

Papers

60

Regió Metropolitana de Barcelona
Territori·Estratègies·Planejament

GENTRIFICACIÓ I DRET A LA CIUTAT



Papers

60

Regió Metropolitana de Barcelona
Territori·Estratègies·Planejament

Papers 60

Regió Metropolitana de Barcelona
Territori·Estratègies·Planejament

GENTRIFICACIÓ I DRET A LA CIUTAT

Papers. Regió Metropolitana de Barcelona és una publicació de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona sota el patrocini i l'impuls de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, la Universitat Autònoma de Barcelona i l'Ajuntament de Barcelona.

Consell de Redacció:
Consell acadèmic de l'IERMB

Les opinions expressades en els treballs publicats són d'exclusiva responsabilitat de les persones que n'assumeixen l'autoria.

Gentrificació i dret a la ciutat

L'edició d'aquest número de **Papers** ha estat a cura de:
Carles Donat, Sergio Porcel i Ricard Gomà, de l'IERMB

Distribució i subscripcions
Publicacions IERMB
93 586 88 80 — iermb@uab.cat

Per més informació consulteu <https://iermb.uab.cat>
Para la versión en castellano consultar: <https://iermb.uab.cat/es/revista-papers-cas/numeros-publicados>
Bellaterra, juny 2018
Dipòsit legal: B 16247-2018
ISBN: 978-84-92940-32-5
ISSN: 1888-3621 (Versió impresa)
ISSN: 2013-7958 (Versió en línia)

© Àrea Metropolitana de Barcelona
Universitat Autònoma de Barcelona
Ajuntament de Barcelona

SUMARI

8

PRESENTACIÓ

12

RICARD GOMÀ

Professor de Ciència Política, UAB. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona

LA METRÒPOLI ENTRE LA GENTRIFICACIÓ I EL DRET A LA CIUTAT

LA GENTRIFICACIÓ, FENOMEN GLOBAL, PROCESSOS DIVERSOS

16

NÚRIA BENACH

Universitat de Barcelona

ABEL ALBET

Universitat Autònoma de Barcelona

LA GENTRIFICACIÓN

COMO UNA ESTRATEGIA GLOBAL

24

MICHAEL JANOSCHKA

University of Leeds

GENTRIFICACIÓN EN ESPAÑA *RELOADED*

34

DANIEL SORANDO

Universidad Complutense de Madrid

ÁLVARO ARDURA

Universidad Politécnica de Madrid

PROCESOS Y DINÁMICAS DE GENTRIFICACIÓN EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS

48

ORIOL NEL·LO

Universitat Autònoma de Barcelona

SEGREGACIÓ RESIDENCIAL, GENTRIFICACIÓ URBANA I DRET A LA CIUTAT. UNA LECTURA DES DE BARCELONA

FACTORS I DIMENSIONS DE LA GENTRIFICACIÓ

64

FERNANDO ANTÓN-ALONSO

SERGIO PORCEL

IRENE CRUZ

Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona

FACTORS CONTEXTUALS ASSOCIATS

ALS PROCESSOS DE GENTRIFICACIÓ

DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

80

ANTONIO LÓPEZ GAY

Centre d'Estudis Demogràfics

CAMBIO EN LA COMPOSICIÓN SOCIAL Y GENTRIFICACIÓN EN BARCELONA: UNA MIRADA A TRAVÉS DE LOS FLUJOS MIGRATORIOS Y RESIDENCIALES

94

SERGIO PORCEL
LARA NAVARRO-VARAS
FERNANDO ANTÓN-ALONSO
IRENE CRUZ

Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona

LA SUBURBANITZACIÓ DE LA POBRESA
COM A EFECTE METROPOLITÀ DE LA
GENTRIFICACIÓ: EL CAS DE BARCELONA

114

CARLES DONAT

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona i
Universitat Autònoma de Barcelona

LA GENTRIFICACIÓ I EL PROBLEMA
DE L'HABITATGE A BARCELONA

130

ALBERT ARIAS-SANS
Universitat Rovira i Virgili

TURISME I GENTRIFICACIÓ. APUNTS DES DE
BARCELONA

140

IOLANDA FRESNILLO
Sociòloga, Ekona

LA TRANSFORMACIÓ DEL COMERÇ
DE PROXIMITAT ALS BARRIS

DRET A LA CIUTAT VERSUS GENTRIFICACIÓ. PRÀCTIQUES I POLÍTIQUES

152

DAVID BRAVO

Ajuntament de Barcelona

CINC PARADOXES
SOBRE GENTRIFICACIÓ

156

JAIME PALOMERA

Universitat de Barcelona i La Hidra

ELS SINDICATS DE LLOGATERS I LA LLUITA PER
L'HABITATGE EN EL NOU CICLE DE FINANCIARITZACIÓ

164

JANET SANZ

Ajuntament de Barcelona

UN NOU URBANISME PER DEFENSAR
EL DRET A LA CIUTAT

170

GAIA REDAELLI
Arquitecta, Politecnico di Milano

ATLAS DE LA A-GENTRIFICACIÓN.
POLÍTICAS PARA LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL
EN LAS TRANSFORMACIONES URBANAS EN
CIUDADES EUROPEAS

PRESENTACIÓ

Teniu a les vostres mans el número 60 de la revista **Papers**. Gira a l'entorn de les múltiples dimensions dels processos de gentrificació; i de les pràctiques socials i les polítiques urbanes per construir el dret a la ciutat. Gentrificació i dret a la ciutat són dos conceptes que han anat guanyant força, al fil de la rellevància creixent dels fenòmens que expressen. No són termes nous, vénen de lluny. L'any 1964, el *Centre for Urban Studies del University College of London*, liderat per la sociòloga Ruth Glass (1912-1990) publicà el llibre col·lectiu "London: Aspects of Change". En el seu capítol introductori Glass utilitza per primer cop en clau acadèmica el terme *gentrification*. L'any 1968, Henry Lefebvre (1901-1991) publica "Le droit à la ville", ho fa en plena efervescència ciutadana, quan els carrers i les places de París erigien horitzons urbans d'esperança. Des de les obres icòniques de Glass i Lefebvre han passat més de cinc dècades: els barris de moltes ciutats han seguit gentrificant-se; i aquests mateixos barris han generat respostes socials i polítiques en defensa dels seus veïns i veïnes, del dret a la ciutat. S'han elaborat també moltes anàlisis i estudis al respecte. Els desplaçaments de residents vulnerables i les lluites urbanes no han desaparegut; des de fa uns anys, però, han retornat amb gran força.

El compromís de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans (IERMB) amb l'anàlisi acadèmicament rigorosa i socialment responsable de les dinàmiques de gentrificació i de les polítiques pel dret a la ciutat és ben palès. Bona mostra d'aquesta opció és el present monogràfic de **Papers**. Una opció emmarcada en una trajectòria de recerca de llarg abast, i que es vol constantment innovadora. Al llarg dels articles que configuren la revista es van desplegant elements conceptuals, analítics i reflexius. La proposta s'estructura en tres grans blocs.

En el primer bloc, **La Gentrificació. Fenomen global, processos diversos** es debaten les coordenades conceptuals de la gentrificació i es perfila la diversitat de contextos on aquesta es desplega. En el segon, **Factors i dimensions de la gentrificació** s'analitza en profunditat la metròpoli de Barcelona des del prisma de la gentrificació: les seves claus explicatives i els àmbits on es produeix. En el tercer bloc, **Dret a la ciutat versus gentrificació. Pràctiques i polítiques** es tracten les accions col·lectives i institucionals orientades a aportar elements de construcció del dret al barri i a la ciutat.

Aquest número de **Papers** és, nítidament, el fruit d'un treball sostingut i col·lectiu. Cal doncs expressar un agraïment molt sincer al conjunt de les autores i els autors. A tots i a totes gràcies per implicar-vos en aquest repte d'articular una recerca creativa i de qualitat; i per fer possible, amb ella, un nou lliurament de **Papers**, la revista de l'IERMB. Esperem que trobeu mirades suggerents i elements d'utilitat. Que sigui una eina de gaudi i aprenentatge.

1. Introducció

**2. Gentrificació: de les coordenades conceptuals
a la metròpoli de Barcelona**

**3. De la gentrificació al dret a la ciutat:
pràctiques socials i polítiques urbanes**

LA METRÒPOLI ENTRE LA GENTRIFICACIÓ I EL DRET A LA CIUTAT

1. Introducció

Una de les grans dimensions definidores del canvi d'època que transitem és la confluència de processos socials i espacials. Els canvis vitals, econòmics, culturals i demogràfics es projecten amb més força que mai sobre els entorns de quotidianitat. El territori, dels barris a les metròpolis, guanya pes com a base vertebradora de realitats i relacions: ja sigui de creació de comuns; o de generació de vulnerabilitats i exclusions. En altres paraules, els projectes de mercantilització global desencadenen avui processos de desposseïció urbana. O en sentit invers, tot horitzó d'ampliació democràtica es veu apel·lat a enfortir la construcció del dret a la ciutat. I és en aquesta *cruïlla històrica entre les qüestions social i urbana on habiten les dinàmiques de gentrificació*. Al fil de la tercera dècada del segle XXI resulta evident que les relacions entre financiarització econòmica, desigualtat social i segregació residencial són molt intenses, i que aquestes difícilment poden ser copsades al marge dels processos de desplaçament i expulsió urbana; del conjunt de factors, geografies i dimensions de la gentrificació.

Si això és d'alguna manera així, un monogràfic de la revista *Papers* sobre *gentrificació i dret a la ciutat* esdevenia també una necessitat. Un compromís ineludible de producció de coneixement. És veritat, les aportacions recents sobre el fenomen són múltiples i diverses. I és també per aquest motiu que calia trobar una mirada específica, una contribució amb sentit. El grup d'autors i autores que participen en aquest volum és, d'entrada, garantia indubtable de rigor i innovació. Sobre aquesta base, *Papers* 60 ofereix un mosaic de perspectives teixides a partir de tres fils principals: **a)** el debat teòric sobre la gentrificació; **b)** el nivell de rellevància del concepte per aportar informació clau sobre els processos socioespacials recents a la metròpoli de Barcelona; i **c)** el paper de les pràctiques socials i les polítiques públiques: l'acció col·lectiva i les polítiques urbanes com a factors rellevants per habilitar o confrontar dinàmiques de gentrificació. Repassem, tot seguit i breument, aquestes qüestions.

2. Gentrificació: de les coordenades conceptuals a la metròpoli de Barcelona

La gentrificació no és una realitat conjuntural, més o menys episòdica. Estem davant d'un fenomen que s'ha d'entendre com a una expressió urbana clau de les asimetries econòmiques i de poder pròpies del capitalisme. La gentrificació s'inscriu en la lògica de les desigualtats socials i la seva plasmació en segregació residencial. Opera avui en bona mesura com a *lògica espacial de l'economia financiaritzada*, com a dimensió fonamental de l'actual canvi econòmic i sociocultural cap al capitalisme especulatiu i la societat postindustrial. Per bé que s'han construït perspectives diverses, existeix un ampli acord en situar la gentrificació en algunes coordenades conceptuals bàsiques.

Es tracta d'un procés de transformació d'una àrea urbana —central o no— a través del qual es produeix en el temps la substitució del col·lectiu resident per població amb capacitat adquisitiva més elevada. Implica per tant una reestructuració de l'espai en funció de la desigualtat d'ingressos entre grups i amb resultat de desplaçament/expulsió d'habitants de classes populars. Aquest procés comporta, de manera estructural, una dimensió urbanística: desinversió i degradació física seguida de reinversió en capital fix. Les millores en l'entorn construït incrementen valors immobiliaris i preus del lloguer, generant una expansió del *rent gap* (bretxa de renda) com a mecanisme impulsor de la substitució residencial de classe. Però no és l'única dimensió. La gentrificació opera també en l'esfera simbòlica. Comporta un canvi en l'entramat de relacions socials, en els consums, en les pautes d'ús de l'espai. Les noves classes mitjanes, amb més capital relacional i cultural, s'apropien d'àrees urbanes per desplegar estils de vida, projectes i identitats.

La gentrificació, en síntesi, implica un procés *de reapropiació física i simbòlica de l'espai per part de grups amb capital econòmic i relacional elevat*. Una dinàmica de caràcter excludent amb desplaçament *material i desposseïció cultural de sectors populars*. En efecte, l'espai físic no només emmarca o sosté un entramat de relacions socials, sinó que n'és també un factor constituent. La gentrificació per tant expressa una lògica urbana complexa de diferenciació social i

espacial, a cavall de desigualtats econòmiques i asimetries de poder.

Més enllà dels eixos conceptuals, els debats sobre la gentrificació han girat a l'entorn d'un mínim de tres qüestions. D'una banda els seus **factors explicatius**, els elements *d'entorn i específics* que la impulsen o que s'hi enfronten. Cal aquí distingir entre les variables morfològico-urbanístiques (el tipus de teixit urbà i la seva inserció en l'entramat de la ciutat); les variables sociodemogràfiques (l'estructura de classes i ocupacional, els cicles migratoris i els processos d'envelliment) i les variables d'acció col·lectiva i institucional (els moviments urbans i les polítiques públiques). En segon lloc les seves **dimensions**, és a dir, els terrenys de joc concrets on operen causes i expressions. Es pot parlar aquí de gentrificació per desposseïció financera o arrendatària; o bé de gentrificació comercial, productiva o verda. Finalment, les dinàmiques gentrificadores s'han d'ubicar en **contextos temporals i espacials determinats**. Es tracta d'un fenomen de fons, que es fa tangible tanmateix en temporalitats i geografies diverses.

Vivim avui moments de canvi d'època. Transitem un cicle de desvertebració dels paràmetres de la modernitat industrial: cap a escenaris creuats per complexitats, incerteses vitals i vulnerabilitats emergents; cap a la redefinició dels treballs i els ancoratges col·lectius. Tot sembla apuntar, en aquest context, que els processos de gentrificació adopten algunes característiques clau. **a) Escala global.** El capitalisme especulatiu es desplega en bona part a través de les ciutats, per mitjà de la financiarització de l'habitatge i de la connexió del rent gap als circuits financers planetaris. **b) Complexitat i turisme.** La gentrificació opera avui en múltiples dimensions, però té en el turisme el seu eix principal. Les dades apunten a que a les ciutats globals l'ús turístic genera la màxima rendibilitat en l'exploració de la bretxa urbana. La substitució poblacional dona lloc tot sovint a enclavaments urbans amb predomini d'allotjaments i pràctiques turístiques. **c) Estat i resistències.** El neoliberalisme polític —lluny de la no intervenció— erigeix l'arsenal normatiu del neoliberalisme urbà. A l'altra banda del tauler institucional, el nou municipalisme posa en marxa estratègies innovadores anti-gentrificació. I sorgeix alhora un mapa de resistències i comuns urbans, sense les quals no es podria copsar la dialèctica dels actuals processos de gentrificació.

Més enllà d'aquestes característiques comparatides, reapareix avui amb força la qüestió de les *geografies de la gentrificació*. No es pot menystenir que el concepte i bona part de la recerca està fortament vinculada a les ciutats del món anglosaxó. S'ha posat en dubte, fins i tot, la validesa del concepte en l'anàlisi d'altres realitats urbanes. Sembla evident que un ús simple i linial del terme no permet capturar les trajectòries històriques de, per exemple, les ciutats llatines o mediterrànies. Però l'escala global de les expulsions urbanes és avui innegable. Cal fer emergir doncs amb rigor

els arrelaments contextuals de la gentrificació: s'han de cartografiar processos i s'han d'analitzar amb força base empírica. La gentrificació s'ha aguditzat (és el terreny de disputa del dret a la ciutat); s'ha expandit (cap a les grans ciutats del Sud i d'arreu del planeta); i s'ha disseminat en la jerarquia urbana cap a ciutats mitjanes i petites, i en direcció a barris metropolitans amb nou potencial gentrificable.

Tot plegat ens col·loca en l'exigència de fer de Barcelona i el seu àmbit metropolità un espai ineludible de coneixement. Aquest monogràfic ho aborda, des de mirades múltiples, rigoroses i amb suggerents apostes d'innovació metodològica. Barcelona se situa en el context comparat de les sis principals àrees metropolitanes espanyoles i s'analitza després en profunditat des d'una triple perspectiva: les diverses trajectòries i temporalitats de gentrificació dels *barris metropolitans*, estudiant tant els canvis en els estocs poblacionals i llurs perfils socials, com els fluxos i la mobilitat residencial de les persones; la *suburbanització de la pobresa* com a efecte metropolità de la gentrificació; i el problema de l'*habitatge* al fil de les noves vulnerabilitats residencials metropolitanes i la seva relació amb les dinàmiques gentrificadores. Més enllà d'aquestes perspectives, l'impacte del turisme i els canvis en el comerç de proximitat s'estudien com a dimensions específiques.

3. De la gentrificació al dret a la ciutat: pràctiques socials i polítiques urbanes

En general, l'acció col·lectiva i les polítiques urbanes no han estat objectes centrals d'estudi en el tractament de la gentrificació. És més, la recerca sobre transformació de barris i desplaçaments urbans ha adoptat sovint perspectives estructurals i deterministes. Mirades mancades d'agència. Mancades de subjectes i subjectivitats; amb absència de voluntats polítiques i projectes col·lectius orientats a fer possible el dret a la ciutat. I tanmateix, els agents i els projectes hi són. I despleguen, per tant, pràctiques i polítiques. Aquest volum no vol passar-hi de puntetes. Pretén dotar-les de visibilitat i projectar-hi eines d'anàlisi.

La gentrificació és exclusió urbana, és la desposseïció del dret a la ciutat. Avui el conjunt de vulnerabilitats que apareixen vinculades a les dificultats d'accedir i mantenir l'habitatge, a la impossibilitat de seguir vivint al barri, guanyen centralitat en el mosaic de les injustícies. Són fragilitats que no han generat drets garantits de ciutadania, ni serveis públics universals per fer-los efectius. Els moviments socials urbans han estat febles. Però tot això canvia amb força rapidesa. Les ciutats globals, per mitjà del *municipalisme internacional reclamen el poder necessari per construir el dret a la ciutat*, les eines que calen i que sovint segueixen en altres esferes de govern. Els *agents urbans construeixen* organització, repertoris d'acció col·lectiva i significats compartits, *un nou sentit comú on arrela la defensa veïnal del dret a la ciutat*. Són polítiques de proximitat i pràctiques socials que operen sovint en escenaris amb fortes asimetries de poder, confrontats a estats alineats amb les estratègies del capitalisme global.

La politització de la ciutat esdevé irreversible: és el combat entre l'habitatge com a valor d'ús o com a actiu financer; entre el barri viscut en clau comunitària o sota amenaça d'expulsió; entre la ciutat com a lògica espacial de la vida o de l'especulació. El conflicte entre la gentrificació i el dret a la ciutat es desenvolupa, cada cop més, en el terreny de les pràctiques socials i les polítiques públiques. Opera en contextos concrets. *Com s'ha anat configurant recentment a Barcelona i en els àmbits català i espanyol?*

A **Espanya**, el governs de l'estat van ser agents activadors de les condicions per crear la bombolla hipotecària, a cavall de l'expansió pre-crisi; van rescatar el sistema financer durant la crisi; i han instrumentat recentment l'estratègia per reconstruir els beneficis lligats a l'habitatge, promovent sobretot el gir de la lògica especulativa cap al lloguer. En destaquen quatre eines d'acció, amb efectes interdependents i acumulatius: la *Golden Visa*, com a mecanisme d'atracció de capital immobiliari; les *SOCIMI*, com a vehicles d'inversió immobiliària amb un marc de tributació molt favorable; la creació de la *SAREB*, amb la reintroducció selectiva de l'estoc d'habitatges buits com a nous productes financers; i la modificació de la *LAU*, amb contractes de lloguer a tres anys i actualització no regulada de preus. Configura, tot plegat un marc de política pública que habilita la financiarització de l'habitatge, afavoreix dinàmiques de gentrificació i erosiona el dret a la ciutat. Es tracta, en altres paraules, de la dimensió urbana d'una política econòmica especulativa, més propera a

les expulsions i a la desposseïció que a la construcció de comunitats i del dret al barri. A **Catalunya**, les lleis d'urbanisme (2002-2004) i del dret a l'habitatge (2007) van erigir un marc normatiu procliu per avançar cap al dret a la ciutat. Les modificacions introduïdes a partir del 2010 afebleixen aquest marc. La llei de barris, desplegada com a palanca de millores urbanes en àrees vulnerables, és també abandonada a partir del gir del 2010. Recentment, la llei d'inclusió residencial i l'aprovació de l'índex de referència de preus del lloguer renuncien a fixar mecanismes potents de control públic de rendes.

Barcelona està esdevenint ciutat referent, en el marc del municipalisme internacional, pel que fa a la vertebració progressiva d'un marc de polítiques urbanes innovadores orientades a fer possible el dret al barri i a la ciutat. El quadre 1 mostra de forma esquemàtica algunes aquestes polítiques. No hi són totes. El llistat s'ha elaborat a partir de dos criteris. D'una banda el fet que es tracti d'actuacions en marxa, aprovades i en procés d'implementació, en serien exemples: el PE-UAT, els plans d'usos, el nou model de rehabilitació, la preservació de trames urbanes amb afectacions urbanístiques, el Pla pel Dret a l'Habitatge o el programa BPO contra la gentrificació comercial. D'altra banda el fet que siguin polítiques directament vinculades a incidir sobre els factors de la gentrificació, a defensar el dret a la ciutat enfront els riscos d'expulsions directes o indirectes. En aquest cas poden ser actuacions plantejades des de Barcelona malgrat que l'activació de la mesura sigui només factible en l'àmbit català o estatal, en serien exemples: la modificació de la LAU per expandir durades mínimes de contractes, el control pú-

Taula 1. Polítiques urbanes contra la gentrificació i pel dret a la ciutat

POLÍTiques URBANES CONTRA LA GENTRIFICACIÓ I PEL DRET A LA CIUTAT	
1. Regulació pública dels arrendaments amb mecanismes de protecció dels llogaters	- Allargament durada mínima contractes - Índex de referència de preus del lloguer
2. Regulació pública dels allotjaments turístics amb mecanismes de protecció de l'ús residencial	- Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics - Pla contra allotjaments turístics il·legals
3. Política de rehabilitació d'habitatges amb instruments de garantia de permanència	- ORPIMO: obligació manteniment de contractes - Suport econòmic directe a llogaters
4. Política de millora de barris amb instruments de defensa dels veïns i veïnes	- Plans d'usos i regulació/suspensió de llicències - Exercici del dret de tanteig i retracte
5. Política de preservació de teixits urbans: desafectació sense especulació	- Desafectació urbanística d'espais i habitatges - Dotar habitatges desafectats de règim de protecció
6. Increment del parc públic d'habitatge assequible	- Construcció d'habitatge públic de lloguer social - Adquisicions patrimonials
7. Impuls a formes innovadores de cohabitatge: habitatge cooperatiu i col·laboratiu	- Promoció i gestió cooperativa d'habitatges - Cessió de sòl públic en dret de superfície
8. Política i regulació del sòl: constitució de bancs de sòl públic	- Expropiació de sòl urbanitzable - Activació de reserves de sòl per habitatge protegit
9. Defensa del comerç de proximitat: enfortiment, promoció i protecció	- APEU (Àrees de promoció econòmica urbana) - BPO (Programa de baixos de protecció oficial)
10. Polítiques contra l'exclusió urbana i habitacional	- Inclusió residencial: XAPSLL, UCER - Inclusió relacional: superilles urbanes i socials
11. Fiscalitat urbana sobre propietats i sobre usos residencials i turístics	- IBI i fiscalitat sobre habitatges buits - Taxa turística compensatòria i no promocional

Font: Elaboració pròpia.

blic de lloguers via índex de referència vinculant, els canvis en les lleis urbanístiques per fixar nous supòsits i ampliar quotes obligatòries d'habitatge protegit, o l'enfortiment dels instruments fiscals sobre els habitatges buits i els usos turístics. Val a dir, finalment, que aquest conjunt de polítiques configura un espai clau per la innovació, en la triple dimensió d'agenda (qüestions emergents), continguts (nous plantejaments/prioritats), i governança col·laborativa (l'impuls a la promoció i la gestió cooperativa d'habitatges, o la coproducció de polítiques d'inclusió residencial a través de la xarxa de lluita contra el sensellarisme).

Més enllà de les polítiques urbanes, les dinàmiques d'acció col·lectiva viuen a Barcelona i a altres ciutats un cicle d'enfortiment. La PAH, a través de la lluita contra els desnonaments, ha estat el fil conductor en el camp del dret a la llar en temps d'emergència habitacional. En la mesura que el conflicte urbà desborda la qüestió residencial i la situa com a component essencial del dret a la ciutat, emergeixen nous moviments i xarxes urbanes: sindicats, assemblees de barri, estratègies de recuperació de blocs amb habitatges buits. S'observa un gir progressiu en l'acció col·lectiva *des de lògiques de resistència a lògiques de dissidència, autonomia i creació de comuns urbans*. Destaca l'experiència en expansió del Sindicat de Llogaters i Llogateres. Fent ús de l'arsenal d'eines d'anàlisi dels moviments socials, es pot sostenir que el Sindicat aprofita bé una estructura d'oportunitats polítiques (EOP) en clau temporal, i una xarxa de producció de polítiques urbanes (*policy network*) amb espais disponibles d'obertura i accés en l'àmbit municipal. Sobre aquesta base, el Sindicat de Llogaters articula tres dimensions d'agència: opta per un model organitzatiu comunitari i de masses alhora; per un repertori d'accions més disruptiu i innovador que convencional; i per posar molt èmfasi en la producció simbòlica i subjectiva: la idea de la bombolla del lloguer com a políticament produïda i la creació d'una nova subjectivitat urbana a l'entorn del dret al barri i a la ciutat ("Ens Quedem").

LA GENTRIFICACIÓ. FENOMEN GLOBAL, PROCESSOS DIVERSOS

**1. ¿Por qué hay que seguir estudiando la
gentrificación?**

**2. La evolución de un concepto: definiciones,
aplicaciones, debates**

**3. La gentrificación, más allá de los ‘sospechosos
habituales’**

**4. Resistir la gentrificación es resistir el urbanismo
neoliberal**

Referencias bibliográficas

LA GENTRIFICACIÓN COMO UNA ESTRATEGIA GLOBAL

La “gentrificación como estrategia urbana global” fue la expresión que Neil Smith utilizó para describir la relación entre la globalización y el urbanismo neoliberal, caracterizada por la generalización geográfica de la gentrificación y su conexión a los circuitos del capital global y la circulación cultural (Smith, 2002). Y es desde esta óptica con la que abordamos este texto en el que queremos mostrar cómo ha ido siendo utilizado el concepto desde que fuera puesto en circulación y la creciente expansión geográfica del fenómeno y su inserción en un mercado global. Añadimos también que, si la gentrificación es una muestra tangible de dichas tendencias globales, la ciudad debe ser también el lugar apropiado donde combatirlas mediante la denuncia del lado oscuro de la regeneración urbana y la resistencia ante sus efectos más perversos para los desposeídos.

1. ¿Por qué hay que seguir estudiando la gentrificación?

Los trabajos sobre las transformaciones urbanas realizadas bajo la óptica de la gentrificación irrumpieron en los estudios urbanos a mediados de los 60, y se han ido enriqueciendo, diversificando y creciendo en número hasta hoy. A nadie se le escapa, claro está, que la realidad urbana ha cambiado enormemente en los últimos cincuenta años, pero las interpretaciones de la gentrificación vinculadas con la dinámica del proceso de urbanización bajo el capitalismo y las diversas aplicaciones del concepto en realidades geográficas diversas muestran que el término está bien vivo. Y puede ser inevitable preguntarse cómo lo que empezó pareciendo una mera descripción de un proceso de cambio urbano o, como mucho, “*a valuable lens through which to examine a variety of intersecting phenomena in a city and/or neighborhood context*” (Lees et al., 2008) ha llegado a convertirse hoy en una herramienta teórica de gran potencia para explicar las transformaciones urbanas en un sentido mucho más amplio.

En 1991, cuando los trabajos sobre gentrificación llevaban ya unos años de recorrido, en buena parte gracias al impulso proporcionado por los textos de Neil Smith ya desde 1979 (Smith, 1979), Chris Hamnett había identificado cinco buenas razones para explicar el auge de los trabajos sobre gentrificación, ya detectables en un momento en el que aún no era evidente el alcance global del fenómeno (Hamnett, 1991). En primer lugar, y de manera un

tanto instrumental, la gentrificación era, afirmaba Hamnett, un buen tema para investigar y para generar trabajos empíricos y estudios de caso de diversa índole. En segundo lugar, con un argumento más consistente, constatar la existencia de la gentrificación constituía un desafío en toda regla a las teorías tradicionales de localización residencial y de estructura social, dominadas aún por las teorizaciones de la escuela de sociología urbana de Chicago de los años 30 posteriormente presentadas bajo los razonamientos de la economía neoclásica que sustentaban las aproximaciones neopositivistas de los 60 al mercado del suelo urbano. La gentrificación se había ido convirtiendo además, en tercer lugar, en un tema de relevancia política trascendental: frente a las visiones que enfatizaban los efectos económicos positivos de la regeneración y la renovación urbana, otras voces ponían el acento en los costes sociales de la misma, en los desplazados por el proceso de cambio urbano. En cuarto lugar, la gentrificación se iba presentando cada vez más como la cara más visible y el principal frente de la reestructuración metropolitana contemporánea, una visión que se debía fundamentalmente al trabajo teórico de Neil Smith sobre el tema. Y finalmente, para Hamnett, la gentrificación se había convertido en uno de los campos de batalla teórico e ideológico más importantes en geografía urbana y por extensión en toda la geografía humana: el lugar de encuentro de perspectivas teóricas radicalmente enfrentadas, en aquel momento entre visiones más estructuralistas como las que representaba Neil Smith y visiones más culturalistas como la que el mismo Hamnett defendía, y que le valió una severa respuesta por parte del primero (Smith, 1992).

En 2008 Lees, Slater y Wily añadían otras tres razones de peso por las cuales los trabajos y los debates en torno a la gentrificación seguían existiendo con renovada actualidad: porque se han convertido en la punta de lanza del urbanismo neoliberal que, ideológicamente, se muestra con crudeza en el discurso neoliberal global sobre regeneración y renovación urbana; porque la gentrificación se ha vuelto global y sólo es comprensible por sus vínculos con procesos que son igualmente de carácter global; y porque la globalización ya no está confinada como antes ni a los centros urbanos en exclusiva ni tampoco a las metrópolis del primer mundo (Lees et al., 2008).

A todo ello, a lo largo de los años y con los drásticos cambios ocurridos en todas las escalas, el concepto de gentrificación no ha cesado de ser aplicado y discutido. Con todas sus complejidades, casuísticas y diferenci-

as de significado, la gentrificación entendida como el resultado de un desarrollo geográfico desigual continúa siendo, a nuestro modo de ver, la principal aportación teórica en los estudios urbanos que, inspirada por Neil Smith, muestra y demuestra la misma naturaleza desigual de la urbanización capitalista. Así lo afirmaba el mismo Smith en 2002: *"gentrification is the leading edge of global urbanism"* (Smith, 2002).

2. La evolución de un concepto: definiciones, aplicaciones, debates

Hamnett se hacía eco, ya en 1991, de la amplísima bibliografía existente sobre la cuestión de la gentrificación. Ni que decir tiene que desde entonces el número de trabajos y textos se ha multiplicado casi diríamos que exponencialmente, y ya han aparecido excelentes trabajos de síntesis con la intención de sistematizar y clarificar aproximaciones (Lees et al., 2008; Lees et al., 2016).

Sabido es que, desde el trabajo inicial clásico de Ruth Glass de 1964 en el que describía el proceso de cambio urbano de algunos barrios de Londres, el concepto de gentrificación ha ido perfilando su definición a la vez que ha ido siendo ampliado para incluir nuevas realidades. Inicialmente, la gentrificación consistía en un proceso de transformación de un barrio de clases populares en el que los antiguos residentes eran desplazados por nuevos residentes de clase media, lo que daba como resultado la mejora de las viviendas y de las infraestructuras urbanas con el consiguiente aumento de valor de las viviendas y de los alquileres. Pero a lo largo de las más de cinco décadas transcurridas desde entonces, el término ha ido ampliando su significado a la vez que el debate sobre sus significados ha ido creciendo.

Si al principio 'gentrificación' sólo implicaba la mejora de casas viejas de algunas zonas de los centros urbanos, pronto se observó también la substitución de las propiedades comerciales y se empezó a hablar de 'gentrificación comercial', fenómeno al cual se ha dedicado relativamente poca atención. Además, algunas áreas experimentaban demolición y nueva construcción (new-build gentrification), lo que abría el debate sobre si podía utilizarse el mismo término en este caso, cuando algunos lo restringían tan sólo al proceso de rehabilitación residencial.

A lo largo del tiempo también ha cambiado, y mucho, el contexto político en el que se usa el término. En los años 1970, el concepto era obviado y en su lugar se utilizaban vocablos con mayor connotación positiva como 'reinversión', 'revitalización', 'renovación' o 'renacimiento', términos todos ellos que señalaban el lado positivo de la gentrificación. Desde los años 1980, no obstante, el término de gentrificación ya es utilizado en un sentido crítico al tiempo que ha ido creciendo la resistencia organizada a la gentrificación en ámbitos diversos (mientras que políticos, promotores e incluso los 'gentrificadores' siguen evitando un término que señala el lado oscuro de la renovación).

En los trabajos académicos, además de la reflexión continuada sobre las dificultades conceptuales y las explicaciones del fenómeno, han destacado lo que Lees et al. han denominado la 'mutación de la gentrificación' para referirse a los cambios temporales y espaciales.

En el plano temporal, la evolución de la gentrificación ha sido descrita (Hackworth y Smith, 2001) mediante un modelo de tres fases u olas:

- 1) la primera se produjo a finales de la década de 1960-principios de 1970 y se trató de casos esporádicos que afectaban a pequeños barrios de algunas de las mayores ciudades europeas y norteamericanas, tratándose habitualmente de cambios inducidos por el estado;
- 2) a finales de la década de 1970, el proceso se esparce por barrios céntricos que, hasta aquel momento, no habían recibido inversiones públicas. Alcanza también a ciudades medias y el rol del sector privado ya es mucho mayor. Desde mediados de los años 1980, además, se producen intensas luchas políticas contra la expulsión de los antiguos residentes empobrecidos;
- 3) a finales de los años 1980, la recesión provoca la caída de flujos de capitales hacia los barrios en proceso de gentrificación, e incluso se llega a hablar de 'degentrification'.

Este modelo de tres fases explica muy bien lo sucedido en las ciudades norteamericanas y británicas durante esos periodos. No obstante, desde mediados de los años 1990 y hasta la crisis global de 2007-08, la gentrificación experimenta un crecimiento sostenido, favorecido además por unas tasas bajas de interés, que hace posible que se extienda hasta alcanzar también el mundo no industrializado, renovándose barrios enteros, a menudo con la ayuda del estado.

Esta evolución muestra además la creciente complejidad del fenómeno urbano en todo el mundo, que se ha visto afectado por una gentrificación que adopta diversas formas y que se expande geográficamente (alcanzando metrópolis como São Paulo o Buenos Aires o las ciudades de los países de Europa del Este tras la caída del muro, y hasta las ciudades chinas e indias), se intensifica (llegando a áreas empobrecidas que hasta hace poco no habían despertado el interés del capital), y se propaga (bajando en la jerarquía urbana hasta llegar a ciudades medias o viejos centros industriales europeos, con el paradigmático caso de Bilbao y el llamado efecto Guggenheim).

Por otro lado, la complejidad de los cambios ha sido tan patente que muchos autores han buscado ajustar mejor el término a la realidad que analizaban y justificar su uso añadiendo algún adjetivo. La 'mutación de la gentrificación' se hace notar también en la incorporación de nuevas denominaciones como la 'gentrificación rural', la 'gentrificación por nueva construcción', o la 'super-gentrificación'. Y aún más recientemente, se multiplican los estudios sobre nuevas fórmulas como la 'gentrificación turística' o la 'gentrificación verde' (Lees et al. 2008).

Por 'gentrificación rural' se alude a la (re)localización de las clases medias en determinadas áreas rurales

(es denominada también, recreándose en el juego de palabras, como *greentrification*). Aquí, aparentemente la gentrificación dejaba de ser un fenómeno exclusivamente urbano, aunque esta afirmación tal vez peca de una visión demasiado reducida sobre los procesos urbanos actuales, en los que la frontera entre lo rural y lo urbano es crecientemente borrosa, máxime cuando el proceso de gentrificación en ambos contextos presenta similitudes extremas.

La 'gentrificación por nueva construcción' presenta, por su parte, un problema más bien conceptual que ha despertado cierto debate ya que, aunque la gentrificación se había definido inicialmente como un proceso de renovación o rehabilitación física de sectores urbanos degradados, ahora se cuestiona si la construcción de, por ejemplo, nuevas edificaciones para clases altas en antiguos suelos industriales, podía ser tratada como un proceso similar. Aunque esta vez no haya edificios antiguos a remodelar ni tampoco provoque el desalojo de antiguos residentes, los defensores de la existencia de esta *new-build gentrification* aducen que, aunque *de facto* no se den formas de expulsión de personas, sí existe una expulsión indirecta y simbólica, sí conlleva la llegada de clases medias-altas, sí se produce una renovación del paisaje y, sobre todo, el capital se reinvierte en áreas urbanas que han sufrido una larga desinversión.

La 'super-gentrificación' o gentrificación que se superpone en un barrio previamente gentrificado, no deja de ser un signo del largo alcance y del estado de madurez a la que se ha llegado. Se trata de un proceso de intensificación ya que implica una inversión financiera o económica superior a la que había provocado la fase inicial de gentrificación. De algún modo, la super-gentrificación podría estar cuestionando las explicaciones clásicas que se basan en el proceso de desinversión-reinversión, ya que aquí no se da un diferencial de renta (*rent-gap*) (Lees et al. 2008).

Por otro lado, en los últimos años han surgido un número creciente de trabajos centrados aún en otras formas de gentrificación. Por 'gentrificación verde' se alude a la que se propicia por la creación o restauración un equipamiento ambiental (parque, jardín, etc.). Por ejemplo, la conversión de antiguas zonas industriales en espacios verdes, que ha sido un proceso habitual en muchos proyectos de transformación urbanística, y que incluye desde proyectos en frentes marítimos a diseño de parques o cambios en equipamientos ya existentes, así como otras iniciativas de carácter local o estatal centradas en 'lo verde'. Este proceso tiene implicaciones sociales importantes ya que puede comportar una subida del precio de la vivienda que puede llegar a dejar en entredicho los beneficios de disponer de un barrio verde o no contaminado, tal como muestra Miller en su investigación empírica sobre el Gowanus Canal en Brooklyn (Miller, 2016). Es la misma constatación a la que llegan Wolch et al., para quienes "en última instancia, un proyecto de este tipo puede conducir a la gentrificación y el desplazamiento de los resi-

dentes a los que en principio debía beneficiar el diseño de determinadas estrategias 'verdes'"» (Wolch et al., 2014). Por su parte, y en un sentido bien diferente, Anguelovski ha mostrado, utilizando el caso del centro histórico de Barcelona, que los movimientos sociales pueden "use their environmental endeavors as tools to address stigmas attached to their place, control the land and its boundaries, and build a more transgressive form of democracy" (Anguelovski, 2013).

Finalmente, hay que mencionar la gentrificación vinculada al turismo. La conexión entre turismo y economía urbana se ha convertido en uno de los temas estrella en las últimas décadas. El gran aumento de la demanda turística creciente se ha correspondido con una creación paralela de oferta turística en muchas ciudades que han visto su salvación económica en esa industria. A pesar de ello, hasta hace relativamente poco se había dedicado relativa escasa atención a la conexión entre el turismo urbano y los procesos de gentrificación, que es sin duda una de las manifestaciones del turismo más visibles en muchas ciudades (García Herrera et al., 2007). La denominada 'gentrificación turística' es una forma bien representativa de la 'tercera fase' de la gentrificación, en la que esta, ya no se restringe a determinados países sino que es un proceso global y generalizado, muy conectado a los circuitos del capital y de la cultura global, y en el que el estado juega un papel determinante (Smith, 2002). La cuestión aquí está en que el uso del turismo como estrategia de regeneración urbana por parte de los gobiernos conduce, casi inevitablemente, a la gentrificación a través de la entrada masiva de flujos de capital en el mercado inmobiliario (Gotham, 2005). Ciudades que han devenido turísticas como Nueva Orleans (especialmente por la turistificación de su Vieux Carré, analizada por Gotham), Venecia o Barcelona, con su crucial componente comercial, muestran la estrecha conexión entre las instituciones locales, la industria inmobiliaria y la economía global.

Ya se ha señalado que a lo largo de los años no sólo han cambiado las situaciones que eran describibles o interpretables según la perspectiva de la gentrificación, sino que esa misma perspectiva se ha ampliado. En este sentido, cabe destacar el papel clave que desempeñó Neil Smith, que contribuyó decisivamente a pasar de estudiar los cambios en los barrios de los centros urbanos a proporcionar las claves para comprender la urbanización global (Albet y Benach, 2018).

Con el tiempo, se han desvanecido algunas primeras visiones que veían los cambios relacionados con la gentrificación como la solución al problema del declive urbano de finales de los 1950. Brian Berry así lo entendió, cuando lo interpretó como un fenómeno efímero y transitorio, producto de la entrada en el mercado de la vivienda de una generación de baby boomers que, ante la escasez del mercado residencial, encontraban su oportunidad al poder acceder a las viviendas más baratas de las áreas en declive de los centros urbanos. La realidad desmintió aquella hipótesis cuando se pudo comprobar que, en la década de 1980, las áreas gentrificadas no dejaban de expandirse y el foco se desplazaba de la demanda a la oferta. Ahí entraron en juego con fuerza los trabajos de Neil Smith que, apoyándose en la teoría urbana marxista

que estaba desarrollando David Harvey, presentaron la gentrificación como expresión de un proceso de reestructuración urbana impulsado por las demandas del capitalismo avanzado.

La interpretación de Smith residía en los movimientos de capital (ciclo de desvalorización o destrucción del valor al que está sujeto todo suelo urbano) y quedaba expresada en su hipótesis del diferencial de renta (*rent gap*) contenida en su artículo de 1979 "Toward a theory of gentrification", significativamente subtítulo "A back to the city movement by capital not people" (Smith, 1979).

Tras aquel vigoroso primer trabajo, Neil Smith continuó desarrollando su teoría de la gentrificación y fue, sin duda, al decir de Lees (Lees et al., 2016), el primer estudioso de la gentrificación que remarcó la relación entre globalización, neoliberalismo y el papel que ha ido desempeñando el estado. Sus dos argumentos centrales, es decir, que el estado neoliberal "*is now the agent rather than the regulator of the market (and so, a new revanchist urbanism has replaced the liberal, often welfare oriented)*" (Smith, 2002) y que la gentrificación se ha vuelto ya definitivamente un proceso global, son las dos piedras angulares que convierten la gentrificación en una de las perspectivas clave del urbanismo contemporáneo.

Una de las ideas derivadas de esa perspectiva política sobre la gentrificación fue la de la expulsión de los pobres y de los sin-techo del espacio público urbano como una medida 'necesaria' para hacer la ciudad más acorde con los hábitos de consumo de las clases medias. Desde luego, la 'ciudad revanchista', tal como la denominó Neil Smith (Smith, 1996), cuenta con la colaboración de las 'políticas neoliberales de limpieza', tal como atestiguan los numerosos casos de políticas urbanas destinadas a 'limpiar' y a 'ordenar' el espacio público urbano. Más recientemente, Don Mitchell ha señalado cómo la persistencia de los sin-techo no es fundamentalmente una cuestión relativa a la vivienda sino que es inherente al proceso de acumulación de capital; como lo son también, en aparente contradicción, las políticas revanchistas para eliminarlos y preparar el terreno a nuevas inversiones, y que han levantado voces contrarias, incluso dentro de la misma administración, ya no por cuestiones éticas sino por la imposible efectividad de las mismas sin cambiar las bases de un sistema profundamente desigual (Mitchell, 2018).

Finalmente, la idea de la gentrificación como un nuevo colonialismo urbano deriva también directamente de las propuestas de Neil Smith sobre 'la nueva frontera urbana'. Para Atkinson y Bridge, "*the geographical spread of gentrification over the last 20 years has been reminiscent of earlier waves of colonial and mercantile expansion*" (Atkinson y Bridge, 2005). Para estos autores, la gentrificación muestra muchos aspectos que pueden ser considerados como coloniales: las formas de desregulación, las formas de gestión urbana empresariales que impulsan medidas revanchistas, la experiencia de los

residentes más pobres y vulnerables, etc. Sin duda, la conquista de los espacios más pobres de la ciudad por parte de los más privilegiados tiene mucho de colonial: los mismos procesos de desposesión, con los mismos procesos de resistencia, de imposición ideológica, de desposesión simbólica y de la memoria, de invisibilización cuando no de estigmatización, de deslegitimación de discursos alternativos y, si las circunstancias lo requieren, de uso de la fuerza y la represión.

3. La gentrificación, más allá de los 'sospechosos habituales'

La afirmación de que "la gentrificación se ha globalizado" se ha convertido en una especie de mantra en muchos de los trabajos recientes sobre gentrificación, utilizado para señalar la existencia de ejemplos más allá de los lugares 'sospechosos habituales' de Norteamérica y de Europa (Lees et al., 2008), algo que la misma Lees, esta vez en colaboración con otros autores de procedencia geográfica más diversificada, ha matizado como 'planetaria' (Lees et al., 2016). En sintonía explícita con algunos estudios sobre lo urbano y las escalas de lo urbano (Merrifield, 2013; Brenner y Schmid, 2011), la gentrificación es presentada ahora como un proceso que se desarrolla a escala planetaria con un énfasis creciente en la diversidad de contextos en la que se produce. Este giro está justificado también para integrar algunos trabajos que han denunciado la hegemonía angloamericana en la teoría urbana crítica (que acriticamente ha asumido que la gentrificación sigue una trayectoria similar en todo el mundo) y la necesidad de 'descolonizarla'. Integrando las críticas de autoras clave como Jennifer Robinson sobre *comparative urbanism* (Robinson, 2011) o las reflexiones sobre la urbanización en el *Sur Global* de Ananya Roy (Roy, 2009), se da un nuevo paso en el que se cuestiona la teoría urbana producida desde los países occidentales e incluso las mismas teorías sobre el urbanismo neoliberal (Parnell y Robinson, 2012).

Pero hay que evitar aquí caer en una visión dual entre los 'sospechosos habituales' y el Sur Global. Como Roy ha señalado, todas las ciudades contienen procesos como los que se observan en las del Sur Global (pobreza, insostenibilidad, economía informal, etc.) y todas tienen procesos como los que son propios de Nueva York o Tokyo (concentración de riqueza, grandes inversiones inmobiliarias del capital global, etc.) pero, a la vez, todas tienen sus especificidades (Roy, 2009). Lo que se requiere es, sin duda, una nueva mirada que aporte nuevos inputs a la teoría formulada desde Occidente.

Esta nueva mirada ha traído, de entrada, trabajos sobre ciudades no occidentales y sobre procesos que no son etiquetables como 'gentrificación'. Ello ha llevado a algunos a preguntarse si realmente la teoría occidental puede ser útil para ciudades no occidentales, si esta puede dar cuenta de todo lo que en ellas acaece, e incluso a preguntarse si no habrá llegado el momento de abandonar el mismo concepto de gentrificación. Según este punto de vista, "*The limitation of gentrification, as an analytic, is that it fails to grasp by transformations in the peri-urban and outer areas of post-socialist and post-colonial cities where the most violent displacement is taking place and where non-fully privatized tenure en-*

dures. It is precisely these areas that much of the new, Southern gentrification literature has sought to subsume within its remit, and it is in precisely these areas that nobody cares about gentrification" (Ghertner, 2015).

En un sentido similar se han manifestado también aquellos que abogan por señalar las especificidades de sus propios contextos. Por ejemplo, a propósito de España y América Latina, se ha demostrado que los procesos de gentrificación varían sustancialmente respecto a lo observado en el mundo angloamericano. Su carácter emergente (ya sea como realidad urbana o como análisis crítico), la variedad de ciudades y de realidades nacionales en las que tiene lugar, la falta de un lenguaje propio... son elementos que justifican la necesidad de marcar una cierta distancia con el discurso crítico angloamericano, al que no se pretende con ello atacar sino ofrecer un necesario complemento (Janoschka et al., 2014).

El gran interrogante abierto sería, pues, si el concepto de la gentrificación facilita o impide la comprensión de los procesos urbanos en otros ámbitos. La mayoría de trabajos no cuestionan la validez del término sino sólo su capacidad explicativa en contextos diferentes del angloamericano, dejando claro que una aplicación indiscriminada podría tener efectos contraproducentes al impedir el análisis exigido en cada contexto.

Es por ello de vital importancia evitar un concepto que tiene *"substance of its own, has transgressed the limits of academia and has become a sociopolitical issue and a stake in itself. We should, therefore, constantly challenge it by revealing / recalling its implicit contextual assumptions and by comparing them to the contextual realities of the analysis each time at hand"* (Maloutas, 2012). Con ello, no sólo proliferarán los estudios de caso, sino que la teoría se verá enriquecida y será más sólida.

El volumen editado por Lees, Bang Shin y López-Morales da amplia cuenta de la diversidad de situaciones, posicionamientos y reservas frente a la teoría urbana crítica, incluso algunas defensas de la vieja teoría del diferencial de renta (*rent gap*) que han tenido que salir al paso frente a otras teorizaciones pretendidamente más sofisticadas pero que le restan la vocación política con la que se creó. Tom Slater ha sido contundente aquí cuando recuerda que la *"rent gap is fundamentally about class struggle, about the structural violence visited upon so many working class people in contexts these days are usually described as 'regenerating' or 'revitalising'"* (Slater, 2015); algo de lo que Lees, Bang Shin y López-Morales se hacen el debido eco recordando que *"the rent gap is a simple idea that anti-gentrification activists can read, understand and debate, and then apply to their everyday realities"* (Lees et al., 2016).

Sofisticadas teorizaciones postestructuralistas o postmodernas, señala López-Morales, quedan demasiado lejos de poder tener la necesaria aplicación en la vida cotidiana de las personas (López-Morales, 2018).

En este punto es interesante notar que también la anti-gentrificación ha devenido global: esta ha pasado de concepto académico (y, en este sentido, elitista) a término plenamente integrado en el discurso de los movimientos sociales y también de muchos ciudadanos sin interés explícito por los problemas generados por el urbanismo neoliberal. Está claro que el solo hecho de poder nombrar lo que está pasando en el propio barrio, ayuda a entenderlo y a contextualizarlo, a entender sus causas y a prever sus consecuencias y, con ello, a estimular la movilización colectiva¹. Dar nombre al fenómeno también permite identificarse con problemas similares en otras ciudades, lo que a su vez ayuda a entender su magnitud y sus connotaciones, a identificar a sus promotores y a sus víctimas y, en definitiva, a establecer lazos de solidaridad más allá de la propia realidad. Abrir y mantener espacios de esperanza que resistan la presión del capital es una tarea muy difícil pero también muy creativa, tal como Sorando y Ardura (2016) han mostrado en diversos ejemplos.

4. Resistir la gentrificación es resistir el urbanismo neoliberal

Ciertamente, vivimos en una época caracterizada por unas políticas neoliberales que actúan con una creciente contundencia e intensidad, a la vez que con una enorme perversidad. En este marco, el urbanismo de base neoliberal ya no discrimina lugares sino que se extiende por la práctica totalidad del planeta adaptándose selectivamente a las diversas realidades y casuísticas: la gentrificación, entendida pues como una estrategia para la desposesión y consiguiente apropiación de las rentas del suelo por parte de una minoría, no solo se ha convertido en un fenómeno planetario sino que, como ya se ha señalado anteriormente, puede ser identificada en territorios muy diversos, mucho más allá de los centros urbanos depauperados de las metrópolis desarrolladas que, inicialmente, habían sido su ámbito preferente de acción.

Resistir al urbanismo neoliberal pasa hoy necesariamente por resistir a la gentrificación. Esta resistencia implica dos elementos esenciales. Por un lado, hace urgente la necesidad de profundizar en las interpretaciones críticas acerca de los procesos urbanos de los que se viene sirviendo el capitalismo neoliberal. Y ante el alcance global, a la vez que local, de la gentrificación, los trabajos realizados desde diversas partes del mundo deben dejar de ser considerados como estudios 'de caso' sino tratados como aportaciones imprescindibles para la conjunta y coherente comprensión del fenómeno.

Por otro lado, la resistencia a la gentrificación tiene un segundo frente abierto, igualmente decisivo: el de man-

¹ *Staying Put: The Anti-Gentrification Handbook* es un buen ejemplo de una iniciativa cooperativa de éxito promovida por ciudadanía directamente afectada, movimientos sociales e investigadores universitarios. Como se menciona, el manual "explains why the regeneration of council estates often results in established communities being broken up and moved away, and housing becoming more expensive. It is designed to help local communities learn about gentrification and the alternatives they can fight for. Through the experiences of council tenants, leaseholders and the wider community in London, it contains ideas, stories, tools and resources". Ello comporta "the tools necessary to halt the social cleansing of council estates and developing community-led alternatives for sustaining existing communities". Se encuentra disponible en: <https://southwarknotes.files.wordpress.com/2014/06/staying-put-web-version-low.pdf>

tener la alerta frente a la acomodación de los debates teóricos y la tergiversación de los discursos conceptuales. Por el momento, la 'gentrificación' continua siendo, mayoritariamente, una *dirty word* que sobre todo es utilizada para mostrar el lado oscuro de la regeneración, la renovación, la revitalización y toda la infinidad de términos que retrotraen a las supuestas bondades de la transformación de la ciudad a través de su radical reestructuración. De ahí la necesidad de que ante a los discursos hegemónicos, fatalistas y economicistas (Massey, 2011) que dan por buenas, provechosas y/o sin alternativa a las dinámicas gentrificadoras, por mucho que se escondan tras otras denominaciones, quepa enfrentar las evidencias de la creciente desigualdad, segregación y expulsión. Ante la chocante y cruel constatación de que "*some of these large-scale urban renewal (read gentrification) schemes are supported by the very populations they dispossess*" (Lees et al., 2016) hay que denunciar las manipulaciones ideológicas de las acciones que solo sirven a unos pocos. Constar que cuando el estado deja de mediar frente a la voracidad del capital y se contraen las inversiones públicas (o, directamente, se generalizan las desinversiones), tal y como acostumbra a suceder en las primeras etapas previas de los procesos de gentrificación, la consecuencia es que se extiende la desolación, la pobreza y la insolidaridad y se exacerban las injusticias y los odios. La asociación entre 'los dictados de los mercados' y el neoconservadurismo conduce a una cultura política urbana (a la que hoy muchos gustan de denominar 'gobernanza') en que la retórica política se pone al servicio del neoliberalismo, cuestionando las propuestas de democracia participativa y de base, y promoviendo una firme hostilidad ciudadana hacia las formas de igualitarismo y solidaridad que no encajan en una lógica del mercado que, por definición, es injusta tanto social como espacialmente. De nuevo, son las acciones colaterales típicas de los procesos gentrificadores: el rechazo al inmigrante y a las clases trabajadoras, la criminalización de las iniciativas alternativas (okupas, cooperativas, etc.), la deslegitimación de las manifestaciones y de los movimientos sociales, o la estigmatización de barrios enteros para legitimar su futuro proceso de renovación.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALBET, A., y BENACH, N. (Eds.) (2018). *Gentrification as a Global Strategy. Neil Smith and Beyond*. Londres: Routledge.
- ANGUELOVSKI, I. (2013). Beyond a livable and green neighborhood: Asserting control, sovereignty and transgression in the Casc Antic of Barcelona. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1012-1034.
- ATKINSON, R., y BRIDGE, G. (Eds.) (2005). *Gentrification in a global context. The new urban colonialism*. New York: Routledge.
- BRENNER, N., y SCHMID, C. (2011). Planetary urbanization. En M. Gandy (Ed.), *Urban Constellations* (pp. 10-13). Berlín: Jovis.
- GARCÍA HERRERA, L.M., SMITH, N., y MEJÍAS VERA, M.A. (2007). Gentrification, displacement, and tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography*, 28(3), 276-298.
- GHERTNER, D.A. (2015). Why gentrification theory fails in 'much of the world'. *City*, 19(4), 552-563.
- GLASS, R. (1964). Introduction. En Centre for Urban Studies (Ed.), *London, Aspects of Change* (pp. xiii-xiv). Londres: Macgibbon & Kee.
- GOTHAM, K.F. (2005). Tourism gentrification: the case of New Orleans' Vieux Carré (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121.
- HACKWORTH, J., y SMITH, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464-477.
- HAMNETT, C. (1991). The blind men and the elephant: The explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173-189.
- JANOSCHKA, M., SEQUERA, J., y SALINAS, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265.
- LEES, L., SHIN, H.B., y LÓPEZ-MORALES, E. (2016). *Planetary Gentrification*. Cambridge: Polity Press.
- LEES, L., SLATER, T., y WYLY, E. (2008). *Gentrification*. Londres: Routledge.
- LÓPEZ-MORALES, E. (2018). Rent gap theory is a political resource. En A. Albet y N. Benach (Eds.), *Gentrification as a Global Strategy. Neil Smith and Beyond* (pp. 85-95). Londres: Routledge.
- MALOUTAS, T. (2012). Contextual diversity in gentrification research. *Critical Sociology*, 38(1), 33-48.
- MASSEY, D. (2011). Ideology and economics in the present moment. *Soundings: A Journal of Politics and Culture*, 48, 29-39.

MERRIFIELD, A. (2013). The urban question under planetary urbanization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 909-922.

MILLER, J.T. (2016). Is urban greening for everyone? Social inclusion and exclusion along the Gowanus Canal. *Urban Forestry & Urban Greening*, 19, 285-294.

MITCHELL, D. (2018). From Boise to Budapest: capital circulation, compound capitalist destruction and the persistence of homelessness. En A. Albet y N. Benach (Eds.), *Gentrification as a Global Strategy. Neil Smith and Beyond* (pp. 99-111). Londres: Routledge.

PARNELL, S., y ROBINSON, J. (2012). (Re)theorizing cities from the Global South: Looking beyond neoliberalism. *Urban Geography*, 33(4), 593-617.

ROBINSON, J. (2011). Cities in a world of cities: the comparative gesture. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(1), 1-23.

ROY, A. (2009). The 21st-century metropolis: New geographies of theory. *Regional Studies*, 43(6), 819-830.

SLATER, T. (2015). Planetary rent gaps. *Antipode*, First published: 22 September 2015, 1-24. Disponible en: <https://doi.org/10.1111/anti.12185>

SMITH, N. (1979). Toward a theory of gentrification. A back to the city movement by capital not people. *Journal of the American Planning Association*, 45, 538-548.

SMITH, N. (1992). Blind man's buff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 17(1), 110-115.

SMITH, N. (1996). *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Londres: Routledge.

SMITH, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 434-457.

SORANDO, D., y ARDURA, A. (2016). *First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades*. Madrid: Los libros de la catarata.

WOLCH, J.R., BYRNE, J., y NEWELL, J.P. (2014). Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities 'just green enough'. *Landscape and Urban Planning*, 125, 234-244.

1. Expulsadas – un prologo

**2. Gentrificación – Expulsión – Desposesión:
lógicas espaciales del capitalismo especulativo**

3. Gentrificación en España – el punto de partida

**4. El nuevo drama de la gentrificación –
aproximaciones al ciclo post-crisis**

**5. Gentrificación, ¿quo vadis? – un panorama
desolador**

Referencias bibliográficas

GENTRIFICACIÓN EN ESPAÑA *RELOADED*¹

1. Expulsadas – un prólogo

La expulsión de las clases populares como resultado de los procesos de gentrificación se ha transformado en un problema urbano de primer orden, clave para determinar la capacidad de reproducción social de los individuos en la ciudad². Como expresión de las violencias estructurales del capitalismo contemporáneo y rigiéndose por procesos de acumulación y explotación que las agravan de forma sistemática³, la gentrificación implica por definición la inversión de capital, la transformación del paisaje urbano, la expulsión de usos, sujetos y subjetividades de determinados lugares de la ciudad y su remplazo por usos que generan mayor rendimiento económico⁴. Es el efecto espacial del capitalismo globalizado en búsqueda de oportunidades de inversión y rentabilidad que carece de toda conciencia social.

En las ciudades españolas, este proceso urbano ha originado una profunda reestructuración de rasgo clasista en las primeras dos décadas del siglo XXI, sobre todo si se consideran las áreas de mayor centralidad. Pero la gentrificación afecta a cada vez más lugares y barrios en el tejido urbano, provocando que éstos se vacíen de diversidad y funcionalidad. Aumentan los colectivos y sujetos afectados por el progresivo y escalonado desplazamiento, ingresando una lista imaginaria pero despiadadamente real de personas, prácticas y subjetividades expulsadas por la mercantilización continua del espacio urbano. La gentrificación perturba la convivencia y diferencia en la ciudad, con el agravio de desposeer a las personas de menores recursos de su legítimo derecho a la ciudad y usufructo de la centralidad.

Sin embargo, la gentrificación ya no solamente trata de la expulsión de los que tenían rentas antiguas, los mayores, la clase trabajadora, los inmigrantes y los sin techo. En la ronda actual de especulación inmobiliaria, también los pequeños comerciantes tradicionales, los artistas, lo que habitualmente se

llama la ‘clase cultural’ y los profesionales de clase media ya no logran resistir en las áreas centrales de la ciudad, por la profundización del fenómeno que ha llegado a niveles impensables hasta hace muy poco, con novedosas líneas conflictivas como la que estalla entre residentes ‘autóctonos’ y turistas⁵. Esto ha resultado en una enorme popularización del término gentrificación. Saliéndose de los discursos académicos de la sociología y geografía urbana, fue impregnando primero las reivindicaciones de algunos movimientos sociales clamando por el derecho a pertenecer a la ciudad y demandando las violencias estructurales ocultas del sistema inmobiliario español⁶. Posteriormente, los medios de comunicación descubrieron el término y lo trituraron en innumerables reportajes sobre las transformaciones urbanas y el destino de las personas expulsadas por la especulación financiera e inmobiliaria. Finalmente, tras haber sido el paradigma oculto de las políticas de regeneración urbana desde hace varias décadas⁷, ha llegado también de forma oficial a las políticas urbanas en las ciudades ‘del cambio’, que extenuantemente están buscando fórmulas para paliar los efectos perjudiciales del desplazamiento de habitantes, comerciantes y usuarios tradicionales del espacio urbano por la gentrificación.

Teniendo en cuenta el crecimiento exponencial del problema, este artículo busca articular, ordenar y sistematizar los argumentos que consolidan y estructuran la esencia del debate sobre la gentrificación en las ciudades en el Estado español. Lo hace en tres pasos analíticos: En primer lugar, efectúa un recorrido conceptual que enfatiza las lógicas espaciales del capitalismo especulativo que provocan el desplazamiento de las clases populares y de los usos tradicionales a raíz de la gentrificación. Posteriormente, resume algunos elementos esenciales de los procesos de gentrificación que se originaron en el ciclo inmobiliario anterior a la crisis y durante los primeros años de la gran recesión. Finalmente, efectuará una novedosa sistematización del drama actual causado a raíz de la ‘resolución’ de la crisis que fue estipulada a partir de las grandes reformas y rescates por parte de los equipos de gobierno en las últimas dos legislaturas.

¹ El título aplica la noción de ‘España’ para referirse a la extensión actual del territorio comprendido por el Estado español, incluyéndose en ello las naciones históricas de Cataluña y Euskadi.

² Sassen, 2014; Desmond, 2016.

³ Brickell et al., 2017; Büscher y Fletcher, 2017; Springer, 2013.

⁴ Atkinson y Bridge, 2004; Lees et al. 2008; Smith, 2005.

⁵ Cocola Gant, 2017; Janoschka, 2018.

⁶ López y Rodríguez, 2011; Naredo, 2010.

⁷ García Pérez, 2014; Janoschka et al, 2014; Sequera y Janoschka, 2015.

2. Gentrificación – Expulsión – Desposesión: lógicas espaciales del capitalismo especulativo.

La gentrificación es un proceso territorial, resultado de un conjunto de transformaciones económicas y políticas que provocan procesos de *acumulación por desposesión*⁸ mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos. Como todo proceso urbano estructural, se enmarca en una modificación de los mecanismos de acumulación. Siendo una de las caras más visibles de la reconfiguración de las relaciones de clase en las ciudades, el desplazamiento y la expulsión ocurren mediante elementos y formas coercitivas de violencia, sea ésta material, política, simbólica o psicológica⁹. De manera abstracta, puede definirse como operación que restringe las opciones de los sectores de menores ingresos de encontrar un lugar adecuado para vivir en un espacio concreto, sobre todo cuando otros grupos sociales con mayor capital económico, cultural y social descubren y comienzan a valorar este espacio como atractivo¹⁰.

Para una aproximación a las lógicas espaciales del capitalismo especulativo contemporáneo, parece fundamental relacionar gentrificación y expulsión con los mecanismos y las violencias originarias que fomentan la desposesión. La desposesión es lo que ocurre cuando las personas pierden su tierra, su ciudadanía, sus medios de subsistencia, para transformarse en meros objetos de la violencia, sea esta militar, legal, estatal o propia de la acumulación capitalista. Sin embargo, cabe resaltar que solamente es posible ser desposeídos porque ya se encuentran en una situación de estar desposeídos¹¹, y esto explica la impotencia que a priori se siente frente a muchos procesos urbanos excluyentes.

La desposesión se articula a través de mecanismos progresivos de apropiación capitalista del espacio urbano y de áreas de la vida social aún no plenamente mercantilizadas, ejerciendo diversas y a menudo coercitivas formas de violencia material y simbólica¹². En este sentido, es posible entender las maneras de cómo la desposesión ha sido orquestada en términos sociales y espaciales por las transformaciones en los mercados inmobiliarios, en los cuales se intensificaron los conflictos latentes entre una noción de vivienda como necesidad básica, considerada como un derecho social y la vivienda como mercancía especulativa y activo líquido con valor de cambio que alimenta los circuitos secundarios de la acumulación y explotación de capital¹³.

Desde esta segunda perspectiva, cabe señalar que la vivienda se ha vuelto decisiva para el capitalismo urbano financiarizado, tanto antes como después de la gran recesión posterior a 2008. En este sentido, diferentes autores confirmaron las interconexi-

ones entre vivienda y sector financiero que a primera vista padecen ocultas. Por ejemplo, ahora se comprenden los mecanismos económicos detrás de las diferentes innovaciones financieras (como por ejemplo, los *REITs/SOCIMI* o la securitización de créditos), así como las consecuencias sociales y espaciales que éstos provocaron en las ciudades¹⁴. Pero también se ha aprendido acerca de las racionalidades que guiaron las intervenciones políticas posteriores a la crisis, especialmente en lo que se refiere a la mediación del Estado para efectuar una profunda reestructuración de los mercados inmobiliarios¹⁵. Esto es de especial interés para entender cómo los mecanismos de acumulación en el mercado inmobiliario español fueron recompuestos en los últimos años y qué incidencias esto pueda tener en los procesos de gentrificación¹⁶.

Asimismo, parece fundamental avanzar más en la relación conceptual entre desposesión y desplazamiento, ya que las dos nociones ayudan a articular la relación entre el espectro visible e invisible de la acumulación violenta en las sociedades postmodernas. En relación a ello, cabe señalar en primer lugar que el desplazamiento es un acto violento con vertientes espaciales, económicas, políticas, simbólicas y psicológicas en relación a tres aspectos: (i) la práctica de desplazar, (ii) la condición de estar desplazado y (iii) el sentimiento de no hallarse en el lugar adecuado. El desplazamiento y la desposesión afectan la percepción de quiénes somos, cómo nos movemos y actuamos en la ciudad y a qué lugar pertenecemos. Es probablemente uno de los mecanismos esenciales que nos hace comprender cómo nuestra vida cotidiana es moldeada por otros. Siendo intrínsecas a la reorganización social y espacial bajo condiciones del capitalismo contemporáneo, las distintas facetas del desplazamiento requieren una aproximación nítida con un enfoque que dialécticamente separa los diferentes aspectos mutuamente vinculados. Por ende, queremos enfatizar siete diferentes condiciones para avanzar una conceptualización de los mecanismos violentos en la producción del espacio bajo las lógicas espaciales del capitalismo especulativo contemporáneo:

- (i) *Las violencias financieras y de lucro económico.* Cabe señalar que las expresiones espaciales del capitalismo contemporáneo se rigen progresivamente por las finanzas y el lucro económico. Esto implica que el valor de uso del espacio urbano es subvertido por el valor de cambio, y cada lugar se incluye en los procesos infinitos de valoración de capital. El desplazamiento material de quienes no pueden pagar los precios del mercado es la consecuencia a largo plazo del despliegue de las relaciones capitalistas a través del espacio. Implica la faceta más visible y mejor documentada de los procesos de desplazamiento y desposesión en las ciudades, y ha ocupado generaciones de geógrafos, sociólogos y urbanistas en sus investigaciones.

⁸ Término acuñado por Harvey, 2003.

⁹ Janoschka, 2016.

¹⁰ Slater, 2009.

¹¹ Butler y Athanasiou, 2013.

¹² Alexandri y Janoschka, 2018.

¹³ Pattillo, 2013; Wyly et al., 2009.

¹⁴ Aalbers, 2009; Christophers, 2010.

¹⁵ Fields y Uffer, 2014; Valdron, 2018.

¹⁶ Alexandri y Janoschka, 2018; Palomera, 2014.

Sin embargo, el espectro visible de esta violencia que ha sido el foco de las aproximaciones analíticas por muchos años, solamente puede ser el punto de partida para comprender los procesos de acumulación violenta.

- (ii) *Las violencias de los discursos mediáticos.* El segundo aspecto fundamental es la violencia ejercida por los discursos mediáticos. Aquí se trata de expresiones visuales y textuales de intereses específicos, ampliamente codificados, mientras que al mismo tiempo silencian posiciones discursivas alternativas y argumentos diacrónicos. Los discursos mediáticos constituyen el ámbito de equilibrio y negociación entre los diferentes actores, proporcionando hegemonía y legitimación a ciertas ideas que prevalecen sobre otras. Si bien son altamente arbitrarios y subjetivos, los discursos de los medios de comunicación pueden estigmatizar a personas y lugares y producir sus realidades propias, impulsando las prácticas de desplazamiento y desposesión, en búsqueda de apoyo de las violencias del lucro económico.
- (iii) *Las violencias de la masculinidad (heterosexual).* La dominación masculina ha sido históricamente inherente a la ciudad, y desempeña un papel importante para tejer las reglas invisibles de las estructuras de poder del capitalismo contemporáneo. Las ciudades son pensadas y construidas a partir de posiciones de poder masculino que se manifiestan en el espacio urbano: fronteras invisibles que constantemente producen desplazamientos de subjetividades de mujeres, pero también de niños, ancianos y todos los demás que no cumplen con los mecanismos de dominación y apropiación del espacio por la masculinidad hegemónica (heterosexual), habitualmente colonial y colonizador.
- (iv) *Las violencias del poder policial.* El poder policial, como expresión material de la ciudad del miedo, es un mecanismo central para desplazar y desposeer a las personas del espacio urbano. La violencia del poder policial ejerce control y disciplina sobre los cuerpos y los hábitos, definiendo arbitrariamente qué uso del espacio se permite y qué otros usos se sancionan. El poder policial es capaz de crear los objetos de persecución y criminalizar los hábitos cotidianos, al mismo tiempo que protege los desplazamientos materiales que se basan en la aplicación de la ley, siendo el poder policial su brazo armado.
- (v) *Las violencias de la autoridad moral.* Las disposiciones de *habitus* de clase media crean una autoridad moral mediante la cual se determina quién y qué se debe permitir en los procesos de apropiación del espacio urbano. Esto habitualmente conlleva la estigmatiza-

ción de todo tipo de diferencia que se aleja de las representaciones morales superficiales de las clases medias, estereotipadas en los discursos que se articulan en los medios de comunicación. La estigmatización puede ser encarnada por discursos contra prostitutas, personas sin hogar, refugiados o migrantes, pero también incluiría a las necesidades de niños, de personas en la vejez, la discapacidad, la pobreza u otros aspectos más. Mediante el recurso a la autoridad moral se crea un sólido dispositivo de desplazamiento y desposesión que actúa sobre todo en términos simbólicos, así como sobre la condición psicológica de las personas. Incluso se puede celebrar la diversidad y desviación, pero sólo hasta el grado que es aceptado por las clases medias.

- (vi) *Las violencias estéticas.* La estética se ha convertido en un elemento central para abordar simbólicamente aspectos de inclusión y exclusión en (sub)culturas específicas. En este sentido, cabe señalar que las estéticas populares y de las clases obreras se resienten, cada vez más desplazadas y relegadas en el espacio. Esto ocurre mediante estrategias que las transforman en invisibles, las re-articulan o reapproprian por el capital, con el fin de despojarlas. Entre otros, las economías y la estética hípster han estado invadiendo los barrios populares, así como otras tendencias culturales han reducido los espacios de expresión de los hábitos tradicionales de la clase popular. El desplazamiento incluye también el despojo de los códigos culturales relacionados con los migrantes, los refugiados u otros grupos que se consideran como objetivos no estéticos para la ciudad capitalista contemporánea. Otro aspecto son los hábitos comerciales específicos, por ejemplo, en los mercados tradicionales o en mercadillos sirviendo a personas de bajos recursos.
- (vii) *Las violencias arquitectónicas.* La arquitectura como encarnación y representación ideológica de cada época histórica posee un enorme potencial para trazar las líneas de inclusión y exclusión en nuestras ciudades. Esto puede ocurrir en el espacio público, cuando la arquitectura se utiliza para crear barreras simbólicas, segregar y controlar las poblaciones. Pero es especialmente relevante cuando la arquitectura es apropiada por hábitos emergentes. Por ejemplo, la arquitectura residencial de finales del siglo XIX se ha convertido en objeto de deseo de los residentes de la clase media-alta; las fábricas se han transformado en centros culturales. En lo que se refiere al desplazamiento, la arquitectura puede considerarse como un tipo específico de violencia contra las poblaciones de menores recursos en la ciudad, ya que instala un sistema de gustos y preferencias que tiene un tono vanguardista y clasista ajeno a las disposiciones de las clases populares. Igualmente, es capaz de segregar y expulsar por razones asociadas a la salubridad y la habitabilidad, con normas rígi-

das que producen exclusiones impactando de manera trascendental las condiciones de vida de las clases populares.

Finalmente, cabe señalar que las políticas urbanas, como red y tejido de la organización de los intereses económicos a través del Estado, definen la supremacía de posiciones discursivas específicas, relacionando las violencias descritas para tejer visiones hegemónicas acerca de las formas en que concebimos nuestra posición en la ciudad, cómo imaginamos los usos del espacio urbano y cómo proyectamos los cambios de la ciudad. Es importante resaltar que no se trata de un proceso arbitrario, sino de un mecanismo estratégico de ejercer poder y autoridad que se ha ido aplicando y mutuamente reforzando en las ciudades españolas para orquestar los procesos de gentrificación que hoy día observamos. La conceptualización desarrollada en los epígrafes anteriores nos enseña la complejidad que actúa en la configuración de las lógicas espaciales, algo que es imprescindible recordar en toda discusión sobre los 'agentes' detrás de la gentrificación; ya que se trata en muchos casos de unos debates demasiado simplistas y reduccionistas para captar las realidades sociales y territoriales existentes y su complejidad. Esto es lo que se intenta abarcar en los siguientes dos apartados.

3. Gentrificación en España – el punto de partida

Desde que surgieron los primeros debates acerca de los procesos de gentrificación en la academia española hacia finales de los años 1990, muchos autores han contribuido a definir un campo académico que resulta ser altamente crítico con las realidades urbanas observadas en las principales ciudades del Estado. Cabe señalar que la perspectiva de la gentrificación permite mejor articular las críticas a las políticas neoliberales hegemónicas, así como explicar las reestructuraciones sociales y espaciales en la ciudad contemporánea. Similar a lo que observan recientemente algunos autores utilizando el término de brecha de renta planetaria y gentrificación planetaria¹⁷, las expresiones de la gentrificación son variadas y múltiples cuando uno se aproxima a espacios geográficos fuera del mundo anglosajón. Esto también ha sido constatado en diferentes estudios por autores españoles¹⁸. En este sentido, Janoschka et al. (2014) caracterizaron una serie de dimensiones cruciales para entender los discursos de la academia española sobre los procesos de gentrificación, descentrando el debate también de los dos ejemplos emblemáticos de Barcelona y Bilbao que inicialmente dominaron la representación de los procesos de gentrificación en España. En detalle, estos autores comprobaron seis aspectos cruciales que convenientemente reiteran la realidad socio-espacial hace aproximadamente un quinquenio:

1. La conflictiva relación entre gentrificación y migración transnacional, haciendo hincapié en la discontinuidad espacial de un proceso que no logró trascender a barrios enteros. En otros términos, los centros históricos y otros lugares en transformación representan espacios altamente heterogéneos en términos de revalorización. Se trata de territorios fragmentados con mercados inmobiliarios espacialmente segmentados, bajo continua reapropiación por parte de los habitantes que dan lugar a la coexistencia de pisos y edificios en buen estado y de calidad con (infra-)viviendas para la población migrante.
2. La gentrificación turística impulsada por actores públicos que al menos desde principios de la década de los 1990 apostaron estratégicamente por poner en valor el patrimonio histórico y cultural. Esta perspectiva principalmente enfatiza la acción del conjunto de las diferentes administraciones públicas, desde el nivel europeo al local, en la puesta en escena de las ciudades para el turismo.
3. La gentrificación productiva derivada de la reconversión de antiguas áreas industriales. Esta terminología surgió del análisis crítico de las políticas de renovación urbana, por lo tanto enfatiza igualmente el rol del Estado para aplicar políticas públicas que aspiran atraer a nuevos usuarios a espacios específicos de la ciudad.
4. La gentrificación simbólica mediante la producción cultural institucionalizada, un aspecto que conecta íntimamente con varias de las siete violencias presentadas en el capítulo anterior. Aquí el enfoque de los debates resulta en las diferentes prácticas biopolíticas que implementan determinados modelos de conducta y civilidad neoliberal en el espacio urbano¹⁹; algo que se consume sobre todo a través de la política de introducir nuevos usos culturales en la ciudad y de aplicar códigos y normas de convivencia en el espacio público.
5. Las nuevas geografías de la gentrificación, con un énfasis en las transformaciones que han ido ocurriendo en zonas rurales por la nueva organización del trabajo en el mundo postfordista; un discurso que ha sido tipificado como arquetipo de la gentrificación rural.
6. La resistencia a la gentrificación que ha sido objeto de análisis en una variedad de ciudades del Estado. Esta perspectiva también reivindica el potencial crítico y la radicalidad de los estudios sobre la gentrificación, haciendo énfasis en la posición social que muchos investigadores tienen en relación a ella.

¹⁷ Lees et al., 2016; Lees y Annunziata, 2018; Slater, 2017.

¹⁸ Duque Calvache, 2010; Díaz Parra, 2013.

¹⁹ Véase también la elaboración efectuada por Sequera y Janoschka, 2015.

En este sentido, Janoschka et al. (2014) indican como el uso del término gentrificación ha sido incrustado dentro de una amplia crítica al modelo urbano neoliberal y sus consecuencias sociales y espaciales. Además, a día de hoy nos sirve como referencia analítica de la situación en la fase más cruda de la crisis económica y social que se atravesó en el Estado español después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria. Al igual que otros estudios de hace solo tres o cuatro años, en aquel momento de profunda crisis y al borde del colapso económico, era difícil imaginarse cómo el próximo ciclo revalorizador iría estimulando los procesos de gentrificación. Similar a lo observado en crisis anteriores en ciudades como Londres o Nueva York²⁰, se intuía que la crisis no significaba el fin de la especulación y revalorización, ni de la gentrificación. Pero recién ahora parece claro el panorama desolador que resulta de las dramáticas transformaciones que ocurrieron desde que la economía tocó fondo y que nos ocupará en el siguiente apartado.

4. El nuevo drama de la gentrificación – aproximaciones al ciclo post-crisis

En el marco de la reconfiguración de la economía española que se inició desde la llegada del Partido Popular al gobierno estatal se produjeron varios pasos decisivos para preparar el terreno para la nueva ola de revalorización, especulación y expulsión que fue registrada en los últimos años, profundizando los procesos de gentrificación ya existentes. Recordamos que en aquel momento, muchos promotores y empresas constructoras quebraron por los inmensos préstamos que habían contraído con las cajas regionales de ahorro, posteriormente intervenidas y rescatadas con fondos públicos. Las actividades en el sector de la construcción cayeron un 90%, mientras que los hogares se volvieron cada vez más incapaces de devolver las hipotecas, poniendo en peligro la estabilidad del sistema bancario. Esto tenía un impacto importante para la gentrificación, ya que además los precios de la vivienda cayeron casi a la mitad²¹.

En este sentido, cabe señalar que los procesos de desposesión reflejan el papel esencialmente creador-destructivo del capital en un mercado agotado. En el caso español, fue la deuda privada que se convirtió en el mecanismo activo para la desposesión de la vivienda, provocando que cientos de miles de hogares fueran expulsados de sus casas²². Además, es posible observar una intensa colaboración de actores políticos locales, regionales y nacionales con sus homólogos del mercado inmobiliario internacional. A raíz de ello, se decidió dejar sin desamparo la población y modificar la configuración del mercado de la vivienda mediante instrumentos que fomentan un giro hacia el alquiler²³. Y, por otro lado, se propusieron estrategias para la intensifica-

ción del modelo de desarrollo turístico, acompañante de la creación de riqueza en el Estado español desde hace muchas décadas.

Revisando la influencia de los procesos macroeconómicos y la gestión política de la crisis en la transformación del mercado de la vivienda, es posible describir también cómo ha sido provocada una nueva vuelta de tuerca a los procesos de gentrificación en muchas ciudades, si bien ésta parte principalmente del nuevo modelo de gestión económica aplicada por el gobierno estatal. Por ende, es posible caracterizar los aspectos que definirían las pautas de la gentrificación post-crisis, es decir las maneras cómo ha cambiado su expresión material y simbólica en el último quinquenio. Se trata de cinco actos que conjuntamente componen el nuevo drama de la expulsión y gentrificación mediante un abanico de métodos de desposesión ‘a la española’:

(i) Gentrificación por desposesión turística

Para abordar los cambios radicales de los procesos de gentrificación en las ciudades españolas, es necesario destacar en primer lugar la importancia del turismo. Solamente entre 2010 y 2017, la presión turística se ha intensificado dramáticamente. Siguiendo los datos de INE, el número de llegadas internacionales ha subido de 52 a 82 millones de personas, a las cuales habría que añadir más de 175 millones de viajes de los residentes en territorio español; un número en aumento entorno al cinco por ciento anual desde el comienzo de la recuperación económica. Sin embargo, la preocupación que destaca el turismo urbano se ha transformado más allá de la cuestión de cómo gestionar el flujo masivo de personas en términos cuantitativos. En línea con lo que se observa en otros países, la incidencia del turismo se ha trasladado de manera significativa a diferentes aspectos de la vida urbana, como lo son la convivencia, la gestión del espacio público, el tejido comercial, pero sobre todo el mercado inmobiliario²⁴. El último aspecto es especialmente relevante en las ciudades españolas porque implica tres fenómenos superpuestos: En primer lugar, se trata de la expansión hotelera que habitualmente resulta de la compra de edificios enteros por inversores profesionales y que comprende su reformación y la transformación del uso residencial a hotelero²⁵. En segundo lugar, cabe destacar la demanda residencial internacional de personas en búsqueda de una calidad de vida mejor, sea ésta compuesta por profesionales jóvenes o por jubilados provenientes principalmente de países de la Unión Europea²⁶. En tercer lugar, resaltamos el enorme impacto por la masificación de los pisos turísticos que ocurrió por el cambio de modelo suscitado a partir de la proliferación de plataformas P2P como Airbnb. Si bien los tres procesos actúan conjuntamente, es el tercero el que ha marcado últimamente los debates académicos y políticos, principalmente por su incidencia atroz en el mercado inmobiliario²⁷. Siguiendo la escasa información disponible en plataformas de observación crítica como InsideAirbnb que enumera 49.702 viviendas

²⁰ Smith, 2002.

²¹ Janoschka, 2015.

²² Alexandri y Janoschka, 2018.

²³ Beswick et al., 2015.

²⁴ Cocola Gant, 2018a; Gravari-Barbas y Guinand, 2017; Colomb y Novy, 2016.

²⁵ Cocola Gant, 2018b.

²⁶ Domínguez Aguilar, M.; Rubiales-Pérez, M. y J. Bayona-i-Carrasco, 2018.

²⁷ Véase, entre otros: Cocola Gant, 2018b y Gutiérrez et al., 2017 para Barcelona; Vives-Miró y Rullán, 2017 para Palma; Yrigoy, 2017 para Menorca; o Jiménez Jiménez, 2017 para Sevilla.

ofertadas en Airbnb en Madrid, Barcelona y la Isla de Mallorca es posible extrapolar el número de viviendas que han sido extraídos del mercado residencial para incorporarse al mercado de los alquileres vacacionales entorno de 150.000 en todo el Estado español²⁸. Considerando que en las grandes ciudades la mayoría de esas viviendas de uso turístico se encuentran en lugares céntricos, en lugares como en el centro de Madrid se estimaría que la proporción de las viviendas ofrecidas en plataformas P2P consiste en más del 12 por ciento del stock total y alrededor del 25 por ciento de la oferta total en alquiler²⁹; un número que es clave para tener una incidencia relevante en el mercado inmobiliario. En relación a los efectos espaciales que la gentrificación por desposesión turística causa, Cocola-Gant (2018b) ha analizado cómo ha disminuido sustancialmente el número de la población residente en Ciutat Vella en Barcelona y cómo se ha reducido el número de residentes inmigrantes. Por otro lado, Vives-Miró y Rullán (2017) demuestran como en el caso de Palma (Mallorca), la reconfiguración mediante los tres procesos superpuestos ha modificado completamente las pautas espaciales del valor de las viviendas a lo largo de los últimos 25 años: algunos lugares que en los años 1990 se encontraban entre los más baratos del Centro Histórico ahora se han puesto en la cabeza de los precios de venta, y al revés. Esto parece la consecuencia lógica de la turistificación, ya que la transformación de viviendas en alquileres temporales al menos duplica su rentabilidad económica en comparación con un alquiler permanente.

(ii) Gentrificación por desposesión financiera

Los procesos de financiarización de la vivienda y su incorporación a los circuitos internacionales de especulación ha sido uno de los pilares de la recomposición del mercado inmobiliario español. Dos ingredientes han sido fundamentales para la estrategia política de atraer y fijar capital internacional: por un lado, el rescate bancario de 2012 que terminó con la creación de la sociedad de gestión de activos SAREB, sin ninguna deliberación política sobre su estrategia económica a largo plazo³⁰. La SAREB es un banco malo encargado de devolver los activos morosos al mercado inmobiliario, es decir, introducir, entre otros, viviendas desahuciadas, créditos hipotecarios, terrenos vacantes o viviendas VPO como nuevos productos financieros en el mercado inmobiliario. Dado el tamaño de la reestructuración bancaria española, la SAREB no sólo se ha convertido a nivel europeo en uno de los actores inmobiliarios de mayor importancia³¹; además, ha conseguido actuar como 'creador del mercado' que genera las condiciones más amplias de liquidez así como el entorno institucional para fomentar las transacciones inmobiliarias³². Por otro lado, cabe resaltar el empeño legislativo para fomentar SOCIMIs, sociedades de

gestión inmobiliaria y *servicers*, así como otros vehículos de inversión dirigidos a la inversión en el mercado de alquiler de viviendas. Como consecuencia, varios miles de millones de euros de inversión transnacional produjeron una verdadera avalancha inversionista en el mercado residencial español³³, y activos por varias decenas de millones de euros están ahora gestionados por fondos buitres, con Blackstone a la cabeza. Por ejemplo, las SOCIMIs, exentos de tributación si su rendimiento proviene íntegramente del alquiler de propiedades, han crecido extraordinariamente y controlan hoy aproximadamente el 50 por ciento de las transacciones del mercado residencial³⁴. Esta situación literalmente ha producido un vuelco en el mercado inmobiliario residencial español. Como consecuencia, se han establecido nuevas formas de gestión del parque inmobiliario y con ello una profesionalización y externalización de los servicios. Podemos entonces observar que la desposesión financiera originada por el drama de las hipotecas y por los excesos del modelo inmobiliario español resulta en una vuelta de tuerca a los procesos de gentrificación, si bien la incidencia concreta es todavía relativamente desconocida a nivel barrial. Pero los indicios apuntan que los procesos de financiarización de la vivienda van de la mano con la intensificación del rendimiento inmobiliario que resulta de la turistificación anteriormente descrita.

(iii) Gentrificación por desposesión arrendataria

El tercer aspecto de las profundas transformaciones en las ciudades españolas consiste en la desposesión arrendataria. Con este término queremos enfatizar la especulación reciente en los alquileres. A raíz del cierre del grifo de los créditos hipotecarios durante la crisis y por necesidad habitacional de los cientos de miles de desahuciados se ha efectuado un repunte de la demanda del alquiler. Desprotegidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que fue aprobada a nivel estatal en 2013, muchos inquilinos en un amplio rango de ciudades grandes y medianas están afrontando ahora unas subidas de los alquileres por encima del 10 por ciento anual³⁵. La LAU como fundamento para hacer el mercado alquiler más atractivo para propietarios va de la mano con la presión ejercida por el turismo y la financiarización de la vivienda. En este sentido, la subida de alquileres expulsa de forma dramática a los residentes en alquiler en zonas céntricas, profundizando los procesos de gentrificación. Además, aumenta la presión en barrios más periféricos, por la población que se traslada desde lugares más céntricos por no poder pagar las subidas de los alquileres. Como consecuencia, se origina una difusión de los mecanismos que causan la gentrificación hacia barrios que anteriormente fueron pensados como 'no gentrificables', sea por el mal estado del parque inmobiliario o por la propia composición social conflictiva. Esto es dramático en todos los aspectos, ya que si bien los expulsados de las áreas centrales puedan relocalizarse en lugares más periféricos, los habitantes de menores recursos en estos barrios

²⁸ Esta cifra es un cálculo propio a fecha de marzo de 2018 que se efectúa mediante la extrapolación de estimaciones por parte de actores institucionales como Exceltur o el Ayuntamiento de Madrid con los datos de InsideAirbnb. En ausencia de datos fiables y teniendo en cuenta que no toda la oferta de las plataformas P2P ha sido sustraída del mercado de vivienda residencial, la estimación se considera como conservadora.

²⁹ Para este cálculo se utilizan los datos de InsideAirbnb, el número de viviendas proveniente del anuario estadístico del Ayuntamiento de Madrid y la estimación que en el distrito Centro en Madrid aproximadamente el 45 por ciento del parque de la vivienda es en régimen de alquiler.

³⁰ Alexandri y Janoschka, 2018.

³¹ García Pérez y Janoschka, 2016.

³² Alexandri y Janoschka, 2018.

³³ Beswick et al., 2016; Di Felicianantonio y Aalbers, 2018; García Pérez y Janoschka, 2016.

³⁴ CBRE, 2017.

³⁵ Janoschka, 2017.

sufren una segunda expulsión hacia espacios todavía más periféricos y peor conectados.

(iv) Gentrificación por exclusión comercial y simbólica

Si bien la constitución simbólica de los procesos de gentrificación ha sido abordada ampliamente en los debates del ciclo de acumulación previa a la crisis, parece importante enfatizar mediante qué métodos este patrón se ha visto intensificado y radicalizado en los últimos años. Por un lado, es importante resaltar la gestión del espacio público mediante las renovadas normas de convivencia y civismo que saltaron al debate en los primeros años de la década, para controlar la supuesta 'decadencia' del espacio urbano en la crisis. Por otro lado, cabe señalar la importancia del gran aumento de la expedición de permisos de terrazas como método de gestión integral del espacio público, que ha sido ideado como política económica a favor de los establecimientos gastronómicos para afrontar la crisis. Finalmente, es igualmente importante destacar que la transformación comercial en pos de usos turísticos y en favor de la gastronomía ha jugado un enorme rol transformativo. A esto se suma, como por ejemplo en Barcelona, la progresiva desaparición del comercio tradicional por el fin de las rentas antiguas comerciales. Y además, es posible destacar la gourmetización de los mercados tradicionales de abasto, con normativas que permiten un mayor porcentaje de establecimientos gastronómicos como parte integral del concepto de mercado. Si bien todos estos aspectos ya existían hasta cierto punto en el ciclo anterior a la crisis, cabe señalar que la intensificación y profundización resulta como estrategia de salida de la crisis, provocando el malestar de vecinos y colectivos sociales, ya que sustenta los procesos de gentrificación de forma nítida.

(v) Gentrificación everywhere

Este quinto acto resulta en la difusión de los procesos de gentrificación, tanto a lugares alejados de los centros de las ciudades como a ciudades en cualquier punto del Estado. El proceso de gentrificación *everywhere* ha tenido un eco importante en la academia, con estudios de caso en ciudades tan variadas como Zaragoza, Sevilla, Valencia, A Coruña, Granada, Murcia o Alicante, abarcando lugares que van más allá de los típicos ejemplos de ciudades en las Islas Baleares y Canarias y los obvios casos históricos de Bilbao, Barcelona y Madrid. Pero también cabe señalar la expansión de la gentrificación más allá de los límites espaciales de los centros históricos. Como ejemplo, los procesos de gentrificación han pasado el límite de la almendra central en Madrid, con barrios como la Villa de Vallecas, Carabanchel o Usera sufriendo una enorme presión de transformación. Esto da lugar a una reflexión importante sobre los mecanismos de gentrificación, ya que al parecer y en línea con las experiencias en otras ciudades europeas, ésta ya no encuentra limitaciones espaciales. De forma parecida a lo que ocurre a nivel planetario, también en el interior de cada ciudad se expande la gentri-

cación como parte de la profunda reestructuración de clase de nuestras sociedades.

5. Gentrificación, ¿quó vadis? – un panorama desolador

Cada crisis económica, política y social implica grandes retos y oportunidades, y crea situaciones en las cuales las reglas generales pierden validez, mientras que la excepcionalidad se vuelve la nueva normalidad. En este sentido, la excepcionalidad que produjo la gran recesión 2008-2013 en el Estado español se ha traducido en grandes rupturas sociales que van a determinar el espectro político y social durante las próximas décadas. Sin embargo, en lo que se refiere a las políticas urbanas y a los procesos de gentrificación, el panorama es francamente desolador. La excepcionalidad de esta crisis ha desembocado en unas políticas económicas que han aprovechado la gran oportunidad para expandir, profundizar y radicalizar los procesos de gentrificación, desplazamiento y desposesión. Bajo el manto de la excepcionalidad de la crisis, se han socializado las pérdidas del sistema financiero-especulativo, mientras que se han estimulado una serie de nuevos mecanismos de desposesión tal cual se ha ido analizando en los apartados anteriores.

Cabe señalar que a lo largo del tiempo pasado, el espectro invisible de estos mecanismos se ha vuelto cada vez más visible. Esto nos lleva a la reflexión inicial acerca de las violencias implícitas del capitalismo contemporáneo. En la fase económica pre-crisis, las violencias financieras y de lucro económico han ido trabajando de manera oculta para avanzar en los procesos de gentrificación. Se ha usado el lado bonito de la política, el discurso de los ganadores, de la estética, de la arquitectura y de la autoridad moral para avanzar en el proyecto capitalista de reestructuración clasista de las ciudades. Sin embargo en la fase actual, los procesos de gentrificación post-crisis implican principalmente una intensificación de la explotación capitalista de la ciudad, con métodos casi exclusivamente ubicados en el terreno de las violencias del lucro económico-financiero. Ya no se trata de embellecer la ciudad, sino de aprovecharla económicamente al máximo. Y esto significa reestructurarla simplemente según la capacidad de pago de los usuarios, donde los turistas se encuentran a la cabeza. Los demás aspectos son una consecuencia casi lógica, el aumento de las rentas responde a la brecha de renta que origina el turismo, el cambio comercial es fruto lógico de la transformación de la demanda, etcétera. No obstante, este proceso ha sido solamente posible porque llueve sobre suelo mojado, por las políticas de construcción del modelo de la ciudad neoliberal que han preparado a las ciudades material y simbólicamente para esta vuelta de tuerca. Probablemente se ha perdido una gran posibilidad de recuperar las ciudades para la gente y no para el capital, y los tímidos intentos de frenar la gentrificación en las ciudades 'del cambio' no tienen la capacidad suficiente para contrarrestar la dinámica extraordinaria de la ola expansiva del mercado inmobiliario. Sin embargo, la próxima crisis de acumulación llegará por dónde y cuándo no se la espera. Con suerte, entonces nos tocará reescribir el futuro de las ciudades.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AALBERS, M. (2009). The Globalization and Europeanisation of Mortgage Markets. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 389-410.
- ALEXANDRI, G., y JANOSCHKA, M. (2018). Who Loses and Who Wins in a Housing Crisis? Lessons From Spain and Greece for a Nuanced Understanding of Dispossession. *Housing Policy Debate*, 28(1), 117-134.
- ATKINSON, R., y BRIDGE, G. (Eds.) (2004). *Gentrification in a global context*. London: Routledge.
- BESWICK, J., ALEXANDRI, G., BYRNE, M., VIVES-MIRÓ, S., FIELDS, D., HODKINSON, S., y JANOSCHKA, M. (2016). Speculating on London's housing future: The rise of global corporate landlords in 'post-crisis' urban landscapes. *City*, 20(2), 321-341.
- BRICKELL, K., ARRIGOITIA, M., y VASUDEVAN, A. (2017). Geographies of forced eviction: Dispossession, violence, resistance. En K. Brickell, M. Fernández Arrigoitia y A. Vasudevan (Eds.), *Geographies of Forced Eviction* (pp. 1-23). London: Palgrave Macmillan.
- BUTLER, J., y ATHANASIOU, A. (2013). *Dispossession: The performative in the political*. Cambridge: Polity Press.
- BÜSCHER, B., y FLETCHER, R. (2017). Destructive creation: Capital accumulation and the structural violence of tourism. *Journal of Sustainable Tourism*, 25(5), 651-667.
- CBRE (2017). *Informe junio 2017. Claves del mercado y el sector residencial en España*. Disponible en: <https://www.cbreresidencial.es/wp-content/uploads/2017/07/INFORME-Residencial-2017.pdf>
- CHRISTOPHERS, B. (2010). On voodoo economics: theorising relations of property, value and contemporary capitalism. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 35(1), 94-108.
- CÓCOLA GANT, A. (2017, 7 de agosto). El turismo es un traspaso de fondos públicos a manos privadas. Entrevista efectuada por Ana I. Bernal Triviño. *Diario Público*. Disponible en: <http://www.publico.es/economia/turismo-agustin-cocola-gant-turismo-traspaso-fondos-publicos-manos-privadas.html>
- CÓCOLA GANT, A. (2018a). Tourism gentrification. En L. Lees y M. Phillips (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 281-293). Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.
- CÓCOLA GANT, A. (2018b). *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement*. PhD thesis, Cardiff University. Disponible en: <http://orca.cf.ac.uk/109288/19/A-Cocola-Gant-PhD-Thesis.pdf>
- COLOMB, C., y NOVY, J. (Eds.) (2016). *Protest and Resistance in the Tourist City*. London: Routledge.
- DESMOND, M. (2016). *Evicted: Poverty and profit in the American city*. New York: Penguin Random House.
- DÍAZ PARRA, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Biblio 3w: Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, 1030.
- DI FELICANTONIO, C., y AALBERS, M. (2018). The Prehistories of Neoliberal Housing Policies in Italy and Spain and Their Reification in Times of Crisis. *Housing Policy Debate*, 28(1), 135-151.
- DOMÍNGUEZ AGUILAR, M., RUBIALES-PÉREZ, M., y BAYONA-I-CARRASCO, J. (2018). Inmigración de "calidad de vida" y partial exit: un estudio a partir de los casos de Mérida (México) y Barcelona (España). *Revista Colombiana de Sociología*, 41(1), 177-202.
- DUQUE CALVACHE, R. (2010). La difusión del concepto gentrificación en España: reflexión teórica y debate terminológico. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 875.
- FIELDS, D., y UFFER, S. (2014). The financialization of Rental Housing: a Comparative Analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486-1502.
- GARCÍA PÉREZ, E. (2014). Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 71-91.
- GARCÍA PÉREZ, E., y JANOSCHKA, M. (2016). Derecho a la vivienda y crisis económica: La vivienda como problema en la actual crisis económica. *Ciudad Y Territorio - Estudios Territoriales*, 48(188), 213-228.
- GRAVARI-BARBAS, M., y GUINAND, S. (Eds.) (2017). *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises. International Perspectives*. London: Routledge.
- GUTIÉRREZ, J., GARCÍA-PALOMARES, J.C., ROMANILLOS, G., y SALAS-OLMEDO, M.H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291.
- HARVEY, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press.
- JANOSCHKA, M. (2015). Politics, citizenship and disobedience in the city of crisis: A critical analysis of contemporary housing struggles in Madrid. *Die Erde - Journal of the Geographical Society of Berlin*, 146(2-3), 100-112.
- JANOSCHKA, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71.

- JANOSCHKA, M. (2017, 30 de enero). De inquilino en Madrid y Barcelona, la epopeya de 2017. El precio del alquiler aumentó un vertiginoso 17% el año pasado en las principales ciudades españolas. *Blog Seres Urbanos, El País*. Disponible en: https://elpais.com/elpais/2017/01/30/seres_urbanos/1485780539_056799.html
- JANOSCHKA, M. (2018, 11 de abril). La culpa de la turistificación no es del turista, sino de las administraciones que no actúan. Entrevista efectuada por Henrique Mariño. *Diario Público*. Disponible en línea: <http://www.publico.es/sociedad/turistificacion-madrid.html>
- JANOSCHKA, M., SEQUERA, J., y SALINAS, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America—A critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265.
- JIMÉNEZ JIMÉNEZ, B. (2017). *La masificación turística en los destinos urbanos: el caso de Sevilla*. Trabajo Fin de Grado [Inédito]. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- LEES, L., SLATER, T., y WYLY, E. (2013). *Gentrification*. London: Routledge.
- LEES, L., SHIN, H.B., y LÓPEZ-MORALES, E. (2016). *Planetary gentrification*. London: Wiley.
- LEES, L., ANNUNZIATA, S., y RIVAS-ALONSO, C. (2018). Resisting Planetary Gentrification: the value of survivability in the fight to stay put. *Annals of the American Association of Geographers*, 108(2), 346-355.
- LÓPEZ, I., y RODRÍGUEZ, E. (2011). The Spanish model. *New left review*, 69(3), 5-29.
- NAREDO, J.M. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín CF+S*, 44.
- PALOMERA, J. (2014). How did finance capital infiltrate the World of the urban poor? Homeownership and social fragmentation in a Spanish neighborhood. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), 218-235.
- PATILLO, M. (2013). Housing: Commodity versus right. *Annual Review of Sociology*, 39, 509-531.
- SASSEN, S. (2014). *Expulsions: Brutality and complexity in the global economy*. Cambridge (MA): Harvard University Press.
- SEQUERA, J., y Janoschka, M. (2015). Gentrification dispositifs in the historic centre of Madrid: a reconsideration of urban governmentality and state-led urban reconfiguration. En L. Lees et al. (Eds.), *Global gentrifications: Uneven development and displacement* (pp. 375-394). Bristol: Policy Press.
- SLATER, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2-3), 292-311.
- SLATER, T. (2017). Planetary rent gaps. *Antipode*, 49(1), 114-137.
- SMITH, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.
- SMITH, N. (2005). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.
- SPRINGER, S. (2013). Violent accumulation: A post-narchist critique of property, dispossession, and the state of exception in neoliberalizing Cambodia. *Annals of the Association of American Geographers*, 103(3), 608-626.
- VIVES-MIRÓ, S., y Rullan, O. (2017). Desposesión de vivienda por turistización?: Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma (Mallorca). *Revista de Geografía Norte Grande*, 67, 53-71.
- WALDRON, R. (2018). Capitalizing on the State: The political economy of Real Estate Investment Trusts and the 'Resolution' of the crisis. *Geoforum*, 90, 206-218.
- WYLY, E., MOOS, M., HAMMEL, D., y Kabahizi, E. (2009). Cartographies of race and class: mapping the class-monopoly rents of American Subprime Mortgage Capital. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 332-354.
- YRIGOY, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. Scripta Nova. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 580.

PROCESOS Y DINÁMICAS DE GENTRIFICACIÓN EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS

SUMARIO

1. La hipótesis de la gentrificación

**2. La trayectoria social de los centros urbanos
españoles**

**3. El ascenso de las nuevas clases medias en las
ciudades españolas**

**4. El gobierno neoliberal de los centros urbanos
españoles**

5. ¿Hacia una gentrificación 4.0?

6. Conclusión: condiciones para la resistencia

Referencias bibliográficas

PROCESOS Y DINÁMICAS DE GENTRIFICACIÓN EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS¹

1. La hipótesis de la gentrificación

La gentrificación ha sido encumbrada como el signo socio-espacial que revela el significado de los procesos de cambio económico y cultural de las sociedades urbanas contemporáneas (Smith, 2002). De esta forma, este proceso se ha conceptualizado desde la teoría crítica como una estrategia global del nuevo colonialismo urbano (Atkinson y Bridge, 2005), a pesar de desarrollarse de diferentes maneras en diferentes lugares (Lees et al., 2016). Así, con el fin de conciliar el carácter global del proceso con su arraigo contextual específico, la apuesta por una definición amplia del concepto ha tratado de incluir en su seno dinámicas sociales lejanas tanto en el tiempo como en la distancia, en un intento de excluir del mismo aquellas relaciones contingentes que oscurecen la comprensión de sus causas generales, necesarias y subyacentes:

“La gentrificación es un proceso que implica un cambio en la población de los usuarios del territorio tal que los nuevos usuarios son de un estatus socioeconómico superior al de los usuarios previos, junto con un cambio asociado en el medio construido a través de una reinversión en capital fijo.” (Clark, 2005).

Previamente al nuevo esfuerzo comparativo de los estudios urbanos (Robinson, 2011; Ward, 2009), las elaboraciones teóricas tradicionales sobre la gentrificación han descrito sus pautas generales por medio de su manifestación más icónica: la transformación social de los centros históricos de las sociedades urbanas anglosajonas en el último tercio del siglo XX. En síntesis, este cambio se desarrolló a través de una secuencia de movimientos de grupos sociales e inversiones en su territorio que encontró sus condiciones de posibilidad en el contexto específico de estas sociedades, cuyas principales características fueron:

1. La migración suburbana de las elites sociales y económicas durante el apogeo de la era industrial y el consecuente **abandono de los centros urbanos**, donde eran relegados los segmentos de la población excluidos de los beneficios del crecimiento económico de la época. Este movimiento creó las condiciones (*rent gap*) para la reapropiación posterior de tales territorios con el declive de la actividad industrial, la desvalorización de sus espacios y el inicio de las operaciones de renovación urbana.
2. Los procesos de reestructuración económica ligados al cambio en el modo de desarrollo capitalista han dado lugar al **ascenso de un nuevo grupo socio-demográfico** en las ciudades directoras del proceso: hogares de pequeño tamaño caracterizados por nuevas formas de convivencia; representantes de las nuevas clases medias compuestas por jóvenes ocupados en actividades creativas, financieras y/o corporativas vinculadas a la economía global; ligadas a una alta cualificación y cuyo estilo de vida demanda contextos diferentes de los suburbios de la vieja clase media.
3. Y, finalmente, un **giro emprendedor en el gobierno urbano** que ha propiciado intervenciones públicas favorables a los procesos de reapropiación de los centros urbanos, mediante su rol facilitador de la inversión privada, entre las cuales destaca la mercantilización de la vivienda.

Por tanto, los clásicos procesos de gentrificación se producen en un escenario definido por una combinación específica de desarrollo urbano, posición en la jerarquía del sistema económico mundial y modelo de regulación que encuentra su ejemplo paradigmático en las ciudades globales. Sin embargo, los estudios sobre la gentrificación están promoviendo una agenda de investigación transnacional que desafíe este esquema para avanzar en la comprensión de estos procesos más allá de las ciudades (Londres, Nueva York, Tokio) a partir de las cuales se elaboró el modelo de olas de la gentrificación². Frente a esta aproximación, el giro

¹ Este artículo es resultado del programa de actividades “Vulnerabilidad, participación y ciudadanía: claves para un desarrollo urbano sostenible” [S2015/HUM-3413], financiado por la Comunidad de Madrid y el Fondo Social Europeo.

² La primera ola es iniciada por el Estado debido al excesivo riesgo que la inversión en los centros devaluados implica todavía para el capital privado. No obstante, en esta etapa es relevante el papel esporádico de los pioneros de la gentrificación. La segunda ola está caracterizada por la reinversión en actividades productivas en los centros urbanos que integran a la gentrificación en una gama más amplia de procesos culturales y económicos en las escalas nacional y global. Tras la recesión económica de inicios de los años noventa, la tercera ola de gentrificación extiende e intensifica la constitución del proceso como una estrategia generalizada de acumulación de capital en la que intervienen grandes agentes económicos (Hackworth y Smith, 2001).

cosmopolita de los estudios urbanos ha sido incorporado a los análisis de la gentrificación (Lees et al. 2016). Desde esta perspectiva, la construcción de una geografía de la gentrificación requiere tanto la atención al contexto del proceso como a los factores comunes que alimentan el mismo. Así, frente al proyecto de construcción académica del concepto de gentrificación como un fenómeno unitario, Maloutas (2011) sostiene que la gentrificación está atravesada por la diversidad contextual, de forma que su de-contextualización supone una pérdida de rigor teórico motivada por el desplazamiento de la atención desde sus causas (diferenciadas) hacia las semejanzas en sus efectos.

En este sentido, Van Crielingen y Decroly (2003) sostienen que las variaciones sobre el modelo general de los procesos de intervención en los centros urbanos no son etapas hacia un destino (la gentrificación) insoslayable y compartido en base a unas condiciones de emergencia globalizadas. Por el contrario, estos autores señalan la existencia de factores contextuales claves que intervienen en la presencia de procesos diferenciados en los centros urbanos en transformación. De manera clave, entre estos factores sobresalen la presencia o no de cada una de las premisas de la tesis clásica de la gentrificación: la trayectoria histórica de los centros urbanos; el tipo de cambio de las sociedades urbanas donde se integran; y las modalidades de regeneración urbana aplicadas en su territorio. Por tanto, el objetivo de este artículo es contrastar la tesis tradicional de la gentrificación en el caso de las seis principales áreas metropolitanas españolas: Barcelona, Bilbao, Madrid, Sevilla, Valencia y Zaragoza. Para ello, en primer lugar se cuestiona el estado de abandono de los centros urbanos de estas áreas metropolitanas al comienzo del siglo XXI. En segundo lugar, se analiza el aumento de las nuevas clases medias en estas sociedades urbanas. En tercer lugar, se analiza la intervención política sobre estos territorios en relación con la transformación socio-espacial de estos centros urbanos entre 2001 y 2011. Finalmente, las conclusiones plantean una panorámica del estado actual de estos espacios urbanos, así como de los principales procesos en marcha con efectos sobre su devenir, para lo cual se usan datos recientes para el caso madrileño, con el fin de actualizar las dinámicas más recientes y reflexionar sobre la validez del modelo de olas en el caso español, así como sobre sus efectos sobre las prácticas de resistencia que se le oponen.

2. La trayectoria social de los centros urbanos españoles

¿La trayectoria de los centros urbanos españoles condujo a su devaluación social y económica a lo largo del siglo XX? De todas las premisas que se examinan, esta es la más débil en su correspondencia con la historia social y urbana de las ciudades españolas. A comienzos del siglo XXI, estos espacios acogen una notable diversidad social entre la que sobresale la presencia hegemónica de las

clases dominantes, antes como resultado de su tradicional permanencia en estos territorios que como consecuencia de su reciente reapropiación de los mismos. Al respecto, Le Galés (2007) explica que esta no es una excepcionalidad española sino que, en términos generales, las burguesías europeas han sido activas en la relegación de las fábricas y las viviendas sociales hacia la periferia, con la excepción del Reino Unido, y a diferencia del caso norteamericano. En este sentido, las ciudades británicas constituyen un caso atípico debido a su experiencia temprana y cruda de la industrialización a gran escala, frente a la cual se consolidó el entorno suburbano y rural como refugio de los valores tradicionales de las clases medias-altas británicas, étnica y socialmente homogéneas (Fishman, 1987). Por tanto, el grado de abandono del centro urbano por parte de la burguesía es dependiente de una experiencia tal, por más que ciertas fracciones de las clases dominantes en el resto de Europa hayan optado por la suburbanización excluyente en las últimas décadas de desarrollo urbano. Al respecto, el caso español es paradigmático de una industrialización tardía que no hizo necesaria la consolidación de un entorno suburbano de refugio de las elites frente a un desarrollo urbano e industrial intenso que no se produjo.

En contraste con la trayectoria anglosajona de los centros urbanos, y a pesar de la diversidad de la dinámica de los centros urbanos españoles, es posible trazar una línea general en su evolución histórica en cuatro ciclos (Fernández Salinas, 1994; Troitiño Vinuesa, 1992): el ciclo ilustrado de operaciones simbólicas puntuales; el ciclo de la primera reforma interior; el ciclo de degradación-renovación; y el ciclo de la recuperación urbana (o segunda reforma interior). Tras las primeras operaciones ornamentales del siglo XVIII, los centros urbanos fueron objeto en el siglo XIX de un *ciclo de primera reforma interior*, acometida para sofocar unos riesgos sociales que comenzaban a afectar a la burguesía. Estos planes se estructuraban en torno a tres actuaciones principales (Capel, 1983): la mejora de los servicios urbanos con medidas higiénicas, especialmente en los barrios burgueses del centro de la ciudad (Sánchez de Juan, 2000); la parcelación de los espacios vacíos o no productivos como estrategia burguesa de obtención de beneficios (Harvey, 2008)³; y la remodelación de la trama urbana con fines tanto de representación de la burguesía (y revalorización de su patrimonio), como de integración de los nuevos medios de transporte y control social del proletariado (Morán, 2007). En conjunto, este ensanche interior estimuló la construcción de viviendas que, en ocasiones, eran reservadas para viviendas destinadas a las clases dominantes y, en otros casos, eran un medio de enriquecimiento mediante su alquiler a las clases trabajadoras. Esta perspectiva es hegemónica en el caso español hasta la postguerra y explica la consolidación de los centros urbanos como piezas fundamentales de un orden socio-espacial adaptado al nuevo orden capitalista que despertaba a finales del siglo XIX.

Sin embargo, un nuevo *ciclo de degradación-renovación* se inició a partir de los años sesenta del siglo XX, hasta matizar el carácter burgués de estos ter-

³ Capel (1983) señala la importancia de las diferentes operaciones de desamortización, entre otros, de los bienes eclesiásticos (en 1836 y entre 1854-56), así como la aprobación en 1842 de la libre contratación de alquileres.

itorios al hilo del urbanismo expansivo y caótico de la década de las grandes migraciones desde el campo hacia la ciudad. En el caso de los centros históricos españoles, este proceso no comprende al conjunto de su territorio, sino que se circunscribe a sectores concretos de su geografía (con frecuencia los antiguos arrabales medievales), donde se concentró el factor desencadenante de la caída en su dinamismo: la legislación franquista de alquileres de renta antigua. Esta normativa redujo el interés de los propietarios de viviendas por su mantenimiento, en un contexto de estímulo gubernamental de la propiedad inmobiliaria (Naredo, 2010). El resultado del mantenimiento insuficiente ha sido la marginalidad del alquiler, especialmente concentrado en determinadas zonas centrales de la ciudad, abandonadas por los hogares que podían permitirse una vivienda en los nuevos barrios periféricos. En pleno proceso de abandono, la crisis económica de los años setenta fue seguida de un proceso de degradación de estos sectores del centro urbano, algunos de cuyos principales efectos fueron la desinversión y la concentración de prácticas y sujetos estigmatizados (heroína, envejecimiento, marginación, etc.).

En todo caso, estos espacios centrales estigmatizados constituyen un sector minoritario de los centros urbanos españoles. En contraste, el resto de su territorio no ha dejado de ser un lugar de residencia habitual de las clases medias-altas, dada la escasa inversión pública en medios de transporte y nuevos servicios durante los dos últimos siglos. Como resultado, el centro ha asegurado la proximidad al empleo y a los servicios, además de poseer un valorado patrimonio histórico y arquitectónico (Leal, 2004). No obstante, Capel (1983) afirma que en las ciudades con unos procesos de industrialización y ensanche relativamente más tempranos, como es el caso de Barcelona o Madrid, se desarrolló un significativo proceso ecológico de invasión-sucesión a medida que el proletariado y la población inmigrante recién llegada reemplazaron en los centros urbanos a la burguesía, la cual había realizado su primera huida urbana.

En ese contexto, durante las últimas dos décadas del siglo XX los propietarios habrían comenzado un proceso de desinversión a gran escala que permitiera la declaración en ruina de sus edificios, la expulsión de los inquilinos previos y la construcción de nuevas viviendas para clases sociales más pudientes en barrios que adquirirían un valor renovado por su centralidad. En conjunto, este proceso se articula sobre dos momentos fundamentales en la legislación sobre alquileres española: la legislación de 1964 que contribuyó en la desinversión y deterioro de las viviendas, factor clave del desplazamiento físico producido entre los años sesenta y ochenta; y el Decreto Boyer de 1985

que proporcionó la regulación necesaria para capitalizar la plusvalía generada por su revalorización posterior, con el consiguiente desplazamiento económico a partir de los años noventa. Es en esta etapa cuando se promueven la mayor parte de las operaciones de rehabilitación urbana iniciadas por los gobiernos locales y comienza la última fase en la historia de los centros urbanos españoles: *el ciclo de recuperación urbana (o segunda reforma interior)* de los sectores estigmatizados de los centros urbanos.

En suma, en 2001 los espacios centrales de las ciudades españolas se caracterizaban por la yuxtaposición de barrios con dos contenidos sociales diferenciados: barrios de clases dominantes cuyo prestigio entra en pugna con ciertos espacios periféricos de baja densidad pero que mantienen una población socialmente distinguida, si bien envejecida (Leal, 2004); y barrios socialmente estigmatizados que, en cambio, no concentraban a los grupos sociales más empobrecidos de la ciudad. Este segundo tipo de espacio central es dinamizado por dos nuevos tipos de agentes que alteran su valor social en direcciones opuestas. Por un lado, durante los años noventa se consolidan nuevos usos alternativos de estos espacios centrales estigmatizados, los cuales son desarrollados tanto por jóvenes vinculados al estilo de vida *underground*, como por colectivos con estilos de vida estigmatizados a pesar de contar con un poder adquisitivo semejante (algunos colectivos homosexuales o comunidades artísticas, por ejemplo). Mientras que, por el otro lado, durante la primera década de este siglo los centros urbanos se consolidaron como un territorio de asentamiento prioritario para los nuevos inmigrantes extranjeros. Estas personas encuentran en estos espacios la base para estrategias de apoyo mutuo y acceso a viviendas en alquiler, cuyo mal estado no impide altas rentas que se afrontan mediante el recurso al hacinamiento, en un contexto de irregularidad administrativa (Colectivo loé, 2005).

En resumen, los procesos históricos que definen a los centros históricos de las ciudades españolas no permiten garantizar la primera de las condiciones del modelo anglosajón de gentrificación: el abandono de las clases dominantes del conjunto de su territorio durante las etapas previas y, en consecuencia, el asentamiento residencial en el mismo de clases empobrecidas que lo conviertan en un espacio *gentrificable* (Díaz Parra, 2011). La razón consiste en que si bien su territorio fue objeto de procesos parciales de devaluación, estos no fueron en ningún caso generalizados al conjunto de sus barrios. Además, los procesos de deterioro urbano en alguno de sus espacios estigmatizados no han producido una intensa concentración de clases populares en su territorio. En su lugar, estos lugares se caracterizaban en 2001 bien por una notable mezcla social, bien por ser espacios de las elites sociales, tal como se observa en cada uno de los centros urbanos analizados (ver figuras 1-6)⁴.

⁴ En cada uno de estos mapas se representa un índice sintético de la composición socio laboral de la población residente en cada sección censal de las áreas metropolitanas analizadas. Este índice es la puntuación factorial resultante del análisis de componentes principales del porcentaje de personas ocupadas según su categoría en la Clasificación Nacional de Ocupaciones (CNO), obtenido en el Censo de Población de 2001 (INE). En síntesis, los quintiles más bajos (Q1, Q2) son aquellos donde residen más directivos y profesionales, mientras que los quintiles más altos (Q4, Q5) son el lugar de residencia de las posiciones laborales más precarizadas.

3. El ascenso de las nuevas clases medias en las ciudades españolas

¿Ha crecido el peso de las nuevas clases medias cuya disposición residencial es favorable a los centros urbanos? En primer lugar, junto con las inercias socioeconómicas de cuarenta años de régimen franquista, en España tanto el ciclo de crecimiento económico desde 1994 hasta 2007 como la crisis subsiguiente han sido guiados por los principios del neoliberalismo (López y Rodríguez, 2010). Como resultado, la desigualdad social en este país se ha mantenido en niveles muy superiores a la media europea: en 2016 el coeficiente de Gini era de 34,5 en el conjunto de España, por encima de la media de la Unión Europea (28 países), la cual se situaba en 30,8 (Eurostat). En este espacio social, las sociedades urbanas españolas están transformándose mediante un proceso de polarización socioeconómica que, en términos generales, puede interpretarse según la tesis de la ciudad global (Sassen, 1991): aumento tanto de las ocupaciones gestoras de la economía global (profesionales) como de las encargadas de proporcionar servicios a las primeras (servicios precarizados).

En la línea del proceso generalizado de reestructuración económica iniciado en los años setenta en buena parte de las economías occidentales, en la tabla 1 se observa cómo, entre 2005 y 2017, el aumento del peso de técnicos y profesionales (CNO-2) es el mayor entre todos los grupos socio laborales de las provincias donde se localizan las sociedades urbanas analizadas, tan sólo seguidos por la cate-

goría de los servicios más precarizados (CNO-5)⁵. Esta transformación adquiere una relevancia muy significativa cuando se relaciona con la localización residencial de cada uno de estos grupos sociales en las áreas metropolitanas estudiadas. Como se ha mencionado en el epígrafe anterior, en los centros urbanos tienen relación de contigüidad espacios que son opuestos en términos de mezcla social: por un lado, los espacios de elite (clases medias-altas envejecidas) y los espacios centrales mixtos (caracterizados por la coexistencia de grupos sociales heterogéneos). La importancia de esta relación geográfica es elocuente cuando se interpreta en el contexto más amplio del cambio urbano contemporáneo. Por un lado, profesionales y directivos son los grupos con pautas de asentamiento residencial más excluyentes (Tammaru et al. 2016). En consecuencia, sus espacios residenciales presentan criterios (sociales y económicos) de admisión que son inasumibles para la mayor parte de la población, de forma que el desplazamiento tanto directo como indirecto del resto de grupos sociales encuentra un contexto favorable en estos barrios, los cuales permanecen impenetrables a la mezcla social. Mientras que, por el otro lado, y al mismo tiempo, el tamaño absoluto y la influencia relativa de las nuevas clases medias (profesionales) están en expansión, en contraste con el vaciamiento progresivo del resto de categorías laborales hacia posiciones de precariedad, desempleo o inactividad.

En este contexto, los espacios centrales estigmatizados y socialmente mezclados presentan continuidad con algunos de los lugares donde las clases medias-altas en crecimiento han residido tradicionalmente. Además, estos espacios no portan un estigma tan fuer-

Tabla 1. Porcentaje de población ocupada según categoría de la Clasificación Nacional de Ocupaciones (CNO), provincia de residencia y año (tercer trimestre)

		CNO0	CNO1	CNO2	CNO3	CNO4	CNO5	CNO6	CNO7	CNO8	CNO9
2005	Barcelona	0,0%	7,2%	13,1%	13,4%	13,1%	14,0%	1,0%	15,4%	11,2%	11,6%
	Madrid	0,5%	5,1%	18,1%	14,8%	11,3%	15,9%	0,8%	13,5%	5,2%	14,6%
	Sevilla	0,5%	6,7%	12,9%	13,4%	9,5%	15,0%	1,8%	15,4%	7,4%	17,3%
	Valencia	0,5%	7,7%	11,5%	10,6%	10,0%	14,6%	1,8%	18,4%	10,1%	14,8%
	Vizcaya	0,0%	6,5%	16,4%	17,4%	5,7%	14,6%	0,7%	14,4%	11,2%	13,1%
	Zaragoza	0,5%	7,3%	11,2%	14,0%	9,6%	13,3%	3,1%	14,6%	12,9%	13,5%
2017	Barcelona	0,0%	4,5%	20,1%	11,2%	14,7%	19,4%	0,6%	10,0%	8,8%	10,8%
	Madrid	0,5%	5,2%	25,3%	15,8%	10,8%	19,1%	0,6%	8,1%	4,0%	10,7%
	Sevilla	0,6%	6,2%	21,8%	10,0%	9,2%	22,9%	1,1%	10,3%	5,7%	12,1%
	Valencia	0,3%	4,1%	17,0%	10,7%	10,1%	22,0%	1,6%	11,8%	9,3%	13,1%
	Vizcaya	0,0%	3,4%	22,9%	12,2%	10,7%	19,6%	1,1%	12,0%	8,8%	9,3%
	Zaragoza	1,1%	4,8%	16,8%	10,5%	11,1%	20,4%	2,5%	11,3%	9,4%	12,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de los microdatos de la EPA (INE).

⁵ Se emplean datos provinciales porque no existe información desagregada a nivel municipal a partir del Censo de Población de 2011 (INE), así como se inicia la comparación en 2005 porque es el primer año de la serie comparable en términos de la CNO-11 (al menos para las categorías de técnicos y profesionales, así como resto de servicios, las cuales centran el interés de esta investigación; en el resto de categorías las variaciones deben evaluarse con cautela).

te como el asociado a los barrios socialmente más devaluados, sistemáticamente localizados en las periferias metropolitanas. En conjunto, estas características de los sectores socialmente mezclados de los centros urbanos los hacen particularmente porosos a la expansión residencial de estas nuevas clases medias. Desde esta perspectiva, en estos sectores del centro urbano de las ciudades españolas se superponen tres de los tipos ideales del modelo de ciudad partida elaborado por Marcuse y van Kempen (2000): *la ciudad de la nueva burguesía* donde residen los profesionales cuya influencia ha crecido durante el proceso de reestructuración económica neoliberal, los cuales invierten en las viviendas deterioradas localizadas en los márgenes de los centros urbanos y, como resultado de ello, transforman el perfil social de estos barrios; *la ciudad gentrificada* donde residen las astillas de una clase trabajadora tradicional fragmentada y en riesgo de desplazamiento; y *la ciudad étnica*, en la actualidad dispersa en los diferentes barrios periféricos, pero a comienzos de siglo concentrada en sus sectores centrales estigmatizados.

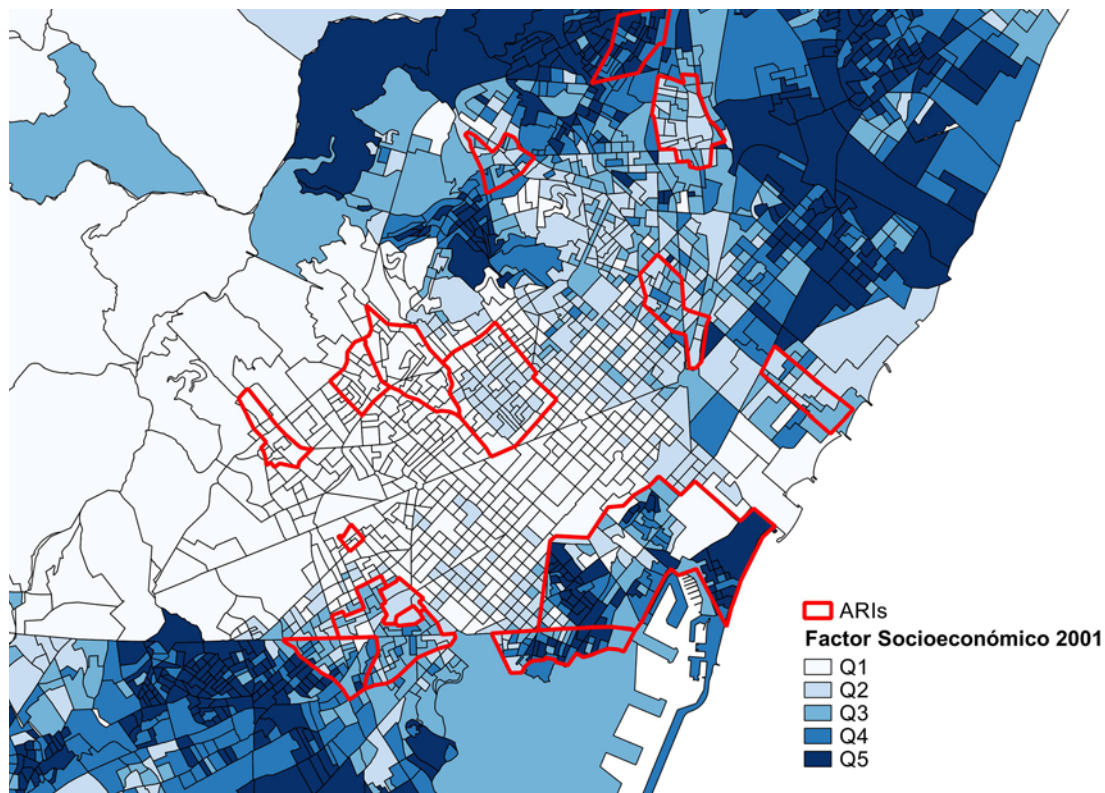
En resumen, las sociedades urbanas españolas sí participan en el aumento del peso absoluto y relativo de unas nuevas clases medias. Además, la disposición favorable a los centros urbanos de este grupo social (Ley, 1996) encuentra condiciones materiales de posibilidad en unos barrios que son

contiguos a los espacios tradicionales de la burguesía. Si bien estos barrios son espacios socialmente mezclados, dado que en ellos se superponen diferentes espacios sociales de las ciudades contemporáneas, en el proceso inmigrantes y clases populares cuentan con recursos más débiles que estas nuevas clases medias en sus estrategias de permanencia en estos territorios.

4. El gobierno neoliberal de los centros urbanos españoles

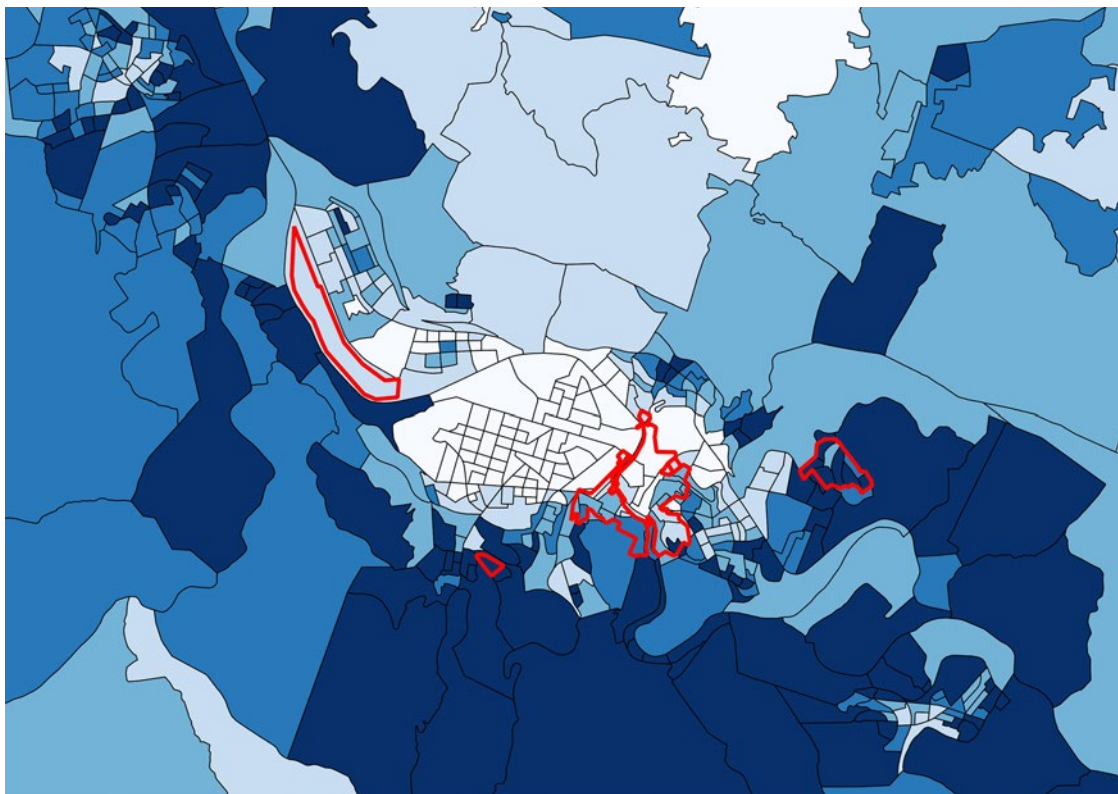
¿Se ha desplegado un gobierno neoliberal de los centros urbanos españoles? La respuesta a esta pregunta se encuentra en la relación socio-espacial entre el ascenso de las nuevas clases medias y la porosidad de los espacios centrales socialmente mezclados. En este escenario, las viviendas de los sectores mezclados presentaban a comienzos de siglo condiciones por debajo de los estándares de habitabilidad exigidos por las clases medias-altas. Sin embargo, un modelo de intervención pública compartido por todos estos territorios ha permitido soslayar este obstáculo a lo largo de la primera década del siglo XXI: todos estos sectores han sido el lugar prioritario de los esfuerzos públicos de regeneración urbana en las ciudades principales de las áreas metropolitanas analizadas (ver figuras 1-6). Como resultado, la distancia entre las condiciones residenciales de estos sectores y las demandas de sus potenciales habitantes se han reducido gracias a una muy importante inversión pública.

Figura 1. Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Barcelona



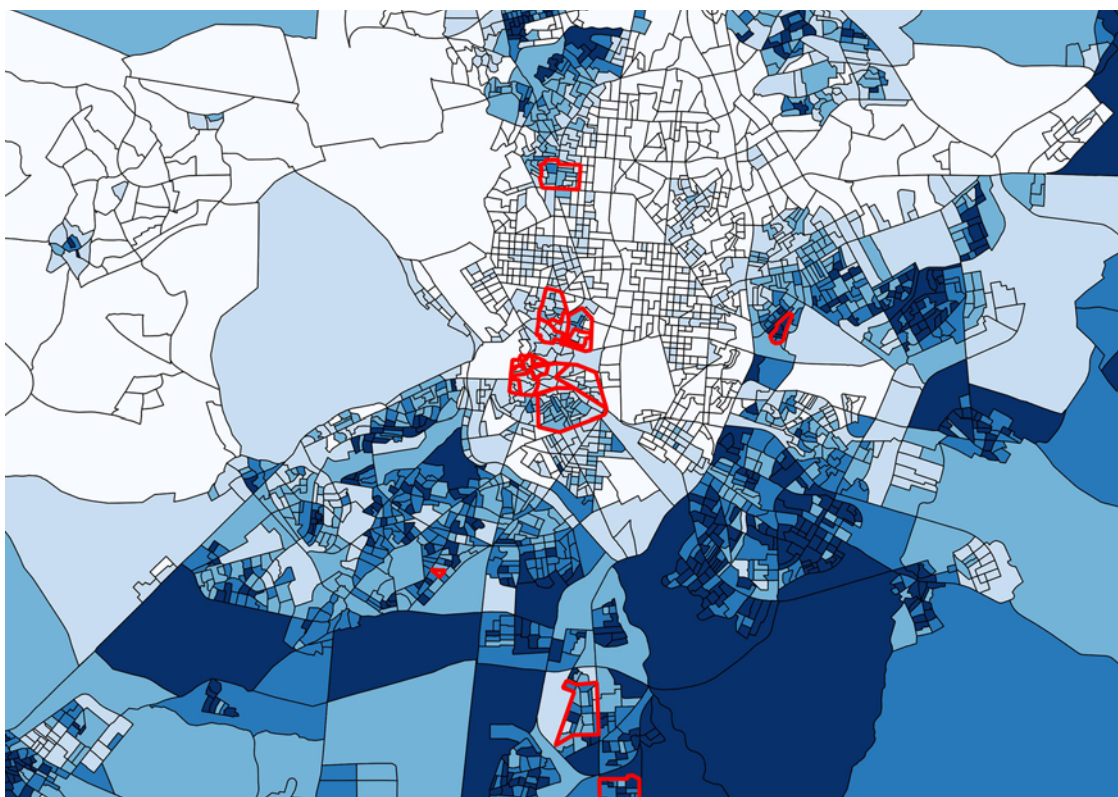
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

Figura 2. Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Bilbao



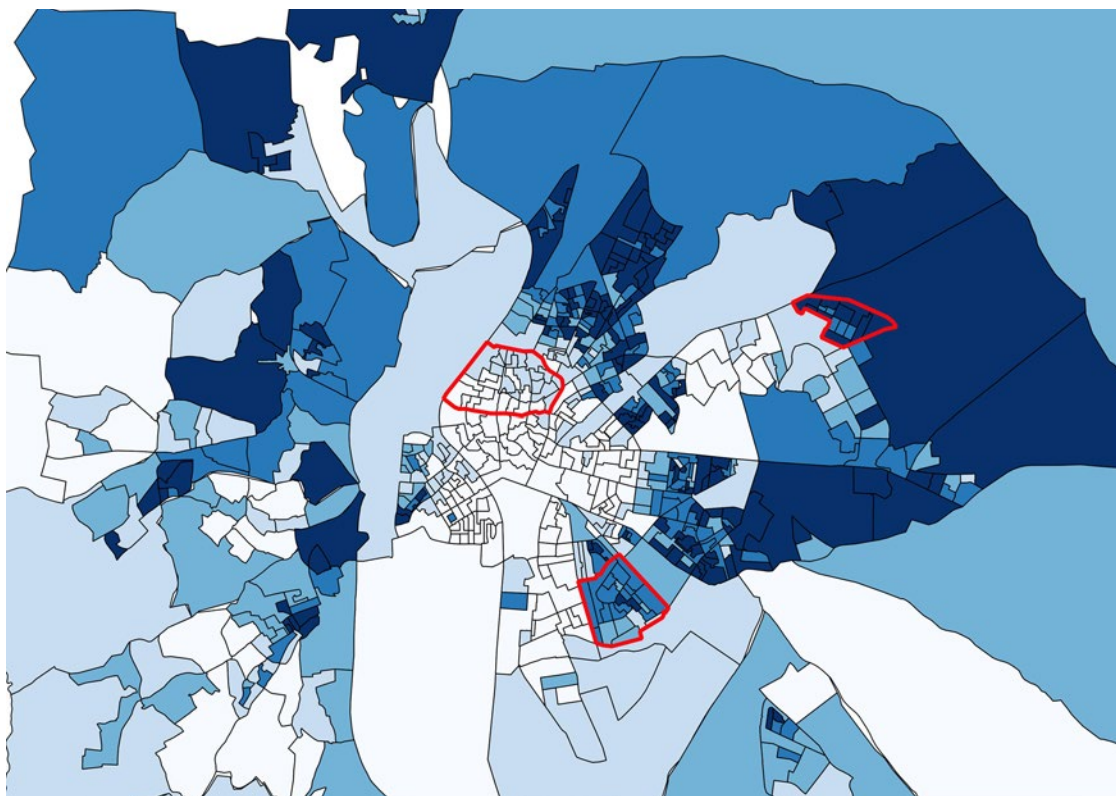
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

Figura 3. Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Madrid



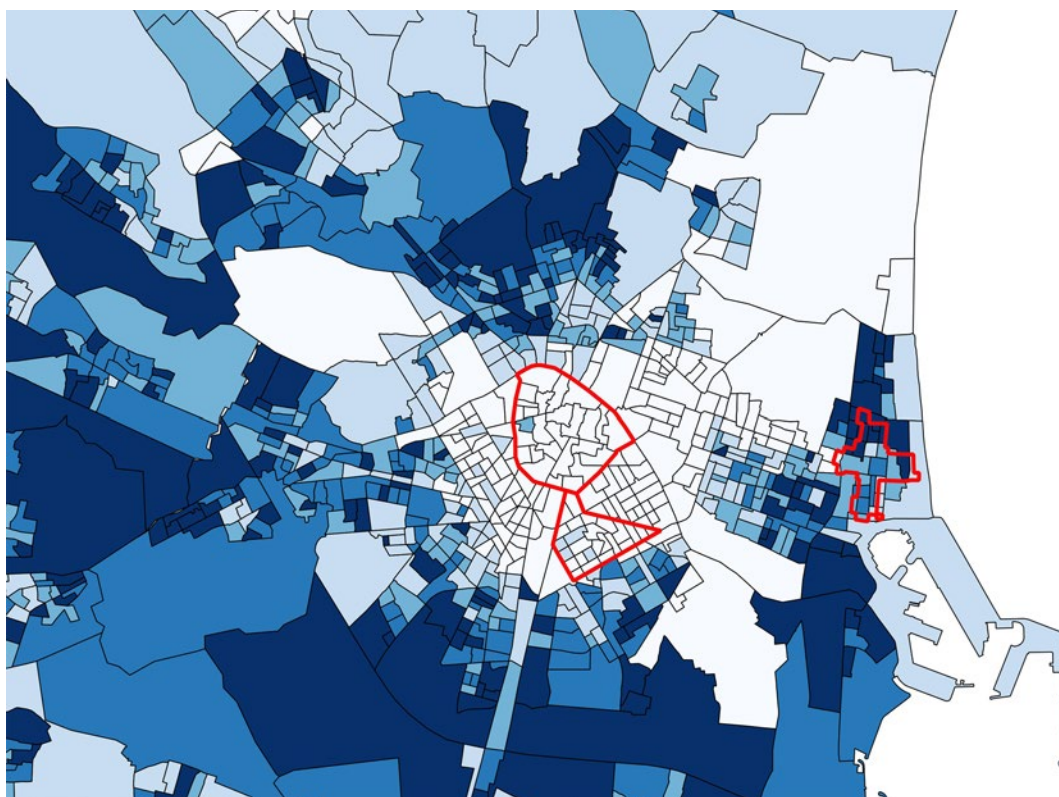
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

Figura 4. Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Sevilla



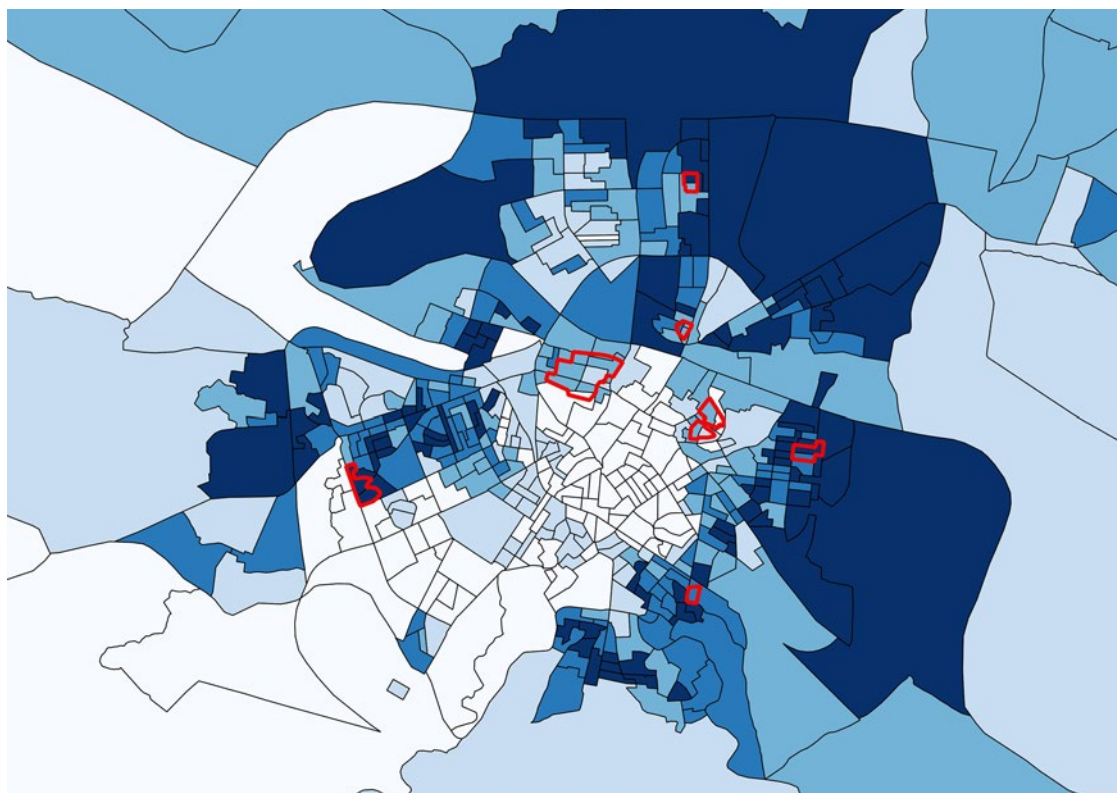
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

Figura 5. Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Valencia



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

Figura 6. Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Zaragoza



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

Las figuras 1-6 muestran que, salvo excepciones como el Raval en Barcelona, estos espacios socialmente mezclados no concentran a los grupos más precarizados, a diferencia de ciertos segmentos de las periferias metropolitanas que constituyen los espacios verdaderamente relegados de las áreas metropolitanas españolas (Wacquant, 2007). Y, sin embargo, son los sectores mezclados de los centros urbanos los que concentran buena parte de las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI), cuya distribución no es aleatoria en el territorio. Bajo este prisma, este modelo de intervención pública plantea dudas acerca del carácter redistributivo de estas intervenciones y sus efectos socio-espacia-

les. Al respecto, investigaciones previas han revelado que estos barrios no son aquellos con mayores necesidades socio-residenciales, por un lado, así como los efectos regresivos que suponen las ARI en los centros urbanos (Leal y Sorando, 2013). En breve, la población con una posición socioeconómica más acomodada se localiza en los territorios que son objeto de ARI, mientras permanece ajena a los espacios que no forman parte de las mismas, donde se concentra la población más empobrecida (Sorando, 2014).

Por tanto, en un contexto de expansión socio-espacial de las nuevas clases medias, la inversión pública en espacios contiguos a los tradicionales espacios de las

Tabla 2. Cambio porcentual en el número de personas residentes según nivel educativo y territorio (2001-2011)

CENTRO	Barcelona	Bilbao	Madrid	Sevilla	Valencia	Zaragoza
Analfabetos	-21,3%	0,0%	-48,6%	-57,1%	-27,0%	12,8%
Sin estudios	-47,7%	-44,4%	-48,6%	-58,5%	-36,4%	-22,5%
Primer grado	-42,5%	-42,0%	-41,4%	-39,8%	-30,7%	-35,8%
Segundo grado	41,1%	19,7%	7,0%	9,4%	3,9%	31,8%
Tercer grado	174,9%	38,1%	82,4%	75,2%	62,0%	49,9%
CIUDAD	Barcelona	Bilbao	Madrid	Sevilla	Valencia	Zaragoza
Analfabetos	-25,7%	-13,7%	-34,9%	-30,0%	-42,7%	-30,8%
Sin estudios	-31,9%	-28,5%	-31,0%	-32,2%	-24,5%	-27,0%
Primer grado	-36,8%	-35,8%	-29,3%	-34,8%	-32,5%	-28,6%
Segundo grado	15,1%	16,4%	18,0%	23,9%	21,2%	28,1%
Tercer grado	66,0%	31,5%	53,3%	53,1%	54,1%	46,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2011 (INE).

clases medias-altas cuestiona su carácter redistributivo. Si las pautas de distribución de las ARI tienen pautas social y geográficamente estructuradas, sus efectos están igualmente pautados y contribuyen en la elitización de los centros urbanos españoles. Al respecto, la tabla 2 muestra que los residentes con estudios de tercer grado han aumentado en los distritos centrales de las seis ciudades analizadas y que, significativamente, lo han hecho con un crecimiento proporcional superior al registrado en el conjunto de las ciudades donde se localizan. Al mismo tiempo, la población sin estudios secundarios ha decrecido de forma más intensa que en el conjunto municipal, mientras que la población con estudios secundarios no muestra un comportamiento homogéneo. Así, si bien la transformación del perfil social de los centros urbanos analizados presenta pautas comunes, los ritmos de cambio no han sido homogéneos: las ciudades donde la transformación social de su centro urbano ha sido más leve son Bilbao y Zaragoza, en contraste con el cambio acelerado de Madrid, Sevilla y Valencia. Entre ambas, el formidable aumento de la población universitaria de Barcelona no se ha acompañado de una pérdida de peso equivalente del resto de residentes.

Dado que en cada uno de estos centros urbanos se han desplegado importantes operaciones de regeneración urbana, estas diferencias alertan sobre la necesidad de precisar la relación entre el cambio social en la población residente en estos barrios y una serie de características contextuales relevantes. En primer lugar, la trayectoria socio-histórica de cada centro urbano modifica decisivamente su proceso de cambio social. En aquellos territorios donde las operaciones de regeneración urbana fueron tempranas debido a un grado mayor de estigmatización, estas intervenciones coincidieron con el ciclo de expansión especulativa de la economía española. En consecuencia, en estos barrios el contexto favoreció el reemplazo de sus residentes en términos de clase, testimonio de lo cual son los casos del norte del centro madrileño (Chueca, Malasaña) y sevillano (Alameda-San Luis). En cambio, en aquellos barrios donde las operaciones han sido más tardías y coincidieron con el fin del ciclo expansivo, este cambio ha sido más leve, ejemplo de lo cual son las operaciones en Bilbao (San Francisco, Bilbao la Vieja y Zabala) y Zaragoza (Magdalena y San Pablo). Mientras que, en segundo lugar, la transformación de estos barrios es especialmente dependiente de las modalidades de intervención pública en su territorio. Así, si bien todas las ARI se han caracterizado por una transferencia de fondos públicos para la rehabilitación de viviendas privadas, hay variaciones notables variaciones en la orientación de sus gestores hacia la mercantilización de la vivienda. Al respecto, Bailey y Robertson (1997) sostienen que la inversión pública puede ser tanto redistributiva (aproximación social) como regresiva (aproximación privada). Esta tesis se confirma en el caso español, dado que en ciudades como Bilbao o

Zaragoza una aproximación social explica un cambio social más leve que en otras ciudades como Valencia, donde una aproximación privada ha facilitado una transformación social más aguda (Sorando, 2014).

5. ¿Hacia una gentrificación 4.0?

Las premisas de las teorías clásicas de la gentrificación se cumplen de manera parcial en los centros urbanos de las principales ciudades españolas: si bien su territorio tan sólo fue parcialmente abandonado, a lo largo de la primera década del siglo XXI los sectores que resultaron degradados habían sido revalorizados, como resultado de importantes operaciones de regeneración urbana que los han adaptado a las demandas de unas nuevas clases medias en expansión social y urbana. En este escenario, estos sectores (centros estigmatizados y socialmente mezclados) se encontraban en una posición propicia para su gentrificación que parecía haber cumplido las dos primeras olas del modelo clásico. En cambio, a comienzos de este siglo la tercera ola resultó ralentizada por el efecto combinado de la suburbanización desaforada y la crisis posterior.

¿Constituía el caso español un ejemplo de gentrificación truncada? Los últimos años desmienten esta hipótesis. Al respecto, la depresión económica ha modificado de manera fundamental la posición de los barrios mezclados de los centros urbanos. A comienzos de la segunda década del siglo, el valor potencial de estos barrios era muy superior a su valor en el mercado, especialmente en un escenario de globalización de los flujos de capitales y financiarización de la vivienda. En este sentido, un factor determinante para la intensificación de estos procesos es la exposición del mercado inmobiliario local de cada ciudad a los procesos de inversión globales, que cada vez se centran más en los sectores FIRE (*Finance-Insurance-Real Estate*) y en las *asset backed investments*. Esta es la razón por la que las dinámicas de gentrificación recientes han golpeado con mayor fuerza a las dos mayores ciudades de España, Madrid y Barcelona, posicionadas en un segundo nivel de conexión a la economía global dentro de la jerarquía a nivel mundial⁶, beneficiándose de la capitalidad y de su condición de *hub* con Latinoamérica, la primera, y de su posición en el arco mediterráneo y su especialización turística, la segunda. Sin llegar a los extremos de las urbes en la cúspide de esa jerarquía como Londres o Nueva York, en ambas ciudades se identifican dinámicas similares: compras masivas de viviendas en poder de los bancos e incluso de enajenaciones de vivienda social pública; desregulación del mercado de alquiler; y entrada masiva de capitales extranjeros, a menudo como inversiones refugio. Finalmente, la estrategia de expansión cuantitativa del Banco Central Europeo ha supuesto un impulso al reorientar la actividad especulativa de los grandes inversores de la deuda pública hacia otros ámbitos, entre los cuales destaca el mercado inmobiliario.

En este contexto, el marco institucional español fue transformado para facilitar la inversión en este tipo de viviendas mediante una profunda reforma de este ámbito que incluye, entre otras, la reforma de la Ley de Arrenda-

⁶ De acuerdo con la clasificación de *Global City Network*: <http://www.lboro.ac.uk/gawc/gawcworlds.html>

mientos Urbanos (2013) que disminuye la duración mínima de los contratos de alquiler y facilita la rotación de inquilinos por la vía de la actualización de una renta que, desde esta reforma, ya no está limitada por el incremento del Índice de Precios al Consumo; la regulación de las Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuya actividad se centra en el mercado del alquiler y cuenta con extraordinarios beneficios fiscales; o la concesión de la *golden visa* a los grandes inversores extranjeros en activos inmobiliarios en territorio español. Esta batería de medidas fue la respuesta del gobierno central conservador a la virulencia con la que la crisis financiera global incidió en la burbuja inmobiliaria española, la cual hizo que en el periodo 2008-2015 los precios de la vivienda se redujeran en un tercio, bastante más que en otros países. En paralelo, la depreciación salarial española fue igualmente mayor. Estos dos factores han sido la base de un *rent gap* planetario (Slater, 2017), de forma que el bajo nivel generalizado de precios de los activos inmobiliarios en España habría sido un reclamo para la entrada de operadores internacionales. Es el caso del fondo norteamericano Blackstone, que en dos años se ha convertido en el principal actor privado del mercado de alquiler en base a la compra de grandes paquetes de activos oportunistas: desembarcó en 2013 con la controvertida compra de las 1.860 viviendas sociales enajenadas por la EMVS de Madrid a través de la Socimi Fidere; en 2014 se hizo con la cartera de activos de Caixa Bank, a través de otra sociedad, Anticipa; y más recientemente, en 2017, ha adquirido al Banco Santander los activos inmobiliarios del Banco Popular y su filial, Aliseda.

En el caso de este tipo de gestoras inmobiliarias, la consecución del *higher and best use* (Smith, 1996) pasa por deshacerse de los antiguos propietarios o inquilinos de las viviendas. No obstante, la cualidad de España como potencia turística ha hecho que la explotación de la vivienda como activo turístico haya incluido también en el circuito internacional a ciudades de menor rango en la jerarquía de ciudades. Así, cantidades muy importantes de viviendas habituales han sido derivadas al alquiler turístico de corta estancia como 'uso óptimo' a través de plataformas como Airbnb o similares, con un impacto enorme en ciudades como Palma de Mallorca, Málaga, Valencia, San Sebastián, Pamplona, las grandes urbes canarias, o singularmente Ibiza, donde la escasa capacidad de carga de la isla multiplica los efectos. Madrid y especialmente Barcelona no son ajenas a esta dinámica. Esto ha hecho que el debate sobre la turistización se haya disparado en los últimos años y en muchos casos se haya superpuesto al de la gentrificación⁷. Esto ha hecho que algunos responsables políticos, como Gala Pin en Barcelona o Jorge García Castaño en Madrid hayan hablado de una 'gentrificación 4.0' más compleja, que superaría la noción de la tercera ola planteada por Hackworth y Smith (2001) y serviría de preludio al anuncio de la globalización como estrategia global por parte de Smith (2002). Si el sistema de olas expansivas separadas por paréntesis

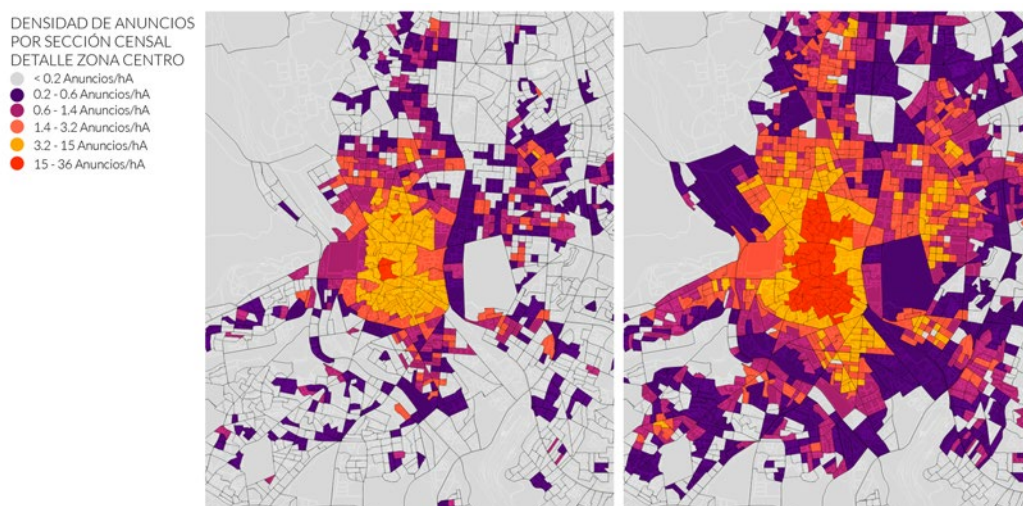
de crisis de Hackworth y Smith hablaba de una primera ola con dinámicas aisladas y esporádicas (ocurrida en las décadas de 1960-1970); de una segunda en la que el fenómeno se extiende de forma generalizada por los centros urbanos (década de 1980), y una tercera en la que actividad del capital a gran escala se intensifica y se extiende a las primeras periferias (década de 1990), esta gentrificación 4.0 se definiría por el vaciamiento poblacional, por el desplazamiento de la población original por una 'no-población' (Porrás y García Castaño, 2016): en ocasiones por turistas y en ocasiones simplemente por la inversión inmobiliaria como capital refugio. Podríamos aventurar algunas características más de esta 'nueva ola': la globalización completa de las inversiones inmobiliarias, sumando actores transnacionales; la inclusión de los activos en mecanismos de distribución más ágiles basados en las redes tecnológicas; y, en general, la extensión de los mecanismos de extracción de rentas a todo el espectro de actividades: si la gentrificación clásica se aplicaba principalmente al uso residencial convencional, en esta nueva ola se extendería a otras formas residenciales, como pisos compartidos o residencias de estudiantes, el uso turístico, el comercial, el terciario (con la proliferación de coworkings) o actividades menos usuales como el almacenamiento (trasteros urbanos).

En el caso español, el advenimiento de esta gentrificación 4.0 se ha producido de una forma muy abrupta: si en general en el contexto continental europeo la tercera ola ha sido notablemente más tardía por el sistema de vivienda social (van Gent, 2013), en España esta apenas se había producido debido a la predominancia de la propiedad en el régimen de tenencia de la vivienda: ya las dos primeras olas habrían llegado con casi dos décadas de retraso, y en cuanto a la tercera, apenas se habían advertido indicios de gentrificación en localizaciones periféricas hasta la reactivación económica posterior a 2015. La virulencia de esta nueva ola puede observarse en la rapidez de la implantación de las viviendas de uso turístico en los centros urbanos españoles. El mejor ejemplo es el caso de la plataforma Airbnb que en Madrid cuenta con una cuota de mercado de al menos el 50% (Ayuntamiento de Madrid, 2017). Previamente, Barcelona había sido la punta de lanza de este proceso con un rápido incremento del número de viviendas turísticas de 824 en el año 2011 a 9.606 en 2014 (Ajuntament de Barcelona, 2017). Este rápido crecimiento se produjo a pesar de la promulgación del Decreto 159/2012, que nominalmente trataba de frenarlo. En el caso de Madrid, el crecimiento es más tardío, pero entre julio de 2015 y enero de 2017 se observa una velocidad de crecimiento similar, pasando de 2.925 ofertas de piso completos en Airbnb a 4.991, en el distrito Centro, el cual concentra más de la mitad de la oferta de la ciudad. Se trata de un volumen importante comparado con el número de viviendas del distrito: casi 100.000, de las cuales 70.000 serían principales, con el 39,6% en régimen de alquiler según el Censo de 2011 (INE). La concentración de la oferta de esta plataforma es aún más acusada en determinados ámbitos, como el eje que cruza de norte a sur el casco histórico, y cuenta con nuevos puntos de concentración en localizaciones periféricas (figura 7)⁸.

⁷ Por ejemplo, Cocola Gant considera la turistización una variante de la gentrificación (Cocola-Gant, 2018).

⁸ Esta pauta sugiere la necesidad de trascender los centros urbanos en el estudio de los procesos de gentrificación en las ciudades españolas, tal como proponen Lees et al. (2016) en perspectiva transnacional.

Figura 7. Densidad de oferta de AirBnB en 2015 (izq) y 2017



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Inside AirBnB (Ardura, 2017).

A pesar de que en algunos casos se alude a esta proliferación del residencial turístico como un ejemplo de economía colaborativa, los análisis de la oferta muestran que la mayoría de las ofertas son de pisos completos, frente a modalidades de pisos y habitaciones compartidas; y que más de la mitad de las ofertas corresponden a multipropietarios (Ardura, 2017; Ayuntamiento de Madrid, 2017; Gil, 2018). Esta proliferación de apartamentos turísticos ha sido asociada a la pérdida poblacional del distrito Centro, así a como los grandes incrementos del precio de la vivienda tanto en compra como, sobre todo, en alquiler. No obstante, conviene aclarar que esta no es la única causa. En el caso de Madrid, este auge se ha producido después del inicio del declive poblacional en el Distrito Centro. Habida cuenta de que el número de hogares no ha cambiado, se constata un cambio en la estructura de los hogares, lo cual unido al incremento de precios, da indicios de un posible proceso de gentrificación clásico, que habría precedido al de turistización. Se trataría pues de dos procesos diferenciados pero que se superpondrían en la etapa más reciente.

El análisis del incremento de las viviendas turísticas permite hipotetizar que, inicialmente, el grueso de

las viviendas turísticas proviene del stock de vivienda vacía o secundaria, y que solo recientemente empiezan a detraer oferta de la vivienda principal en alquiler (en el caso de Sol y Lavapiés ambos son los barrios con mayor proporción de vivienda vacía según Censo 2011 y mayor crecimiento de vivienda turística) (Ardura, 2017). Por tanto, el incremento de precios no estaría principalmente producido por un efecto mecánico de la disminución de la oferta del que hablan ciertos estudios en otras ciudades (Stulberg, 2015), sino más bien por la concatenación con otros factores: la coincidencia del fin de los primeros contratos firmados bajo la Ley de Arrendamiento Urbanos de 2013, por la alta demanda por la dificultad de acceso a crédito por la devaluación salarial y precariedad laboral y, sobre todo, por las expectativas, no siempre reales, de rentabilidad de una explotación alternativa más rentable al alquiler convencional como es el alojamiento turístico si se alcanzan tasas de ocupación elevadas.

En el caso de Madrid se observa que, en este proceso, el centro de Madrid ha llegado a asimilarse a los distritos más favorecidos socioeconómicamente de la ciudad, tales como Salamanca, Chamartín o Retiro. En concreto, el distrito centro de la capital es el segundo que más población sin estudios superiores pierde entre 2001 y

Tabla 3. Cambio porcentual de la población residente (mayor de 25 años) según nivel educativo, territorio e intervalo temporal. Porcentaje de población según nivel de estudios y territorio en 2016

Estudios Superiores				
	2001-2006	2006-2012	2012-2016	2016
Centro	22,8%	16,2%	5,3%	66,8%
Madrid	19,5%	11,3%	6,4%	54,9%
Resto de Estudios				
	2001-2006	2006-2012	2012-2016	2016
Centro	1,6%	-15,9%	-20,5%	33,0%
Madrid	1,2%	-1,8%	-10,5%	45,0%

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón municipal de habitantes (INE).

2016, pero ocupa la primera posición entre 2012 y 2016, según los datos del Padrón municipal de habitantes (INE). Esta pauta se complementa con un ligero aumento de la población con estudios superiores, la única que aumenta entre todas las categorías educativas, si bien a un ritmo mucho menor que durante la primera década del siglo XXI. Esta ralentización se explica por la debilidad del crecimiento poblacional de este distrito en el mencionado contexto de sustitución de viviendas de residencia habitual por viviendas de uso turístico. Al respecto, la tabla 3 es significativa: entre 2001 y 2006 en este distrito crece la población por encima de la media municipal tanto entre residentes con estudios superiores (nuevas clases medias) como entre personas sin estudios superiores (principalmente inmigrantes extranjeros); entre 2006 y 2012 se produce el proceso de reemplazo poblacional más agudo como resultado de la crisis económica, dado que disminuyen fuertemente las personas residentes sin estudios superiores, al mismo tiempo que aumentan las más cualificadas (en ambos casos por encima de la media municipal); mientras que en el último período, la población cualificada crece pero por debajo de la media municipal, al tiempo que se produce un agudo decrecimiento de personas sin cualificación superior. Al final del período, el carácter elitizado del distrito centro en perspectiva comparada resulta elocuente.

6. Conclusión: condiciones para la resistencia

En conclusión, la historia social y política de las ciudades españolas confirma el despliegue de procesos de gentrificación en su seno que, no obstante, resultan matizados por la especificidad contextual de estas sociedades urbanas. Si el caso español no se ha acomodado en su ritmo al esquema anglosajón en sus primeras olas, la particular combinación de factores institucionales propios y condiciones económicas globales ha acelerado el proceso en ciudades como Barcelona o Madrid. En este escenario, las características del proceso en el caso español conllevan importantes consecuencias en relación con la resistencia a la gentrificación. En primer lugar, el rol de la población inmigrante extranjera es central. Por un lado, esta población está muy debilitada en términos de influencia política pero, por el otro lado, cuentan con redes de apoyo mutuo muy sólidas que pueden movilizar frente a las presiones de la gentrificación.

En segundo lugar, la escasez tradicional de vivienda en alquiler ha supuesto un bajo volumen de resistencia frente a estos procesos, así como una mayor debilidad de los vecinos y vecinas afectados por los mismos. Sin embargo, en el presente están emergiendo las prácticas y discursos de nuevos sindicatos de inquilinos en ciudades como Barcelona, Madrid o Las Palmas de Gran Canaria. En este sentido, en estas ciudades se está experimentando el proceso vivido en ciudades como París o Berlín, donde la participación de grupos sociales más amplios se ha vinculado a un mayor uso de la vivienda en alquiler como el que se empieza a registrar entre una juventud fuertemente precarizada. Al mismo ti-

empo, la atomización de la oferta de alquiler se está transformando con la llegada de grandes inversores a este mercado, lo cual recudece la debilidad de los inquilinos e inquilinas pero, al mismo tiempo, facilita su agrupación frente a propietarios compartidos. Así, y en tercer lugar, la fuerte exposición de las ciudades españolas al capital global constituye un escenario muy desigual entre inversores y residentes, en el cual las administraciones locales cuentan con escasos recursos legales y económicos. En este escenario, el reto al que se enfrenta la lucha por el Derecho a la Ciudad no se asemeja tanto a un modelo de olas como a un maremoto de alcance global.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017). *Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)*. Disponible en: <https://bop.diba.cat/scripts/ftpisa.aspx?fnew?bop2017&03/022017003806.pdf>

ARDURA, A. (2017). La incidencia de la proliferación del alojamiento turístico en viviendas en el centro de Madrid. *Ponencia para el 3er encuentro europeo Vivre la ville*. Disponible en: http://www.vivre-la-ville.fr/wp-content/uploads/2017/03/VivreLaVille-Madrid-2017_PonenciaTurismo-ES.pdf

ATKINSON, R., y BRIDGE, G. (Eds.) (2005). *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*. Londres: Routledge.

AYUNTAMIENTO DE MADRID (2017). *La Oferta de Alojamiento Turístico en Madrid Características y Distribución Territorial*. Área de Desarrollo Urbano Sostenible. Informe elaborado por la consultora Red2Red. Madrid: Ayuntamiento de Madrid.

BAILEY, N., y ROBERTSON, D. (1997). Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification. *Urban Studies*, 34(4), 561-78.

CAPEL, H. (1983). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera.

CLARK, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge. En R. Atkinson, y G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (pp. 256-264). Londres: Routledge.

COCOLA-GANT, A (2018). Tourism gentrification. En L. Lees y M. Phillips (Eds), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 281-293). Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.

COLECTIVO IOÉ (2005). *Inmigración y vivienda en España*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

DÍAZ PARRA, I. (2011). Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla. *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 2, 48-68.

FERNÁNDEZ SALINAS, V. (1994). Los centros históricos en la evolución de la ciudad europea desde los años setenta. *Ería*, 34, 121-32.

- FISHMAN, R. (1987). *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*. Nueva York: Basic Books.
- GIL, J. (2018, 9 de enero). El conflicto de Airbnb aterrizó sobre Madrid (1ª parte). *Diario Público*. Disponible en: <http://blogs.publico.es/contraparte/2018/01/09/el-conflicto-de-airbnb-aterrizo-sobre-madrid-1a-parte/>
- HACKWORTH, J., y SMITH, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 92(4), 464–77.
- HARVEY, D. (2008). El derecho a la Ciudad. *New Left Review*, 53, 23-39.
- LE GALÉS, P. (2007). *Las Ciudades Europeas. Conflictos Sociales y Gobernanza*. Madrid: Comunidad de Madrid.
- LEAL, J. (2004). Segregation and social change in Madrid metropolitan region. *The Greek Review of Social Research*, 113, 81-104.
- LEAL, J., y SORANDO, D. (2013). Rehabilitación urbana y cambio social en las grandes ciudades españolas. *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, XV, 205-36.
- LEES, L., BANG, H., y LÓPEZ-MORALES, E. (2016), *Planetary Gentrification*. Londres: Polity Press.
- LEY, D. (1996). *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford: Oxford University Press.
- LÓPEZ, I., y RODRÍGUEZ, E. (2010). *Fin de ciclo: financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- MALOUTAS, T. (2011). Contextual diversity in gentrification research. *Critical Sociology* 38(1), 33-48.
- MARCUSE, P., y VAN KEMPEN, R. (2000). *Globalizing Cities: A New Spatial Order?*. Malden, MA: Blackwell.
- MORÁN, M.L. (2007). Espacios y ciudadanos: los lugares de la narración clásica de la ciudadanía. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 119, 11-34.
- NAREDO, J.M. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín CF+S*, 44, 13-27. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>
- PORRAS, S., y GARCÍA CASTAÑO, J. (2016, 10 de diciembre). Viviendas de uso turístico: la gran recalificación. *Eldiario.es*. Disponible en: http://www.eldiario.es/tribunaabierta/Viviendas-uso-turistico-gran-recalificacion_6_589051100.html
- ROBINSON, J. (2011). Cities in a world of cities: The comparative gesture. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(1), 1–23.
- SÁNCHEZ DE JUAN, J.A. (2000). La ‘destrucción creadora’: el lenguaje de la reforma urbana en tres ciudades de la Europa mediterránea a finales del siglo XIX (Marsella, Nápoles y Barcelona). *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 63. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn-63.htm>
- SASSEN, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.
- SLATER, T. (2017). Planetary Rent Gaps. *Antipode*, 49, 114–137.
- SMITH, N. (1996). *The New Urban Frontier. Centrifugation and the Revanchist City*. Londres: Routledge.
- SMITH, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.
- SORANDO, D. (2014). *Espacios en conflicto: una aproximación relacional al cambio social de los centros estigmatizados*. Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid. Disponible en: <http://eprints.ucm.es/29473/1/T35930.pdf>
- STULBERG, A. (2015, 14 de octubre). How much does Airbnb impact rents in NYC?. *The real deal*. Disponible en <https://therealdeal.com/2015/10/14/how-much-does-airbnb-impact-nyc-rents/>
- TAMMARU, T., MARCINIAK, S., VAN HAM, M., y MUSTERD, S. (Eds.) (2017). *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. Londres: Routledge.
- TROITIÑO VINUESA, M.A. (1992). Centro histórico, intervención urbanística y análisis urbano. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 11, 25-48.
- VAN CRIEKENGEN, M., y Decroly, J.M. (2003). Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*, 40(12), 2451-68.
- VAN GENT, W.P. (2013). Neoliberalization, Housing Institutions and Variegated Gentrification: How the ‘Third Wave’ Broke in Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37, 503–522.
- WACQUANT, L. (2007). *Los condenados de la ciudad: Gueto, Periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- WARD, K. (2009). Toward a relational comparative approach to the study of cities. *Progress in Human Geography*, 34(4), 471-87.

SEGREGACIÓ RESIDENCIAL, GENTRIFICACIÓ URBANA I DRET A LA CIUTAT. UNA LECTURA DES DE BARCELONA

SUMARI

1. Un fenomen estructural, permanent i general

2. La segregació residencial a la Barcelona metropolitana

3. Factors condicionants de les dinàmiques de gentrificació: règim de tinença, evolució demogràfica, integració en l'economia global, polítiques públiques i organització ciutadana

4. Les polítiques públiques en el camp de l'urbanisme i l'habitatge per fer front a la segregació i la gentrificació

4.1. Les actuacions urbanístiques i de sòl

4.2. Les actuacions de rehabilitació

4.3. Les polítiques d'habitatge

4.4. La fiscalitat urbana

Referències bibliogràfiques

SEGREGACIÓ RESIDENCIAL, GENTRIFICACIÓ URBANA I DRET A LA CIUTAT. UNA LECTURA DES DE BARCELONA

1. Un fenomen estructural, permanent i general

Diumenge, 14 de setembre de 1890, el diari *La Vanguardia* publicava un article de Rafael Puig i Valls titulat "La reforma de Barcelona y los barrios obreros". L'autor, enginyer forestal, un dels precursors dels estudis ambientals a Catalunya, hi raonava sobre les conseqüències que la reforma interior de Barcelona tindria per a la població obrera que habitava en els espais afectats per la intervenció:

"Las grandes vías de reforma transformarán por completo el aspecto de la vieja ciudad condal. Callejas estrechas, sucias, mal ventiladas, que habita actualmente la clase obrera, perderán en breve su traza laberíntica para convertirse en calles espaciosas y rectas pobladas de vistosos edificios y moradas de gente rica o de industriales y artesanos de posición holgadas".

Això comportaria de manera inevitable el desplaçament de "la población que hoy ocupa la mayor parte de la zona que va a expropiarse", ja que aquesta "no podrá pagar los alquileres de las habitaciones más baratas de las calles reformadas" i es veurà obligada a cercar "albergue alejado de los centros en que trabaja y en condiciones poco favorables para el desenvolvimiento de la vida de familia". D'aquesta manera, la reforma podria tenir un efecte paradoxal:

"al sanear una parte de la población no haremos más que cambiar la topografía de los focos y, sobre haber perturbado el modo de vivir de una gran parte de los moradores de la ciudad, no conseguiremos sino de manera imperfecta el ideal que se persigue derribando casas y borrando trazas de calles inmundas (...)". (Puig i Valls, 1890).

L'article de Puig i Valls fou desenterrat per Carme Massana en la seva fonamental tesi doctoral sobre política econòmica i propietat urbana a Barcelona durant el primer terç del segle XX (Massana, 1985). De fet, en el raonament de Puig sembla escoltar-se l'eco —gairebé paraula per paraula— del cèlebre *dictum* que Friedrich Engels havia escrit pocs anys abans a *La qüestió de l'habitatge*:

"En realitat la burgesia només té un mètode per resoldre la qüestió de l'habitatge a la seva manera, és a dir, de solucionar-ho de tal forma que la solució renova sempre el mateix problema (...). Els carrerons vergonyosos desapareixen, acompanyats d'abundants autocongratulations de la burgesia per aquest magnífic èxit, però tornen a aparèixer immediatament en un altre lloc, i, sovint, en el barri del costat! Aquests focus de malalties, aquestes infames còfnies i soterranis en els que el mode de producció capitalista confina els nostres treballadors nit darrera nit, no es suprimeixen; simplement, es canvien de lloc! La mateixa necessitat econòmica que els engendrà els engendrarà de nou en el proper lloc. Mentre el mode de producció capitalista segueixi existint, resulta una bogeria esperar que arribi una solució aïllada al problema de l'habitatge o de qualsevol altra cosa que afecti el destí dels treballadors. La solució rau en l'abolició del mode de producció capitalista" (Engels, 1872).

Si traiem aquí aquests escrits de finals del segle XIX és per constatar que, ni a Barcelona, ni en el context europeu, la qüestió del desplaçament forçat de la població més vulnerable —ja sigui de manera directa, a través de l'acció pública, ja indirecta, a través dels preus— no és, de cap manera, un fenomen recent. Ans al contrari, es tracta d'una constant en el procés de urbanització contemporani. De fet, com veurem tot seguit, el desplaçament forçat dels grups subalterns a la ciutat, allò que en les darreres dècades la literatura anglosaxona ha vingut a denominar 'gentrificació', no és altra cosa que un aspecte concret d'un fenomen més ampli, consubstancial al procés d'urbanització capitalista: la segregació residencial dels grups socials.

A l'hora d'abordar la qüestió de la gentrificació a la metròpoli barcelonina cal partir doncs d'una triple premissa: no es tracta pas d'un fenomen conjuntural, episòdic i local, sinó estructural, permanent i general. Això no implica, de cap manera, que la seva expressió a l'àrea de Barcelona no presenti trets diferenciats que cal tenir particularment en compte, tant en efectuar la diagnosi del procés, com en avaluar les seves conseqüències i en dissenyar les polítiques per fer-hi front (Indovina i Nel·lo, 2017).

En els tres apartats següents debatrem el tema, tot exposant, en primer lloc, quines són les principals característiques de la segregació a la regió metropolitana de Barcelona i com es relacionen amb el fenomen de la gentrificació. Tot seguit explorarem aquells que podem considerar els factors que contribueixen a impulsar-lo o a frenar-lo. Finalment, s'enunciaran de manera breu algunes de les polítiques urbanes que els poders públics i els moviments ciutadans podrien impulsar per tal de fer front a la segregació, la gentrificació i els seus efectes.

2. La segregació residencial a la Barcelona metropolitana

Hem afirmat que, des del punt de vista conceptual, l'anàlisi de la gentrificació urbana i la discussió de les mesures destinades a fer-hi front s'han d'inscriure en un context més ampli: l'estudi sobre la desigualtat social i la seva plasmació sobre el territori a través de la segregació urbana i, més concretament, de la segregació residencial¹. La gentrificació pot ser definida com el desplaçament, a través de la pressió del mercat immobiliari o de polítiques urbanístiques, de sectors de població resident en determinades àrees urbanes, tot reemplaçant-la per població de major capacitat adquisitiva (Albet i Benach, 2017; Lees i Phillips, 2018). Així entesa, la gentrificació ha de ser considerada, òbviament, com una expressió de la segregació urbana que, al seu torn, com sabem, és causa i conseqüència de la desigualtat social.

En efecte, com és ben sabut, la segregació urbana és el fenomen a través del qual grups socials diversos tendeixen a separar-se sobre l'espai urbà en funció de les seves característiques econòmiques, d'origen, creences o altres característiques socials (Oberti i Prêteceille, 2016). La literatura coincideix en afirmar que, en les ciutats europees, el vector principal de segregació és la renda de les persones i les famílies (Tammamaru et al., 2016). La segregació associada a aquest factor actua a través d'un mecanisme que ha estat àmpliament estudiat i explicat: en un context urbà caracteritzat per l'existència de diferencials importants de preus, accessibilitat i qualitat urbana, la capacitat d'escollir lloc de residència és una funció de la renda de les persones i les famílies. Això força, en principi, als grups socials que disposen de menys recursos a concentrar-se allà on els preus són més baixos i

la qualitat urbana —en termes d'urbanització, habitatge, serveis o accessibilitat— resulta inferior. Els grups amb més recursos, en canvi, que disposen de major capacitat de triar, solen acabar concentrant-se allà on, a canvi de satisfer preus més alts de sòl i habitatge, poden gaudir d'una alta qualitat urbana, millors serveis i dels avantatges derivats de residir entre aquells que pertanyen als seus mateixos cercles socials (Harvey, 1973; Secchi, 2013).

Ara bé, també hi ha la possibilitat que grups socials amb elevats recursos optin per instal·lar-se en àrees de preus baixos que són (o havien estat) habitades per grups subalterns. Aquest moviment pot deure's a l'atracció de les amenitats —velles o noves— que aquestes àrees contenen (centralitat, patrimoni, imatge, vida social) i/o a l'existència de projectes de millora urbana, finançats per capital privat o recursos públics: en aquests casos, les expectatives de millora i prestigi del barri poden fer-hi atractiva la inversió immobiliària, tot comptant amb l'expectativa del guany futur. Si el flux de capital és prou important com per incidir de manera significativa en la demanda, les seves conseqüències es faran evidents en l'increment dels preus immobiliaris. Això tindrà dos efectes: per un costat, l'augment del valor del patrimoni d'aquells que tinguin propietats en el sector; per l'altre, la dificultat de persones o famílies de renda baixa de venir-hi a residir o de romandre-hi, ja sigui per augment dels preus dels lloguers, de la fiscalitat sobre els immobles o la transformació de l'entorn (comerç, serveis, vida social i d'altres) (Smith, 1996; Lees i Phillips, 2018).

En abordar la mesura i el coneixement de la realitat de la segregació i de la gentrificació a la regió metropolitana, cal tenir en compte, d'antuvi, que el seu estudi presenta, com és ben sabut, una certa complexitat metodològica, derivada sobretot de la dificultat de disposar de dades georeferenciades de la renda a l'interior de les àrees urbanes (a escala de barri o de secció censal). Això comporta la necessitat d'aproximar-se al fenomen a través d'indicadors indirectes. Ens hem referit als antecedents d'aquest tipus d'estudis a Catalunya a Nello i Blanco (2015) i recentment Carles Donat (2018) i Michael Janoschka (en aquest mateix monogràfic) han elaborat sengles estats de la qüestió de les investigacions dutes a terme en els darrers anys a Catalunya i al conjunt d'Espanya, respectivament.

Un dels estudis més recents en aquest camp és la recerca Barris i crisi (Blanco i Nello, 2018) que, als

Taula 1. Seccions censals amb valors extrems de segregació superior i inferior a la RMB (2001-2012)

	Seccions vulnerables		Seccions benestants		Creixement		Població vulnerable		Població benestant	
	2001	2012	2001	2012	IISI	IISS	2001	2012	2001	2012
Absolut	166	352	58	262	186	204	166.429	440.592	83.451	367.547
Relatiu	4,8%	9,7%	1,7%	7,3%	112%	351,7%	3,8%	8,7%	1,9%	7,3%

Font: Barris i crisi (Blanco i Nello, 2018).

¹ Hem abordat l'estudi de la segregació en aquest àmbit en diversos treballs recents, les línies principals dels quals seguim en aquest epígraf: Nello i Blanco (2015), Nello (2016) i Nello (2018), així com Indovina i Nello (2017) que seguim en part en aquest epígraf.

efectes del que aquí ens interessa presenta tres avantatges principals: oferir dades per al conjunt de la Regió Metropolitana de Barcelona i de Catalunya; referir-se a un període temporal extens, 2001-2012; així com estudiar el conjunt de la població i no pas el comportament d'un sol grup social respecte la resta. El treball ha analitzat l'evolució de la disposició dels grups socials sobre el territori metropolità, tot estudiant, a nivell de secció censal, quatre variables estretament relacionades amb la renda: el percentatge de població aturada, el percentatge de població estrangera, el valor cadastral i la superfície de la llar. Això ha permès de classificar les prop de 3.500 seccions censals existents en la regió metropolitana en tres categories: les que presenten situacions de segregació inferior, les que presenten situacions de segregació superior i les que es troben en una situació intermèdia². Podem denominar les primeres 'barris vulnerables' i les segones 'barris benestants'.

La síntesi dels resultats d'aquesta recerca pel que fa a la segregació a la regió metropolitana de Barcelona poden veure's en la taula 1 i el mapa 1. Als nostres efectes, de la seva lectura se'n deriven les següents conclusions principals:

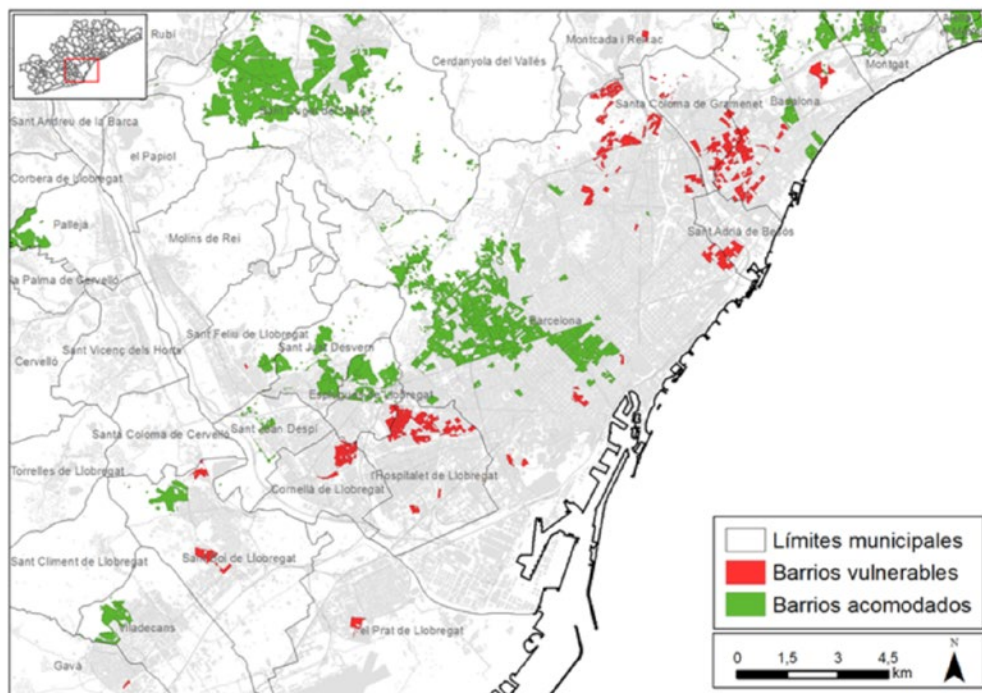
1. L'any 2001 el nombre de seccions censals amb valors extrems de segregació inferior (barris vulnerables) o superior (barris benestants) era de 224 sobre 3.474 (6,4%) i l'any 2012 de 614 sobre 3.612 (17%). D'aquí podem col·legir-se dues primeres conclusions:

a) la segregació és, evidentment, un fenomen estructural que antecedeix clarament la crisi; b) tanmateix, en el període 2001-2012 —que es correspon a la fase culminant de la bombolla immobiliària (2001-2007) i als primers anys de la crisi econòmica (2008-2012)— el nombre de seccions censals que presenta valors extrems de segregació ha tendit a incrementar-se de manera accentuada.

2. En el període estudiat, el nombre de seccions censals corresponents als barris vulnerables passà de 166 a 352 (del 4,8% al 9,7% del total) i les de seccions censals corresponents als barris benestants de 58 a 262 (de l'1,7% al 7,3% del total). Això porta a dues noves conclusions: a) la segregació afecta tots els grups socials, i no pas, com a vegades s'afirma, només els grups més desafavorits; b) en aquest període la tendència a la segregació ha estat força més accentuada pel que fa als grups benestants que no pas als més desafavorits.

3. La població de l'àmbit metropolità barceloní que vivia en barris vulnerables era de 166.429 persones l'any 2001 i de 440.592 el 2012. La que residia en barris benestants passà en el mateix període de 83.451 a 367.547. Això implica que: a) l'any 2012 1 de cada 6 habitants de la regió metropolitana residia amb una àrea amb situació de segregació elevada, ja fos superior o inferior; b) a la regió metropolitana barcelonina hom pot definir, en termes de segregació, dues

Mapa 1. Barris benestants i barris vulnerables a la Regió Metropolitana de Barcelona (2012)



Font: Barris i crisi (Blanco i Nel-lo, 2018).

² Les seccions censals en situació de segregació inferior són aquelles que, respecte a una distribució normal, presenten valors extrems negativament relacionats amb la renda en 3 o 4 de les variables estudiades. Les seccions censals en situació de segregació superior són aquelles que es troben en la situació inversa, és a dir, presenten valors extrems positivament relacionats amb la renda en 3 o 4 de les variables estudiades. Les seccions censals en situació intermèdia són aquelles en les que el valors extrems són presents en 0, 1 o 2 de les variables. Per als detalls metodològics de l'estudi vegeu Jiménez i Donat (2018), per una lectura completa del seus resultats a la Regió Metropolitana de Barcelona i el conjunt de Catalunya vegeu Nel-lo (2018).

grans ciutats discontinües sobre el territori: la primera correspon als barris vulnerables i aplega un volum de població equivalent a la ciutat de Múrcia, la segona correspon als barris benestants amb una població equivalent a la ciutat de Bilbao.

4. La representació cartogràfica d'aquelles parts del territori metropolità on es troben els barris vulnerables i els benestants permet constatar així mateix que la seva localització presenta uns patrons clars de continuïtat i coherència territorial. Ara bé: a) *la localització dels àmbits concernits al llarg del temps tendeixen a mantenir-se, tot i que el territori que cobreixen s'eixampla*; b) *així mateix, la intensitat de segregació tendeix en molt casos a aprofundir-se.*

Les implicacions d'aquestes dades pel que fa a les dinàmiques de gentrificació són prou evidents. Els grups més benestants tendeixen a aplegar-se sobre el territori en proporció fins i tot més alta que no pas els grups subalterns. Això implica necessàriament una major especialització d'algunes àrees com a àmbits residencials d'aquests grups. El Mapa 1 mostra amb prou claredat quina és la ubicació d'aquests àmbits en la part central de la conurbació barcelonina³: a la ciutat de Barcelona, el barri de la Dreta de l'Eixample i la pràctica totalitat del districte de Sarrià-Sant Gervasi (amb els barris de Sant Gervasi-Galvany, Sant Gervasi-la Bonanova, Tres Torres, Sarrià i Pedralbes). Fora d'aquestes àrees es troben d'altres enclavaments benestants a Vallcarca i Penitents, les Corts i alguns sectors del Raval i el Barri Gòtic. Fora ja de la capital, però en pràctica continuïtat amb l'àmbit de Sarrià-Sant Gervasi, els barris amb alta intensitat de segregació superior s'estenen cap a Sant Cugat del Vallès, a l'altre costat de Collserola, i es projecten, tot seguint l'eix de la Diagonal, cap a sectors d'Esplugues de Llobregat (Finestrelles, Ciutat Diagonal), Sant Just Desvern, Sant Feliu de Llobregat i Sant Joan Despí.

Ara bé, la capacitat d'absorció d'aquestes àrees és limitada per el stock immobiliari disponible i, per tant, és d'esperar que tendeixin a expandir-se cap alguns àmbits del seu entorn. Aquesta expansió d'allò que López Gay (2017) ha denominat els "àmbits exclusius i excloents" tendeix a verificar-se, lògicament, en la proximitat de les àrees benestants, per tal d'aprofitar la renda de posició que es deriva del seu contacte. En els casos en que un barri benestant es troba en contacte amb un de vulnerable, la diferència dels preus del sòl i l'habitatge entre un i l'altre (indicativa de l'existència d'allò que en la literatura anglosaxona s'ha denominat el *rent gap*, Smith, 1996) pot fer que el segon esdevingui particularment com a la residència o per a usos privats de grups benestants. En aquest cas, la consegüent entrada de capital anirà seguida d'un del progressiu

desplaçament i substitució de la població. Una de les aproximacions més rigoroses i interessants a aquest procés, gens fàcil d'estudiar, és la desenvolupada per Antoni López-Gay i el seu equip en el Centre d'Estudis Demogràfics, que mostra, precisament com, a la ciutat de Barcelona, fenòmens d'aquest tipus han estat i són particularment actius en barris com el Poblenou, la Barceloneta, Gràcia, Sant Antoni, i d'altres (López-Gay, 2017).

Ara bé, en estudiar la gentrificació cal no oblidar l'altra cara del procés de segregació, és a dir, la consolidació i extensió dels barris vulnerables. Aquí, la segregació actua sobretot per la sortida d'aquells sectors relativament més benestants i l'entrada de individus i famílies amb menor nivell de renda. Es tracta d'un procés que afecta de manera decidida diversos barris de l'àmbit metropolità i que té com a conseqüència llur creixent especialització com a àrees residencials de rendes baixes. En d'altres llocs hem explicat quina sol ser la tipologia d'aquests barris: polígons d'habitatge construïts en els anys cinquanta, seixanta i setanta del segle passat, àrees sorgides de processos de urbanització irregular i barris centrals de les poblacions en procés de degradació del patrimoni construït (Nel-lo, 2018). Cal tenir en compte que, en cas que aquesta especialització resultés bé en un increment de la diferència de preus entre aquests barris i la mitjana metropolitana, bé en un progressiu empitjorament de les condicions de vida en el barri (o en ambdós fenòmens alhora) la consolidació de la situació de segregació pot fer-se cada vegada més difícilment reversible.

3. Factors condicionants de les dinàmiques de gentrificació: règim de tinença, evolució demogràfica, integració en l'economia global, polítiques públiques i organització ciutadana

Un dels problemes més habituals en els estudis de les dinàmiques de gentrificació és la transposició mecànica de patrons d'anàlisi encunyats a partir de l'estudi d'unes realitats urbanes en d'altres contextos. En efecte, d'ençà de la primera utilització del terme *gentrification* per Ruth Glass a mitjans dels anys seixanta del segle passat, en els països anglosaxons un corrent important de la Geografia, la Sociologia i d'altres ciències socials ha anat construint un voluminós cos d'estudis crítics sobre aquest fenomen (Slater, 2013; Albet i Benach, 2017; Lees i Phillips, 2018). Això ha estat sense cap dubte positiu a l'hora d'avançar en el coneixement de les desigualtats a les ciutats, així com per denunciar-ne les conseqüències.

Ara bé, degut a la posició preeminent que els autors i les publicacions pertanyents a aquests països ocupen en el sistema acadèmic i en la difusió de les idees, els esquemes i models teòrics establerts a partir de l'estudi de les seves realitats locals han acabat sent aplicats sovint de manera acrítica i mecànica en contextos molt diversos⁴. Com hem exposar d'altres vegades (Indovina i Nel-lo, 2017), això dificulta tant la comprensió

³ Per a un major detall d'aquesta anàlisi territorial i la seva extensió al conjunt de la Regió Metropolitana (Maresme, Vallès, Penedès i Garraf) vegeu Nel-lo (2018). La segregació dels grups socials benestants ha estat relativament poc estudiada a la regió metropolitana, un dels pocs estudis disponibles fins a la data fins ara era Rubiales, Bayona i Pujades (2012).

⁴ La utilització acrítica de models d'anàlisi per autors que reclamen precisament la seva adscripció a corrents crítiques del pensament social no deixa de resultar paradoxal. Reflecteix segurament la transposició a l'àmbit del pensament i de la ciència socials d'unes relacions desiguals, similars a les que existeixen en d'altres àmbits com l'economia, la política o el poder militar. Aquest no és ara, però, el nostre tema.

de les dinàmiques urbanes com —allò que encara resulta més preocupant— la possibilitat d'adoptar polítiques efectives per fer front als seus efectes. Per aquesta raó, sense renunciar de cap manera a la voluntat d'aconseguir generalitzacions teòriques d'utilitat, considerem de gran importància assenyalar aquells factors que, en el cas concret de la realitat metropolitana barcelonina, contribueixen a fomentar o a mitigar l'avenç dels processos de gentrificació⁵.

La primera especificitat important que cal tenir en compte és el *règim de tinença de l'habitatge* prevalent en l'àmbit metropolità. Com és ben sabut, un dels trets distintius del mercat immobiliari a Catalunya i a Espanya és el predomini abassegador de la propietat com a règim de tinença, en detriment del lloguer o d'altres formes de gaudi de l'habitatge. Segons el Cens d'Habitatge de 2011, 7 de cada 10 residències principals de l'Àrea Metropolitana de Barcelona eren de propietat, la qual cosa deixa el mercat de lloguer en una situació força minoritària: tant és així que, d'acord amb l'Enquesta de Condicions de Vida, l'any 2016 només el 19,3% de la població de més de 16 anys resident a l'Àrea Metropolitana de Barcelona vivia en règim de lloguer (OMHB, 2018). Aquests trets confereixen al mercat immobiliari una notable rigidesa que dificulta l'accés a l'habitatge i fomenta l'endeutament dels individus i les famílies (Nel-lo, 2012). Ara bé, el predomini de la propietat pot tenir un efecte positiu a l'hora de contenir les dinàmiques de gentrificació, ja que aporta una estabilitat relativament més alta que no pas el lloguer. Així, en cas de millora de les condicions o l'atractiu d'un barri, l'increment del preus immobiliaris resulta d'antuvi en un augment del patrimoni de les famílies que hi viuen i no pas en la seva expulsió directa, a curt o mitjà termini, a través de la pujada del preu dels lloguers. El desco-neixement d'aquest factor ha estat un dels errors més habituals generat per la transposició d'esquemes d'anàlisi sobre el fenomen de la gentrificació als països mediterranis.

Una segona característica rellevant des del punt de vista de la demanda és *l'evolució de les variables demogràfiques* que, com ha demostrat Carles Donat, han tingut una importància clau en l'evolució de la problemàtica de l'habitatge a l'àmbit metropolità barceloní (Donat, 2014). Tres dels factors que havien empès a l'alça la demanda d'habitatge durant el període 1996-2007 (Nel-lo, 2012) s'han temperat o, fins i tot, han canviat de signe: les generacions plenes del baby boom dels anys setanta, que havien arribat a la seva edat d'emancipació en aquell període, han acabat sent, mal que bé, absorbides i han donat pas a cohorts més minses de població jove; la gran onada migratòria que ha acabat comportant que, en l'actualitat, 1 de cada 5 habitants de l'àrea metropolitana de Barcelona siguin nascuts a l'estranger sembla en bona mesura estroncada;

finalment, la disminució de la grandària mitjana de la llar, que s'havia anat produint de manera consistent, sembla també aturada i, fins i tot, s'ha produït un lleuger increment. D'altra banda, des del punt de vista de l'oferta, un altre factor demogràfic podria venir a disminuir la pressió sobre els preus: a Barcelona, per exemple, hi ha 89.007 llars de persones majors de 65 anys que viuen soles; una part important de les habitatges que ocupen aniran quedant buits de manera ineludible durant els propers anys (OMHB, 2018).

Si aquestes característiques podrien contribuir a temperar els increments de preus i els processos de segregació, d'altres factors operen en canvi en la direcció inversa. Entre aquests cal comptar la concurrència de tres factors fins a cert punt exògens, derivats de la creixent integració de la Barcelona a les xarxes i els fluxos de l'economia internacional: la financiarització del mercat de l'habitatge, l'impacte del turisme i la creixent presència de població que resideix temporalment a la ciutat. La *financiarització dels mercats immobiliaris* és el resultat de l'entrada d'actius financers en els mercats immobiliaris a la recerca de rendibilitats més altres i major seguretat que en els mercats financers. El criteri que guia doncs els portadors d'aquests interessos no és pas tant el valor d'ús de l'habitatge sinó el seu valor de canvi. Es tracta d'un fenomen de caràcter general en la major part de les grans ciutats europees que tingué, com és sabut, una importància decisiva en el desencadenament de la crisi econòmica a partir de l'any 2008⁶. Després d'uns anys de relatiu *impasse* – resultat de la debilitat dels agents locals, la incertesa sobre l'evolució dels preus i la restriccions al crèdit (Indovina i Nel-lo, 2017)– la incidència de la financiarització sembla repuntar ara amb força. Un possible reflex de la importància d'aquest factor en el mercat és el volum creixent de transaccions immobiliàries realitzades per persones jurídiques: en el tercer trimestre de 2017 el 17,8% de transaccions efectuades a l'àrea metropolitana de Barcelona ho fou no per persones físiques sinó jurídiques; a la ciutat de Barcelona el percentatge supera el 20%. Lluny de constituir un fenomen episòdic, es tracta d'un tendència que s'ha incrementat d'ençà l'any 2014 (OMHB, 2018).

El segon factor, és *l'impacte del turisme* en el mercat de l'habitatge. Es tracta d'un fenomen relativament nou vinculat, com es sabut, al desenvolupament del lloguer d'allotjaments turístics a través de plataformes digitals. Si ens centrem a la ciutat de Barcelona, cal constatar que el creixement del turisme urbà ha fet passar el nombre de pernoctacions turístiques a la ciutat de 3,8 milions l'any 1990 a 29,1 el 2015. Ara bé, en considerar l'evolució dels darrers anys pot observar-se que, mentre les pernoctacions hoteleres han crescut amb prou feines de 14 a 17,6 milions entre 2010 i 2015, les pernoctacions en habitatges d'ús turístic, pràcticament inexistents l'any 2010, representaven ja 9,5 milions el 2015 (Ajuntament de Barcelona, 2016; Nel-lo, 2017a). S'estima que el nombre d'apartaments completament destinats a usos turístics avui existents

⁵ La necessitat d'estudiar i donar respostes específiques a les dinàmiques de gentrificació en els països del sud d'Europa és una necessitat cada vegada més sentida, també en l'àmbit acadèmic. Vegeu per exemple Seixas i Albet (2012), Annunziata i Lees (2016 i s.d.), Mendes (2017).

⁶ Resulta particularment interessant la relació dels mercats del sòl i de l'habitatge amb la formació d'allò que s'ha anomenat "capital fictici" (Harvey, 2012). Per una perspectiva històrica dels mecanismes de finançament dels mercats immobiliaris a les ciutats europees por veure's la recent recerca de Blackwell i Kohl (2017) publicada pel Max-Planck-Institut.

a Barcelona s'apropa a la xifra de 15.881, dels quals 9.606 disposen de llicència municipal, mentre que la resta (una mica més de 6.000 apartaments, segons les estimacions) operen sense llicència (Buhigas, Cruz i Duatis, 2016). Com s'ha fet notar, l'oferta d'aquest tipus d'allotjament es troba notablement concentrada en alguns barris centrals de la ciutat: així per exemple, 10 dels 73 barris de Barcelona concentren el 67,1% dels apartaments destinats exclusivament a us turístic anunciats a Airbnb⁷. D'altra banda, les estimacions de preu i rendibilitat derivada del lloguer d'apartaments turístics indiquen que, en termes mitjans, els preus d'aquests resulten entre 2,3 i 4,1 vegades superiors al lloguer tradicional destinat a residència habitual (Buhigas, Cruz i Duatis, 2016). Aquesta diferència de preus té òbviamment efectes sobre la rendibilitat de l'habitatge, i no és aliena segurament a l'increment dels preus del lloguer a la ciutat i als processos de desplaçament de població en alguns barris.

El tercer factor exogen que incideix en el mercat immobiliari és la creixent presència de *població estacional* a la ciutat: professionals, estudiants i visitants temporals que hi resideixen per un període o de manera estacional. Estimar el volum d'aquesta població no resulta senzill. En tot cas, és interessant de notar que la població estrangera resident a Barcelona procedent dels països de l'OCED ha passat de representar l'1,7% al 5,4% entre els anys 2000 i 2016 (OMHB, 2018). La combinació d'aquests tres factors té al nostre entendre una incidència destacada sobre els preus. Contribueix a explicar, per exemple, que el percentatge de població que suporta una taxa de sobrecàrrega de les despeses d'habitatge —és a dir que hi destina més del 40% dels seus ingressos— sigui per als que viuen en règim de lloguer a Barcelona una de les més elevades d'Europa: el 42,7% de les llars que resideixen en aquest règim de tinença pateixen l'esmentada sobrecàrrega (OMHB, 2018).

L'impacte d'aquests factors sobre els processos de segregació i gentrificació s'ha combinat, així mateix, amb un altre element de notable rellevància: *la incidència a mitjà i llarg termini de les polítiques públiques en relació a l'habitatge assequible i la regulació del mercat immobiliari*. Com és sabut, en el conjunt d'Espanya, l'orientació de les polítiques d'habitatge, al llarg dels anys, ha estat destinada més a afavorir l'accés a la propietat que no pas a la constitució d'un parc d'habitatge públic o d'habitatge protegit estable. D'altra banda, les provisions destinades a aconseguir reserves obligatòries de sòl per a habitatge protegit —establertes a partir de la Llei 2/2002 d'urbanisme i reforçades a través de diverses disposicions en els cinc anys següents— no han acabat de satisfer les expectatives que la seva aprovació va suscitar (Nel-lo, 2012). Com a conseqüència d'això, en l'àmbit barceloní l'habitat-

ge destinat a polítiques socials no supera el 2% del parc residencial i és doncs un dels més reduïts entre els països d'Europa Occidental. La capacitat de l'oferta pública o protegida d'influir en l'evolució del mercat és ben diversa a Barcelona que no pas a Amsterdam, Berlin o Londres, on representa, respectivament, prop del 50, el 30 o el 20% del total del parc (OMHB, 2018). Per altre costat, la desregulació del mercat de lloguer, que tingué un dels seus darrers i més decisius episodis en la reforma de la llei d'arrendaments urbans l'any 2013, ha portat a una extremada precarització d'aquest règim de tinença. Així, segons dades de l'Enquesta de Condicions de Vida, el percentatge de població de l'Àrea Metropolitana que gaudia d'un contracte de lloguer indefinit ha caigut del 23,1% al 2% entre 1990 i 2016 (OMHB, 2018). Aquest fet i l'escurçament del període mínim dels contractes de lloguer a tres anys faciliten, en gran mesura, la repercussió directa i immediata de les oscil·lacions dels preus del lloguer sobre les llars que viuen en aquest règim. Les conseqüències d'això en les àrees sotmeses a pressions de caràcter gentrificador resulten prou evidents.

Hi ha un darrer element que té així mateix incidència en la segregació i la gentrificació: la *resistència ciutadana* davant d'aquests processos. En efecte, les recerques a què més amunt fèiem referència, han permès de constatar el sorgiment d'un gran nombre d'iniciatives destinades a pal·liar els efectes de la crisi, a resistir el retrocés dels drets ciutadans i a tractar d'organitzar formes alternatives de producció i consum (Blanco et al., 2016; Blanco i Nel-lo, 2018). Es tracta d'iniciatives que a Barcelona tenen destacats antecedents històrics (Domingo i Bonet, 1998; Andreu, 2015; Nel-lo, 2015), però que de cap manera han de considerar-se excepcionals. Al contrari, en diverses ciutats d'Europa i d'Amèrica del Nord, l'evolució de la qüestió de l'habitatge està donant lloc al sorgiment de pràctiques resistencials semblants (Annunziata i Rivas, 2018). Les recerques dutes a terme en l'àrea barcelonina han verificat que efectivament l'organització ciutadana pot esdevenir un fre als processos de segregació i gentrificació des d'almenys dues perspectives diverses. En primer lloc, de forma directa, amb l'acció defensiva i proactiva en l'àmbit de l'habitatge: de la resistència als desnonaments a la proposta de noves regulacions de la normativa hipotecària i d'altres. En aquest camp, l'actuació que ha tingut sens dubte efectes més destacats ha estat la de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, que ha aconseguit introduir la qüestió dels desnonaments en l'agenda pública i condicionar de manera efectiva el capteniment dels agents públics i privats (Colau i Alemany, 2012). En segon lloc, les iniciatives i l'organització veïnal poden afavorir un major arrelament al barri, que freni la mobilitat residencial i proveeixi, a través de l'acció col·lectiva, mitjans per mitigar l'empitjorament de les condicions de vida. De fet, una de les principals conclusions que es deriven de la recerca és que els barris que disposen d'un major capital

⁷ Més concretament, el districte de Ciutat Vella concentrava l'any 2015 en quatre barris -Raval, Gòtic, Santa Caterina-Sant Pere i la Barceloneta- el 25,3% dels apartaments, tot i el fet que la concessió de noves llicències per a apartaments turístics en aquesta àrea va ser congelada per l'Ajuntament de Barcelona, després d'una cadena de mobilitzacions veïnals en protesta per les molèsties causades per la concentració de l'activitat turística. L'impacte territorial del lloguer turístic sobre el parc immobiliari és molt notable en alguns barris: a la Dreta de l'Exemple els habitatges completament destinats a apartaments turístics arriben a representar el 10% del total i el 27% del parc de lloguer residencial (Buhigas, Cruz i Duatis, 2016).

social i capacitat de reclamar serveis públics han pogut suportar millor els efectes de la crisi (Blanco et al., 2016; Blanco i Nel-lo, 2018).

Ara bé, pel que fa als seus efectes sobre la segregació i la gentrificació, la resistència ciutadana no deixa de tenir aspectes problemàtics. Així, en estar la difusió d'aquestes pràctiques directament relacionada amb l'existència de capital social, la seva presència no és pas homogènia en tots els barris; ans al contrari, els barris més desfavorits —aquells que precisament necessitarien de majors instruments de resistència— són sovint aquells on les iniciatives ciutadanes tenen major dificultat per organitzar-se i fructificar (Blanco et al. 2016; Blanco i Nel-lo, 2018). D'altra banda, cal no oblidar els eventuais efectes perversos que puguin estar-hi associats: com ha fet notar David Harvey, un barri amb una vida social vibrant, ple d'iniciatives i de vida associativa, és sovint un bon lloc per viure; si el mercat ho percep i els preus evolucionen en conseqüència, les pràctiques ciutadanes de reivindicació i defensa podrien acabar sent —paradoxa entre les paradoxes— un element afavoridor de les dinàmiques gentrificadores (Harvey, 2013).

4. Les polítiques públiques en el camp de l'urbanisme i l'habitatge per fer front a la segregació i la gentrificació

L'efecte més visible de la gentrificació és la transformació del parc d'habitatge, el comerç i la vida social d'un barri. Sovint resulta menys aparent, en canvi, el procés de desplaçament de la població de renda baixa que hi resideix. De fet, aquest desplaçament, que sol tenir lloc de manera gradual, pot concretar-se de quatre formes diverses, que en uns casos actuen aïllades i en d'altres concurrentment (Annunziata i Lees, s.d.). Les formes de desplaçament són les següents:

- a) *Directa*, deguda al desnonament de persones o famílies per incapacitat de pagar la hipoteca o el lloguer, per increment del preu del lloguer o d'altres augments de les despeses de l'habitatge (impostos, despeses de comunitat, etc.).
- b) *Indirecta*, com a resultat de processos de renovació urbana —públics i/o privats— que suposen el canvi d'ús del sòl o de la tipologia residencial.
- c) *Exclusivista*, per raó de l'increment del cost de vida de l'entorn, la desaparició del comerç assequible de proximitat, o de serveis bàsics.
- d) *Simbòlica*, associada al canvi d'imatge del barri, que pot acabar fent sentir-se fora de lloc aquells que tradicionalment hi residien.

Sigui quina digui la modalitat que adoptin, sembla poc discutible que els efectes de les dinàmiques de gentrificació tenen conseqüències desfavora-

bles per als grups socials que es veuen forçats a deixar el seu lloc de residència per anar a raure en d'altres àrees. De fet, per aquests, els resultats del desplaçament solen comportar empitjorament de l'accessibilitat, menor accés al serveis, pèrdua de referències simbòliques i separació de les pròpies xarxes socials i familiars. La gentrificació és originada abans per un moviment de capital que no pas de persones (Harvey, 2017). Però aquest moviment comporta sovint una pugna —a vegades somorta, a vegades prou visible— entre els grups socials dotats de diverses capacitats de licitar en el mercat per al gaudi i l'apropiació de l'espai urbà: en cas d'acabar amb el desplaçament dels grups subalterns dels espais que habitaven, aquesta pugna comporta la destitució del dret a la ciutat per a uns i l'apropiació d'un conjunt de valors econòmics, patrimonials i simbòlics per part d'altres (Mendes, 2017; Vives-Miró i Rullan, 2017; Annunziata i Lees, s.d.).

Qualsevol orientació política que tingui per objectiu impulsar una major equitat a la ciutat haurà de plantejar-se, doncs, com fer front a aquestes dinàmiques. Òbviament, si la segregació és una plasmació de les desigualtats socials sobre l'espai urbà, la manera més duradora i efectiva de combatre-la és reduint les pròpies desigualtats. Per això són necessàries en primer lloc polítiques estructurals de caràcter fiscal, de garantia dels drets socials i de regulació del mercat laboral. Ara bé, les polítiques urbanes també poden tenir una incidència directa i efectiva sobre la gentrificació, la segregació i, en darrer terme, l'eixamplament o reducció de les desigualtats. Això és així, perquè, com hem explicat tantes vegades, l'espai urbà no és només l'escenari o el resultat dels processos socials que hi tenen lloc, sinó que els condiciona estretament. Pugnar contra la gentrificació comporta doncs no només fer front a un dels efectes de la desigualtat a la ciutat, sinó enfrontar-se a una de les seves causes.

No és aquest el lloc per abordar en detall quin ha de ser el contingut de les polítiques urbanes destinades a contrastar la gentrificació. Voldríem, només fer palesos dos aspectes. En primer lloc, tal com diem a l'inici, la problemàtica que tractem es tan antiga com el procés d'urbanització contemporània a Barcelona; per això, disposem d'una llarga tradició de debat i de polítiques sobre la segregació i els seus efectes a la ciutat. Tot i l'especificitat del moment, no som pas els primers que ens enfrontem a la qüestió i tenim moltes coses a aprendre dels èxits i dels fracassos d'aquells que ens han precedit. En segon lloc, hi ha un conjunt de polítiques de caràcter estrictament urbà —sòl, rehabilitació, habitatge i fiscalitat— que poden resultar efectives per fer front a la segregació i a la gentrificació. Algunes s'haurien d'emprendre de bell nou, d'altres, en canvi, ja estan endegades o previstes en la normativa vigent, tot i que per diverses raons no sempre han acabat de prosperar. Vegem-ho, i, amb això, acabarem.

4.1. Les actuacions urbanístiques i de sòl

En els darrers anys, arran de l'augment de la preocupació pel fenomen de la gentrificació han aparegut diversos repertoris de mesures per tal de fer-hi front (Mendes, 2017; Annunziata i Rivas, 2018). Es tracta

sens dubte d'inventaris i propostes de gran interès⁸. Sorpren tanmateix que no incloguin gairebé cap mesura de tipus urbanístic i, en particular, relativa a la política de sòl. La manca de propostes en aquest àmbit contrasta amb la importància cabdal de la propietat urbana en el tema que ens ocupa: la renda urbana i la seva distribució espacial són un factor causal essencial per al desenvolupament de les dinàmiques de segregació i de gentrificació. De fet, si els poders públics haguessin de gaudir a Barcelona d'una capacitat d'incidència en el mercat de l'habitatge similar al que tenen a d'altres grans ciutats europees, el parc d'habitatge social (públic i protegit) hauria de passar del 2% que representa en l'actualitat a, com a mínim, el 20%. Això, voldria dir que caldrien unes 270.000 unitats d'aquest tipus d'habitatge només a l'àrea metropolitana de Barcelona. Si s'haguessin de construir totes de nou, això requeriria disposar, a 60 unitats d'habitatge per hectàrea, d'un 4.500 ha, una superfície equivalent gairebé a la meitat del municipi de Barcelona. Òbviament, els paràmetres de densitat podrien incrementar-se i no tot el nou parc d'habitatge social hauria de ser de nova construcció, però, fos com fos, resulta innegable que per avançar cap un objectiu d'aquesta mena les necessitats de sòl resulten molt importants.

De fet, Barcelona i Catalunya compten amb una molt notable tradició històrica de propostes i experiències sobre la política i la regulació del sòl: des de l'innovador mecanisme concebut per Cerdà per a la urbanització de l'Eixample, fins a la municipalització de la propietat urbana decretada l'any 1937, en plena Guerra Civil (Massana, 1985; Roca, 1979 i 1983). Tres són els àmbits urbanístics en els que al nostre entendre es podria actuar per tal de frenar les dinàmiques de segregació i gentrificació:

a) Pel que fa a la política de sòl caldria plantejar-se que *l'expropiació passi a ser la modalitat preferent i generalitzada d'actuació en els sectors de sòl urbanitzable*. De fet, allò que s'ha denominat "l'urbanisme dels propietaris" (Vaquer, 2015) —aquell en què els poders públics atorguen la iniciativa del procés urbanitzador als propietaris a canvi que aquests realitzessin les obres d'urbanització i les corresponents cessions— ha donat, en els darrers temps, mostres evidents d'esgotament. L'expropiació dels sòls que han d'esdevenir urbanitzables, a més d'estar prevista en la nostra legislació des de l'any 1956, és perfectament viable i permetria constituir bancs de sòl públic amb capacitat efectiva d'incidir en el mercat⁹. En aquest mateix àmbit resultaria també molt convenient activar les Àrees Residencials Estratègiques, aprovades pel Govern de la Generalitat l'any 2008. Com es recordarà,

aquestes preveien la construcció en l'àmbit del Barcelonès, Baix Llobregat, Vallès i Maresme d'un total de 25.906 unitats d'habitatge, 14.447 de protecció oficial, sobre una superfície de 428 ha (DPTOP, 2010). Passat el període més intens de la crisi i davant els símptomes de recuperació del sector immobiliari (i el renovat ascens de preus) no hi ha cap raó per no tirar endavant aquestes operacions.

b) La segona actuació en l'àmbit de la política de sòl ha de consistir, necessàriament en *l'activació de les reserves obligatòries de sòl per a la construcció d'habitatge protegit*. Les reserves foren introduïdes per la Llei 2/2002 i objecte de reforçament a través de la Llei 10/2004 i el Decret-Llei 1/2007. De llavors ençà s'han aprovat doncs un gran nombre d'instruments de planejament derivat —Plans Parcials i Plans de Millora Urbana— que contenen aquesta reserva. Tanmateix, per diverses raons (Nel-lo, 2012) això no s'ha traduït fins ara en un increment destacat de la construcció d'habitatge protegit. Cal inventariar aquests sòls, quantificar el volum d'habitatge que poden aportar i prendre les mesures necessàries per tal que les previsions contingudes en el planejament s'acompleixin. Un primer pas seria, com dèiem, la constitució i activació dels consorcis urbanístics previstos per a l'endegament de les ARE.

c) El tercer aspecte relatiu a la política de sòl que cal impulsar és la *recuperació per a la col·lectivitat de les plusvàlues* derivades de les intervencions de rehabilitació i de les grans intervencions urbanes d'iniciativa pública. Aquesta recuperació ha de tenir dues finalitats: en primer lloc, evitar l'apropiació privada de guanys que no haurien estat possibles sense una aportació substantiva de recursos públics; en segon lloc, combatre les expectatives i moderar els augments de preus. Per això, sembla molt convenient delimitar àrees de tempteig i retracte en tots els àmbits objectes de processos de rehabilitació i gran intervenció pública, tal com ja ha proposat el Consell Assessor del Pla de Barris de Barcelona (CAPB, 2017). Així mateix, seria convenient estudiar la possibilitat d'utilitzar la figura del cens emfitèutic sobre les finques que veuen incrementar de manera extraordinària el seu valor pel fet de trobar-se en una àrea d'intervenció urbanística.

4.2. Les actuacions de rehabilitació

Enfront de la segregació i la gentrificació, les polítiques de rehabilitació urbana tenen dues potencialitats indubtables: millorar les condicions de vida en els barris on, per raó d'aquestes dinàmiques, tendeix a concentrar-se la població amb menor nivell adquisitiu; contri-

⁸ L'interès de les elaboracions esmentades rau, sobretot, en la voluntat de combinar actuacions que han de ser desenvolupades pels poders públics i pels moviments ciutadans. Així, Mendes (2017), classifica les actuacions a partir de dos vectors: els seu caràcter *preventiu* o *reactiu* i la seva agència per part de l'Estat o els moviments socials urbans. Pel seu costat, Annunziata i Rivas (2018) agrupen les actuacions segons el seu grau de *formalitat* o *informalitat* i segons la seva *visibilitat* o *invisibilitat*. Aquí ens centrarem en particular en les actuacions que poden ser realitzades per les administracions públiques en quatre camps, d'acord amb el resum que figura en la Taula 2.

⁹ La proposta figurava ja en la tesi doctoral de Pasqual Maragall sobre els preus del sòl a Barcelona (Maragall, 1979; vegeu també, al respecte, Nel-lo, 2017b). Una proposta similar va ser impulsada en els anys seixanta a Itàlia pel ministre Fiorentino Zullo, donant lloc a l'episodi conegut en aquell país com "lo scandalo urbanistico" (vegeu al respecte els treballs aplegats per Bleicic, 2017).

buir a temperar la formació de diferencials de renda urbana, en dotar d'equipaments i qualitat urbana els barris que n'han estat tradicionalment mancats. La seva aplicació no està, tanmateix, exempta de riscos, tal com ja s'ha comentat, el més important dels quals és el del desplaçament, per via dels preus, de la població que hi resideix.

Barcelona i Catalunya disposen també d'una notabilíssima experiència en l'àmbit de les polítiques de rehabilitació urbana, fins al punt que les ciutats catalanes han pogut ser considerades un referent internacional en aquest camp (Bohigas, 1985; Llop i Valls, 2008; Nel·lo, 2018). En particular, en les dues primeres dècades del segle XXI s'han desplegat dos programes de gran ambició: la Llei 2/2004 de millora de barris i àrees urbanes que requereixen d'atenció especial (que estigué plenament vigent en el període 2004-2010) i el Pla de Barris de Barcelona (que començà a aplicar-se l'any 2016). D'aquestes experiències —amb les seves llums i les seves ombres— se n'ha derivat un conjunt d'ensenyaments que resulten de gran utilitat per al disseny d'estratègies i polítiques que cal impulsar en aquest camp (DPTOP, 2009; Nel·lo, 2010; CAPB, 2017). Al nostre entendre són les següents:

a) Les dinàmiques de segregació tenen avui, com s'ha explicat adés, una escala metropolitana. Com a resultat, es dona la paradoxa que els grups socials més necessitats acaben en bona mesura aplegant-se en el barris i municipis amb més alts dèficits urbanístics i amb menor capacitat de prestar serveis. En aquest context, les *polítiques de rehabilitació urbana* no poden ser considerades únicament una iniciativa local: calen mecanismes de cooperació i finançament d'escala supralocal. Per això, cal recuperar les convocatòries de la Llei de Barris quan abans millor, i, mentre això no sigui possible, cal estendre com a mínim el Pla de Barris que l'Ajuntament de Barcelona està impulsant en solitari, al conjunt de l'àrea metropolitana. Les actuacions requeriran de la creació d'un fons específic, dotat amb recursos locals, metropolitans, de la Generalitat, l'Estat i la Unió Europea. Tot basant-se en les lliçons de les experiències prèvies, els trets principals de les intervencions de rehabilitació hauran de ser: la seva transversalitat i integralitat, la implicació de la ciutadania, la cooperació interadministrativa, l'avaluació dels resultats i el lideratge públic en la gestió de les transformacions.

b) La *rehabilitació del parc d'habitatge* ha de formar part indissociable dels programes de rehabilitació urbana. Aquesta resulta impossible sense la implicació dels propietaris, que, d'altra banda, en molts casos no disposen dels recursos necessaris per afrontar les despeses que se'n puguin derivar. A través dels Plans de Barris és possible abordar en part la rehabilitació dels elements comuns de l'edificació (cobertes, baixants, paraments, ascensors), però cal complementar-los per tal de poder procedir a la

rehabilitació de les unitats d'habitatge. Per fer-ho resulta convenient de delimitar tots els àmbits de rehabilitació urbana com a àrees de rehabilitació integral, susceptibles de rebre les desgravacions i els ajuts conseqüents. Aquests ajuts poden condicionar-se a la destinació de l'habitatge a lloguer social en aquells casos en què s'estimi convenient. Així mateix, sembla interessant impulsar cooperatives i iniciatives comunitàries de rehabilitació tal com han fet ja diversos municipis.

4.3. Les polítiques d'habitatge

En la discussió sobre la segregació i la gentrificació, les propostes sobre la política d'habitatge solen tenir un lloc destacat, i, en ocasions, pràcticament exclusiu. Tanmateix, els intents de resoldre la problemàtica urbana a través exclusivament de polítiques sectorials d'habitatge (o de qualsevol altre sector) han acabat sovint en fracassos més o menys acusats. Fa uns anys, el govern del Brasil va impulsar un ambiciós programa d'habitatge denominat *Minha casa, minha vida* amb l'objectiu de construir milions d'unitats per al sectors desafavorits de la població. Els resultats de l'experiència —com alguna vegada hem comentat— indiquen ben clarament que, per canviar de vida, no n'hi ha prou amb canviar de casa. Per dir-ho d'una altra manera: el gaudi dels drets a l'habitatge, a la ciutat, als serveis i al treball acaben sent indissociables i no poden satisfer-se de manera aïllada.

Ara bé, això no implica de cap manera, que no calgui impulsar polítiques específiques en l'àmbit de l'habitatge, àmbit en el qual Barcelona i la seva àrea constitueixen en diversos aspectes —la sobrecàrrega de les despeses, la manca d'habitatge social— una excepció a escala europea. Les polítiques a desenvolupar en aquest àmbit poden agrupar-se en les quatre línies següents:

a) En primer lloc, *cal donar estabilitat al mercat de lloguer*. Per apropar-se a la situació d'altres ciutats europees serà necessari modificar la normativa d'arrendaments urbans per tal d'allargar els terminis mínims del contractes, indexar els lloguers a uns preus de referència o a l'IPC, reduir l'arbitri del propietari en les raons per a la interrupció o la no renovació del contracte, així com vincular les ajudes a la promoció o la rehabilitació privada a la destinació de l'habitatge rehabilitat a lloguer social.

b) En segon lloc, *la promoció de l'habitatge social* (ja sigui públic o protegit) requereix d'un volum important d'inversió. En les circumstàncies actuals de restricció de l'endeutament de les administracions públiques això fa necessari comptar amb l'aportació de capital privat. La constitució de societats público-privades destinades a promoure —sota l'impuls i el lideratge públic— habitatge social esdevé doncs imprescindible. De la mateixa manera cal impulsar tant com sigui possible les iniciatives de producció d'habitatge cooperatiu i instituts com la cessió d'ús, el dret de superfície, la masoveria urbana

i d'altres. Finalment, cal conferir estabilitat de la condició d'habitatge social, assegurant tant la gestió pública de l'habitatge públic, com el manteniment de l'habitatge protegit dins d'aquest règim.

c) En tercer lloc, és necessari mobilitzar l'*habitatge buit* per tal que, com a bé que és, aconsegueixi la seva funció social. En relació a aquest aspecte, durant la crisi econòmica es va perdre probablement una oportunitat extraordinària de donar ús social als habitatges buits propietat de les entitats financeres que varen haver de rebre ajuts públics. Avui, la regulació d'aquest tipus d'habitatge no pot donar —tot i les expectatives que a vegades suscita— resultats tan interessants. Tanmateix, resulta convenient, tal com han fet ja diverses administracions, gravar de manera específica els propietaris dels habitatges buits i, de persistir la aquesta situació, aconseguir el seu lloguer amb finalitats socials, tal com ja preveia l'any 2007 la Llei del Dret a l'Habitatge.

d) Finalment, cal *regular el lloguer turístic*, per raó de l'impacte que té sobre el mercat de l'habitatge i la vida en els barris. En aquest sentit el Pla Especial Urbanístic d'Allotjament Turístic aprovat a Barcelona l'any 2017 constitueix sens dubte un referent a l'hora d'impedir la concentració d'aquest tipus d'oferta en determinats barris. Regulacions similars haurien de ser esteses a tot l'àmbit metropolità. De la mateixa manera caldria considerar mesures complementàries com la necessitat d'aplicar standards urbanístics d'equipaments i zones verdes en els casos de canvi d'ús de residencial permanent a allotjament turístic. Així mateix, caldria impulsar un acord entre les majors ciutats turístiques dels continents per tal d'aconseguir excloure els anuncis dels apartaments que no compten amb llicència municipal de les plataformes digitals de comercialització de l'oferta d'allotjament.

4.4. La fiscalitat urbana

El debat sobre la licitud i la conveniència que una part substantiva dels beneficis empresarials i dels salaris sigui apropiat pels propietaris urbans a través de rendes té, com és ben sabut, una llarga tradició en l'economia clàssica. En el darrer segle a Catalunya s'ha avançat de manera reiterada en propostes tendents a limitar significativament aquesta possibilitat: des de les iniciatives de Cebrià de Montoliu i la Societat Cívica de la Ciutat Jardí, deutores de les teories d'Henry George, fins a les propostes de municipalització del sòl de Manuel Serra i Moret; del Decret de Municipalització de la Propietat Urbana de 1937, redactat per Joan Grijalbo i Francesc Fàbregas, a la proposta de municipalització de les "finques lucratives" que figurava en la tesi doctoral de Pasqual Maragall, ja esmentada.

Es tracta d'una discussió d'importància cabdal en el debat sobre la segregació, la gentrificació i els seus efectes, una discussió que planteja qüestions de gran entitat sobre el paper del mercat del sòl en l'equitat i l'eficiència de les nostres ciutats. Hi ha força elements que indiquen que, més d'hora que tard, aquestes qüestions fonamentals passaran a formar part de l'agenda política a totes les grans ciutats europees. Mentrestant, hi ha diverses mesures de caràcter fiscal que permetrien ja des d'ara moderar la renda urbana i revertir-ne una part per despeses públiques. En síntesi aquestes mesures són de dues menes:

a) Una primera línia d'actuació podria ser la modificació de la *fiscalitat sobre els béns immobles* per tal d'aproximar, a efectes de tributació, els valors cadastrals (del sòl i de la construcció) als valors de mercat. Si, com s'ha afirmat recentment, la mobilitat del capital i altres circumstàncies permeten eludir els impostos als grups socials més benestants, res més convenient que gravar aquell patrimoni que no poden pas traslladar ni fer invisible (Puig, 2018). Ara bé, en una situació en què la propietat és la forma de tinença prevalent per a la majoria de les famílies, una aplicació poc curosa d'aquest principi podria tenir efectes negatius i contraproductius. Per evitar-ho, en la fixació de la contribució caldria doncs atendre no només al valor de l'objecte, sinó també a les característiques del subjecte passiu i a l'ús de l'habitatge (per tal de gravar de manera diferenciada la segona residència, l'habitatge buit o finques lucratives).

b) Una segona línia en l'àmbit de la fiscalitat hauria d'estar destinada a *gravar la destinació de l'habitatge per a usos turístics*. Amb això es retornaria a la col·lectivitat una part dels guanys que els propietaris no haurien pogut obtenir sense l'ús dels béns comuns de la ciutat (l'espai públic, el patrimoni, els serveis, el transport públic). Així mateix, una fiscalitat d'aquest tipus faria menys desitjable el canvi d'ús de l'habitatge. Aquesta mesura haurà de complementar-se necessàriament amb dues altres: la plena regularització de les aportacions fiscals de l'habitatge subjecte a usos turístics i la possibilitat de destinar la taxa turística que es recapta en els apartaments turístics a necessitats socials més que no pas a una major promoció de l'activitat turística.

La segregació urbana i la gentrificació són fenòmens inherents al procés d'urbanització en les actuals circumstàncies. Però no són pas dinàmiques ineluctables. Per fer-hi front calen polítiques públiques urbanes com les que aquí s'han descrit, mobilització ciutadana i transformacions estructurals. Només la combinació d'aquests tres elements permetrà garantir a tota la població el dret a la ciutat.

Taula 2. Polítiques en el camp de l'urbanisme i l'habitatge per fer front a la segregació i la gentrificació: 28 propostes

URBANISME <u>Política de sòl</u> -Aplicació generalitzada de la modalitat d'expropiació com a forma d'actuació urbanística en sòl urbanitzable -Activació de la Àrees Residencials Estratègiques programades i, allà on sigui necessari, establir-ne de noves <u>Reserves obligatòries d'habitatge protegit</u> -Activació de les reserves obligatòries establertes pel planejament d'ençà l'aprovació de la Llei 2/2002 que no han culminat el procés d'edificació de l'habitatge protegit (tant pel que fa als àmbits dels Plans Parciais com als dels Plans de Millora Urbana) -Constitució i/o dels consorcis urbanístics necessaris per al desenvolupament de les ARE <u>Recuperació de les plusvàlues de les operacions urbanístiques</u> -Establiment d'àrees de tempteig i retracte en tots els àmbits objectes d'intervencions de rehabilitació així com de grans intervencions urbanístiques i/o infraestructurals -Estudi de la possibilitat d'establiment de censos emfitèutics sobre les finques que incrementen el seu valor de manera destacada per raó d'operacions urbanístiques
REHABILITACIÓ <u>Rehabilitació integral</u> -Establiment d'un pla de rehabilitació integral per als barris que requereixen d'atenció especial d'abast, com a mínim, metropolità -Creació d'un fons per a la rehabilitació urbana amb recursos metropolitans, de la Generalitat, estatals i europeus <u>Àrees i instruments de rehabilitació</u> -Delimitació d'àrees de rehabilitació objecte d'ajudes públiques en tots els barris acollits a plans de rehabilitació integral -Condicionament dels ajuts a la rehabilitació al manteniment de l'ús o a la dedicació a lloguer social -Impuls d'iniciatives de rehabilitació comunitària o cooperativa
HABITATGE <u>Foment del lloguer</u> -Modificació de la legislació d'arrendaments urbans per a l'allargament de terminis mínims dels contractes -Indexació dels preus dels lloguers a un índex de referència o a l'IPC -Restricció de les raons per a la finalització del contracte -Programa d'ajudes a la promoció privada condicionades a la destinació de l'habitatge rehabilitat a lloguer social <u>Promoció de l'habitatge social (públic o protegit)</u> -Constitució de societats públic-privades per a la promoció d'habitatge social -Foment de la producció de l'habitatge cooperatiu -Manteniment de l'habitatge protegit en aquest règim <u>Regulació de l'habitatge buit</u> -Gravamen fiscal de l'habitatge buit -Lloguer social forçós de l'habitatge buit <u>Regulació del lloguer turístic</u> -Política metropolitana de regulació del nombre d'apartaments turístics per àmbits -Tractament urbanístic del canvi de l'ús residencial a apartament turístic (amb aportació dels consegüents standards d'equipaments i zones verdes o compensació) -Acord europeu per la impossibilitat d'anunciar apartaments sense llicència en plataformes digitals
FISCALITAT <u>Impost sobre el Béns Immobles</u> -Aproximació dels valors cadastrals als valors de mercat aplicat de manera diferenciada segons les circumstàncies del titular de la propietat -Modulació de la fiscalitat de l'habitatge segons l'ús (segona residència, finques lucratives) <u>Fiscalitat de l'habitatge turístic</u> -Establiment d'obligacions fiscals específiques per al canvi d'ús d'habitatge permanent a habitatge per a usos turístics -Regularització de les obligacions fiscals del conjunt de l'habitatge turístic -Destinació de la taxa turística derivada de l'habitatge d'apartaments turístic a polítiques d'habitatge i dotacionals

REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2015). *Estadístiques del turisme: ciutat i entorn*. Barcelona: Ajuntament.
- ALBET, A., i BENACH, N. (2017). *Gentrification as a Global Strategy: Neil Smith and Beyond*. London i New York: Routledge.
- ANDREU, M. (2015). *Barris, veïns i democràcia. El moviment veïnal en la reconstrucció de Barcelona (1968-1986)*. Barcelona: l'Avenç.
- ANNUNZIATA, S., i LEES, L. (2016). Resisting 'Austerity Gentrification' and Displacement in Southern Europe. *Sociological Research Online*, 21(3), 1-8.
- ANNUNZIATA, S., i LEES, L. (s.d.). *Staying put! Un manuale anti-gentrification per le città dell'Europa del Sud*.
- ANNUNZIATA, S., i RIVAS, C. (2018). Resisting gentrification. A L. Lees i M. Phillips (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 393-412). Cheltenham: Edward Elgar.
- BLANCO, I., CRUZ, H., MARTÍNEZ, R., i PARÉS, M. (2016). *El papel de la innovación social frente a la crisis. Ciudad y Territorio*. Estudios Territoriales, XLVIII, 188.
- BLANCO, I., i NEL-LO, O. (Eds.) (2018). *Barrios y crisis. Crisis económica, segregación urbana e innovación social en Cataluña*. València: Tirant lo Blanch (en premsa).
- BLACKWELL, T. i KOHL, S. (2017). *Varieties of Housing Finance in Historical Perspective: The Impact of Mortgage Finance Systems on Urban Structures and Homeownership*. MPIfG Discussion Paper 17/2. Köln: Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung.
- BLECIC, I. (2017). *Lo scandalo urbanistico 50 anni dopo. Sguardi sulla proposta di riforma di Fiorentino Sullo*. Milano: Franco Angeli.
- BOHIGAS, O. (1985). *Reconstrucció de Barcelona*. Barcelona: Edicions 62.
- BUHIGAS, M., CRUZ, H., i DUATIS, J. (2016). *Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- COLAU, A., i ALEMANY, A. (2012). *Vides hipotecades: de la bombolla immobiliària al dret a l'habitatge*. Barcelona: Angle Editorial.
- CONSELL ASSESSOR DEL PLA DE BARRIS DE BARCELONA (2017). *Transformar la ciutat amb la ciutadania. Criteris i reflexions per al Pla de Barris de Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- DOMINGO, M., i BONET, M. R. (1998). *Barcelona i els moviments socials urbans*. Barcelona: Mediterrània.
- DONAT, C. (2014). *L'habitatge a la regió metropolitana durant el cicle immobiliari 1997-2006: una aproximació a partir de les necessitats residencials de la població*. Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona.
- DONAT, C. (2018). *La segregación urbana: marco teórico-conceptual y estado de la cuestión*. A I. Blanco i O. Nel-lo (Eds.), *Barrios y crisis. Crisis económica, segregación urbana e innovación social en Cataluña*. València, Tirant lo Blanch (en premsa).
- DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES (2009). *La Llei de barris. Una aposta col·lectiva per la cohesió social*. Barcelona: Generalitat de Catalunya, DPTOP.
- DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES (2010). *Les Àrees Residencials Estratègiques. ARE*. Barcelona: Generalitat de Catalunya, DPTOP.
- ENGELS, F. (1872). *The Housing Question*. Marxist Internet Archive. Disponible a: https://www.marxists.org/archive/marx/works/download/Marx_The_Housing_Question.pdf
- HARVEY, D. (1973). *Social Justice and the City*. Londres: Edward Arnold.
- HARVEY, D. (2013). *Rebel cities. From the Right to the City to the Urban Revolution*. Londres: Verso.
- HARVEY, D. (2017). Foreword. A A. Albet i N. Benach (Eds.), *Gentrification as a Global Strategy: Neil Smith and Beyond*. London i New York: Routledge.
- INDOVINA, F., i NEL-LO, O. (2017). Gentrification: disaster, necessity, opportunity? Notes for a critical use of the concept. A A. Albet i N. Benach (Eds.), *Gentrification as a Global Strategy: Neil Smith and Beyond*. London i New York: Routledge.
- JIMÉNEZ, E., i DONAT, C. (2018). El estudio de la segregación urbana: estrategia metodológica. A I. Blanco i O. Nel-lo (Eds.), *Barrios y crisis. Crisis económica, segregación urbana e innovación social en Cataluña*. València, Tirant lo Blanch (en premsa).
- LEES, L., i PHILLIPS, M. (Eds.) (2018). *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham: Edward Elgar.
- LLOP, J.M., i VALLS, X. (Eds.) (2008). *Ciutats en (re)construcció: necessitats socials, transformació i millora de barris*. Barcelona: Diputació de Barcelona.
- LÓPEZ-GAY, A. (2017). Hacia un patrón territorial complejo de la movilidad residencial. El caso de la Región Metropolitana de Barcelona. *Papers. Revista de Sociologia*, 112(4), 793-823.
- MARAGALL, P. (1979). *Els preus del sòl. El cas de Barcelona*. Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona.

- MASSANA, C. (1985). *Indústria, ciutat i propietat. Política econòmica i propietat urbana a l'àrea de Barcelona (1901-1939)*. Barcelona: Curial.
- MENDES, L. (2017). Manifesto antigentrificação. *Marx e o Marxismo*, 5(9), 322-337.
- NEL·LO, O. (2010). The Challenges of Urban Renewal. Ten Lessons from the Catalan Experience. *Anàlisi Social*, XLV(197), 685-715.
- NEL·LO, O. (2012). *Les polítiques urbanístiques per a l'habitatge asequible. Reflexions en temps de crisi*. Article d'opinió presentat a Goversns locals i polítiques d'habitatge. Balanç i reptes, Barcelona, Diputació de Barcelona, Observatori Local d'Habitatge.
- NEL·LO, O. (2015). *La ciudad en movimiento. Crisis social y respuesta ciudadana*. Madrid: Díaz i Pons.
- NEL·LO, O. (2016). Desigualdad social y segregación urbana en la región metropolitana de Barcelona. A D. Brandis, I. del Rio y G. Morales (Eds.), *Estudios de Geografía Urbana en tiempos de crisis. Territorios inconclusos y sociedades rotas en España* (pp. 95-120). Madrid: Biblioteca Nueva
- NEL·LO, O. (2017a). La innovación ante la crisis urbana: potencialidades y limitaciones. A A. Ferreira, J. Rua i R.C. Mattos (Eds.), *O espaço e a metropolização: cotidiano e ação*. Rio de Janeiro: Consequência.
- NEL·LO, O. (2017b). La ciutat de Pasqual Maragall. A J. Claret (Ed.), *Pasqual Maragall: pensament i acció*. Barcelona: La Magrana.
- NEL·LO, O. (2018). La segregación urbana en Cataluña. A I. Blanco i O. Nel-lo (Eds.), *Barrios y crisis. Crisis económica, segregación urbana e innovación social en Cataluña*. València: Tirant lo Blanch (en premsa).
- NEL·LO, O., i BLANCO, I. (2015). *La segregació urbana a la regió metropolitana de Barcelona*. Barcelona: Pla Estratègic Metropolità de Barcelona.
- OBERTI, M., i PRETECEILLE, E. (2016). *La ségrégation urbaine*. París: La Découverte.
- OBSERVATORI METROPOLITÀ D'HABITATGE DE BARCELONA (2018). *Presentació dels primer resultats realitzats*. Barcelona: OMHB
- PUIG I VALLS, R. (1890, 14 de setembre). La reforma de Barcelona y los barrios obreros. *La Vanguardia*. Disponible a: <http://hemeroteca.lavanguardia.com/preview/1890/09/14/pagina-4/34656164/pdf.html>
- PUIG, M. (2018). La lucha de clases por la ciudad. ESA-DE. *Informe económico y financiero, 2018*, 33-43.
- ROCA, F. (1979). *Política econòmica i territori a Catalunya, 1901-1939*. Barcelona: Ketres.
- ROCA, F. (1983). *Política, economía y espacio: la política territorial en Catalunya (1936-1939)*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- RUBIALES, M, BAYONA, J., i PUJADES, I. (2012). Patrones espaciales de la segregación residencial en la Región Metropolitana de Barcelona: pautas de segregación de los grupos altos. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 423.
- SECCHI, B. (2013). *La città dei ricchi, la città dei poveri*. Bari: Laterza.
- SEIXAS, J., i ALBET, A. (Eds.) (2012). *Urban Governance in Southern Europe*. Farnham: Ashgate.
- SLATER, T. (2013). Your Life Chances Affect Where You Live: A Critique of the Cottage Industry of Neighbourhood Effects Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), 367-387.
- SMITH, N. (1996). *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. London i New York: Routledge.
- TAMMARU, T., MARCINZAK, S., VAN HAM, M., i MUSTERD, S. (Eds.). (2016). *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities. East meets west*. London i New York, Routledge.
- VAQUER, M. (2015). Alcune chiavi (di lettura) dell'equi-distribuzione dei benefici d oneri nel diritto urbanistico spagnolo. A D. D'Orsogna (Ed.), *Perequazione urbanistica. Materiali per la comparazione giuridica* (pp. 93-121). Torino: Giappichelli editore.
- VIVES-MIRÓ, S., i RULLAN, O. (2017). Capturing urban rent through evictions: home disposessions in the historic centre of Palma (Majorca). A A. Albet i N. Benach (Eds.), *Gentrification as a Global Strategy: Neil Smith and Beyond* (pp. 152-162). London i New York: Routledge.

FACTORS I DIMENSIONS DE LA GENTRIFICACIÓ

FACTORS CONTEXTUALS ASSOCIATS ALS PROCESSOS DE GENTRIFICACIÓ DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

SUMARI

1. Introducció

2. La gentrificació: concepte i factors explicatius d'un fenomen complex

3. Metodologia i pla d'anàlisi

3.1. Dificultats associades a l'operacionalització dels processos de gentrificació

3.2. Barris gentrificables i processos de substitució social

3.3. Metodologia

4. La complexitat i contingència dels processos de substitució social a l'àrea metropolitana de Barcelona

4.1. Els barris gentrificables de l'àrea metropolitana de Barcelona al 1991

4.2. Les trajectòries dels barris gentrificables: període 1991-2011

4.3. Quins factors estan relacionats amb els processos d'elitització?

5. Conclusions

Referències bibliogràfiques

FACTORS CONTEXTUALS ASSOCIATS ALS PROCESSOS DE GENTRIFICACIÓ DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA¹

1. Introducció

Durant els últims anys, la gentrificació ha anat adquirint progressivament més centralitat en els debats urbans. Aquesta recerca pretén contribuir a aquest debat tot aportant una nova anàlisi en quatre sentits. En primer lloc, realitzant una anàlisi quantitativa del fenomen que superi els límits municipals de Barcelona. La visió municipal, moltes vegades centrada en estudis de cas de barris cèntrics —i en algun cas perifèric— ha estat la predominant en la recerca sobre gentrificació a Espanya (Garcia Herrera et al., 2008; Janoschka et al., 2014). A escala internacional, en canvi, sí que hi ha hagut aproximacions metropolitanes com la d'Atkinson (2000a, 2000b), Hamnett (2003, 2009a), (Paccoud, 2017), (Paccoud i Mace, 2018), Préteceille (2007), Martí-Costa et al. (2016). En el present article, per tant, es planteja la hipòtesi de l'existència de processos de gentrificació més enllà del centre metropolità.

En segon lloc, abordant el fenomen des d'una perspectiva plural i no lineal. La contribució de Beauregard (1990) és de les més rellevants en aquests sentits i la present recerca és en certa mesura deutora dels plantejaments d'aquest investigador. Al seu article sobre les diverses trajectòries seguides per quatre barris de Filadèlfia intenta demostrar que la gentrificació s'ha d'entendre com un fenomen complex i alhora contingent. Complex en el sentit de tractar-se d'un fenomen que no segueix un únic patró i que pot desenvolupar-se de diverses formes —o fins i tot, pot no arribar a desenvolupar-se tot i presentar potencialitats per fer-ho—. I contingent en la mesura en què depèn de la interacció d'elements estructurals i de particularitats locals que fan de la gentrificació un fenomen polièdric. La present recerca se centra en l'anàlisi del context local per explicar justament la complexitat de la gentrificació a l'àrea metropolitana de Barcelona. El context local s'entén afavoridor o perjudicial, accelerador o alentidor dels processos de gentrificació (Beauregard, 1990; Shaw, 2005). Es parteix de la hipòtesi que els entorns metropolitans alberguen processos diversos de gentrificació que es produeixen tant als centres com a les perifèries, i que difereixen tam-

bé en les trajectòries que segueixen al llarg del temps en funció de factors contextuais locals de diversa naturalesa —social, residencial, urbanística, geogràfica, institucional—.

Aquest enfocament explicatiu —i no tant descriptiu— representa un altre element rellevant de les anàlisis desenvolupades. L'estudi de la gentrificació ha estat focalitzat en la descripció del fenomen, intentant identificar les seves geographies i els factors de caràcter estructural que hi estaven al darrere. En canvi, les anàlisis explicatives que aprofundeixen en l'aparició del fenomen no han proliferat.

Finalment, l'article també incorpora una aportació inèdita des del punt de vista metodològic, en la mesura que incorpora una anàlisi de seqüències per identificar les trajectòries que han seguit els barris potencialment gentrificables. Aquest mètode no s'ha utilitzat fins ara en els estudis sobre gentrificació i està poc desenvolupat en les investigacions sobre transformacions de barris.

L'estructura de l'article és la que segueix. Es comença dedicant una secció a repassar les definicions i explicacions de la gentrificació. Tot seguit, es dedica un apartat a exposar les dificultats implícites a qualsevol intent d'operacionalització i anàlisi quantitativa de la gentrificació. Tots dos apartats tenen per objectiu contextualitzar les anàlisis que es desenvolupen posteriorment. Un tercer apartat està destinat a identificar aquells barris que presentaven les condicions prèvies necessàries per poder ser gentrificats l'any 1991, estudiar les seves trajectòries i, finalment, veure quins són els factors que afavoreixen o dificulten els processos de substitució de les classes treballadores per les classes mitjanes. L'article es tanca amb la síntesi de les principals conclusions de tota aquesta anàlisi.

2. La gentrificació: concepte i factors explicatius d'un fenomen complex

Des de la primera utilització del terme i la seva definició per Glass (1964) al seu llibre *London: Aspects of Change*, el debat teòric sobre què és la gentrificació ha estat intens. No és la intenció d'aquest article fer un

¹ Aquest article s'ha realitzat en el marc del projecte d'R+D+I "Desigualtat social, polarització territorial i formació d'espais vulnerables a les grans àrees metropolitanes espanyoles" (CSO2015-65219-C2-1-R), dirigit per la doctora Isabel Pujadas i el doctor Fernando Gil Alonso, i finançat per l'Agència Estatal d'Investigació (AEI) i pel Fons Europeu de Desenvolupament Regional (FEDER, UE).

² L'anàlisi cartogràfica del present article ha estat realitzada per Francesc Coll, responsable del servei de cartografia de l'IERMB.

repàs d'aquest debat, el lector ja compta en aquest número monogràfic amb articles adreçats a presentar aquesta qüestió, a més de poder consultar algunes contribucions de referència com les de Lees et al. (2008, 2010) i Lees et al. (2016). Per als objectius d'aquesta recerca, no obstant, cal esmentar l'enfocament teòric integrador de Clark (2005), que conjuga les dues perspectives teòriques hegemòniques en l'estudi de la gentrificació —la de la producció i la del consum— i que posteriorment també es seguida per Lees et al. (2016). Segons aquesta perspectiva, la gentrificació implica una substitució dels usuaris del territori per usuaris amb un estatus socioeconòmic superior, generant un canvi de l'entorn construït a través de la inversió en capital fix independentment d'on i quan es produeixi. Un primer aspecte rellevant d'aquesta definició és el component de classe associat al fenomen, qüestió per altra banda coincident a totes les definicions del fenomen. Un segon element important és la deslocalització del fenomen, acceptant la possibilitat de processos de gentrificació més enllà del centre metropolità³.

La definició integradora de Clark també mira de ser-ho en el plànol explicatiu. Tracta de superar la distinció entre les explicacions des de l'òptica de la producció i la del consum. Les primeres, amb Smith (1979, 1982, 2002) com el seu màxim exponent, se centren en l'existència d'un procés de desinversió i ulterior inversió per part d'agents públics i privats en el centre de les ciutats —posteriorment estès a altres àrees urbanes— que porta a un eixamplament de la renda a obtenir amb la revalorització d'aquestes àrees de les ciutats. Per altra banda, les basades en el consum, amb Ley (1992, 1996) com el seu principal representant, plantegen que l'ocupació dels centres de les ciutats és fonamentalment el resultat d'un canvi social, cultural i econòmic en què noves classes mitjanes compostes per professionals amb educació superior hi troben determinats entorns urbans propicis per satisfer les seves necessitats i desenvolupar les seves identitats. Aquí és veu la relació entre l'espai físic i l'espai social del que parlava Bourdieu (2018). L'espai físic és alhora un entorn estructurat de les relacions de classe i un entorn estructurant d'aquestes mateixes relacions. Es tracta de l'apropiació física i simbòlica d'espais urbans per unes elits urbanes amb un considerable capital econòmic, cultural i social —combinats de manera diversa— que acaben per desplaçar —també física i simbòlicament— les classes que ocupen estrats inferiors de l'estructura social jeràrquica. És precisament aquest enfocament el que permetria parlar de processos d'elitització, tal i com proposa García Herrera (2001). En el fons, la gentrificació esdevé, com deia Zukin (1987) recollint les idees de Bourdieu sobre el gust i la distinció (Bourdieu, 2006), un procés de diferenciació espacial i social.

Per altra banda, d'acord amb molta de la literatura generada sobre gentrificació, es pot afirmar que hi ha un conjunt d'elements contextuals d'àmbit local que faciliten o limiten els processos de substitució de les classes treballadores per les classes mitjanes⁴. Tots ells poden agrupar-se en diverses dimensions: a) la morfològica-residencial, que fa referència fonamentalment a les tipologies edificatòries, règims de tinença i preus d'habitatges; b) la urbanística, molt relacionada amb l'anterior, però que té en compte altres elements més vinculats a la forma urbana, com la localització dels barris en la trama urbana o la presència d'equipaments; c) la social, relacionada amb les característiques sociodemogràfiques dels barris o del seu entorn proper; i d) la institucional, en què s'integren les accions dels actors públics i privats.

Des de la definició seminal de Glass, el tipus d'habitatge forma part de l'explicació dels processos de gentrificació. Hi ha determinades tipologies residencials més propícies per als processos de substitució residencial que no pas altres, com ara les construccions històriques amb trets constructius i estètics que afavoreixen l'afany de distinció social cercat per les classes mitjanes, en els termes que plantejava Bourdieu (2006). L'anàlisi sobre les trajectòries de la gentrificació de Beauregard (1990) ofereix un estudi de l'evolució diferencial dels processos de gentrificació en funció de les característiques morfològiques dels seus habitatges. Per la seva banda, Venerandi et al. (2017) troben també semblances morfològiques en cinc barris gentrificats de Londres. Per altra banda, el lloguer, com a indicador que permet una aproximació a la inseguretat en la tinença i, per tant, com a facilitador de processos de substitució social pel qual les classes més vulnerables, majoritàries en aquesta forma de tinença poden ser desplaçades per d'altres de major capital econòmic. Els estudis de Beauregard (1990), Freeman (2005) i Martin i Beck (2018) mostren com la població que viu en règim de lloguer té una major probabilitat de ser desplaçada o substituïda.

La ubicació del barri a la trama urbana ha tingut un lloc central entre els factors explicatius de la gentrificació. El fet que moltes de les investigacions realitzades hagin circumscrit les seves anàlisis del fenomen als centres urbans, ja és indicatiu de la rellevància d'aquesta dimensió. El centre urbà metropolità com a espai d'alt valor simbòlic i econòmic on les classes mitjanes, especialment les noves classes mitjanes urbanes, poden desenvolupar estils de vida distintius (Ley, 1992, 1996; Zukin, 1987). Aquests estils de vida poden desenvolupar-se en un entorn material existent o susceptible de ser creat. En aquest hàbitat urbà, els equipaments i serveis representen uns altres mitjans per reforçar aquesta identitat distintiva i alhora reforçar l'estatus social (Bourdieu, 2018). Entre ells, els equipaments culturals de centralitat —auditoris, teatres, sales d'arts escèniques, museus i centres d'art i sales d'exposicions—, és a dir, aquells que proporcionen serveis amb un grau d'espe-

³ No s'aborda en aquest article la superació del marc històric a què s'han circumscrit els estudis sobre gentrificació, tot i que aquesta idea és de gran interès, en la mesura que obre la porta a anàlisis complexes del fenomen. En aquest sentit, cal tenir en compte les aportacions de Petsimeris (2005) sobre els processos de gentrificació al sud d'Europa i de Reick (2017) sobre els processos de transformació urbana i substitució de població al Berlín del segle XIX.

⁴ La idea de factors contextuals locals aquí fa referència a elements de caràcter micro, és a dir, que tenen lloc als barris i que els caracteritzen. Al mateix temps es contraposen a d'altres factors macro que actuen a una escala superior a la del barri, com ara la transformació de l'estructura ocupacional, el context econòmic, els fluxos de capital, canvis culturals o aspectes relacionats amb la governança.

cialització molt elevat, que tenen una orientació de ciutat o metropolitana i que són escassos per definició, són un clar exemple d'equipaments estructuradors d'un *habitus* gentrificador (Zukin, 1987).

Entre els elements institucionals, l'urbanisme representa un dels elements centrals dels processos de gentrificació. És el que té un major potencial transformador de la trama urbana i també de canvi social. De les múltiples materialitzacions d'un concepte tan ampli com l'urbanisme, les intervencions urbanístiques representen un clar exemple d'inversió de capital fix que poden preparar el camí per a la creació d'un entorn urbà 'apte' per a la proliferació de les classes mitjanes en detriment de les classes treballadores (Clark, 2005; Lees et al., 2016).

No és menor la importància que factors d'índole social tenen en els processos de substitució. Un d'ells és la preexistència de població de classes mitjanes en els barris. Una certa presència d'aquests segments poblacionals representa un incentiu perquè d'altres poblacions de similar condició social hi puguin radicar la seva residència. Almenys dos motius podrien explicar aquesta predisposició. Per una banda, la idea del compartir espai urbà amb població d'unes característiques similars, amb 'població com nosaltres' (Butler, 2003; Butler i Robson, 2001; Savage et al., 2005). És a dir, en les decisions/elections residencials, les característiques socials del veïnat —capital econòmic, social i cultural dels veïns—, poden prevaler igual o més que les característiques físiques de l'entorn. I per l'altre, el 'valor' que el mateix espai urbà adquireix per la mera presència de les classes mitjanes. Com a expressió de poder i d'una posició social dins l'estructura jeràrquica urbana, un espai físic ocupat per població dels estrats superiors és indicador del seu estatus social (Bourdieu, 2018).

A la inversa, una presència excessivament elevada de població vulnerable pot evitar que les classes mitjanes optin per instal·lar-se a barris marcats per un nivell de vulnerabilitat excessiu. Tal i com evidencia l'estudi sobre les transicions dels barris amb altes taxes de pobresa de Cortright i Mahmoudi (2014), únicament de manera excepcional es produeixen canvis que permetin abandonar nivells de pobresa que es poden qualificar de crònics. Com més elevat sigui el nivell de pobresa d'un barri, més capacitat tindrà per definir-lo socialment, per impregnar-lo de vulnerabilitat, i, en conseqüència, per ser evitat per aquells que no volen ser degradats socialment i que no volen renunciar a les oportunitats que els ofereixen altres emplaçaments urbans.

Per últim, una elevada presència de població gran a començament del període facilita els processos de substitució a llarg termini, en la mesura en què es produirà el reemplaçament per part de població de generacions més joves. Això, sense deixar de considerar la possibilitat del desplaçament d'aquestes poblacions residents en els barris degradats com a resultat de la seva elevada vulnerabilitat, tal i com apunten els estudis d'Atkinson (2000a, 2000b).

Aquest conjunt de dimensions —la morfològica-residencial, la urbanística, la social i la institucional— són les que es consideren en aquest article a l'hora d'elaborar les anàlisis sobre els factors que més s'associen als processos de gentrificació que s'estan produint a l'àrea metropolitana de Barcelona.

3. Metodologia i pla d'anàlisi

3.1. Dificultats associades a l'operacionalització dels processos de gentrificació

L'anàlisi de la gentrificació des d'una perspectiva quantitativa passa necessàriament per l'operacionalització del fenomen, qüestió no menor ni senzilla, i sobre la qual és necessari plantejar algunes reflexions. En primer lloc, la gentrificació és un procés pel qual els barris experimenten canvis en la seva composició social i la seva estructura física de temporalitat i linealitat variable. Entendre-la des d'aquesta perspectiva implica necessàriament comprendre que els processos de substitució social poden ser intensos i concentrats en períodes relativament curts de temps, mentre que altres es poden desenvolupar en un horitzó temporal més dilatat. Però també què entre el barri degradat de classes treballadores i el barri millorat de classes mitjanes poden existir una multitud de fases intermèdies en què se succeeixen, es paralitzen o s'acceleren els canvis socials i físics.

La proliferació d'estudis i l'acumulació de coneixement en els últims anys indica que el fenomen és divers i està estretament relacionat amb el context en què té lloc (Beauregard, 1990; Lees et al., 2008; Shaw, 2005; Wyly i Hammel, 1998). Aquesta diversitat pot observar-se dintre dels mateixos entorns metropolitans on poden conviure processos de gentrificació heterogenis. Dos barris metropolitans poden estar immersos en sengles processos de gentrificació, però de característiques diferents pel seu estadi evolutiu (fase incipient, intermèdia o avançada), localització (centre-perifèria), característiques de l'habitatge i de l'entorn residencial, composició social del barri, agents gentrificadors implicats (Estat, empreses d'inversió o promotores immobiliàries, llars), forma en què la gentrificació es desenvolupa (regeneració urbana residencial, reconversió industrial en teixit residencial, compra d'habitatges per particulars, substitució de població llogatera, gentrificació comercial), existència de moviments socials de resistència al desplaçament, etc.

A aquest panorama complex se li afegeix la diversitat de perfils gentrificadors. Les classes socials gentrificadores difereixen en funció del tipus de gentrificació, la seva localització, la fase en la que es trobi el procés de substitució i la naturalesa d'altres agents implicats. Atkinson (2000a) ja apuntava les dificultats inherents a l'operacionalització de la classe gentrificadora quan es tenien en compte canvis al llarg del temps. Així mateix, el llibre de Duque Calvache (2016) en què estudia en profunditat el procés de gentrificació en el barri de l'Albaicín de Granada dona mostra de la complexitat del fenomen quant a classes socials implicades en la substitució de les classes treballadores.

Tot plegat, configura una matriu metropolitana on conflueixen processos de gentrificació que poden ser múltiples en temporalitats, fases, formes, agents i perfils poblacionals gentrificadors. Copsar aquesta diversitat en un entorn metropolità mitjançant la construcció d'indicadors representa un repte de primera magnitud en voler acotar un procés que per la seva pròpia naturalesa es canvia i divers.

A les dificultats associades a la naturalesa del fenomen s'han d'afegir les limitacions vinculades a la font d'informació emprada en aquesta recerca, el Cens de població i habitatges. A partir de les dades censals s'han estudiat els processos de gentrificació existents a la metròpoli de Barcelona durant el període 1991-2011. La principal limitació és que en tractar-se de dades agregades per a cada unitat territorial (secció censal) i per cada any, és impossible concloure si el procés de substitució social dels barris és el resultat de l'arribada de nova població i del desplaçament de la població resident o un producte del recanvi generacional de les poblacions residents. Per tant, sobre la discussió entre desplaçament o reemplaçament que han encapçalat Hamnett (2003, 2009b, 2010) i Slater (2009, 2010) a començaments de segle, les anàlisis desenvolupades en aquest article no poden aportar conclusions clares per al cas de l'àrea metropolitana de Barcelona. Això no obstant, el Cens de població i habitatges representa actualment l'única font d'informació disponible que permet realitzar una anàlisi del procés de substitució social i d'elitització d'abast metropolità i perspectiva temporal àmplia com la que aquí es planteja.

3.2. Barris gentrificables i processos de substitució social

Gran part dels esforços de la recerca s'han centrat en posar al centre de l'anàlisi la concepció de la gentrificació com un continuïum de canvi social. Per fer-ho s'ha volgut treballar inicialment amb la idea de barri gentrificable. Però, què és un barri gentrificable? La literatura sobre gentrificació ha treballat de manera més o menys explícita sobre l'existència d'unes condicions prèvies que fan possible que el procés de gentrificació es produeixi. En concret, Beauregard (2010) parla de la creació de l'habitatge gentrificable, concepte que aplega, no obstant, també la necessitat de residents d'aquests habitatges que puguin ser desplaçats o reemplaçats. Aquesta idea implica que no tots els barris de les àrees metropolitanes poden experimentar un procés de gentrificació. Tan sols alguns dels barris reuneixen les condicions prèvies necessàries que fan possible que el fenomen aparegui i es desenvolupi. Per barri gentrificable, per tant, s'entén el barri que compta amb aquestes condicions mínimes per poder ser objecte de processos de substitució social en què població de classes treballadores sigui

substituïda progressivament per la que és la població gentrificadora per excel·lència: les classes mitjanes. Aquestes condicions prèvies impliquen la combinació d'una presència important de població de classes treballadores i d'un entorn residencial i/o urbà degradat⁵.

Per l'operacionalització del concepte de barri gentrificable es pren com a referència la proposta de Freeman (2005) i Martin i Beck (2018) quan parlen de barris potencialment gentrificables a partir de dues variables, una referent a l'antiguitat del parc residencial i l'altra relativa als ingressos mitjans de les llars, és a dir, l'aspecte residencial —físic— i l'aspecte social. En el cas de la present recerca, però, es fan servir altres dues variables. Des de la perspectiva social, perquè un barri pugui ser gentrificat ha d'albergar inicialment un nombre important de població de classes treballadores. En l'àmbit físic, la desinversió o degradació del parc residencial és un component fonamental perquè el barri pugui experimentar una posterior inversió i millora del parc d'habitatges.

En les anàlisis que s'han portat a terme, per classes treballadores s'entén la suma dels percentatges de tres categories ocupacionals del Cens de població i habitatges segons la classificació nacional d'ocupacions (CNO): *treballadors de serveis de restauració, personals, protecció i venedors dels comerços; operadors d'instal·lacions i maquinària i muntadors; i treballadors no qualificats*. S'estableix que per poder ser gentrificables els barris han de comptar amb un percentatge de classes treballadores superior a la mitjana metropolitana a inici del període, és a dir, l'any 1991. Pel que fa a la degradació residencial, la desinversió es mesura a partir del percentatge d'edificis residencials en mal estat, entenent com a mal estat, els edificis que presentaven un estat d'edificació a inici del període *ruïnós, dolent o deficient*. Són considerats com a gentrificables els barris amb un percentatge d'edificis en mal estat superior a la mitjana metropolitana també l'any 1991. La combinació d'un percentatge de classes treballadores i d'edificacions residencials en mal estat significativament elevats, permet identificar els barris gentrificables de la metròpoli barcelonina.

L'operacionalització dels processos de substitució viscuts per aquests barris gentrificables permetrà conèixer les seves trajectòries. De la mateixa forma que Ley (1992), es posa l'èmfasi en la transformació social, mesurant el procés de substitució a partir de la construcció d'un indicador que posi en relació la presència de classes mitjanes i les classes treballadores. L'indicador és la ràtio entre aquestes dues classes socials. Es calcula per als tres moments estudiats: 1991, 2001 i 2011. Per classes mitjanes s'entén la suma dels percentatges de tres categories ocupacionals del Cens de població i habitatges segons la CNO: *directius d'empreses i de les administracions públiques; tècnics i professionals científics i intel·lectuals; i tècnics i professionals de suport*.

⁵ Cal aclarir, tanmateix, que tot i no plantejar-se en la present recerca, aquest procés de substitució pot no ser l'únic que pugui produir-se en els processos de gentrificació. La definició de Clark especifica que el procés de substitució suposa el canvi per poblacions d'estatus socioeconòmic superior. La idea de continuïum està implícitament recollida, en la mesura que les classes intermèdies poden substituir les classes treballadores i, posteriorment, aquestes classes intermèdies poden ser substituïdes per les classes mitjanes. Alhora, aquestes categories generals poden subdividir-se en altres de més específiques i donar mostra de la lluita per l'espai urbà entre diferents classes mitjanes, tal com mostra Lees (2003) quan parla del fenomen de la *supergentrificació* o Préteceille (2007) a la seva recerca sobre el París metropolità.

3.3. Metodologia

Les anàlisis es realitzen tenint els barris de l'àrea metropolitana de Barcelona com a unitat territorial de referència, a partir d'una base cartogràfica estandaritzada que permet l'anàlisi temporal⁶. S'inicien les anàlisis amb la identificació dels barris gentrificables de l'àrea metropolitana de Barcelona per a l'any 1991. Tot seguit s'estudien els processos de substitució social de les classes treballadores per les classes mitjanes. Per analitzar les trajectòries dels barris gentrificables es fa servir l'anàlisi de seqüències, metodologia que permet obtenir unes trajectòries tipus que seran utilitzades posteriorment en l'anàlisi explicativa. Es tracta d'un mètode utilitzat originàriament en la recerca genètica i que progressivament s'està aplicant en recerques socials gràcies a les possibilitats que ofereix per mostrar trajectòries individuals, de llars, familiars o territorials. Recerques recents realitzades en l'àmbit dels estudis urbans des de la perspectiva de les transformacions dels barris —*neighbourhood change*— estan incorporant aquesta tècnica d'anàlisi per conèixer pautes de canvi en l'estatus social dels barris (Zwiers et al., 2015, 2017)⁷. L'anàlisi es fa a partir del paquet TraMine d'R (R Core Team, 2017).

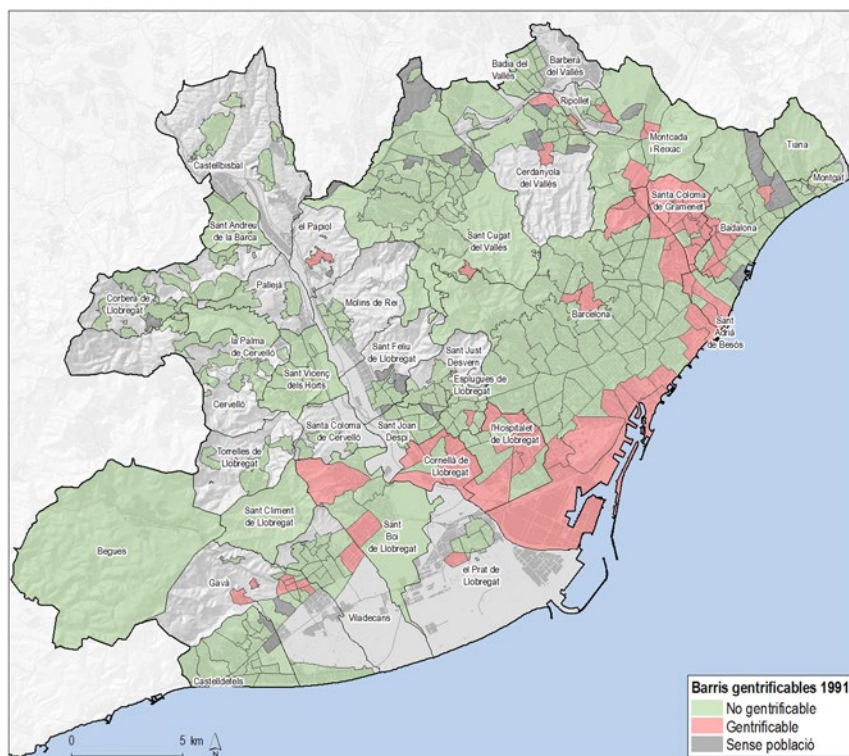
Finalment, es proposa una anàlisi explicativa dels processos de substitució social tenint com a unitats territorials els barris agrupats segons tipus de trajectòries seguides i com a variable dependent la variació de les classes mitjanes per al període 1991-2001.

4. La complexitat i contingència dels processos de substitució social a l'àrea metropolitana de Barcelona

4.1. Els barris gentrificables de l'àrea metropolitana de Barcelona al 1991

L'any 1991, dels 380 barris que componen l'àrea metropolitana de Barcelona, el 20,5% (78 barris) reunien les característiques esmentades per ser gentrificats, és a dir, eren potencialment gentrificables. La seva distribució geogràfica és diversa (mapa 1). Per àmbits territorials, una primera anàlisi de la distribució mostra l'enorme potencialitat de gentrificació que presentava la perifèria metropolitana. Hi havia un total de 60 barris gentrificables pertanyents a 15 municipis diferents que representaven el 15,8% del total de barris de la metròpoli. Tenien un pes considerable els barris dels eixos Besòs i Llobregat per l'elevada vulnerabilitat social i residencial d'aquestes àrees. Santa Coloma de Gramenet, especialment, però també Badalona, Sant Adrià de Besòs i Montcada i Reixac a l'eix Besòs, i l'Hospitalet de Llobregat, Cornellà de Llobregat a l'eix Llobregat configuraven els espais amb major potencialitat de transformació social i residencial de la perifèria. En el cas de Barcelona, els barris que reunien les condicions necessàries per ser gentrificats quedarien reduïts a 18, el que suposa un 4,7% sobre el total. Tanmateix, la reduïda potencialitat del centre metropolità no és tal quan es té en compte el seu territori de referència. De fet, el pes dels barris gentrificables barcelonins sobre el seu propi àmbit municipal (24,7%) és superior que els de la perifèria (19,5%).

Mapa 1. Barris no gentrificables i gentrificables. Àrea metropolitana de Barcelona, 1991



Font: Cens de població i habitatges, 1991.

⁶ Una informació més detallada sobre l'elaboració d'aquesta base es pot trobar a Antón-Alonso et al. (2016). En aquest estudi s'explica també el mètode utilitzat per traslladar informació de les seccions censals als barris.

⁷ L'anàlisi de seqüències ofereix un ampli ventall de possibilitats de les quals en el present article tan sols hi ha una reduïda mostra ajustada als objectius de la recerca. Per saber-ne més de la seva potencialitat, es pot consultar Gabadinho et al. (2011).

En la present recerca, l'anàlisi de les trajectòries de substitució social dels barris gentrificables parteix inicialment d'una classificació de tots els barris metropolitans en decils en funció de la ràtio de classes mitjanes i classes treballadores per 1991, 2001 i 2011. El primer decil indica una presència de classes mitjanes baixa en relació a les classes treballadores residents al barri, mentre que el desè decil

Una primera aproximació territorial a l'estatus dels barris gentrificables durant els tres moments temporals que recorren tot el període analitzat il·lustra sobre les diferents posicions de partida, així com sobre les variades trajectòries que han seguit (mapes 2, 3 i 4). Mentre que hi havia barris que ostentaven posicions relativament elevades al 1991, indicatiu ja d'una presència de classes mitjanes considerable —sobretot respecte els barris gentrificables—, d'altres comptaven amb una molt notable presència de classes treballadores que superaven folgadoament les classes mitjanes. Exemples de la primera situació són el barri Gòtic, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, la Vila Olímpica del Poblenou a Barcelona; Montflorit a Cerdanyola del Vallès; Can Clota a Esplugues de Llobregat; i la Rambla-Centre a Gavà. En canvi, a barris com la Marina del Prat Vermell, la Trinitat Vella, el Bon Pastor o Ciutat Meridiana a Barcelona; Sant Roc a Badalona; la Mina a Sant Adrià de Besòs; la Pubilla Cases a l'Hospitalet de Llobregat; o Sant Cosme a el Prat de Llobregat, les classes mitjanes eren pràcticament inexistents en relació a les classes treballadores.

Ràtio classes mitjanes/ treballadors 1991

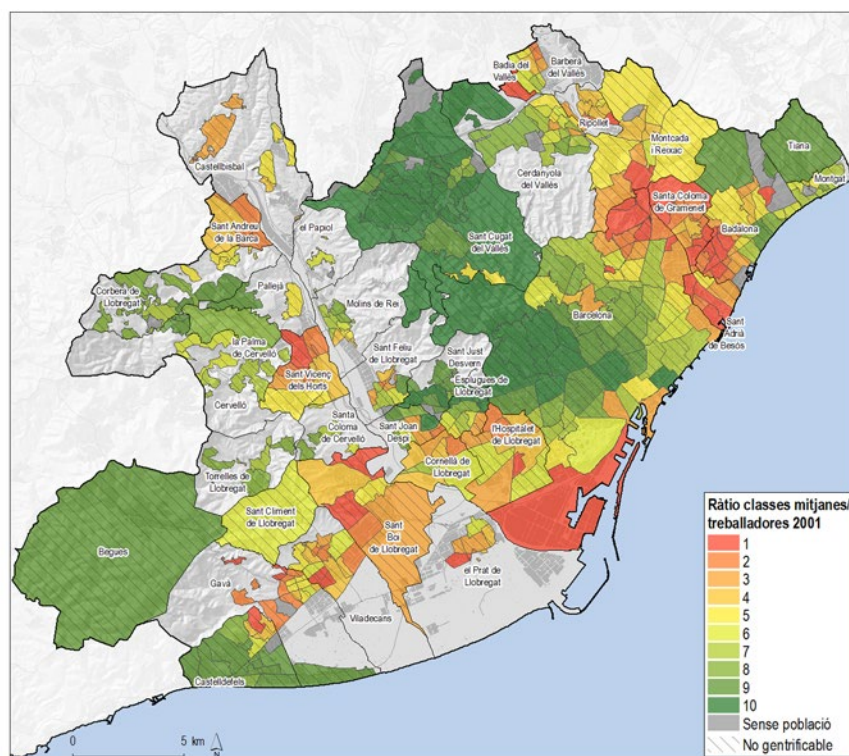
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

No gentrificat
 Sense població

0 5 km N

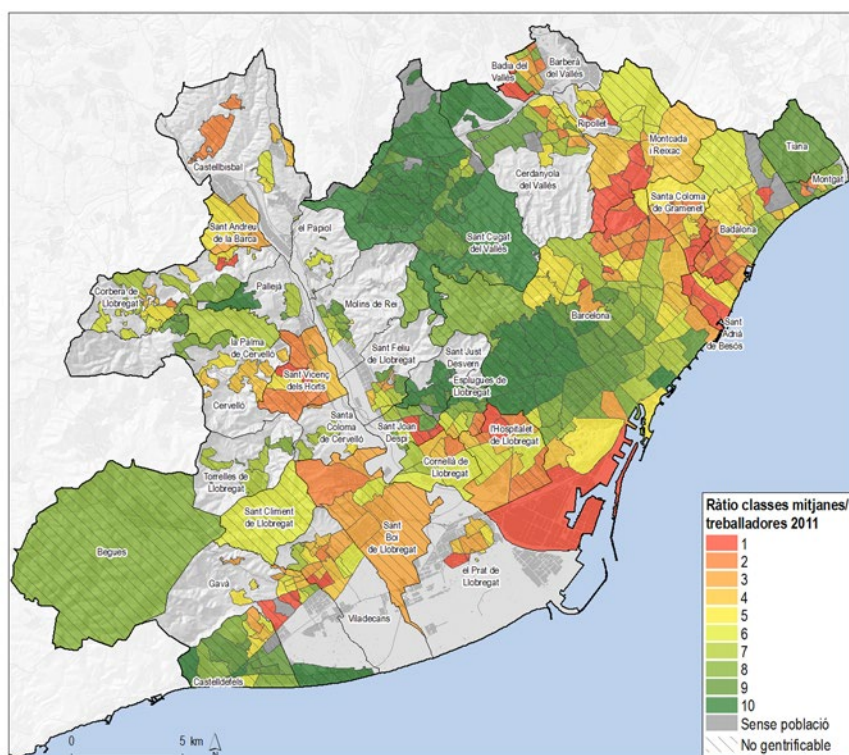
70 / Papers 60 / GENTRIFICACIÓ I DRET A LA CIUTAT

Mapa 3. Barris segons ràtio entre classes mitjanes i classes treballadores. Àrea metropolitana de Barcelona, 2001



Font: Cens de població i habitatges, 2001.

Mapa 4. Barris segons ràtio entre classes mitjanes i classes treballadores. Àrea metropolitana de Barcelona, 2011



Font: Cens de població i habitatges, 2011.

Pel que fa a les trajectòries, els barris gentrificables són capaços de seguir una enorme varietat de seqüències. A destacar sobretot els processos de substitució importants en què les classes mitjanes guanyen molt pes a les classes treballadores. Dos dels casos més representatius d'aquest procés de substitució el representen els barris de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou i la Vila Olímpica. Des de posicions de partida diferents, ambdós barris experimenten una trajectòria ascendent fins a situar-se entre els barris on la presència de classes treballadores és menor en relació a les classes mitjanes. Però no són els únics casos, altres processos de substitució significatius d'intensitat variable són els viscuts pel Gòtic, la Barceloneta o el Bon Pastor. Més enllà del centre metropolità, no obstant, també es produeixen processos de substitució destacables. És el cas dels barris de Font-santa-Fatjó a Cornellà de Llobregat; les Colomeres de Gavà; el Centre del Papiol; les Planes de Sant Cugat del Vallès; Cementiri Vell a Santa Coloma de Gramenet; o el Barri de Sales a Viladecans.

Però els processos de substitució, depenent de la seva intensitat, poden provocar nul·les o mínimes transicions en l'estructura jeràrquica, fins i tot, poden generar degradacions com a resultat d'un procés de substitució que en termes relatius, és menor que el que s'ha produït en altres barris de la metròpoli. A fi d'il·lustrar aquests processos complexos es presentaran dos casos que serviran per entendre aquest tipus de trajectòries. El Raval de Barcelona pot ser representatiu de processos de substitució intensos, però que en termes relatius no han estat tan significatius com els experimentats per altres barris. L'arribada de classes mitjanes, especialment intensa en el període 1991-2001, no

ha aconseguit reduir de manera important les classes treballadores, fet que ha degradat el barri en l'estructura jeràrquica. Un altre exemple és el cas de la Mina de Sant Adrià de Besòs. Des de la base de l'estructura jeràrquica, la Mina ha acollit cada vegada més població de classes mitjanes, però de manera semblant al que li passa al Raval, sense que el pes de la població de classes treballadores minvés considerablement. El resultat ha estat un manteniment del barri com un dels entorns metropolitans on les classes treballadores continuen sent hegemòniques i on la residència de classes mitjanes no deixa de ser una mera anècdota.

Per fer una anàlisi més acurada de les trajectòries dels barris gentrificables es procedeix a realitzar l'anàlisi de seqüències a partir del paquet TraMine d'R (R Core Team, 2017). De l'anàlisi de seqüències es desprèn una elevada variabilitat en les trajectòries seguides per aquests barris. Diversitat que arriba fins a un total de cinquanta seqüències possibles de les quals les més comunes són les quinze recollides en la taula 1. Aquestes seqüències representen el 56% dels casos, un total de 43 barris. La seqüència més freqüent és l'experimentada pels barris que parteixen de la base de l'estructura jeràrquica i es mantenen en aquesta posició al llarg del període (15,4%). Malgrat reunir les condicions prèvies per poder experimentar un procés de substitució social, s'observa com el canvi social de classes treballadores per classes mitjanes no s'acaba per concretar al cap dels vint anys estudiats. Tot i augmentar el seu pes a l'estructura de classes dels barris, ho ha fet de manera poc significativa en termes relatius. Les classes mitjanes s'han mantingut allunyades d'aquests entorns residencials i alhora la presència massiva de les classes treballadores continuen caracteritzant-los.

Taula 1. Trajectòries més freqüents seguides pels barris gentrificables. Àrea metropolitana de Barcelona, 1991, 2001 i 2011

Seqüència 1991-2001-2011 segons decil de pertinença en la ràtio entre classes mitjanes i classes treballadores	Nombre de barris	% de barris respecte el total de barris gentrificables
1r-1r-1r	12	15,4
2n-1r-2n	4	5,1
4t-3r-3r	3	3,8
1r-1r-2n	2	2,6
1r-1r-5é	2	2,6
2n-1r-1r	2	2,6
2n-2n-2n	2	2,6
3r-2n-2n	2	2,6
3r-5é-5é	2	2,6
3r-3r-3r	2	2,6
4t-3r-4t	2	2,6
4t-4t-3r	2	2,6
5é-4t-5é	2	2,6
5é-5é-4t	2	2,6
6é-6é-7é	2	2,6

Font: Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011.

Si bé estudiar en detall la diversitat de trajectòries possibles podria resultar molt interessant, aquesta anàlisi escapa als objectius de la present recerca. L'interès recau en la possibilitat de trobar trajectòries tipus que permetin aplegar barris en funció de les seves similituds en les seqüències seguides. Per fer-ho s'ha realitzat una anàlisi de clúster jeràrquic a partir del càlcul de la matriu de distàncies mitjançant *pairwise optimal matching*. D'aquesta anàlisi s'han obtingut quatre grups de seqüències que defineixen trajectòries tipus ideals. El gràfic 1 presenta les trajectòries dels barris gentrificables segons clúster de pertinença. Les imatges recullen les seqüències corresponents als barris gentrificables, que es llegeixen d'esquerra a dreta i en relació a la proporció que representen sobre el conjunt del clúster. La llegenda mostra la gama cromàtica dels estats de cada barri segons els decils de les ràtios entre classes mitjanes i classes treballadores. Les variacions en el color dels barris indica canvis en l'estatus ostentat a l'estructura jeràrquica metropolitana. La manca de variacions cromàtiques indica que l'estatus del barri s'ha mantingut estable durant el període. També es representen les trajectòries tipus en un mapa per poder veure la distribució desigual arreu del territori (mapa 5).

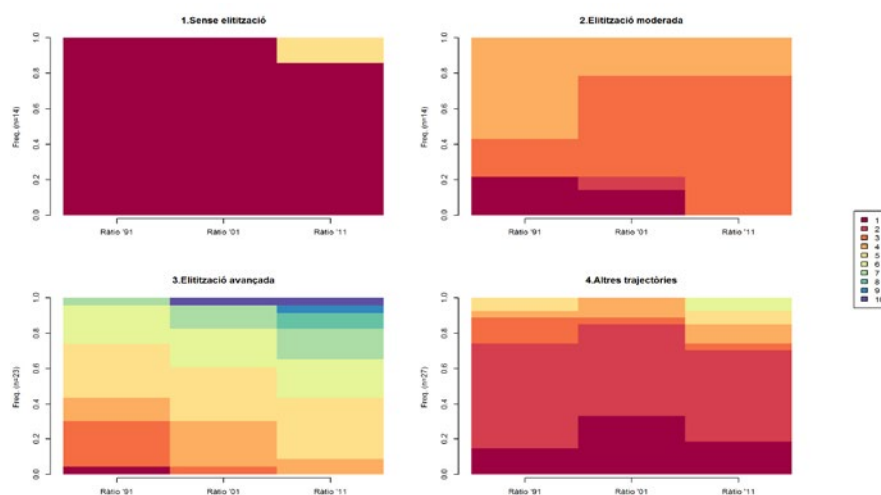
El primer clúster agrupa 14 barris i és el més homogeni i el més estable. Les seqüències representen la continuïtat de les classes treballadores com a classes hegemòniques als barris i on l'arribada de classes mitjanes ha estat més minsa. Es tracta, en definitiva, de barris *sense elitització*. Alguns dels casos més il·lustratius d'aquesta trajectòria són els barris de Sant Roc de Badalona; la Marina del Prat Vermell de Barcelona; Sant Cosme del Prat de Llobregat; Can Mas de Ripollet; la Catalana, la Mina i la Verneda de Sant Adrià de Besòs; i Fondo i Santa Rosa de Santa Coloma de Gramenet. Amb sobrerrepresentació a l'eix Besòs, aquests barris es carac-

teritzen per la continuïtat d'alts nivells de vulnerabilitat social, fet que unit a d'altres factors de caràcter urbanístic i residencial manté als directius i professionals allunyats d'establir-hi la seva residència.

El segon clúster està definit per trajectòries d'*elitització moderada*, integrat també per 14 barris amb una presència relativament elevada de classes treballadores en relació a les classes mitjanes que han albergat de manera creixent directius i professionals, però amb reduccions poc significatives de classes treballadores, la qual cosa ha comportat que encara siguin espais urbans on les classes treballadores tenen un pes important. En aquest cas, han estat les classes intermèdies les que han perdut presència, el que dona mostra de la complexitat del fenomen. Aquí es troben alguns barris de Badalona, com Nova Lloreda o Sant Mori de Llefià; de Barcelona, com el Raval, el Carmel i el Besòs i el Maresme; de Cornellà de Llobregat, com el Pedró; de l'Hospitalet de Llobregat, com Bellvitge o la Torrassa; o de Santa Coloma de Gramenet, com Riu Nord.

La tercera trajectòria tipus aplega barris que han seguit un procés d'*elitització avançada*. És una trajectòria molt diversa internament i dinàmica. Integra 23 barris gentrificables que partien de situacions on les classes mitjanes ja eren relativament importants des d'una perspectiva metropolitana, però on aquesta presència ha tingut continuïtat i s'ha intensificat en molts casos per l'arribada d'importants contingents poblacionals de directius i professionals. També inclou barris on des de situacions de partida amb pes important de classes treballadores es produeix un ascens social del barri per la reducció de classes treballadores i l'alça de classes mitjanes. En la majoria de casos s'han produït processos de substitució importants on les classes treballadores han vist reduït en grau variable el seu pes en l'estructura de classes dels barris. Per a la majoria d'aquests barris, la transformació social ha estat d'una dimensió tal que les classes mitjanes han

Gràfic 1. Trajectòries dels barris gentrificables segons ràtio entre classes mitjanes i classes treballadores i clúster de pertinença



Font: Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011.

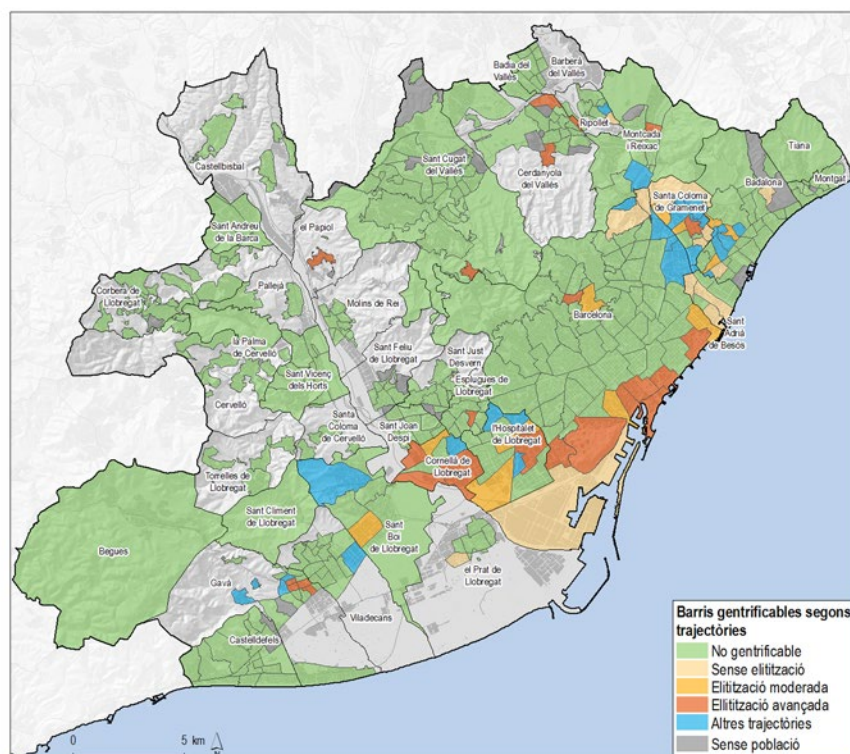
superat o igualat en pes les classes treballadores. Els processos més destacats possiblement hagin estat els ja esmentats dels barris de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou i la Vila Olímpica per haver-se convertit en un període de vint anys en dos dels barris més exclusius de Barcelona. Però a d'altres barris com el Gòtic i Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera de Barcelona; Can Clota d'Esplugues de Llobregat; la Rambla-Centre de Gavà; o Santa Eulàlia de l'Hospitalet de Llobregat, els processos de substitució de les classes treballadores no són menys importants. Fins i tot, caldria dedicar un espai a comentar la intensa transformació social que han viscut aquells barris perifèrics que essent marcadament de classes treballadores han canviat el seu perfil per l'arribada massiva de directius i professionals i la disminució de pes de les classes treballadores. Tres barris de Cornellà de Llobregat semblen haver-se erigit com espais urbans propicis per l'arribada de classe mitjanes. És el cas d'Almeda, Riera i Font Santa-Fatjó. Aquest últim té una trajectòria força similar a la del barri de les Planes de Sant Cugat del Vallès, on la relació entre classes mitjanes i les classes treballadores passa a ser clarament favorable per a les primeres.

Per últim, el clúster anomenat *altres trajectòries* és possiblement el de més complexitat interna dels quatre. Aplega un total de 27 barris i, en termes generals, es tracta de barris dinàmics que han comptat en almenys dos anys del període amb molta població de classes treballadores i reduïda presència de classes mitjanes. En aquest grup conviuen processos de substitució on les classes mitjanes

guanyen molt pes a l'estructura social del barri arribant a generar situacions de clara elitització dels barris, però també situacions d'estabilitat o degradació en les que les classes treballadores es consoliden o, fins i tot, augmenten la seva presència al barri. Exemples del primer cas són els barris ja esmentats de Bon Pastor de Barcelona; Cementiri Vell de Santa Coloma de Gramenet; o el Barri de Sales de Viladecans, però també el Gornal de l'Hospitalet de Llobregat; les Colomeres i el Sector Oest de Gavà; o Riera de Santa Coloma de Gramenet. En el segon cas, la degradació és especialment significativa al barri d'Artigas de Badalona; Collblanc i la Pubilla Cases de l'Hospitalet de Llobregat; i el Raval i Safarells de Santa Coloma de Gramenet. La resta de barris d'aquest clúster ha tingut una evolució estable, i s'han incrementat de manera progressiva les classes mitjanes, però sense pèrdues significatives de classes treballadores, la qual cosa els ha mantingut a la base de l'estructura jeràrquica metropolitana.

Els quatre tipus de trajectòries informen de diferents processos de substitució social en els barris de classes treballadores en important estat de degradació residencial, que tenen punts de partida diversos i en què les classes treballadores i les classes mitjanes evolucionen canviant o consolidant l'estructura social dels barris i la seva posició a l'estructura jeràrquica metropolitana. En general, les quatre trajectòries tipus descriuen la intensitat dels processos d'elitització segons les quals les classes mitjanes han crescut als barris gentrificables de l'àrea metropolitana de Barcelona. La taula 2 mostra la diferència en el percentatge de directius i professionals entre 1991 i 2011. Les dades són força reveladores de com la classe gentrificadora per antonomàsia

Mapa 5. Barris gentrificables segons tipus de trajectòries d'elitització seguides. Àrea metropolitana de Barcelona, 1991, 2001 i 2011



Font: Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011.

Taula 2. Variació percentual de directius i professionals als barris gentrificables segons clúster de pertinença. Àrea metropolitana de Barcelona, 1991-2011

	Sense elitització	Elitització moderada	Elitització avançada	Altres trajectòries
Variació percentual de directius i professionals 1991 - 2011	14,9	21,2	29,5	18,1

Font: Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011.

ha guanyat pes de manera diferencial segons les trajectòries seguides pels barris. Són especialment interessants les dades dels dos últims clústers. En primer lloc, els barris gentrificables que partien amb una presència més elevada de classes mitjanes i altes en relació a les classes treballadores s'han consolidat com a territoris propicis per l'assentament dels directius i professionals. Per altra banda, es confirma que els barris que partien des de la base de l'estructura jeràrquica metropolitana per l'elevada presència de classes treballadores i no han variat la seva posició han tingut un creixement més exigu de les classes mitjanes.

4.3. Quins factors estan relacionats amb els processos de d'elitització?

L'anterior apartat ha servit per descriure la complexitat de trajectòries que els barris gentrificables han descrit entre 1991 i 2011. Cadascuna de les trajectòries és representativa d'uns ritmes de substitució de les classes treballadores per les classes mitjanes. Alhora, il·lustren el creixement diferencial de les classes mitjanes als barris. Aquest creixement diferencial s'entén vinculat a alguns elements contextuals que caracteritzen els barris i que possibiliten que el procés de substitució sigui més o menys intens, més o menys ràpid. És per aquest motiu que s'intenta aprofundir en el coneixement dels factors que estan més relacionats amb l'augment de les classes mitjanes en els barris gentrificables.

D'una banda, es treballa amb els barris agrupats segons tipus de trajectòries i, com a variable dependent, s'utilitza la variació percentual de les classes mitjanes en el període 1991-2011. Per altra banda, pel que fa als factors explicatius dels processos de substitució, s'ha optat per articular-los en tres dimensions finalment: a) la morfològica-residencial; b) la urbanística; i c) la social. Degut a la manca d'informació disponible per a altres indicadors de la dimensió institucional, s'ha decidit integrar els components institucionals en la dimensió urba-

nística per la seva estreta relació. Malauradament, el ventall d'indicadors seleccionats⁸ no completa l'enorme varietat de variables implicades en els processos de gentrificació, tot i que en representen una mostra prou sòlida com per evidenciar la incidència de factors contextuals locals en les trajectòries dels barris gentrificables al llarg de les dues dècades estudiades.

Els elements morfològic-residencials estan representats per quatre indicadors: % d'habitatges construïts abans de 1951 a inici del període (1991); % d'habitatges construïts entre 1951 i 1980 al començament del període (1991); i % d'habitatges construïts en el període 1991-2011; i % de llars en règim de lloguer en començar el període (1991)⁹. Els indicadors seleccionats responen a la importància que les aproximacions teòriques i empíriques donen als factors relacionats amb l'habitatge, tant des de una perspectiva morfològica que té en compte les tipologies constructives i l'antiguitat de les construccions, com des d'un vessant més vinculat a les formes de tinença de l'habitatge.

La dimensió urbanística integra tres indicadors: la distància del barri als centres històrics municipals¹⁰; la distància del barri a equipaments culturals de centralitat¹¹; i el nombre d'expedients urbanístics tramitats al barri entre 1991 i 2006 —s'inclou tant el planejament general com el planejament derivat¹²—.

Per últim, la dimensió social també contempla tres indicadors: el percentatge de directius i professionals a inici del període (1991); el % de població pobre a començament del període (1991); i el % de població gran amb 75 ó més anys també quan comença el període (1991)¹³.

Amb el propòsit d'il·lustrar la relació entre els processos d'elitització i els diversos factors seleccionats s'ha optat per utilitzar diagrames de correlació-dispersió que permeten complir amb els objectius de presentar les relacions existents i fer-ho de manera entenedora. Els gràfics 2, 3 i 4 presenten els diversos diagrames generats, corresponent cadascun d'ells a les respectives dimensions considerades en l'anàlisi.

⁸ La selecció d'indicadors ha estat condicionada també per la disponibilitat d'informació.

⁹ La font de dades és el Cens de població i habitatges del 1991 per al % d'habitatges construïts abans de 1951, el % d'habitatges construïts entre 1951 i 1980 i el % de llars en règim de lloguer; i del 2011 per al % d'habitatges construïts al període 1991-2011.

¹⁰ La construcció de l'indicador s'ha realitzat a partir de dues bases de dades cartogràfiques: per una banda, la base cartogràfica de cobertes del sòl del Centre d'Investigació Ecològica i Aplicacions Forestals (CREAF) del 2009 que recull els cascs antics de la metròpoli; i per l'altra, la base cartogràfica de teixits residencials també de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) de l'any 2015 per comptar amb tots aquells teixits catalogats com històrics, més nombrosos. La distància als barris definits com a centres històrics ha estat mesurada a partir d'un índex complex que combina la mitjana de temps caminant sobre la superfície residencial existent ponderada pel pendent. S'obté un índex d'escala 1 a 3, on 1 indicaria barri central històric i 3 barri molt allunyat de centres històrics.

¹¹ Tenint com a font la base cartogràfica d'equipaments de l'AMB, la construcció de l'índex ha estat la mateixa que l'emprada per l'indicador de distància als centres històrics municipals.

¹² La font d'aquest indicador és la base cartogràfica del Registre de planejament urbanístic de l'AMB actualitzada a 2017. No s'inclouen, però, totes aquelles mesures també de caire urbanístic que poden ser aprovades mitjançant ordenances municipals i que també transformen l'entorn urbà, com ara mesures de pacificació de carrers.

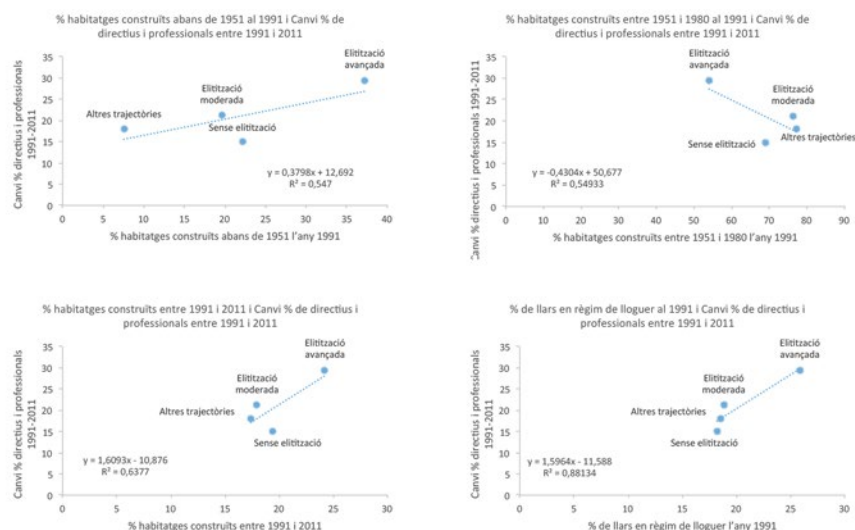
¹³ La font de dades és el Cens de població i habitatges del 1991 per al % de directius i professionals i el % de població gran amb 75 anys o més; el % de població pobre és una estimació realitzada a partir del Cens de població i habitatges de 1991 i l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de 1990. Aquest mètode d'estimació s'ha desenvolupat conjuntament pel Centre de Recerca Matemàtica de la Universitat Autònoma de Barcelona (CRM-UAB) i l'IERMB en el marc del projecte de recerca titulat "La segregació espacial de la pobresa a Catalunya: estructura i dinàmica de la desigualtat social", finançat pel programa Recercaixa (ref. PRO8113, convocatòria 2012). Com a resultat d'aquesta estimació s'obté la proporció de població resident en cada secció censal que disposa de rendes altes (> 150% de la mediana), de rendes intermèdies (≥ 50% i ≤ 150% de la mediana) i de rendes baixes (< 50% de la mediana).

Pel que fa als factors morfològic-residencials, els barris que han seguit una trajectòria d'*elitització avançada*, és a dir, aquells amb un creixement més intens de les classes mitjanes, són barris amb presència destacada d'habitatges antics, però també barris on s'ha pogut produir una important inversió en capital fix mitjançant la renovació del parc residencial a través de la construcció de noves unitats habitacionals. En sentit contrari, els processos d'elitització avançada són menys probables en barris construïts en les tres dècades compreses entre 1951 i 1980, on els polígons d'habitatge massiu tenen un destacat protagonisme i es caracteritzen pel baix cost i la senzillesa constructiva, és a dir, elements poc proclius a afavorir l'assentament de les classes mitjanes. La seguretat en la tinença de l'habitatge també sembla ser un indicador força

rellevant per explicar perquè determinats barris han descrit clares trajectòries d'elitització. De fet, entre els indicadors de la dimensió morfològica-residencial, és el que presenta una major relació amb el creixement de la presència de classes mitjanes als barris. Són precisament aquells barris amb un percentatge més elevat de llars en règim de lloguer a començament del període (1991) els que han mostrat un creixement més acusat de les classes mitjanes —a molta distància de la resta de barris—.

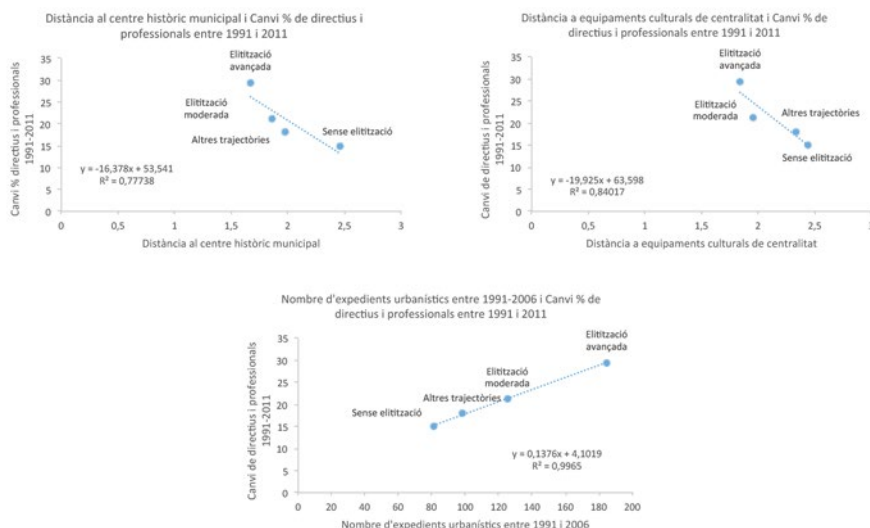
La dimensió urbanística ofereix un panorama també força interessant. En primer lloc, els indicadors tenen un major nivell d'associació que el trobat amb les variables morfològic-residencials, el que parla de la rellevància que aquests factors tenen en l'explicació del fenomen. Respecte els resultats específics que ofereix

Gràfic 2. Relació entre creixement de directius i professionals i factors morfològic-residencials segons tipus de trajectòries dels barris gentrificables. Àrea metropolitana de Barcelona, 1991-2011



Font: Cens de població i habitatges, 1991 i 2011.

Gràfic 3. Relació entre creixement de directius i professionals i factors de la dimensió urbanística segons tipus de trajectòries dels barris gentrificables. Àrea metropolitana de Barcelona, 1991-2011



Font: Base cartogràfica de cobertes del sòl (2009) i base cartogràfica de teixits residencials de l'AMB (2015); Base cartogràfica d'equipaments IERMB/AMB; Base de dades de registre de planejament urbanístic de l'AMB (2017).

cada indicador, els dos més directament referits a la localització dels barris dins la trama urbana —el que té a veure amb la seva distància als centres històrics municipals i el que mesura la distància als equipaments culturals de centralitat metropolitana—, presenten una relació molt important amb el creixement de les classes mitjanes. L'associació, però, és negativa. És a dir, que els processos d'elitització són més intensos com més a prop estan els barris dels centres històrics i dels equipaments culturals altament especialitzats i de funció metropolitana. De més interès, no obstant, resulta la forta associació positiva entre l'increment de directius i professionals i les intervencions urbanístiques. En la seva qualitat de component transformador de la ciutat, sembla que la intensa activitat urbanitzadora té un paper crucial en els processos d'elitització dels barris gentrificables. I alhora, la seva manca està relacionada amb l'escassa presència de les classes mitjanes.

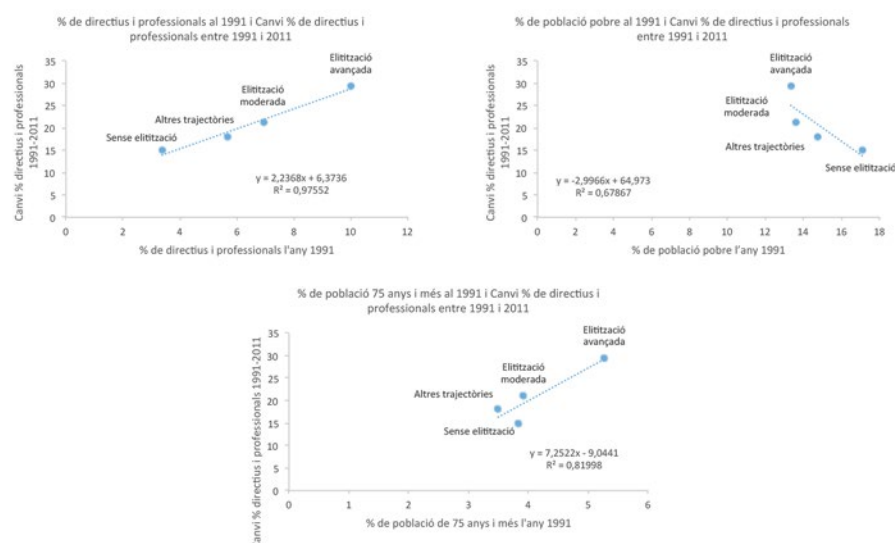
Per últim, el component social també està relacionat amb els processos d'elitització. En primer lloc, la presència al barri d'un contingent relativament important de classes mitjanes facilita que la seva presència creixi al llarg del temps. L'associació entre el percentatge inicial de classes mitjanes i el seu increment és gairebé perfecta. Si bé la relació entre ambdues variables podria ser intuïtiva, no deixa de ser rellevant constatar que en l'existència prèvia de classes mitjanes en el barri està un dels elements explicatius del fenomen. És a dir, la probabilitat que tenen els barris d'albergar població de classes mitjanes augmenta com més presència n'hi ha d'aquestes. Sembla que les classes mitjanes preparen el camí perquè d'altres iguals que ells puguin aterrar o romandre en aquests barris. Tot el contrari del que succeeix quan el barri està 'marcat' per un percentatge elevat de població pobre. Com major és el pes d'aquesta població al barri, menor és l'increment de les classes mitjanes. Aquestes intenten evitar la degradació simbòlica i social que

implica residir en un barri on la població pobre és hegemònica. Per últim, el fet que hi hagi un component poblacional relativament elevat de població gran al començament del període representa un factor també associat positivament amb els processos d'elitització. Mitjançant la substitució per reemplaçament o desplaçament, les classes mitjanes van ocupant els espais que la població gran deixa vacants.

5. Conclusions

L'anàlisi dels processos de gentrificació a l'àrea metropolitana de Barcelona durant el període 1991-2011 ha permès contrastar les hipòtesis que es plantejaven al començament de l'article. En primer lloc, la idea de la gentrificació com un procés que va més enllà del centre metropolità i que abasta àrees més perifèriques. La identificació dels barris gentrificables ja ofereix una primera visió panoràmica del fenomen a escala metropolitana. La posterior anàlisi de les trajectòries d'aquests barris ha confirmat que els processos de substitució de les classes treballadores per les classes mitjanes pot localitzar-se arreu de la metròpoli en línia amb el que han apuntat d'altres estudis d'abast metropolità. Precisament, de l'anàlisi de les trajectòries dels barris potencialment gentrificables s'ha pogut extreure una de les principals conclusions de la recerca, l'existència de diverses temporalitats en els processos de gentrificació. El que ja havien demostrat altres investigacions amb estudis de casos s'ha confirmat aquí amb una anàlisi global de l'àrea metropolitana de Barcelona. Els barris gentrificables, tot i tenir com a denominador comú la seva potencialitat per ser gentrificats, segueixen camins heterogenis. La complexitat de trajectòries, reduïda a quatre tipus ideals, ha permès constatar com hi pot haver barris on l'important augment de les classes mitjanes ha resultat en intensos processos d'elitització, alguns, fins i tot, s'han acabat transformant en nous espais exclusius a l'entorn metropolità. Però també, en l'altre extrem, hi ha barris potencialment gentrificables que persisteixen com a entorns populars, on les classes treballadores són clarament majoritàries

Gràfic 4. Relació entre creixement de directius i professionals i factors de la dimensió social segons tipus de trajectòries dels barris gentrificables. Àrea metropolitana de Barcelona, 1991-2011



Font: Cens de població i habitatges, 1991 i 2011, i Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1990.

i la presència de les classes mitjanes és molt reduït. Però què explica que barris potencialment gentrificables segueixin trajectòries diferents? O dit d'una altra manera, quins són els principals factors facilitadors dels processos de gentrificació a l'àrea metropolitana de Barcelona?

En aquest sentit, les anàlisis desenvolupades han demostrat també que diversos factors contextuais apareixen fortament associats amb els processos d'elitització dels barris. Tal com s'ha explicat abans, aspectes com ara les característiques morfològiques dels habitatges, la seguretat en la tinença de l'habitatge, la centralitat del barri, la presència d'equipaments culturals, la intervenció urbanística intensa, així com factors socials relacionats amb la major o menor presència de segments poblacionals més o menys 'atractius' per a les classes mitjanes, o l'elevada presència de població gran que obre més possibilitats el reemplaçament poblacional, són claus perquè els processos de gentrificació acabin madurant als barris.

S'ha de tenir en compte que els resultats obtinguts, especialment els que tenen a veure amb la geografia del fenomen, són conseqüència d'acotar els processos de gentrificació a l'enfocament clàssic de la substitució de les classes treballadores per les classes mitjanes i al procés d'operacionalització escollit. D'altres enfocaments i operacionalitzacions poden oferir resultats diferents, però el que es probable és que no variï el que són les tres conclusions bàsiques que s'extreuen de l'anàlisi: abast metropolità, trajectòries diverses i transcendència dels contextos locals.

En el marc de les polítiques públiques, més enllà d'accions concretes que s'aborden en detall a la última secció d'aquest monogràfic, es fa necessària la combinació de la doble visió metropolitana i local. La metròpoli com a àmbit en què els processos d'especialització socioespacial tenen lloc i on fenòmens com la suburbanització de la pobresa es desenvolupen. Els contextos locals, els barris, com a entorns urbans on interactuen els factors micro i macro generant processos de substitució social de diferent magnitud i que repercuteixen en la cohesió social i urbana de l'àrea metropolitana de Barcelona. Ambdues perspectives són necessàries per entendre i afrontar els reptes d'aquest fenomen complex i contingent.

REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

ANTÓN-ALONSO, F., CÓSOLA, A., DONAT, C., i PORCEL, S. (2016). *Elaboració del mapa de barris i de les àrees estadístiques de referència*. Bellaterra: IERMB.

ATKINSON, R. (2000a). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37(1), 149–165.

ATKINSON, R. (2000b). Professionalization and displacement in Greater London. *Area*, 32(3), 287–295.

BEAUREGARD, R.A. (1990). Trajectories of Neighborhood Change: The Case of Gentrification. *Environment and Planning A*, 22(7), 855–874.

BEAUREGARD, R.A. (2010). The Chaos and Complexity of Gentrification. A L. Lees, T. Slater, i E. Wyly (Eds.), *The Gentrification Reader* (pp. 11–23). New York: Routledge.

BOURDIEU, P. (2006). *La distinción*. Madrid: Taurus.

BOURDIEU, P. (2018). Social space and the genesis of appropriated physical space. *International Journal of Urban and Regional Research*, Disponible a: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12534>

BUTLER, T. (2003). Living in the Bubble: Gentrification and its "Others" in North London. *Urban Studies*, 40(12), 2469–2486.

BUTLER, T., i ROBSON, G. (2001). Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London: A Comparison of Three South London Neighbourhoods. *Urban Studies*, 38(12), 2145–2162.

CLARK, E. (2005). The order and simplicity of gentrification —a political challenge. A R. Atkinson i G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context* (pp. 256–264). New York: Routledge.

CORTRIGHT, J., i MAHMOUDI, D. (2014). *Neighborhood Change, 1970 to 2010, Transition and Growth in Urban High Poverty Neighborhoods*. Portland: Impresa Economics.

DUQUE CALVACHE, R. (2016). *Procesos de gentrificación en cascos antiguos: el Albaicín de Granada*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.

FREEMAN, L. (2005). Displacement or succession?: Residential mobility in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4), 463–491.

GABADINHO, A., RITSCHARD, G., MÜLLER, N.S., i STUDER, M. (2011). Analyzing and Visualizing State Sequences in R with TraMineR. *Journal of Statistical Software*, 40(4), 1–37.

GARCÍA HERRERA, L.M. (2001). Elitización: propuesta en español para el término gentrificación. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía Y Ciencias Sociales*, VI(332).

GARCÍA HERRERA, L.M., i DÍAZ RODRÍGUEZ, M.C. (2008). El proceso de elitización: investigacions y temas de anàlisi en la Geografia espanyola. *Scripta Nova, Vol. XII*, 270(149).

GLASS, R. (1964). *London: Aspects of Change*. London: MacGibbon & Kee.

HAMNETT, C. (2003). Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, 40(12), 2401-2426.

HAMNETT, C. (2009a). Spatially Displaced Demand and the Changing Geography of House Prices in London, 1995 – 2006 Spatially Displaced Demand and the Changing Geography of House Prices in London, 1995-2006. *Housing Studies*, 24(3), 301-320.

HAMNETT, C. (2009b). The new Mikado? Tom Slater, gentrification and displacement. *City*, 13(4), 476-482.

HAMNETT, C. (2010). "I am critical. You are mainstream": a response to Slater. *City*, 14(1), 180-186.

JANOSCHKA, M., SEQUERA, J., i SALINAS, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un dialogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 7-40.

LEES, L. (2003). Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.

LEES, L., LÓPEZ-MORALES, E., i BANG SHIN, H. (2016). *Planetary Gentrification*. Cambridge: Polity Press.

LEES, L., SLATER, T., i WYLY, E. (2008). *Gentrification*. New York: Routledge.

LEES, L., SLATER, T., i WYLY, E. (Eds.) (2010). *The Gentrification Reader*. London: Routledge.

LEY, D. (1992). Gentrification in recession: Social change in six Canadian inner cities, 1981-1986. *Urban Geography*, 13(3), 230-256.

LEY, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.

MARTÍ-COSTA, M., DURÁN, G., i MARULANDA, A. (2016). Entre la movilidad social y el desplazamiento. Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito. *Revista Invi*, 31(88), 131-160.

MARTIN, I.W., i BECK, K. (2018). Gentrification, Property Tax Limitation, and Displacement. *Urban Affairs Review*, 54(1), 33-73.

PACCOUD, A. (2017). Buy-to-let gentrification: Extending social change through tenure shifts. *Environment and Planning A*, 49(4), 839-856.

PACCOUD, A., i MACE, A. (2018). Tenure change in London's suburbs: Spreading gentrification or suburban upscaling? *Urban Studies*, 55(6), 1313-1328.

PETSIMERIS, P. (2005). Out of squalor and towards another urban renaissance. A R. Atkinson i G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context* (pp. 240-255). New York: Routledge.

PRÉTECEILLE, E. (2007). Is gentrification a useful paradigm to analyse social changes in the Paris metropolis? *Environment and Planning A*, 39, 10-31.

R CORE TEAM (2017). *R: A language and environment for statistical computing*. Vienna: R Foundation for Statistical Computing. Disponible a: <https://www.r-project.org/>

REICK, P. (2017). Gentrification 1.0: Urban transformations in late-19th-century Berlin. *Urban Studies*. Disponible a: <http://doi.org/10.1177/0042098017721628>.

SAVAGE, M., BAGNALL, G., i LONGHURST, B.J. (2005). *Globalization and belonging*. London: Sage.

SHAW, K. (2005). Local limits to gentrification. A R. Atkinson i G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context* (pp. 168-184). New York: Routledge.

SLATER, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2-3), 292-311.

SLATER, T. (2010). Still missing Marcuse: Hamnett's foggy analysis in London town. *City*, 14(1), 170-179.

SMITH, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548.

SMITH, N. (1982). Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58(2), 139-155.

SMITH, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 428-450.

VENERANDI, A., ZANELLA, M., ROMICE, O., DIBBLE, J., i PORTA, S. (2017). Form and urban change - an urban morphometric study of five gentrified neighbourhoods in London. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 44(6), 1056-1076.

WYLY, E.K., i HAMMEL, D.J. (1998). Modeling the Context and Contingency of Gentrification. *Journal of Urban Affairs*, 20(3), 303-326.

ZUKIN, S. (1987). Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, 13, 129-147.

ZWIERS, M., KLEINHANS, R., i VAN HAM, M. (2015). *Divided Cities: Increasing Socio-Spatial Polarization within Large Cities in the Netherlands*. IZA Discussion Paper Series (No. 8882). Bonn: IZA.

ZWIERS, M., KLEINHANS, R., i VAN HAM, M. (2017). The Path-Dependency of Low-Income Neighbourhood Trajectories: An Approach for Analysing Neighbourhood Change. *Applied Spatial Analysis and Policy*, 10(3), 363-380.

**CAMBIO EN LA COMPOSICIÓN SOCIAL
Y GENTRIFICACIÓN EN BARCELONA:
UNA MIRADA A TRAVÉS DE LOS FLUJOS
MIGRATORIOS Y RESIDENCIALES**

SUMARIO

1. Introducción: Cambio social, territorio y movilidad de las personas

2. La migración y la movilidad residencial: motores de los cambios sociodemográficos

3. Inmigración y talento

4. La dinámica de la movilidad residencial interna: perpetuación de las diferencias sociales

5. Cambio de la composición de la población de Barcelona: una mirada inframunicipal

6. Conclusiones. Gentrificación, exclusión y polarización socioeconómica

Referencias bibliográficas

CAMBIO EN LA COMPOSICIÓN SOCIAL Y GENTRIFICACIÓN EN BARCELONA: UNA MIRADA A TRAVÉS DE LOS FLUJOS MIGRATORIOS Y RESIDENCIALES¹

1. Introducción: Cambio social, territorio y movilidad de las personas

Las migraciones y la movilidad residencial se constituyen como mecanismos indispensables para entender los cambios de la población a escala de barrio. Una de las múltiples definiciones que podemos leer sobre el concepto de gentrificación nos dice que se trata de un proceso de migración selectiva en función de las características socioeconómicas de las personas y de los hogares (Atkinson y Wulff, 2009). El desplazamiento de los grupos sociales de ingresos más bajos debido a la llegada de otros grupos con ingresos más altos ha sido, generalmente, el punto de convergencia de las definiciones que han realizado las diversas disciplinas que han profundizado desde hace más de 50 años en el estudio de los procesos de gentrificación (Glass, 1964; Lees et al. 2013). Pese a esta fuerte implicación, pocas veces en la literatura sobre el tema se ha puesto el foco en el análisis de los flujos de personas. La mayoría de los trabajos empíricos sobre cambios en la composición de la población en contextos urbanos se han basado en análisis cuantitativos de los stocks de población, es decir, en fotografías sociodemográficas de diferentes momentos. En cambio, poniendo el foco en las características de la población que se mueve sobre el territorio, en los flujos, nos aseguramos que tratamos sobre los principales agentes que pueden provocar cambios sociodemográficos a escala de barrio (Freeman, 2005; Atkinson et al., 2011; Doring y Ulbricht, 2018). La escasez de datos estadísticos con información socioeconómica y elevado detalle geográfico de los flujos migratorios y residenciales explica en gran medida este vacío. En el presente trabajo nos aprovechamos de la riqueza de los registros del padrón continuo para aproximarnos desde esta perspectiva, poniendo el foco en los perfiles de las personas que migran y cambian de vivienda, a los cambios sociales y procesos de substitución de población en el interior del municipio de Barcelona.

Barcelona es una de las muchas ciudades del mundo donde los procesos de transformación social en espacios urbanos centrales se han expandido con

intensidad en los últimos años. Los precios de los alquileres se han incrementado por encima del 30% desde 2013². La competencia por vivir en la ciudad es feroz, sobre todo en los espacios tradicionalmente más privilegiados, donde los alquileres superan con creces los valores previos a la crisis de 2007. Pese a que puedan establecerse similitudes con el último periodo expansivo del mercado de la vivienda, el de finales de la década de 1990 e inicios de la de los 2000, el contexto urbano y demográfico presenta diferencias que es necesario subrayar. Esta vez, la demanda endógena de vivienda, la generada por la propia estructura por edad de la población metropolitana, es baja, fruto de la llegada a edades de emancipación residencial de las generaciones poco numerosas nacidas a finales de la década de 1980 e inicios de la de 1990 y del incremento de la destrucción de hogares por la cúspide de la pirámide poblacional (Módenes y López-Colás, 2014). Estamos pues, ante una región metropolitana que avanza hacia la madurez tras décadas de crecimiento urbano y demográfico (López-Gay, 2016). En ese contexto, las piezas que se mueven en su interior compiten en un tablero urbano ya construido, a diferencia de lo que sucedió en el episodio anterior, cuando las tasas de generación de hogares fueron muy elevadas y la expansión suburbana intensa (Donat, 2014). Debemos añadir dos elementos más. Por un lado, el mayor atractivo de los espacios centrales, observado en el caso español (López-Gay, 2014) y común en las ciudades occidentales, vinculado a su resurgimiento, consecuencia principalmente de la localización de nuevos sectores productivos (Hutton, 2009) y a la presencia de enclaves culturales, creativos y de innovación (Musterd, 2006). Por el otro, el incipiente cambio en el sistema de tenencia del mercado de vivienda, con un creciente peso del alquiler, sobre todo en las edades adultas más jóvenes (Módenes y López-Colás, 2014).

Este trabajo es de naturaleza eminentemente empírica y trata de ofrecer evidencia cuantitativa sobre los procesos de substitución de la población en la ciudad de Barcelona. Utilizamos más de un millón de registros residenciales y migratorios que han tenido lugar en Barcelona entre 2011 y 2016 a una escala geográfica muy detallada, las Áreas de Estudio Básico. La principal novedad de este trabajo es la disponibilidad del

¹ Este artículo se ha elaborado en el marco del proyecto de I+D+I "Movilidad residencial, selección sociodemográfica y substitución de la población: ¿hacia la polarización de las ciudades españolas?" MOVIPOL (CSO2014-60967-JIN) del Ministerio de Economía y Competitividad y del Programa CERCA / Generalitat de Catalunya. Datos proporcionados por: Departament d'Estadística, Ajuntament de Barcelona.

² Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona: <http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/ipreus/hablo/index.htm>

nivel educativo de cada uno de los movimientos registrados, lo que permite añadir una dimensión socioeconómica a la caracterización demográfica que hasta ahora se podía hacer de los flujos residenciales y migratorios. El nivel educativo es un buen indicador sobre el capital cultural individual, un agente relevante en el desarrollo de los procesos de gentrificación (Bridge, 2006) y está altamente correlacionado con la condición socioeconómica en el caso de las ciudades españolas (Rubiales, 2017).

Las preguntas que planteamos en el artículo son las siguientes:

- (i) ¿Cuál es la capacidad de la migración y de la movilidad de transformar la composición de la población a escala inframunicipal?
- (ii) ¿Qué papel juega la inmigración, y más concretamente la cualificada?
- (iii) ¿El cambio de vivienda de la población en el interior de la ciudad está equilibrando o perpetuando las diferencias socioeconómicas ya existentes en el territorio barcelonés?
- (iv) ¿Existe una expansión de las zonas tradicionalmente más selectivas de la ciudad?
- (v) ¿Existen procesos de sustitución de población?, ¿en qué zonas?
- (vi) ¿Se está expulsando a población de Barcelona?, ¿se suburbaniza la pobreza?

El trabajo se apoya en la base de datos procedente de los registros de movimientos del padrón continuo que incluye todos los movimientos de entrada, de salida y de cambios de domicilio que han tenido lugar en el municipio de Barcelona entre 2011 y 2016³. La base de datos contiene variables de

sexo, edad, nacionalidad (español/extranjero), ámbito de procedencia o destino y nivel educativo⁴ de la persona que ha realizado la migración o el cambio de domicilio. Para todos los movimientos se dispone del origen y/o destino del cambio de vivienda a escala de Área de Estudio Básica (AEB), una delimitación territorial a medio camino entre las secciones censales y los barrios. El municipio de Barcelona está dividido en 233 AEB que tienen una población media de unas 6.900 personas. La disponibilidad del 100% de los registros durante un periodo de seis años nos asegura un volumen de datos suficiente para cada unidad de análisis. Por otro lado, como sólo trabajamos con los registros de movimientos, y no con la población que no cambia de vivienda, nos aseguramos que el nivel educativo está correctamente recogido, ya que lo declaran en el momento de formalizar la alta o cambio de domicilio. Superamos así la clásica limitación asociada a la dificultad por actualizar la variable educativa en el padrón continuo. Es precisamente por este motivo por lo que no hemos incluido en el análisis las características educativas de los flujos que han abandonado la ciudad de Barcelona, ya que no disponemos del nivel de estudios que declara en el municipio de destino.

2. La migración y la movilidad residencial: motores de los cambios sociodemográficos

¿Hasta qué punto la migración y el cambio de residencia tienen potencial transformador de la composición de la población en el espacio interno de Barcelona? Sabemos que la frecuencia con la que la población de las ciudades españolas cambia de vivienda es notablemente más baja que en la mayoría de ciudades de Europa (a excepción de las del sur) y de América del Norte, una tendencia asociada, entre otros aspectos,

Tabla 1. Tipología de los flujos de entrada y salida de las AEB y relación con la población residente según distrito. Media 2011-2016

	Composición de las altas Total = 100%				Composición de las bajas Total = 100%			
	Altas por omisión (%)	Inmigración (%)	Intramunic.: desde otra AEB de BCN (%)	Llegadas anuales a AEB/pobl. (%)	Bajas por inscripción indebida (%)	Emigración (%)	Inframunic.: hacia otra AEB de BCN (%)	Tasa de emigr. desde las AEB (%)
Ciutat Vella	13,4%	45,9%	40,7%	22,9%	32,1%	21,5%	46,4%	23%
Eixample	8,1%	48,3%	43,6%	12,2%	24,3%	28,2%	47,5%	11,8%
Sants-Montjuïc	10,7%	46,5%	42,8%	12,7%	24,4%	33,5%	42,1%	12,6%
Les Corts	6,6%	52,9%	40,5%	9,2%	22,8%	35,6%	41,6%	9,1%
Sarrià-St. Gervasi	6,7%	45,9%	47,4%	9,5%	20,4%	31,9%	47,7%	8,9%
Gràcia	7,4%	45,2%	47,4%	11,1%	21,7%	27,8%	50,5%	11%
Horta-Guinardó	8,5%	40,7%	50,8%	9,3%	19,9%	31,3%	48,8%	9,1%
Nou Barris	11,5%	39%	49,5%	10,7%	23,5%	29,6%	46,9%	10,7%
Sant Andreu	9,6%	42%	48,4%	9,4%	21,5%	33,2%	45,2%	9,3%
Sant Martí	9,7%	44,6%	45,7%	10,5%	23,5%	31,8%	44,7%	10,2%
Media BCN	9,6%	45,1%	45,4%	11,5%	24%	29,8%	46,2%	11,3%

Fuente: Elaboración propia. Registro de altas y bajas del padrón. Ajuntament de Barcelona.

³ Los datos han sido proporcionados por el Departamento de Estadística del Ajuntament de Barcelona.

⁴ El nivel de instrucción se divide en tres categorías (i) población con una titulación menor a la ESO o a FP de primer grado, (ii) población con Bachillerato superior / BUP / COU / FP II / CFGM grado medio y (iii) Estudios universitarios / CFGS grado superior.

a la fuerte prevalencia de las tasas de propiedad (Strassmann, 2001). Esta menor movilidad se traduce en una menor velocidad a la que se experimentan los procesos de substitución de la población en ámbitos urbanos en comparación con los otros contextos anteriormente citados, un rasgo que también es distintivo de los procesos de gentrificación del sur de Europa.

Para responder a la pregunta inicial hemos relativizado el volumen de los flujos anuales de llegada y salida de cada AEB en función de la población residente⁵. Como es de esperar, las entradas y las salidas de cada AEB presentan valores muy similares, una situación que enfatiza la idea de reemplazo poblacional en un ámbito urbano maduro como el del municipio de Barcelona (tabla 1). En la media de la ciudad, el peso de las entradas desde fuera de la ciudad⁶ y desde otras AEB es muy similar, ambas representan aproximadamente el 45%, y el 10% se corresponde a altas por omisión. En el caso de las salidas, el peso de las bajas anómalas es más alto, el 24%, debido a la dificultad por registrar los movimientos con destino al extranjero. Contando sólo las bajas registradas, de media, el 60% de las salidas de las AEB permanecen en el interior de la ciudad.

Existe una elevada heterogeneidad intraurbana en lo que respecta al impacto de los flujos migratorios y residenciales en la capacidad por transformar la composición de la población (figura 1). En las AEB de Ciutat Vella, los flujos de llegada representan de media un 23% del total de la población, cuando la media de la ciudad se sitúa alrededor del 11,5%. Son especialmente altas en el barrio del Raval, donde algunas AEB superan el 30%. También se registran valores altos en áreas de otros distritos con fuerte presencia de población de origen extranjero:

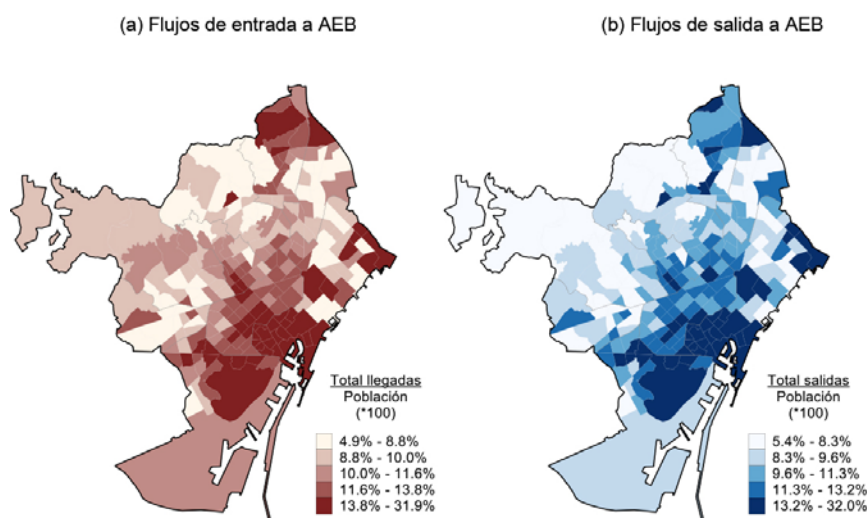
Poble Sec, la zona norte de Nou Barris y la ribera del Besòs. No obstante, el resto de distritos presentan, de media, valores muy alejados a los de Ciutat Vella, por debajo del 12,7%. En los distritos de Les Corts, Horta-Guinardó, Sant Andreu y Sarrià-St. Gervasi el valor se sitúa por debajo del 10%. Como indicador del potencial transformador de los flujos sobre la composición de la población podemos decir que con los valores que alcanza Ciutat Vella harían falta tan sólo cinco años para reemplazar a dos terceras partes de la población si los protagonistas del cambio de residencia fuesen aleatorios, algo que sabemos que no es exactamente así (López-Gay, 2008). En cambio, en las AEB con valores alrededor del 10% se requerirían más de 10 años para reemplazar a un volumen de población similar.

Las AEB con valores más bajos se corresponden, a grandes rasgos, con zonas en las que se registra un predominio de la propiedad. En este grupo encontramos tanto a grandes sectores de viviendas desarrolladas en barrios de estratos socioeconómicos más bajos, como Canyelles o la Guineueta, como a barrios de condición más alta, como les Tres Torres o la Vila Olímpica del Poblenou. Por otro lado, las entradas procedentes de otros municipios o países tienen un mayor impacto en los distritos más céntricos de la ciudad, mientras que en los más periféricos es la movilidad intramunicipal la que tiene un mayor peso.

3. Inmigración y talento

La capacidad de atracción hacia la población más cualificada para así poder desarrollar una economía fuertemente cimentada en los sectores creativos fue alentada por diversos autores como la clave de la prosperidad y éxito económico de las ciudades occidentales (Landry, 2000; Florida, 2002). El discurso caló con fuerza entre planificadores urbanos de todo el mundo, pero, poco después, han aparecido numerosos artícu-

Figura 1. Relación de los flujos de entrada y de salida de las Áreas de Estudio Básicas (AEB) con la población residente. Media 2011-2016



Fuente: Elaboración propia. Registro de altas y bajas del padrón. Ajuntament de Barcelona.

⁵ Los flujos se han desglosado en tres categorías: los que resultan de anomalías del propio registro (altas por omisión y bajas por inscripción indebida), los que tienen relación con otros municipios o países (altas por inmigración y bajas por emigración), y los que tienen como procedencia o destino otras AEB de la ciudad (cambios de domicilio inter AEB).

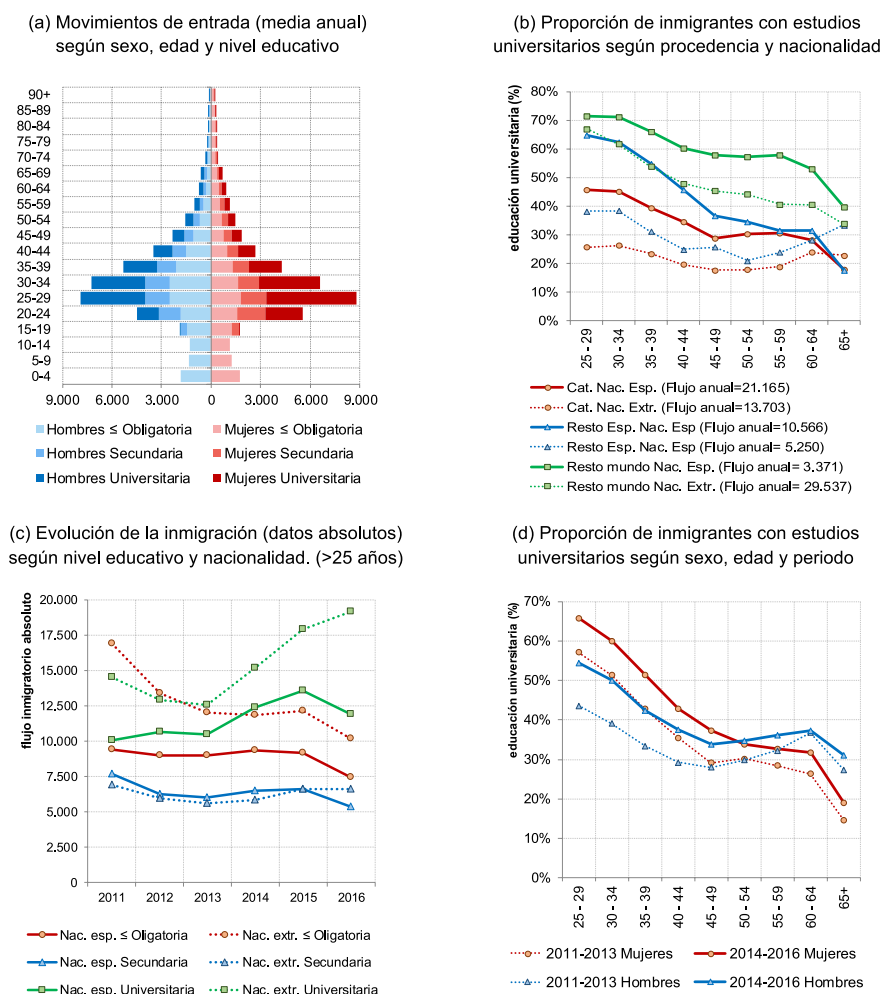
⁶ El 42% proceden de otros municipios de Cataluña, el 19% de otras comunidades autónomas y el 39% del extranjero.

los que evidencian el impacto de este tipo de flujo, el de la clase creativa, en los lugares de destino, por ejemplo, incrementando las tensiones en el mercado de la vivienda e intensificando procesos de gentrificación (Peck, 2005; Atkinson y Easthope, 2009). Incluso el propio Florida ha expresado recientemente el vínculo entre la concentración de talento y una mayor desigualdad social en la ciudad (Florida, 2017). Además, los ámbitos urbanos son la punta de lanza de la creciente diversidad y complejidad en la relación entre movimientos migratorios, lugar de trabajo y residencia en unas ciudades cada vez más globales (Sassen, 2011). El impacto de sueldos globales más elevados que los locales puede ser marcado en mercados como el de la vivienda (White y Hurdley, 2003).

El tipo de perfil socioeconómico de la población que ha llegado a la Barcelona en los últimos años representa un profundo cambio respecto a los flujos inmigratorios del pasado. Es bien sabido que la atracción de la población más cualificada ha definido durante décadas el filtro demográfico barcelonés (Cabré y Pujadas, 1982; López-Gay, 2008),

pero este rasgo se ha acentuado de forma muy notoria en los últimos años tras el freno de la inmigración internacional de perfil socioeconómico bajo. Casi tres cuartas partes de los movimientos de entrada a Barcelona entre 2011 y 2016 estuvieron protagonizados por personas de entre 20 y 49 años, la mayoría entre 25 y 34. Este rasgo de edad no es especialmente distintivo de esta etapa, pero sí que lo es, en cambio, la elevada formación de la población. El 51% de la población de 25-39 años tenía estudios universitarios⁷, un porcentaje que aumentó al 58% en el año 2016 (figura 2). 15 años atrás, en 2001, la proporción se situaba alrededor del 38%. Los inmigrantes con una mayor cualificación proceden del extranjero: dos terceras partes de todos los que llegaron tienen estudios universitarios. La población de nacionalidad española que llega desde fuera de Cataluña también está muy instruida, mientras que la población de nacionalidad española que procede de su interior tiene una formación algo menor, casi la mitad tienen estudios universitarios. Los dos tipos de flujo que presentan menor formación son los extranjeros que proceden de otros municipios españoles, sobre todo los que proceden del interior de Cataluña.

Figura 2. Perfil educativo de la población que ha llegado a Barcelona entre 2011 y 2016



Fuente: Elaboración propia. Registros de altas del padrón. Ajuntament de Barcelona.

⁷ Según el censo de 2011, la proporción de personas (25-39 años) con estudios universitarios que cambiaron de vivienda en el último año en el resto de municipios de la provincia de Barcelona es del 28,4%.

A lo largo de los seis años de estudio (2011-2016), los flujos inmigratorios de los más y de los menos cualificados han experimentado trayectorias opuestas. Entre la población de nacionalidad extranjera, en 2011 se registraron más movimientos de individuos con bajo nivel de instrucción que con estudios universitarios (17.000 vs 15.000), mientras que en 2016 el flujo de los más educados casi dobla al de los menos. Entre la población española la evolución ha sido muy similar, pero la brecha alcanzada en los seis años no es tan grande. Como resultado, la elevada cualificación de los inmigrantes es todavía más manifiesta en los tres últimos años estudiados. Mientras que las proporciones de personas con estudios universitarios de 25-29 años en 2011-2013 eran del 44% entre los hombres y del 57% entre las mujeres, en el periodo 2014-2016 alcanzaron el 54% y el 66% respectivamente. Así pues, la selección migratoria hacia los más formados no ha parado de intensificarse durante el periodo de estudio.

Los barrios de la ciudad a los que llega la población más cualificada difieren en función de su nacionalidad (figura 3). La preferencia por los barrios más céntricos es compartida por españoles y extranjeros, pero los primeros se concentran de forma notable en todos los barrios del Eixample, así como en las extensiones de esta zona central hacia Gracia, Sants-Montjuïc (barrios de Sants, Sants-Badal y Poble Sec), Sarrià-Sant Gervasi (sobre todo Sant Gervasi-Galvany y el Putxet y el Farró) y Sant Martí (los barrios más meridionales). En cambio, entre los inmigrantes cualificados extranjeros se dibuja una gran área de asentamiento en el distrito de Ciutat Vella (sobre todo en la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera i el Gòtic), un sector donde apenas llegan instruidos españoles. Los barrios de la Dreta del Eixample, Sagrada Família y Poble Sec completan las áreas con una fuerte localización de los flujos inmigratorios cualificados extranjeros.

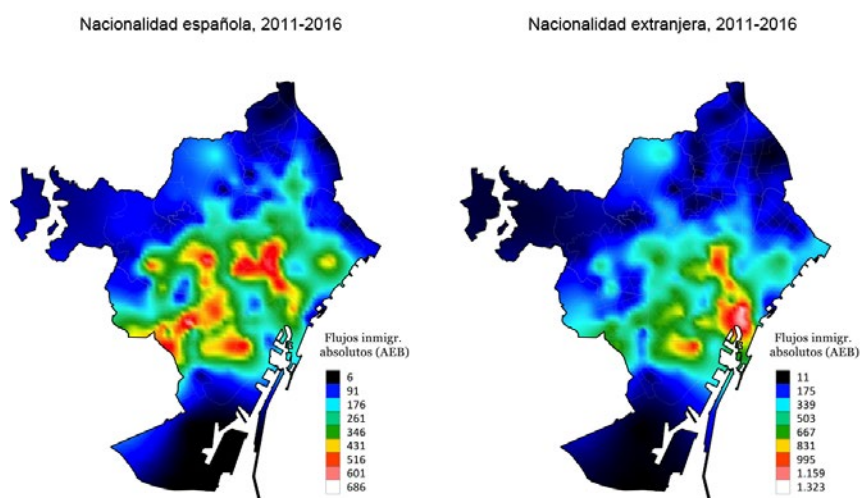
Ni unos ni otros incorporan los barrios de los estratos socioeconómicos más bajos como lugares de residencia al llegar a la ciudad. Este patrón diferencial entre cualificados nativos y extranjeros converge con lo observado en ciudades holandesas, un ámbito en el que también se han realizado análisis similares. Pese a que también se identifica una preferencia por los espacios históricos, el contraste del caso barcelonés parece mayor (Sleutjes y Boterman, 2016).

4. La dinámica de la movilidad residencial interna: perpetuación de las diferencias sociales

Barcelona, pues, está atrayendo a una población cada vez más formada que se asienta en los sectores más céntricos de la ciudad. Pero, ¿qué sucede con los cambios de vivienda que tienen lugar en el interior de la ciudad? El ejercicio cuantitativo que proponemos a continuación tiene el objetivo de comprobar si los cambios de domicilio que se realizan en el interior de la ciudad están equilibrando o acentuando las diferencias socioeconómicas ya existentes en Barcelona. Trabajos recientes apuntan, sin titubeos, hacia un incremento de las desigualdades socioeconómicas en el espacio interno de las principales metrópolis europeas (Musterd et al., 2017), en lo que vendría a ser la plasmación en el territorio de la polarización de la población en términos socioeconómicos (Piketty, 2014).

Para elaborar el ejercicio hemos agrupado los 73 barrios de la ciudad en cinco categorías de similar tamaño poblacional en función de sus valores del indicador de Renta Familiar Disponible (RFD) para el año 2014⁸. A partir de esa clasificación hemos calculado la distribución de todos los cambios de domicilio que han tenido lugar en el periodo 2011-2016 (población de 25 a 49 años) en función del tipo de barrio de origen y de destino y del nivel de instrucción del individuo (figura 4). La lectura a realizar es clara: si los individuos de una mejor condición socioeconómica abandonan los barrios más vulnerables en mayor medida y, al contra-

Figura 3. Localización de la población llegada a Barcelona con educación universitaria según nacionalidad. Población de 25 a 49 años, 233 AEB, 2011-2016



Fuente: Elaboración propia. Registro de altas y bajas del padrón. Ajuntament de Barcelona.

⁸ El Índice de la Renta Familiar Disponible (RFD) es calculado por el Ayuntamiento de Barcelona y combina cinco variables ponderadas para los 73 barrios de Barcelona: tasa de titulados superiores, tasa de desempleo, relación turismo/población, potencia de los automóviles y precio de las viviendas de segunda mano.

rio, los de peor condición marchan de los barrios más acomodados, los cambios de vivienda estarían incrementando las desigualdades en el territorio barcelonés.

A medida que aumenta el nivel de RFD del barrio de origen, la probabilidad de que el cambio de residencia finalice en los barrios peor posicionados socioeconómicamente disminuye de forma notable. En los barrios con mayor RFD se observa la situación inversa: la población que parte de los barrios más alejados socioeconómicamente son los que presentan menor probabilidad de llegar a este ámbito, una propensión que se incrementa a medida que aumenta el indicador de renta del barrio de origen. Los resultados ganan en detalle cuando incorporamos el nivel de estudios de la población. El gradiente educativo resultante es muy marcado en la gran mayoría de combinaciones origen-destino. La población con estudios primarios que parte de los barrios con una RFD más baja presenta un 70% de probabilidades de situar la nueva residencia en el mismo grupo de barrios más vulnerables, comparado con el 40% de la población más formada. Dicho de otra forma, la población con estudios universitarios de los barrios con rentas más bajas tiene el doble de probabilidades de situar la nueva residencia en un barrio de más RFD que la población con estudios primarios (el 60% contra el 30%) y casi el triple de localizarse en los dos grupos de barrios más privilegiados (el 25% contra el 9%). El gradiente educativo se reproduce en todos los grupos de RFD de origen: conforme aumenta el nivel de estudios, menor es la probabilidad de cambiar de domicilio a los barrios con menores rentas. En cambio, las probabilidades de llegar a barrios de RFD altas se incrementan a medida que aumenta

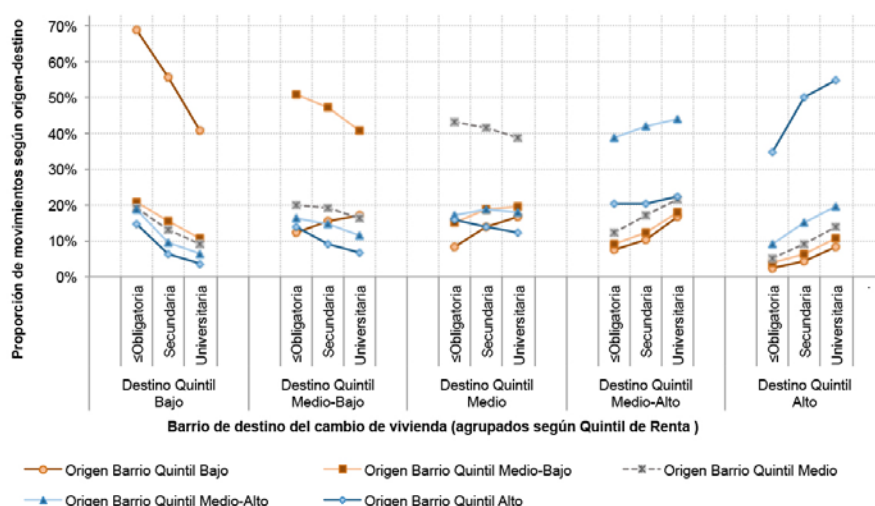
el nivel de instrucción. Otro dato significativo que se desprende del análisis: los únicos titulados universitarios que tienen más probabilidades que los no universitarios de llegar a los barrios de RFD media-baja son los que parten de los barrios de renta más baja, un comportamiento que apuntaría a que, en el destino final del cambio de vivienda, no sólo importan tus características socioeconómicas individuales, sino también las del barrio del que partes, al que están asociadas unas determinadas características como la transmisión intergeneracional de la riqueza.

El análisis sería más completo si hubiésemos incluido los destinos residenciales metropolitanos. La sospecha de un posible sub-registro del nivel de instrucción de los que abandonan Barcelona asociado a la no actualización de la variable educativa en el padrón nos hace ser precavidos. En el contexto de una ciudad central tan selectiva como la actual se esperaría que la inclusión de esos movimientos generase un gradiente educativo aún más pronunciado.

5. Cambio de la composición de la población de Barcelona: una mirada inframunicipal

En este capítulo aunamos la inmigración, la emigración y los cambios de domicilio para localizar en el espacio interno barcelonés las zonas que están experimentando una transformación más profunda en la composición de su población. Lo hacemos a través de tres grandes ejes: (i) cómo están extendiéndose las zonas tradicionalmente más privilegiadas de la ciudad, (ii) dónde se están produciendo los procesos de sustitución de población más intensos y (iii) una aproximación cuantitativa a la dicotomía permanencia en el entorno-desplazamiento asociada al cambio de vivienda.

Figura 4. Origen y destino de los cambios de vivienda intramunicipales según tipología socioeconómica del barrio de origen y destino (25-49 anys), 2011-16



Fuente: Elaboración propia. Registro de cambios de domicilio del padrón. Ajuntament de Barcelona.

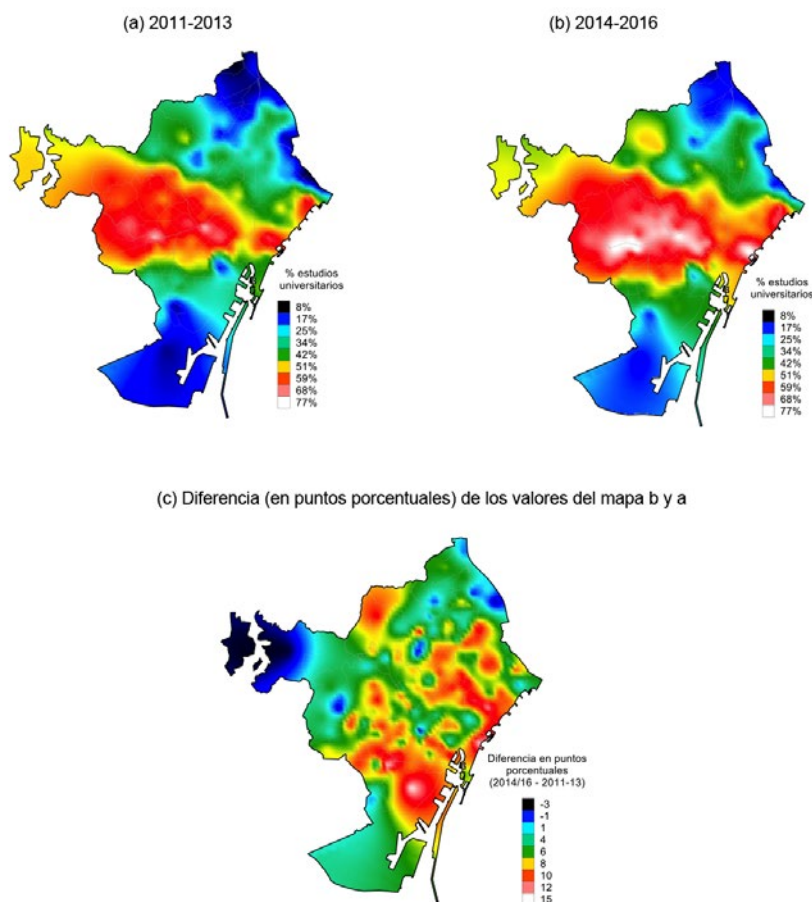
Intensificación y expansión de la selectividad migratoria

El cálculo de la proporción de personas con estudios universitarios que llega a cada unidad de estudio⁹ nos permite identificar las pautas de localización de la población en la ciudad según su perfil social y la evolución en el tiempo de esos patrones (figura 5). El municipio de Barcelona aglutina una fuerte diversidad de comportamientos. Mientras que en algunos sectores más del 70% de la población de 25-49 años que llega tiene estudios universitarios, en muchos otros la proporción se sitúa por debajo del 20%¹⁰. Las zonas con las proporciones más elevadas trazan el recorrido de la Av. Diagonal, sobre todo por encima de ella en su tramo occidental (distritos de Les Corts y Sarrià Sant-Gervasi), a su alrededor en el tramo central (Eixample y Gràcia) y por debajo en el tramo oriental (barrios marítimos de Sant Martí). En el otro extremo de la distribución, barrios como Ciutat Meridiana, Torre Baró o Trinitat Vella, apenas alcanzan el 10% de personas con estudios universitarios entre la población recién llegada del grupo de edad analizado. El resto de barrios del distrito de Nou Barris, los de la ribera del Besòs, así como los de la Marina de Port y la Marina del Prat

Vermell, al sur de la ciudad, presentan proporciones por debajo del 20%. Esta situación se explica, en parte, por la composición de la población de nacionalidad extranjera, principal protagonista del flujo migratorio de estos barrios (Bayona y López-Gay, 2011).

La selección migratoria favorable al acceso de los más formados se ha intensificado y se ha expandido a lo largo de los seis años analizados, una tendencia que ha coincidido con el fuerte encarecimiento del mercado de la vivienda (figura 5b). Cada vez son más las AEB de los barrios de la Vila Olímpica del Poblenou, de la Dreta del Eixample y de Sarrià en las que al menos tres de cada cuatro nuevos residentes de 25-49 años tienen estudios universitarios. A su vez, las zonas en las que más de la mitad de los recién llegados tienen estudios superiores se expanden rápidamente y ya llegan a barrios como Sants, el Clot, el Guinardó, la Barceloneta y Montbau. La figura 5c resalta las zonas de la ciudad donde el perfil de las personas recién llegadas ha cambiado de forma profunda entre 2014-16 y 2011-13. Los valores más elevados, que superan los 10 puntos porcentuales de diferencia entre los dos periodos, dibujan el perímetro de las zonas tradicionalmente más privilegiadas de la ciudad: en la Dreta del Eixample, el barri Gòtic y Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera, en los barrios fronteri-

Figura 5. Evolución de la proporción de personas con educación universitaria entre todas las llegadas a cada AEB de Barcelona. Población 25-49 años, 2011-13 y 2014-16



Fuente: Elaboración propia. Registro de altas y cambios de domicilio del padrón. Ajuntament de Barcelona.

⁹ Se incluyen los flujos de llegada desde fuera de Barcelona y desde otras AEB de la ciudad.

¹⁰ Según el censo de 2011, en el resto de municipios de la provincia de BCN la proporción de personas (25-49 años) con estudios universitarios llegadas a la vivienda durante el último año era del 26,3%.

zos entre los distritos de Gracia y Sarrià-St. Gervasi, así como en el distrito de Les Corts, es complicado aumentar la atracción hacia los más cualificados porque partían de niveles muy elevados. En cambio, en el perímetro de estos sectores aparecen numerosas AEB con incrementos superiores a los 10 puntos porcentuales: el Raval i la Barceloneta, en el centro de la ciudad, Poble Sec, Hostafrancs, Sants, Sant Antoni i la Nova Esquerra de l'Eixample al sur, el eje dibujado por el Carrer de la Marina desde el mar hasta el Guinardó, Montbau, Sant Andreu, la Sagrera, Sant Martí de Provençals y Poblenou, al norte, son los ejemplos más claros. Es en estas zonas donde se están viviendo los cambios más intensos en el perfil de los recién llegados. Finalmente, los barrios más vulnerables, al norte y al sur de la ciudad, experimentan, en general, tan sólo un ligero incremento de la formación de la población que ha llegado en el periodo más reciente.

Hemos visto dos procesos que podrían parecer contradictorios: por un lado, la rápida expansión de las zonas más privilegiadas y, por el otro, un patrón de la movilidad residencial intramunicipal que perpetua las diferencias en la ciudad. Si continua la expansión de esa zona privilegiada hacia los límites municipales podríamos encontrarnos con una suavización de los gradientes educativos observados en el capítulo anterior y que empezase a ser más frecuente la llegada de población de estratos socioeconómicos altos a barrios de rentas más bajas.

Procesos de sustitución de la población a escala local

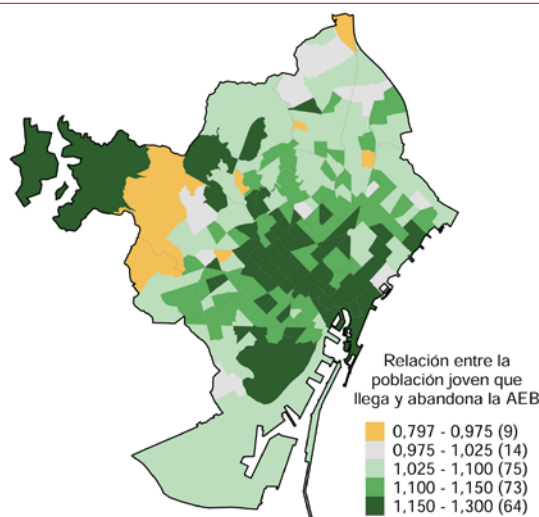
Pese a ser uno de los pilares que definen a los procesos de gentrificación, existen pocos trabajos cuantitativos que centren el análisis en la relación entre las características de la población que entra y que abandona un determinado territorio y en el impacto transformador sobre la composición de la población (Atkinson et al., 2011). Ese es el objetivo que nos planteamos en este apartado, en lo que se-

ría un primer paso hacia el análisis del desplazamiento de la población de estratos socioeconómicos bajos derivado de la llegada de clases más altas. Hemos comparado dos variables sociodemográficas que se repiten en la literatura sobre gentrificación: la edad y el nivel de instrucción. En las zonas que viven procesos de este tipo se espera un rejuvenecimiento de su estructura por edad y un incremento de la población más cualificada. Como hemos visto en el capítulo inicial del trabajo, el tamaño de las entradas y de las salidas de las AEB son similares, un aspecto que refuerza la relación entre ambos flujos como aspecto clave del cambio de la composición de la población.

Para el cálculo del indicador de edad, hemos incluido los dos tipos de movimientos de entrada a las AEB que hemos utilizado en el apartado anterior (inmigración y llegada desde otras AEB) y los dos de salida (emigración y salida hacia otras AEB). En el caso del nivel de instrucción, en cambio, sólo hemos incluido las salidas hacia otras AEB. No hemos incorporado las salidas hacia otros municipios porque sospechamos del sub-registro del nivel de instrucción en este tipo de movimientos derivado de la no actualización de ese campo en el padrón barcelonés.

La gran mayoría de las AEB de Barcelona están rejuveneciendo la población residente como consecuencia de los flujos migratorios y residenciales (figura 6). El peso de la población adulta joven en las entradas es un 10% superior al de las salidas en más de la mitad de las AEB de la ciudad. Éstas se concentran sobre todo en las zonas centrales de la ciudad. En barrios como la Barceloneta, el barri Gòtic, Esquerra de l'Eixample, Poble Sec o al sur del distrito de Gràcia, se registran las dinámicas migratorias y residenciales más favorables de toda la ciudad al rejuvenecimiento. A este efecto de los flujos debe sumarse el de la propia estructura de población que también potencia el rejuvenecimiento, sobre todo en los barrios más envejecidos, la mayoría situados en la periferia de la ciudad y que crecieron como consecuencia del episodio inmigratorio del periodo 1945-1970 (López-Gay, 2016).

Figura 6. Substitución de la población y edad: relación entre la proporción de población joven (20-39 años) que llega a la AEB y la que la abandona, 2014-2016



Fuente: Elaboración propia. Registro de altas, bajas y de cambios de domicilio del padrón. Ajuntament de Barcelona.

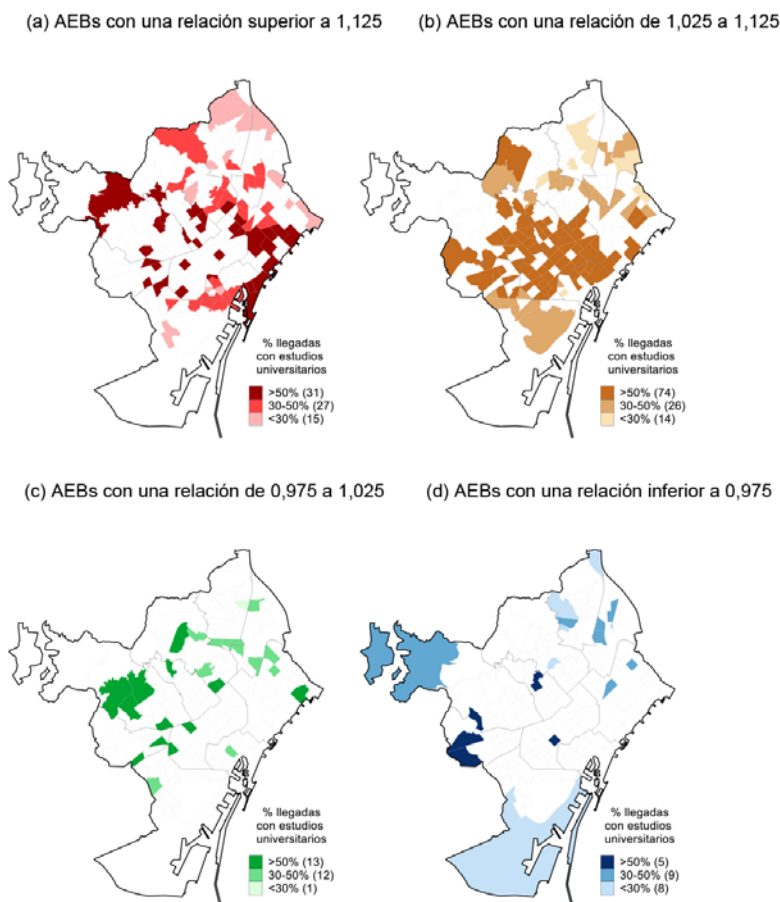
En la gran mayoría de AEB de la ciudad, la población que llega está más formada que la que las abandona (figura 7). Esto es así en más del 80% de la ciudad. La relación es especialmente intensa, es decir, la población que llega está mucho más educada que la que sale, en barrios como la Barceloneta, Raval, Poble Sec, Poblenou, el Clot, Camp del Arpa del Clot, el Guinardó o la Sagrera. Se repiten, pues, la mayoría de sectores que habíamos detectado en el epígrafe anterior. Además, muchos de ellos coinciden con los sectores donde los flujos migratorios y residenciales tienen más capacidad transformadora debido a su intensidad. Es en estos lugares donde podríamos decir que los procesos de gentrificación están manifestándose con más fuerza en la ciudad. Como hemos apuntado, no hemos incluido los movimientos que abandonan la ciudad para el análisis de la variable educativa. Estudios previos confirman que, para el conjunto de Barcelona, la población que abandona el municipio está notablemente menos formada que la que realiza un cambio de domicilio en el interior de la ciudad (López-Gay, 2008). Así pues, los resultados obtenidos en este ejercicio nos estarían mostrando, en la gran mayoría de casos, un valor mínimo de la intensidad de la sustitución de población que favorece a los más educados.

Permanencia y salida de Barcelona

En el último análisis cuantitativo de este trabajo nos preguntamos si el refuerzo de la selectividad migratoria que hemos identificado en la mayoría de barrios de Barcelona puede estar generando una mayor dificultad por permanecer en el entorno y en la ciudad. Este es un ejercicio más para aproximarnos a un fenómeno complejo como el del desplazamiento. Estudios recientes identifican una tendencia general hacia la suburbanización de la pobreza ligada al abandono de las ciudades centrales de los hogares de ingresos más bajos (Hochstenbach y Musterd, 2017).

Marchar de la ciudad central ha sido una más de las estrategias residenciales que los barceloneses han adoptado desde hace décadas. Localizar la nueva residencia en los entornos metropolitanos es en muchos casos una decisión voluntaria, pero los cambios de la tendencia en el tiempo de este patrón nos pueden dar pistas sobre la mayor o menor dificultad de permanecer en el ámbito del barrio y de la ciudad central. La proporción de cambios de domicilio que permanecen en el municipio de Barcelona ha experimentado un descenso de 5 puntos porcentuales entre 2013 y 2016 (figura 8). Mientras que en 2013 el 76,7% de los cambios de vivienda generados por los barceloneses con destino a

Figura 7. Substitución de la población y nivel educativo: relación entre la proporción de población con estudios universitarios (25-49 años) que llega a la AEB y la que la abandona, 2014-2016



Fuente: Elaboración propia. Registro de altas y de cambios de domicilio del padrón. Ajuntament de Barcelona.

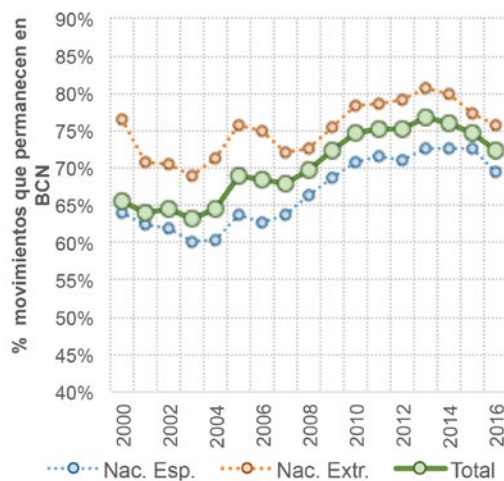
cualquier otra vivienda de Cataluña no cruzaban la frontera municipal, en 2016 la permanencia se situaba en el 72,2%. El patrón se repite entre la población de nacionalidad española y extranjera, aunque el descenso es anterior y más pronunciado en el caso de la extranjera. Desde una perspectiva temporal más amplia no se puede pasar por alto que estos valores aún están por encima de los alcanzados a inicios de la década de 2000, cuando la llegada de los baby-boomers a edades de emancipación residencial y la inmigración extranjera multiplicaron las tasas de generación de hogares.

La debilidad de los datos nos imposibilita la creación de tasas de emigración por niveles de instrucción y así poder identificar en qué grupos socioeconómicos se está abandonando más la ciudad, pero sí

que podemos saber en qué tipo de barrios se ha incrementado más la salida de Barcelona. Para eso hemos calculado la variación en la propensión de marcharse de la ciudad entre un escenario de elevada permanencia en la ciudad, el periodo 2011-2012, y el más reciente, 2015-2016 (figura 9). Los resultados nos muestran que la probabilidad de marchar de la ciudad ha aumentado más en los barrios de renta más baja. La variación disminuye a medida que aumenta la renta del barrio.

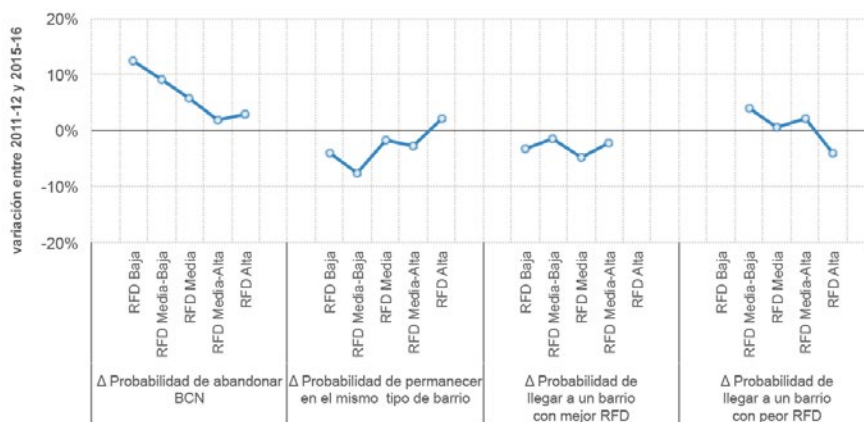
Hemos calculado otros parámetros relacionados con la permanencia y la movilidad socio-espacial ligada al cambio de domicilio. En todos los barrios, excepto en los de mayor renta, era menos probable permanecer en el mismo tipo de barrio en el bienio 2015-2016 que en el 2011-2012. Además, las probabilidades de tener como destino un barrio de mejor renta que el de par-

Figura 8. Proporción de cambios de vivienda que permanecen en la ciudad (respecto a todos los movimientos con destino a los municipios de Cataluña) según nacionalidad, 2011-2016



Fuente: Elaboración propia. Registro de bajas y de cambios de domicilio del padrón. Ajuntament de Barcelona.

Figura 9. Variación entre 2015-16 y 2011-12 de la probabilidad de marchar de Barcelona y otros indicadores de permanencia según tipo de barrio de origen¹¹. Población 25-49 años



Fuente: Elaboración propia. Registro de bajas y de cambios de domicilio del padrón. Ajuntament de Barcelona.

¹¹ Para el cálculo se han incluido todos los movimientos generados en Barcelona con cualquier destino dentro de Cataluña (incluso los intra AEB).

tida ha disminuido en todos los tipos de barrio, especialmente para los de renta media. En cambio, las probabilidades de finalizar el cambio de vivienda en un barrio de peor renta se han incrementado en todas las tipologías de barrio, excepto en los de mayor renta. Los resultados muestran, pues, una mayor capacidad de las personas que viven en los barrios de mayor renta a permanecer en su entorno pese al refuerzo de la selectividad migratoria en Barcelona y la mayor propensión de los habitantes de los barrios con menor renta a abandonar la ciudad o a empeorar su contexto residencial.

5. Conclusiones. Gentrificación, exclusión y polarización socioeconómica

En este trabajo hemos querido destacar el papel clave de las migraciones y de la movilidad residencial para entender el aumento de las desigualdades socioeconómicas en el territorio y como motor de los cambios en la composición de la población a escala de barrio. Nuestro objetivo es el de proporcionar resultados empíricos que sumen en debates más amplios sobre los procesos de gentrificación, la segregación y la desigualdad territorial, campos de investigación de extrema vigencia y relevancia social en el contexto de las ciudades actuales. Para conseguir estos resultados ha sido fundamental disponer de los datos de flujos migratorios y residenciales extraídos del padrón continuo del Ayuntamiento de Barcelona a una escala geográfica muy detallada con una variable socioeconómica como el nivel educativo. Poco a poco, más entidades locales se animan a diseminar este tipo de datos. Desde aquí, alentamos al Instituto Nacional de Estadística a que favorezca la disponibilidad de esta información y así fomentar esta mirada dinámica de los procesos de cambio poblacional en áreas urbanas.

Barcelona, como muchas ciudades centrales occidentales, está viviendo cambios importantes en su composición sociodemográfica. La literatura internacional nos ha proporcionado evidencia de múltiples procesos a escala local (gentrificación, desplazamiento, exclusión), que acaban generando una transformación intensa en la configuración metropolitana, alejando territorialmente a los diferentes grupos sociales (Hochstenbach y Musterd, 2017). Los resultados que hemos obtenido en este trabajo nos permiten ratificar la existencia en Barcelona de dinámicas que apuntan en este mismo sentido.

El papel de la ciudad de Barcelona como el ámbito más selectivo a nivel sociodemográfico de toda la metrópolis se ha fortalecido de la mano de un contexto de revalorización de los espacios centrales, de una inmigración con un fuerte peso de las categorías socioeconómicas más altas con unas realidades laborales cada vez más heterogéneas y globales, y de una demanda endógena que, si bien no es elevada, sí que alcanza niveles históricos de formación educativa y que vuelve a mirar a los centros metropolitanos como lugar de residencia. Estos ingredientes de naturaleza más demográfica

han generado tensiones en el mercado de la vivienda del municipio central, un mercado en el que la configuración de la oferta responde en gran medida a reglas mercantilistas y en el que, además, han comenzado a tener relevancia otros fenómenos, como la conversión de viviendas residenciales de uso permanente al parque de viviendas temporales y turísticas (López-Gay y Cocola, 2016).

En este contexto, la pugna por residir en determinados barrios de la ciudad es evidente. Las zonas más exclusivas y excluyentes de la ciudad se han expandido a lo largo del periodo estudiado de forma rápida. En la práctica totalidad de las 233 zonas estudiadas, y controlando por la edad, la población recién llegada está más formada que la población que las está abandonando. En los márgenes de los barrios tradicionalmente más selectivos es donde más marcadas son las diferencias entre el perfil de las personas que llegan actualmente con el de las que llegaron pocos años atrás y con el de las personas que abandonan esos sectores. En algunas de estas franjas, además, la capacidad transformadora de los flujos migratorios y residenciales sobre la composición de la población es alta. Este sería el caso de barrios como el Raval, la Barceloneta o Poble Sec. En otros sectores los flujos presentan menor intensidad y, por tanto, la transformación sociodemográfica de los barrios es más lenta. No obstante, no debe olvidarse que al efecto de la migración y de la movilidad residencial debe sumarse el de la propia estructura por edad de la población, que también está favoreciendo un cambio compositivo a favor de los más jóvenes y educados en toda la ciudad. Los sectores con vivienda construida durante las décadas de 1950, 1960 y 1970, localizados mayoritariamente en los márgenes del municipio son especialmente favorables a experimentar esa renovación poblacional.

El desplazamiento es un fenómeno complejo y como tal su medición es muy complicada. En el artículo hemos querido ahondar en esta dimensión y hemos observado que el refuerzo de la selectividad migratoria ha traído consigo una menor probabilidad generalizada de realizar cambios residenciales socio-espacialmente ascendentes y un incremento de la probabilidad de abandonar el municipio central en los barrios con las rentas más bajas. En estos sectores no se observan aún rastros evidentes de dinámicas propias de las etapas avanzadas de los procesos de gentrificación, pero sí que parece que comienzan a padecer indirectamente sus consecuencias, quizá en forma de efecto dominó, relacionadas con el aumento de la dificultad por acceder a barrios con mayor renta. De consolidarse este patrón se estaría avanzando hacia la concentración de los grupos más vulnerables en entornos cada vez más suburbanos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ATKINSON, R., y EASTHOPE, H. (2009). The Consequences of the Creative Class: The Pursuit of Creativity Strategies in Australia's Cities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33, 64–79.
- ATKINSON, R., y WULFF, M. (2009). Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in the literature. *Australian Housing and Urban Research Institute*, 115, 1-29.
- ATKINSON, R., WULFF, M., REYNOLDS, M., y SPINNEY, A. (2011). Gentrification and displacement: the household impacts of neighbourhood change. *Australian Housing and Urban Research Institute*, 160, 1-89.
- BAYONA, J., y LÓPEZ-GAY, A. (2011). Concentración, segregación y movilidad residencial de los extranjeros en Barcelona. *Documents d'anàlisi geogràfica*, 57(3), 381-412.
- BRIDGE, G. (2006). It's not just a question of taste: gentrification, the neighbourhood, and cultural capital. *Environment and Planning A*, 38(10), 1965-1978.
- CABRÉ, A., y PUJADAS, I. (1982). Población y recursos humanos en Catalunya. En *Reconeixement Territorial de Catalunya* (vol. 6 y 7). Barcelona: Generalitat de Catalunya, Departament de Política Territorial i Obres Públiques.
- DONAT, C. (2014). *L'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona durant el cicle immobiliari 1997-2006: Una aproximació a partir de les necessitats residencials de la població*. Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona.
- DÖRING, C., y ULBRICHT, K. (2018). Gentrification Hotspots and Displacement in Berlin. A Quantitative Analysis. En I. Helbrecht, (Ed.), *Gentrification and Resistance* (pp. 9-35). Wiesbaden: Springer.
- FLORIDA, R. (2002). *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York: Basic Books.
- FLORIDA, R. (2017). *The new urban crisis: How our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class and what we can do about it*. New York: Basic Books.
- FREEMAN, L. (2005). Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4), 463-491.
- GLASS, R. (1964). Introduction. En Centre for Urban Studies (Ed.), *London, Aspects of Change* (pp. xiii-xiv). Londres: Macgibbon & Kee.
- HOCHSTENBACH, C., y MUSTERD, S. (2017). Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods. *Urban Geography*, 39(1), 26-53.
- HUTTON, T.A. (2009). *The new economy of the inner city: restructuring, regeneration and dislocation in the 21st century metropolis*. New York: Routledge.
- LANDRY, C. (2000). *The creative city: a toolkit for urban innovators*. London: Comedia.
- LEES, L., SLATER, T., y WYLY, E. (2013). *Gentrification*. New York: Routledge.
- LÓPEZ-GAY, A. (2008). *Canvis residencials i moviments migratoris en la renovació poblacional de Barcelona*. Barcelona: CTECS.
- LÓPEZ-GAY, A. (2014). Population growth and re-urbanization in Spanish inner cities: The role of internal migration and residential mobility. *Revue Quetelet*, 1(2), 67-92.
- LÓPEZ-GAY, A. (2016). El advenimiento de las regiones maduras en España: Retos demográficos y socioeconómicos en un nuevo contexto urbano. *Panorama Social*, 23, 179-196.
- LÓPEZ-GAY, A. y CÓCOLA GANT, A. (2016). Cambios demográficos en entornos urbanos bajo presión turística: el caso del barri Gòtic de Barcelona. En J. Domínguez-Mújica y R. Díaz Hernández (Eds), *Población y territorio en la encrucijada de las ciencias sociales* (pp. 399–413). Fuerteventura: Asociación de Geógrafos Españoles.
- MÓDENES, J.A., y LÓPEZ-COLÁS, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148, 103-134.
- MUSTERD, S. (2006). Segregation, urban space and the resurgent city. *Urban Studies*, 43(8), 1325-1340.
- MUSTERD, S., MARCIŃCZAK, S., VAN HAM, M., y TAMMARU, T. (2017). Socioeconomic segregation in European capital cities. Increasing separation between poor and rich. *Urban Geography*, 38(7), 1062-1083.
- PECK, J. (2005). Struggling with the creative class. *International journal of urban and regional research*, 29(4), 740-770.
- PIKETTY, T. (2014). *Capital in the Twenty-first Century*. Cambridge: Harvard University Press.
- RUBIALES, M. (2017). *Patrones socioterritoriales de las clases altas en las regiones metropolitanas de Barcelona y Madrid (2001-2015)*. Tesis doctoral, Universitat de Barcelona.

SASSEN, S. (2011). *Cities in a world economy*. Thousand Oaks: Pine Forge Press.

SLEUTJES, B., y BOTERMAN, W.R. (2016). Stated residential preferences of highly-skilled international migrants. En S. Musterd, et al. (Eds), *Skills and Cities* (pp. 145-169). London: Routledge.

STRASSMANN, W.P. (2001). Residential mobility: contrasting approaches in Europe and the United States. *Housing studies*, 16(1), 7-20.

WHITE, P., y HURDLEY, L. (2003). International migration and the housing market: Japanese corporate movers in London. *Urban Studies*, 40(4), 687-706.

LA SUBURBANITZACIÓ DE LA POBRESA COM A EFECTE METROPOLITÀ DE LA GENTRIFICACIÓ: EL CAS DE BARCELONA

SUMARI

1. Introducció

2. Sobre la suburbanització de la pobresa: una mirada internacional del fenomen i les particularitats del context barcelonès per al seu estudi

3. Fonts de dades i mètodes d'anàlisi

4. Les desigualtats centre-perifèria a l'àrea metropolitana de Barcelona

5. L'estratificació social a la Barcelona metropolitana: evolució i pautes de localització residencial segons classe social

6. Les dinàmiques del mercat immobiliari i els canvis residencials

6.1. Un nou canvi de cicle del mercat immobiliari

6.2. Classes socials i pautes de mobilitat residencial a la metròpoli de Barcelona

7. L'escenari post-crisi i el nou empobriment de la perifèria

8. Conclusions

Referències bibliogràfiques

LA SUBURBANITZACIÓ DE LA POBRESA COM A EFECTE METROPOLITÀ DE LA GENTRIFICACIÓ: EL CAS DE BARCELONA¹

1. Introducció

La gentrificació és un procés socioresidencial directament vinculat amb la desigualtat urbana i amb la qüestió del dret a la ciutat. Es tracta d'un fenomen que reflecteix la pugna per l'espai urbà residencial entre les classes socials, una disputa on intervien clarament les dinàmiques del mercat immobiliari i les polítiques urbanes. En aquests processos, sovint, és la població amb menys recursos la que perd, essent desplaçada a d'altres àrees de la ciutat (Lees et al., 2008). Durant les darreres dècades, la gentrificació ha estat objecte d'una important atenció acadèmica des de l'àmbit dels estudis urbans i s'han produït una gran quantitat d'estudis a nivell internacional². Tanmateix, la majoria d'aquestes recerques s'han centrat en indagar i reflexionar sobre les causes de la gentrificació³, mentre que els estudis sobre els seus efectes són més escassos malgrat la seva rellevància en termes de cohesió social i urbana (Slater, 2006). Aquesta és una de les raons per les quals aquest article s'orienta precisament en aquest sentit, en el sentit d'analitzar un dels possibles efectes de la gentrificació en el cas de la metròpoli de Barcelona, concretament el de la *suburbanització de la pobresa*.

Fins fa poc, la suburbanització de la pobresa, entesa com un procés d'assentament de població pobre a la perifèria metropolitana, era un aspecte treballat especialment en el món anglosaxó, particularment als Estats Units, i s'analitzava com a fenomen en si mateix, no necessàriament relacionat amb els processos de gentrificació (Madden, 2002; Vicino, 2008; Holiday, 2009; Murphy, 2010; Hunter, 2014; Kneebone i Berube, 2014; Cooke i Denton, 2015; Kavanagh et al., 2016; Bailey i Minton, 2017). No obstant, en els últims anys han començat a proliferar estudis que vinculen tots dos fenòmens —sobretot a l'àmbit europeu, però no només— (Randolph i Tice, 2014, 2016; Hochstenbach i Musterd, 2018), situant la suburbanització de la pobresa com una conseqüència de la gentrificació a escala me-

tropolitana, en la mesura en què aquesta última provoca el desplaçament cap a la perifèria de la població amb nivells de renda inferiors.

En el cas de Barcelona, alguns estudis, ja han posat de manifest l'extensió de la gentrificació més enllà del centre del municipi i s'intueix que aquest procés pugui estar provocant el desplaçament de la pobresa fora de la ciutat central (López-Gay, 2018). Aquest treball tracta, doncs, de confirmar aquestes sospites i d'aprofundir en el coneixement dels factors sobre els quals s'apuntala aquest hipotètic creixement de la desigualtat socioeconòmica entre la població resident al centre i a la perifèria de la metròpoli de Barcelona.

2. Sobre la suburbanització de la pobresa: una mirada internacional del fenomen i les particularitats del context barcelonès per al seu estudi

La suburbanització de la pobresa va adquirir certa rellevància fa poc més d'una dècada als Estats Units, quan una sèrie d'estudis van copsar el que van anomenar "el declivi de les àrees suburbanes" (Madden, 2002; Vicino, 2008; Holiday, 2009; Murphy, 2010; Kneebone i Berube, 2014; Cooke i Denton, 2015). Com a resultat d'un llarg procés que es va intensificar arran de la darrera crisi econòmica, la pobresa apareix de forma significativa a les tradicionals àrees perifèriques de baixa densitat que després de la II Guerra Mundial van allotjar fonamentalment a treballadors de coll blanc i famílies de classes mitjanes amb rendes altes (Schnore, 1957, 1963). Això significa un canvi important respecte el que fins ara havia estat l'estereotip d'estructura socioresidencial de les metròpolis americanes, caracteritzat per la concentració de la pobresa en les àrees més centrals (*inner city*) i la ubicació de la població d'estatus econòmic més elevat a la perifèria metropolitana. Precisament, aquesta estructura és la que es plasma en l'arxiconegut *model de zones concèntriques* de Burgess (1984[1925]) i que dècades més tard van corroborar nombrosos estudis d'ecologia factorial (Sweetser, 1965; Rees, 1968; Stahura, 1979). No obstant, alguns autors assenyalen que no es trac-

¹ Aquest article s'ha realitzat en el marc del projecte d'R+D+I "Desigualtat social, polarització territorial i formació d'espais vulnerables a les grans àrees metropolitanes espanyoles" (CSO2015-65219-C2-1-R), dirigit per la doctora Isabel Pujadas i el doctor Fernando Gil Alonso, i finançat per l'Agència Estatal d'Investigació (AEI) i pel Fons Europeu de Desenvolupament Regional (FEDER, UE).

² Un bon recull dels textos originals dels autors clau en aquesta matèria, tant clàssics com contemporanis, es pot trobar a Lees et al. (2010). Un estat de la qüestió més específic sobre el que s'ha estudiat de la gentrificació en els contextos espanyol i llatinoamericà pot ser consultat a Janoschka et al. (2014).

³ En aquest sentit, cal destacar l'important debat teòric sobre els factors explicatius dels processos de gentrificació, el qual va donar peu a dues perspectives d'anàlisi del fenomen principalment, la de l'oferta (Smith, 1979, 1996) i la de la demanda (Hamnett i Williams, 1980; Ley, 1980; Hamnett, 1991).

ta d'un fenomen que es pugui generalitzar a totes les realitats urbanes nord-americanes (Kneebone i Berube, 2014), sinó que estaria més associat amb ciutats que han patit una forta crisi industrial i amb perifèries suburbanes que han acollit molt ràpidament migracions de població llatina (Holiday, 2009; Cooke i Denton, 2015). A més, es tracta també d'un fenomen heterogeni, ja que es poden distingir diferents tipus d'àrees suburbanes empobrides segons la seva naturalesa⁴ (Murphy, 2010).

Aquesta mateixa tendència de creixement de la pobresa a les perifèries metropolitanes també s'ha identificat a d'altres contextos anglosaxons, com ara a Toronto (Hulchanski, 2010) i a diverses ciutats britàniques (Hunter, 2014; Bailey i Minton, 2017) i australianes (Pawson et al., 2015; Randolph i Tice, 2016). A més, darrerament també s'ha començat a estudiar en algunes ciutats del nord d'Europa com ara Amsterdam i Rotterdam (Hochstenbach i Musterd, 2018). Entre els autors europeus, però, el fenomen es vincula més amb la transformació de l'estructura de classes urbana que ha propiciat la postindustrialització, així com amb l'enconyiment de l'Estat del benestar i de les polítiques socials d'habitatge, uns factors que sumats a la darrera crisi econòmica han desencadenat uns efectes socioresidencials molt rellevants a una part important de les grans ciutats europees (Marcinczak et al., 2016; Tammaru et al., 2016; Tammaru et al., 2017). Hochstenbach i Musterd (2018), a més, associen clarament el procés de suburbanització de la pobresa amb les dinàmiques de gentrificació. És a dir, que segons aquests autors, el desplaçament cap a la perifèria de la població amb rendes baixes que s'està produint a algunes ciutats holandeses seria un efecte secundari dels processos d'apropiació de les zones centrals urbanes per part de les classes mitjanes. Aquesta última és precisament l'òptica des de la qual es treballa en aquesta recerca, tot partint de la idea abans assenyalada de la ràpida expansió de la gentrificació que s'està produint al municipi de Barcelona durant els darrers anys (López-Gay, 2018).

Per tant, el que es planteja és respondre les següents preguntes: S'està produint a Barcelona un procés de suburbanització de la pobresa com el que s'està produint a d'altres metròpolis occidentals? Quins són els principals elements que l'expliquen? Un aspecte que cal aclarir de partida per abordar aquestes qüestions en el context barcelonès és que, almenys tradicionalment, l'estructura urbana de les ciutats europees ha estat diferent a la de les ciutats americanes. De fet, la perifèria de les ciutats europees es caracteritza, en general, per ser més

pobre que les àrees centrals com a conseqüència del propi procés de desenvolupament urbà europeu. Al vell continent, a mitjans del segle XX, la destrucció en les ciutats ocasionada per la II Guerra Mundial i el continu creixement de la població urbana van provocar una gran demanda d'habitatge que va ser impossible d'atendre en un primer moment. A aquesta crisi habitacional es va fer front a partir de grans promocions d'habitatge públic o públic-privat que es construïen sobretot a les àrees perifèriques de les grans ciutats⁵. D'aquesta manera es configuren els *suburbis*, composts per grans blocs d'habitatges d'inspiració lecorbusiana⁶, la construcció dels quals era altament rentable. D'una banda, pel baix preu de les parcel·les on s'aixecaven i, d'altra banda, per l'optimització del sòl en relació amb el nombre d'habitatges construïts. No obstant, des del punt de vista urbanístic, aquestes operacions han estat durament criticades, precisament perquè van comportar una elevada concentració de la pobresa a la perifèria de moltes ciutats (White, 1984; Hall, 1996). Com a resultat d'aquests processos de producció residencial massiva, la classe mitjana europea va romandre al centre de les ciutats, on disposava de tot tipus de serveis, mentre que a les perifèries s'anaven construint barris densos de classe obrera i immigrants, majoritàriament infraequipats (Borja, 1985).

El desenvolupament urbanístic de Barcelona respon justament a aquesta lògica. Segons Amador Ferrer (2008), entre 1950 i 1976 es van construir a Barcelona i el seu entorn més de 750.000 habitatges. El parc d'habitatge augmenta durant aquest període un 73%, i es configuren les bases de l'actual àrea metropolitana de Barcelona. Però, l'alta densitat dels conjunts habitacionals, juntament amb la seva localització perifèrica, reforcen la segregació residencial de la població amb menys recursos (Ferrer i Nel-lo, 1991; Vilagrasa, 1997), deixant una seqüela en la estructura socioresidencial metropolitana de Barcelona que encara avui és perceptible (Dekker i van Kempen, 2004). Paral·lelament, s'ha de tenir també present l'intens procés de suburbanització que s'ha produït durant les darreres dècades a Barcelona (Pujadas, 2009; López, et al., 2013). Aquest moviment de població cap a la perifèria metropolitana està associat en part a l'aparició i la consolidació d'àmbits residencials de baixa densitat (Font et al., 1999; Font, 2004; Muñoz, 2004; López et al., 2013). L'inici d'aquest fenomen es remunta a la dècada dels 80, quan els habitatges unifamiliars d'aquestes urbanitzacions comencen a passar de segones residències a residències principals, en un procés que es va intensificar amb el pas dels anys amb l'increment progressiu de l'oferta d'aquest tipus d'habitatges (Carreras et al., 2012). Aquest flux residencial centre-perifèria està protagonitzat principalment per famílies joves amb o sense fills (Porcel i Navarro-Varas, 2014) de diversos

⁴ Murphy (2010) distingeix tres tipus d'àrees suburbanes empobrides: a) *àrees suburbanes simbiòtiques*, són les més semblants als barris urbans pobres, amb elevades taxes de pobresa i atur, poblades per població negra i amb problemes de criminalitat i de formació importants; b) *àrees suburbanes esquelètiques*, són àrees que han patit el declivi industrial i han quedat sense llocs de treball i amb molt pocs serveis; c) *àrees suburbanes eclipsades*, la pobresa en aquestes àrees queda reduïda a localitzacions petites i concentrades (*poverty pockets*), tot i que, en general, estan poblades per classes mitjanes i l'aspecte del parc d'habitatges i de l'espai públic no denoten degradació.

⁵ L'habitatge públic de lloguer és més propi dels països del nord d'Europa, mentre que en els països del sud la majoria de l'habitatge públic que es va construir durant aquest període es va vendre. El pes de les promocions privades va ser també important en la producció d'habitatges nous, afavorida per lleis específiques que facilitaven el ràpid desenvolupament de les perifèries urbanes. A França, per exemple, determinades àrees perifèriques podien designar-se com a Zones d'Urbanització Prioritària (ZUP) i a Itàlia les expropiacions de parcel·les per construir habitatges podien afectar fins i tot a sòl agrícola (White, 1984).

⁶ La ciutat ideal de Le Corbusier estava projectada amb una estructura espacial clarament diferenciada amb l'objectiu que reflectís l'estructura social urbana de forma segregada. En aquesta estructura es reservava el centre per a l'elit social, alhora que es preveïen dues zones residencials més, una per a classes mitjanes altes i una altra per a la classe treballadora, totes dues amb característiques totalment desiguals (Hall, 1996).

estatus socials, però amb una presència important de classes mitjanes, la qual cosa ha contribuït a diversificar cada vegada més la morfologia socioterritorial de la perifèria metropolitana (Porcel, 2016). Aquests dos elements són importants com a antecedents generals a l'hora d'entendre i d'interpretar l'evolució de les desigualtats socioeconòmiques en l'eix centre-perifèria a la Barcelona metropolitana.

3. Fonts de dades i mètodes d'anàlisi

Les fonts de dades principals a partir de les quals s'ha realitzat aquest estudi sobre la suburbanització de la pobresa a la metròpoli de Barcelona són: la sèrie històrica de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població (1985-2011); l'Enquesta de condicions de vida, 2016; i l'Enquesta de cohesió urbana, 2017. Aquestes enquestes formen part del Sistema integrat d'informació metropolitana sobre cohesió social i urbana (SIMCSU) de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB)⁷.

Pel que fa a l'estructura de l'anàlisi s'ha articulat en quatre parts: a) anàlisi de les desigualtats centre-perifèria; b) anàlisi de l'evolució de l'estructura social i les seves pautes de localització residencial; c) anàlisi de les dinàmiques del mercat immobiliari de la mobilitat residencial; d) anàlisi dels factors explicatius de la desigualtat centre-perifèria. A les tres primeres parts, l'estratègia analítica s'ha abordat majoritàriament a partir d'anàlisis descriptives evolutives, combinant indicadors estàndards, creuaments bivariats i recursos cartogràfics. A la quarta part, s'ha incorporat a l'anàlisi un model de regressió logística per explicar el risc de pobresa al conjunt de l'AMB el 2016.

El model de regressió logística s'ha construït seqüencialment. A cada etapa s'ha incorporat un dels següents blocs de variables explicatives. El *bloc de territori* inclou la distinció entre Barcelona ciutat i la primera corona metropolitana (resta AMB). El *bloc sobre mobilitat residencial* inclou la distinció entre aquells que no han canviat d'habitatge durant els darrers 5 anys i aquells que sí que ho han fet. El *bloc d'atributs sociodemogràfics* inclou una mesura de la classe social seguint el model de la classificació ESEC (Rose i Harrison, 2010), l'edat en intervals, i la composició de la llar pel que fa a nombre de residents i si hi ha o no infants dependents. El *bloc sobre ingressos* incorpora un seguit de mesures indirectes sobre els components dels ingressos al conjunt de la llar. En primer lloc, es fa servir el nombre de persones a la llar amb ingressos individuals iguals o superiors als 1.500€ a l'any. Aquesta variable es fa servir com a proxy a les llars de dobles ingressos. En segon lloc es fa servir la variable sobre intensitat del treball a la llar,

que mesura la proporció de temps treballat pels membres de la llar en edat laboral, sobre el total potencial de temps que podrien haver treballat al llarg de l'any. Seguidament, es fan servir un conjunt de variables dicotòmiques que capturen si el conjunt d'ingressos a la llar es componen o no en més d'un 25% de rendes provinents dels següents components: el lloguer d'una propietat immobiliària, pensions de jubilació, transferències socials per atur, i transferències socials a nivell de llar (es consideren conjuntament les transferències per habitatge, les transferències d'urgència social, i les ajudes a la família). En darrer lloc s'incorpora un *bloc d'interaccions* entre el nivell territorial amb la mobilitat residencial, amb la intensitat del treball a la llar i amb els ingressos per pensions de jubilació.

La unitat d'anàlisi a les dades són els individus. Per a corregir l'heterocedasticitat fruit de l'agrupació dels individus en llars, s'han calculat les mesures d'error estàndard fent servir el mètode robust dins el paquet sjstats (Lüdecke, 2018) pel programari R (R Core Team, 2018).

4. Les desigualtats centre-perifèria a l'àrea metropolitana de Barcelona

La metròpoli de Barcelona es troba actualment en plena recomposició social després de la gran recessió econòmica. Des de 2014, la recuperació de l'ocupació ha permès reduir la població amb rendes baixes i, per extensió, també la desigualtat social, tot i que encara no s'han recuperat els valors de la situació pre-crisi (Sarasa et al., 2017). Així es reflecteix al gràfic 1, on es pot observar que el valor del coeficient de Gini passa entre 2011 i 2016 de 0,335 a 0,298, el que corrobora aquesta reducció de la desigualtat d'ingressos entre la població metropolitana⁸. Aquest gràfic també posa de manifest l'augment de la desigualtat que es va produir amb l'inici de la crisi en 2008, que va trencar un llarg procés de cohesió social que es va iniciar els anys 80 (Sarasa et al., 2013). Precisament, aquest llarg procés de disminució de la desigualtat social, el qual coincideix plenament amb la terciarització de l'economia barcelonessa, situa la capital catalana en un model diferent⁹ respecte d'altres ciutats on la progressió de la globalització i la desindustrialització han generat una dinàmica més clara de desigualtat creixent (Sassen, 1991). En el cas de Barcelona, aquest procés de cohesió social s'explica per la combinació de diversos factors, com ara el desenvolupament de l'Estat del benestar durant les primeres legislatures democràtiques, l'augment incessant de població ocupada fins que va arribar la crisi econòmica de 2008 i també per la intensa incorporació de la dona al mercat de treball, particularment a partir dels anys 90 (Trullén, 2015; Trullén et al., 2014; Sarasa et al., 2018).

Tanmateix, per tal d'examinar com han evolucionat les desigualtats d'ingressos en l'eix centre-perifèria

⁷ Per més informació consulteu: <https://iermb.uab.cat/es/encuestas/cohesion-social-urbana/>

⁸ Per tal de fer comparativa la sèrie de dades disponible, s'ha calculat el coeficient de Gini per la població de 18 anys i més que és la població homogènia a totes les edicions de les enquestes utilitzades: l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, elaborada bàsicament per l'IERMB amb la col·laboració d'Idescat i l'Encuesta de Condiciones de Vida, elaborada per l'INE i també per l'Idescat en el context català. A més, també s'ha de tenir en compte que les estimacions de renda familiar proporcionades per les diferents enquestes no són estrictament comparables, tot i que es considera que en les anàlisis de distribució transversals poden oferir una idea de les tendències de determinats indicadors.

⁹ A banda de Barcelona, també hi ha d'altres ciutats europees que no han tendit a polaritzar-se socialment durant el procés de desindustrialització (Hamnett, 1994).

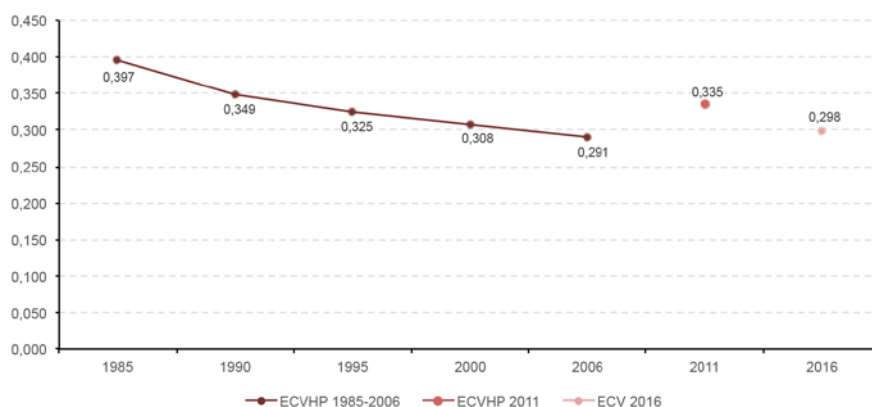
de l'àrea metropolitana de Barcelona, s'ha calculat durant el mateix període (1985-2016) la taxa de risc de pobresa a Barcelona (ciutat central) i a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona (primera corona metropolitana) (gràfic 2). Els resultats mostren tres situacions diferenciades, i a una d'elles, la dels darrers anys (2011-2016), es confirma que, efectivament, a Barcelona està augmentant el risc de pobresa a la perifèria metropolitana (del 18,5% en 2011 al 20,4% en 2016), mentre que a la ciutat central s'ha reduït (del 20,2% en 2011 al 15,9% en 2016). Es pot afirmar, per tant, que a la metròpoli de Barcelona s'està produint, com a d'altres ciutats que s'han assenyalat anteriorment, un empobriment de la perifèria respecte el centre. Però, el que resulta crucial per poder parlar de forma clara d'un procés de suburbanització de la pobresa és saber si el fenomen és resultat del desplaçament de població amb rendes baixes o si són altres factors els que ho expliquen. Els propers apartats es

dedicaran a aprofundir en aquesta qüestió, però abans, també val la pena descriure les altres dues situacions anteriors que s'identifiquen en relació amb les desigualtats socioeconòmiques entre el centre i la perifèria metropolitana de Barcelona.

La primera situació, la més duradora en el temps (1985-2000), també reflecteix una primera corona més empobrida que la ciutat central, tot i que en aquest cas s'entén que els resultats reflecteixen més la lògica de l'estructura socioresidencial típica de la ciutat europea —amb les classes mitjanes centrades i les classes treballadores ocupant zones més perifèriques—, que no pas un altre tipus de fenomen.

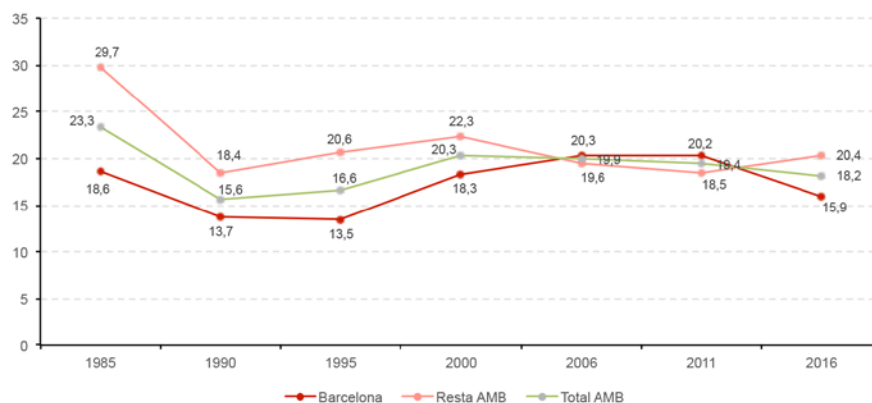
Aquesta situació, però, canvia els anys 2006 i 2011, quan els nivells de pobresa al municipi de Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana convergeixen. Tal com es pot observar al gràfic 2, l'any 2006, la convergència en els valors de la taxa de risc de pobresa en

Gràfic 1. Coeficient de Gini sobre ingressos equivalents. Població de 18 anys i més. Àrea metropolitana de Barcelona, 1985-2016



Font: IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1985-2000; Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006 i 2011; INE i Idescat, Encuesta de Condiciones de Vida, 2016.

Gràfic 2. Taxa de risc de pobresa segons àmbit territorial metropolità. Població de 18 anys i més. Àrea metropolitana de Barcelona, 1985-2016



Font: IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1985-2000; Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006 i 2011; INE i Idescat, Encuesta de Condiciones de Vida, 2016.

¹⁰ En aquest cas, la taxa de risc de pobresa (a partir del llindar de l'àrea metropolitana de Barcelona establert l'any 2016 en uns ingressos nets anuals de menys de 11.199,13€ per unitat de consum) també s'ha calculat per la població de 18 anys i més per facilitar la comparabilitat en la sèrie de dades. Per més informació, vegeu la nota al peu 7.

ambdós territoris es produeix tant per la reducció de la pobresa a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona com per l'augment de la pobresa a la ciutat central. En aquest cas, l'empobriment de la població resident a Barcelona pot tenir a veure amb la intensa arribada de població immigrant estrangera. És sabut, que amb el canvi de segle, les grans metròpolis espanyoles, particularment Madrid i Barcelona, van jugar un paper clau com a portes d'entrada de la població estrangera a Espanya (Fullaondo, 2007). Però, a més, com demostren alguns estudis, dins de l'estructura metropolitana de Barcelona, la ciutat central, va ser l'àmbit territorial que va rebre una major quantitat d'immigrants estrangers durant els primers anys del procés migratori (Domingo et al., 2004; Bayona, 2008). Va ser posteriorment quan de manera progressiva aquesta població es va anar desplaçant cap els municipis adjacents, com ara l'Hospitalet de Llobregat, Sant Adrià de Besòs, Badalona o Santa Coloma de Gramenet. Per altra banda, la reducció de la proporció de població en risc de pobresa a la primera corona metropolitana durant els primers anys de la dècada dels 2000 podria estar més associada amb què, simultàniament a la forta arribada de població immigrant estrangera a la ciutat central, la població autòctona intensifica els canvis residencials cap a la perifèria (Porcel i Navarro-Varas, 2014). Tot plegat succeeix en un context marcat per l'elevada producció i oferta residencial de la darrera fase del boom immobiliari (Rodríguez, 2006), que va afavorir sens dubte l'augment de la mobilitat residencial metropolitana¹¹. Pel que fa al manteniment de les diferències poc significatives dels nivells de pobresa al centre i a la perifèria metropolitana l'any 2011, podria estar relacionat per l'impacte relativament transversal que

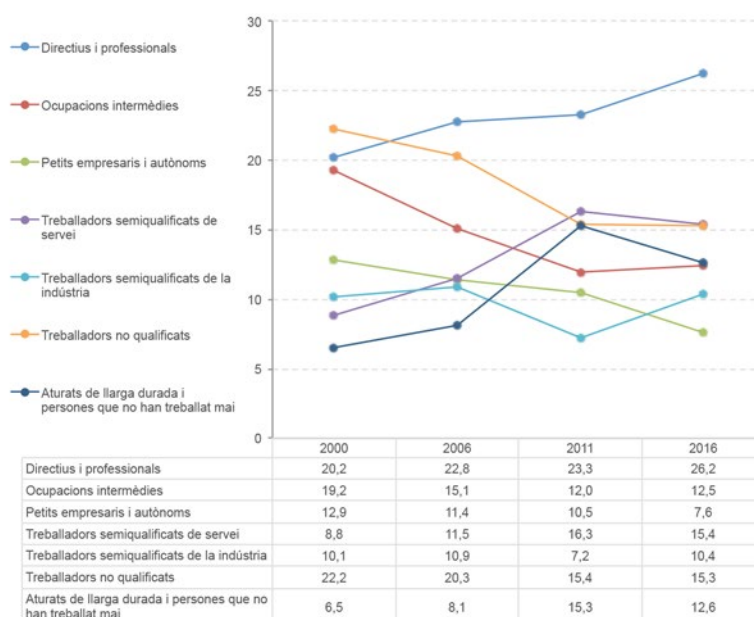
va tenir la crisi econòmica en l'estructura social metropolitana (Sarasa et al., 2013), la qual cosa va comportar una distribució molt més homogenia de la població amb rendes baixes arreu del territori metropolità (Porcel, 2016; Porcel i Navarro-Varas, 2016).

5. L'estratificació social a la Barcelona metropolitana: evolució i pautes de localització residencial segons classe social

Són diversos els autors que situen la transformació de l'estructura de classes urbana pròpia del trànsit industrial-postindustrial com un dels principals factors explicatius de les dinàmiques de gentrificació (Hamnett i Williams, 1980; Ley, 1980; Hamnett, 1984; Butler i Robson, 2003; Butler et al., 2008). La tesis central d'aquests autors és, en síntesi, que amb aquesta transformació de l'estructura de classes apareixen noves classes mitjanes amb pautes de consum diferents a les de la classe mitjana tradicional, entre les quals destaca una major preferència per residir en àrees urbanes centríques (Zukin, 1982, 1998). En aquest sentit, l'evolució de l'estructura social de la població resident a l'àrea metropolitana de Barcelona i les pautes de localització residencial de les diferents classes socials són les primeres qüestions a analitzar per tal de veure si s'identifica alguna relació amb l'augment de la desigualtat centre-perifèria.

El gràfic 3 mostra com des de l'any 2000 la classe mitjana —formada per professionals i directius—, juntament amb els treballadors semiquualificats de serveis, són les dues classes socials que més han crescut en els darrers anys. La classe de professionals i directius ha passat de conformar el 20,2% de la població de 16 anys i més de l'àrea metropolitana de Barcelona en

Gràfic 3. Distribució de la població segons classe social (ESeC). Població de 16 anys i més. Àrea metropolitana de Barcelona, 2000-2016



Font: IERMB i Idescat, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2000 i 2011; INE i Idescat, Encuesta de Condiciones de Vida, 2016.

¹¹ Hi ha autors que vinculen l'augment de la mobilitat residencial en aquest període també a d'altres factors, més enllà dels econòmics (creixement econòmic, facilitat de crèdit, producció immobiliària, etc.) i polítics (desenvolupament urbanístic, consum de sòl, etc.): l'augment en el pes relatiu de la població en edat potencial d'emancipar-se o de formar noves llars (25-39 anys), la gran afluència de població immigrada i l'increment del nombre de llars associat a la *Segona Transició Demogràfica* (Miralles-Guasch et al., 2007; Donat, 2012).

2000 al 26,2% en 2016, i els treballadors semiqua-
lificats de serveis han passat del 8,8% en 2000 al
15,4% en 2016. Aquesta tendència creixent dels
treballadors del sector serveis, tant dels qualificats
com dels menys qualificats, es troba directament
relacionada amb l'avenç del procés de terciaritzaci-
ó del sistema productiu de Barcelona¹². De fet,
davant la reducció de les ocupacions intermèdies
(del 19,2% en 2000 al 12,5% en 2016) i dels treba-
lladors no qualificats (del 22,2% en 2000 al 15,3%
en 2016), els professionals i directius s'han conso-
lidat clarament com la classe social majoritària a la
metròpoli de Barcelona durant la darrera dècada.

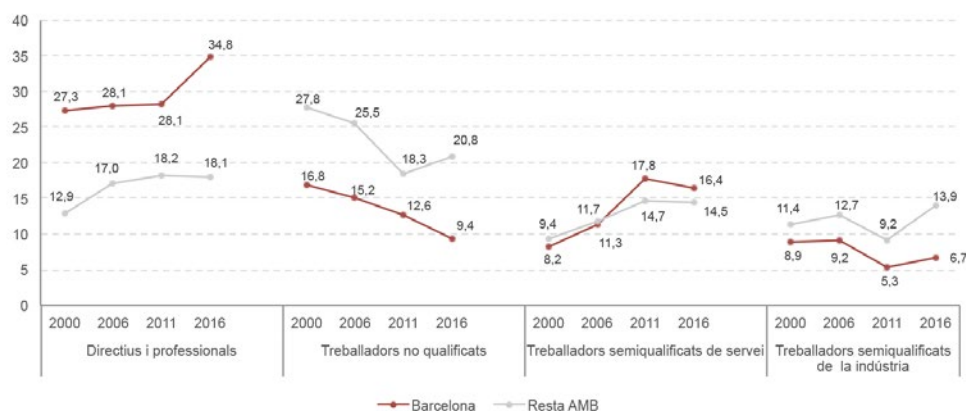
Si s'observa el pes que tenen les classes mitjanes
(professionals i directius) i les classes treballadores
entre els residents de Barcelona i de la resta de
l'àrea metropolitana (gràfic 4), es pot obtenir alguna
pista més sobre el fenomen que s'està estudiant.
En primer lloc, es registra una diferència molt impor-
tant entre el percentatge de classe mitjana que re-
sideix actualment a la ciutat central (34,8%) i la que
resideix a la primera corona metropolitana (18,1%).
A més, com es pot observar, aquesta diferència ha
crescut de manera important en els darrers anys,
tornant a situar-se a una distància semblant a la que
es registrava l'any 2000, quan la pobresa també era
més elevada a la perifèria metropolitana que a la ciu-
tat central (gràfic 2). Per altra banda, els treballadors
no qualificats apareixen durant tot el període analit-
zat (2000-2016) més presents a la primera corona
metropolitana que al municipi de Barcelona. Però
el que crida més l'atenció és el lleuger repunt que
registra aquesta classe social a la primera corona
metropolitana durant els darrers anys (del 18,3% en
2011 al 20,8% en 2016), mentre que la seva presèn-
cia a la ciutat central ha anat contínuament a la baixa
(del 16,8% en 2000 al 9,4% en 2016). Pel que fa a
la resta de classes socials que apareixen al gràfic
4, es pot destacar que els treballadors semiqua-
lificats industrials també tenen un major predomini en

la primera corona metropolitana (13,9% en 2016, per
un 6,7% a Barcelona), mentre que els treballadors se-
miqua-
lificats de serveis estan proporcionalment més
presents a la ciutat central (16,4%), tot i que a poca dis-
tància del registre de la resta de l'àrea metropolitana de
Barcelona (14,5%).

Una anàlisi més en detall a partir de les dades que pro-
porciona el Cens de població i habitatges per secció
censal mostra com en les darreres tres dècades les
classes mitjanes¹³ han avançat de manera gradual,
però incessant, en l'ocupació del centre de la metrò-
poli (mapa 1). Des dels seus enclavaments tradicionals
—els districtes de l'Eixample, les Corts, Sarrià-Sant
Gervasi i Gràcia—, les classes mitjanes han proliferat
precisament en molts altres barris del municipi de Bar-
celona, s'han estès pel litoral i el nord de la ciutat (la
Vila Olímpica del Poblenou, el Poblenou, Diagonal Mar
i el Front Marítim del Poblenou, Sant Andreu, la Sa-
grera), fins arribar als seus confins, tot i que sigui de
manera testimonial (el Besòs i el Maresme, la Verneda
i la Pau, el Bon Pastor, Trinitat Vella, i les Roquetes).

Això no obstant, les classes mitjanes no han limitat el
seu àmbit d'expansió al centre metropolità, sinó que la
perifèria també ha vist com els directius i professionals
han radicat la seva residència en municipis on gairebé
no tenien presència. Tal i com es veu al mapa 1, aquest
fenomen respondria a la intensificació del procés de
suburbanització que es produeix durant la dècada dels
90 amb el fragor del boom immobiliari com a teló de
fons i que comporta una expansió de les classes mit-
janes arreu de la metròpoli. A banda de la consolidació
de les principals àrees residencials de les classes mit-
janes a la primera corona metropolitana —Castellde-
fels, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern, Esplu-
gues de Llobregat i Tiana—, aquest tipus de població
apareix també a barris del Prat de Llobregat, Sant Boi
de Llobregat, Sant Vicenç dels Horts, Sant Adrià de Be-
sòs, Santa Coloma de Gramenet, Montcada i Reixac,
Ripolllet o Barberà del Vallès.

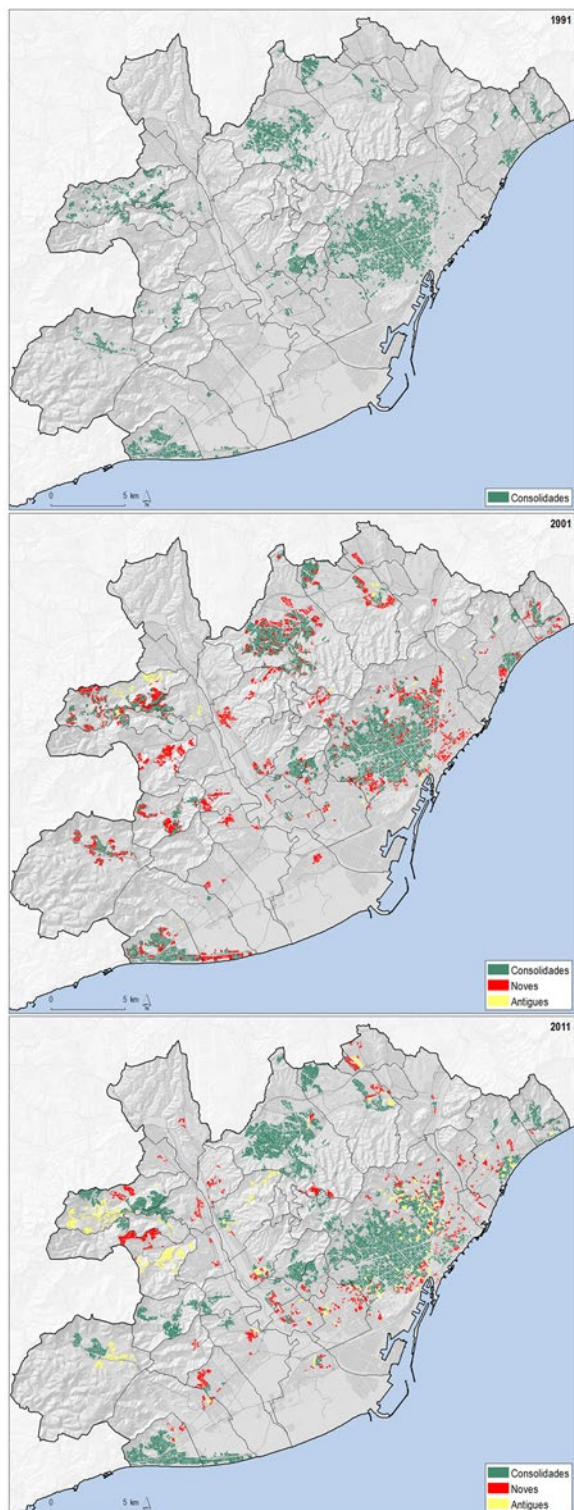
Gràfic 4. Classe social (ESeC) segons àmbit de residència. Població de 16 anys i més de classe mitjana (directius i professionals) i de classe treballadora (desagregada). Àrea metropolitana de Barcelona, 2000-2016



Font: IERMB i Idescat, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2000 i 2011; INE i Idescat, Encuesta de Condiciones de Vida, 2016.

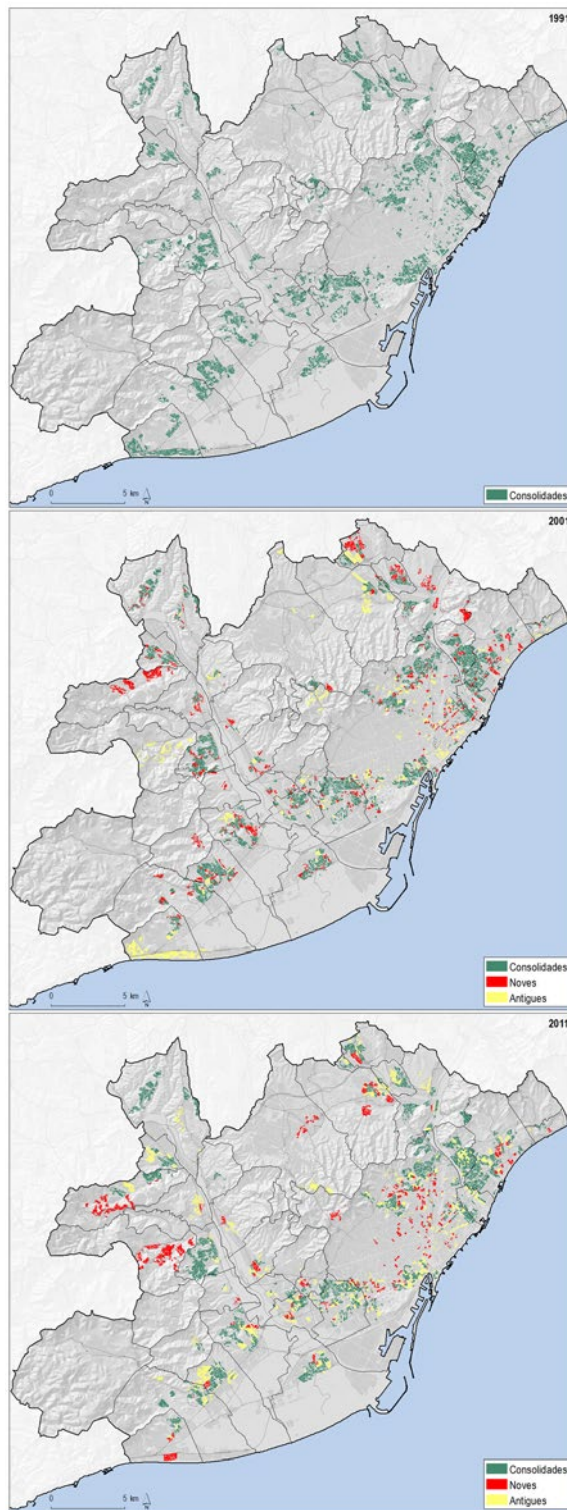
¹² Una explicació més detallada de la transformació de l'estructura de classes socials a l'àrea metropolitana de Barcelona es pot trobar a Sarasa et al. (2018).
¹³ En aquest cas, les classes mitjanes agrupen tres categories ocupacionals del Cens de població i habitatges segons la CNO: directius d'empreses i de les administracions públiques; tècnics i professionals científics i intel·lectuals; i tècnics i professionals de suport.

Mapa 1. Àrees residencials amb predomini de classes mitjanes. Seccions censals amb un % de classes mitjanes superior a la mitjana metropolitana. Àrea metropolitana de Barcelona, 1991-2011



Font: Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011.

Mapa 2. Àrees residencials amb predomini de classes treballadores. Seccions censals amb un % de classes treballadores superior a la mitjana metropolitana. Àrea metropolitana de Barcelona, 1991-2011



Font: Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011.

Per la seva banda, l'evolució de les classes treballadores¹⁴ està definida per una relativa pèrdua de pes al centre metropolità en contraposició amb l'avançament de les classes mitjanes (mapa 2). La reducció ha estat especialment significativa als barris del centre històric i del districte de Sant Martí, on, malgrat la minva, resisteixen alguns reductes d'importància als barris del Raval, el Gòtic, la Barceloneta i el Besòs i el Maresme. De la seva evolució a la perifèria es pot dir que ha estat complexa, romanent important allà on ho era, però de manera més difosa, menys clara. És el cas de municipis dominats per les classes treballadores, com ara Viladecans, el Prat de Llobregat, Cornellà de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Sant Adrià de Besòs, Santa Coloma de Gramenet, Montcada i Reixac o Ripollet.

Per aprofundir en la distribució espacial de les classes mitjanes i de les classes treballadores a l'àrea metropolitana de Barcelona se n'ha volgut investigar el grau de suburbanització d'aquestes classes socials a partir de la seva relació espacial amb la ciutat central. Per fer-ho, s'han calculat diferents índexs de centralització per a cadascun dels grups, tot i que només s'ha pogut fer pels anys 1991, 2001 i 2011¹⁵. Aquesta operacionalització està en línia amb la proposta realitzada per Kavanagh et al. (2016) i Bailey i Minton (2017) en les seves anàlisis sobre suburbanització de la pobresa al Regne Unit. Amb l'objectiu de disposar d'una imatge més completa, en la present recerca s'ha optat per treballar amb els tres índexs de centralització recollits per Massey i Denton (1988) al seu article de referència sobre segregació residencial. Un primer índex és el que calcula la proporció d'un grup —en el present article cadascuna de les classes socials— que resideix al centre metropolità (PCC) (Massey i Denton, 1988)¹⁵. Aquest índex varia de 0 a 1, essent major la seva presència al centre com més s'aproxima a 1. Un segon índex és el de centralització absoluta (ACE) que mesura la distribució espacial d'un grup comparada amb la superfície al voltant del centre urbà (Massey i Denton, 1988). S'interpreta com la part de la població d'un grup que hauria de canviar de secció per assolir una distribució del grup al voltant del centre. Aquest índex varia de -1 a 1, essent negatiu si els membres del grup resideixen lluny del centre i positiu si tendeixen a viure a prop del centre. El valor és igual a 0 quan tenen una distribució equiparable entre el centre i la perifèria. Per últim, també s'ha calculat

l'índex de centralització relativa (RCE) (Duncan i Duncan, 1955), que calcula en quina mesura un grup tendeix a viure a prop o lluny del centre en relació amb un altre grup. S'interpreta com la part del grup de referència que hauria de canviar de secció per tenir una distribució tan centralitzada com la de l'altre grup. Aquest índex proporciona valors entre -1 i 1, essent negatiu quan el grup de referència viu lluny del centre i positiu quan ho fa a prop, sempre considerant la llunyania i proximitat en relació amb la del grup que es compara.

Els respectius indicadors mostren que a la metròpoli de Barcelona tant les classes mitjanes com les classes treballadores tenen un elevat grau de centralització, però les classes mitjanes ocupen més espais centrals de la metròpoli que les classes treballadores (taula 1). Pràcticament, el 60% de la població de classe mitjana de la metròpoli resideix a la ciutat central, mentre que la proporció de classe treballadora se situa en el 43,4%. Aquesta major centralitat de les classes mitjanes, però, s'ha anat reduint lleugerament en les darreres dècades com a conseqüència d'una major presència d'aquesta població a la perifèria metropolitana. En canvi, les classes treballadores han mantingut una certa estabilitat en la seva ocupació del centre metropolità, tot i que amb una lleu tendència a situar-se també més cap a la perifèria. Aquestes dades, venen a confirmar el que mostren també els mapes previs, on les classes mitjanes, a banda d'ocupar cada vegada més espais centrals metropolitans, també han crescut en entorns perifèrics on abans no hi eren. És a dir, el major pes que han tingut al centre ha estat contrarestat per un augment superior a la perifèria. Això no obstant, quan es posen en relació les classes treballadores amb les classes mitjanes, s'observa un menor nivell de centralitat de les primeres, tal i com mostra l'RCE.

Per tant, el que en definitiva es pot extreure d'aquest conjunt de resultats és que, fins el 2011, ambdues classes socials estaven perdent centralitat de manera moderada, al mateix temps que les classes mitjanes continuen mantenint de manera creixent una centralitat major respecte les classes treballadores. En tot cas, almenys fins aquesta data, no hi ha signes molt evidents que la classe treballadora hagués iniciat un clar procés de desplaçament residencial cap a la perifèria com a conseqüència d'un procés de centralització de les classes mitjanes. Tanmateix, encara falta informació sobre què ha succeït els anys posteriors,

Taula 1. Índexs de centralització* de les classes mitjanes i les classes treballadores. Àrea metropolitana de Barcelona, 1991, 2001 i 2011

Classes socials	PCC			ACE			RCE		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011
Classes mitjanes	0,722	0,628	0,592	0,748	0,658	0,622			
Classes treballadores	0,489	0,437	0,434	0,600	0,546	0,538	0,335	0,248	0,191

Nota: Càlculs realitzats amb el software Geo-Segregation Analyzer (Apparicio et al., 2014).
Font: Cens de població i habitatges, 1991, 2001 i 2011.

¹⁴ Les classes treballadores apleguen tres categories ocupacionals del Cens de població i habitatges segons la classificació nacional d'ocupacions (CNO): treballadors de serveis de restauració, personals, protecció i venedors dels comerços; operadors d'instal·lacions i maquinària i muntadors; i treballadors no qualificats.
¹⁵ Per tant, els resultats no poden donar pistes sobre l'augment de pobresa a la perifèria metropolitana que es registra l'any 2016, però serviran per conèixer quines han estat les darreres tendències.
¹⁶ Per al càlcul dels índexs de centralització el centre metropolità està definit per totes aquelles seccions que pertanyen al municipi de Barcelona.

en un escenari marcat per l'increment dels preus de l'habitatge, sobretot a la ciutat central. Això és el que s'analiza a l'apartat següent a partir de la mobilitat residencial.

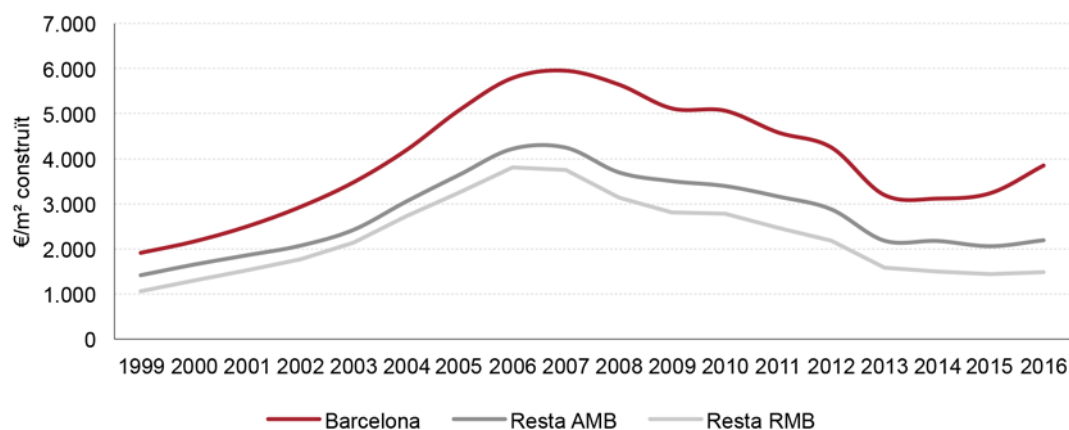
6. Les dinàmiques del mercat immobiliari i els canvis residencials

6.1. Un nou canvi de cicle del mercat immobiliari

La metròpoli de Barcelona ha viscut durant els últims vint anys la seva particular versió del procés de sobreescalfament del mercat residencial i de depressió profunda del sector que ha experimentat el conjunt d'Espanya. Aquesta darrera fase de correcció de preus de l'habitatge s'atura a la regió metropolitana de Barcelona l'any 2013, donant pas a un període d'estabilització de tres anys que és seguit per un nou augment molt pronunciat dels preus entre 2015 i 2016 (gràfics 5 i 6).

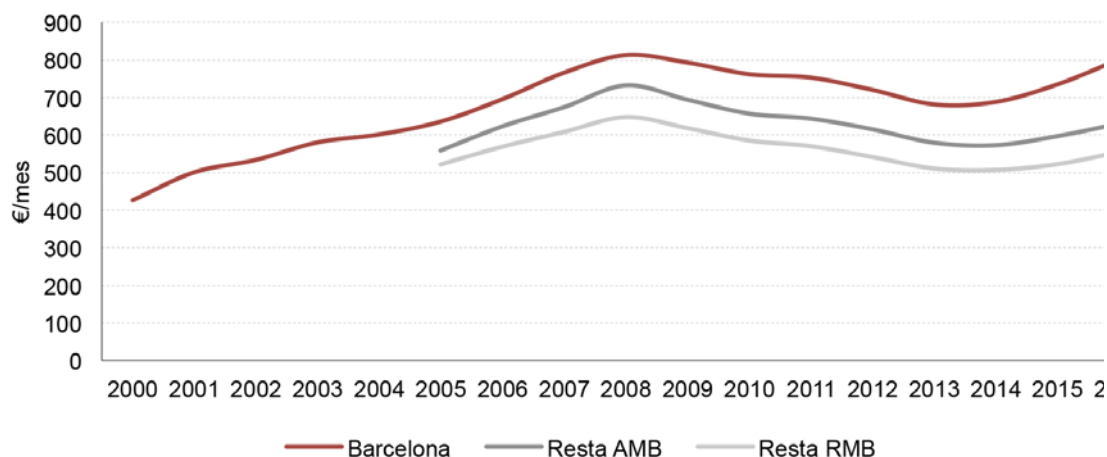
Tal i com indiquen alguns autors, la reactivació econòmica iniciada l'any 2014 està essent acompanyada també per la recuperació del sector immobiliari, i això repercuteix en els preus dels habitatges (Rodríguez, 2018). Diversos factors expliquen aquesta alça de preus. Els més importants serien la recuperació del mercat de treball, les bones condicions de finançament i la concepció de l'habitatge com a objecte d'inversió que ofereix unes rendibilitats molt elevades davant d'altres actius¹⁹. En aquest últim punt, les administracions públiques hi han incidit significativament. La legislació aprovada l'any 2012 per activar la inversió immobiliària de les Societats Cotitzades Anònimes d'Inversió en el Mercat Immobiliari (SOCIMI) mitjançant beneficis fiscals —entre d'altres mesures de flexibilització dels requisits d'aquestes societats—; la revisió de la Llei d'Arrendaments Urbans l'any 2013 per la qual s'intentava flexibilitzar el mercat mitjançant, entre d'altres mesures, la reducció de cinc a tres anys de la durada del contracte i desvinculant de l'IPC la revisió de la renda a pagar pel llogater; la conces-

Gràfic 5. Preu mitjà de compravenda d'habitatges d'obra nova registrades (€/m² construït) segons àmbit territorial. Regió metropolitana de Barcelona, 1999-2016¹⁷



* Nota: fins al 2012 s'utilitzen dades de l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE). A partir de 2013 es fan servir dades dels col·legis de registradors de la propietat. La pronunciada davallada que té lloc entre 2012 i 2013 és resultat de treballar amb dades finals de compravenda i no dades d'oferta d'habitatge, més altes que les que resulten finalment de l'operació de compravenda i que s'ha acabat inscrivint en el registre de la propietat. La disponibilitat de dades a partir de 2013 fa recomanable el seu ús per tractar-se d'informació més consistent en termes metodològics. Font: Sistema d'indicadors metropolitans de Barcelona, IERMB, a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya. Les dades són del segon semestre de cada any.

Gràfic 6. Preu mitjà de lloguer segons àmbit territorial (€/mes). Regió metropolitana de Barcelona, 2000-2016¹⁸



Font: Sistema d'Indicadors Metropolitans de Barcelona (IERMB) amb dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

¹⁷ Les dades es refereixen al segon semestre de cada any. No es disposa d'informació de tots els municipis.

¹⁸ Les dades es refereixen al segon semestre de cada any. No es disposa d'informació de tots els municipis.

¹⁹ Segons dades del Banc d'Espanya (2016, 2018), la rendibilitat de l'habitatge a l'estat ha crescut incessantment des de 2013, quan la inversió reportava beneficis negatius del 3,5%, fins l'any 2017 en el que el retorn de la inversió ascendia a l'11,4%. Aquesta evolució ha estat la inversa que han experimentat altres actius, com els bons de l'estat (del 4,1% al 1,5%), els dipòsits de les llars (de l'1,6% al 0,1%) o la Borsa (Ibex-35) (del 21,4% al 7,4%).

sió de permisos de residència a inversors estrangers (*Golden visa*) per la Llei de Suport a Emprenedors i la seva Internacionalització aprovada l'any 2013; o una regulació insuficient de l'habitatge d'ús turístic que ha crescut de manera desorbitada en moltes ciutats amb aquest atractiu, entre elles Barcelona i alguns altres municipis de la regió metropolitana des de l'any 2009²⁰. Aquest context, al que s'afegeix el caràcter global de la ciutat de Barcelona i la seva àrea metropolitana²¹, han posat els fonaments per al creixement de la demanda d'habitatge per satisfer les necessitats residencials i per a la proliferació d'inversors locals i estrangers. L'augment de demanda ha augmentat la pressió sobre un sistema residencial altament mercantilitzat i condicionat per la tradicional manca d'habitatge social²², la qual cosa el fa més dependent dels cicles econòmics d'auge i caiguda (Hochstenbach i Musterd, 2018).

És al centre metropolità, però, on tots aquests factors concorren més intensament, tot generant una alça de preus especialment significativa. L'evolució dels darrers anys indica, fins i tot, l'eixamplament del diferencial entre els preus a Barcelona respecte la resta de la metròpoli. Tant les dades relatives als habitatges en règim de compra com els de lloguer mostren que la ciutat de Barcelona aguditza les diferències amb la perifèria, producte d'increments extraordinàriament elevats al centre metropolità. Entre 2014 i 2016, l'habitatge d'obra nova ha experimentat un encariment del 23,5% al municipi de Barcelona, mentre que a la resta de l'àrea metropolitana el preu s'ha mantingut estable (alça de 0,7%) i a la resta de la regió metropolitana, fins i tot, ha baixat l'1,3%. En el cas del preu del lloguer, es mantenen els diferencials entre Barcelona i les dues corones metropolitanes, si bé aquestes diferències no són tan accentuades. El creixement del preu mitjà de lloguer des del 2013 ha estat del 17,6% a Barcelona, del 8,8% a la primera corona metropolitana i del 8,4% a la segona.

Efecte d'aquesta evolució, com s'ha dit, és l'eixamplament de la distància existent entre els preus d'accés a l'habitatge en el centre i la perifèria metropolitana. La diferència entre la mitjana del preu de compravenda de l'habitatge d'obra nova a Barcelona i a la primera corona es va mantenir estable entorn l'1,4 i l'1,5 des de 1999, mentre que l'inici de la recuperació de preus de l'any 2014 marca un augment de l'1,4 a l'1,8 en tan sols tres anys; en el cas de la segona corona, el diferencial respecte a Barcelona és major, i en aquests tres anys s'ha accentuat del 2,1 al 2,6. Pel que fa als preus mitjans de lloguer, el diferencial és més baix, però descriu una tendència ascendent similar. Des de 2005, el diferencial entre Barcelona i la primera corona metropolitana ha augmentat de l'1,1 a l'1,3, i en el cas de la segona corona de l'1,2 a l'1,4.

Aquestes dinàmiques d'encariment del preu de l'habitatge a la ciutat central, és un dels factors que podria estar causant un desplaçament de la població amb menys ingressos cap a la perifèria metropolitana, i que explicaria, almenys en part, l'increment de la desigualtat socioeconòmica que s'ha registrat en els darrers anys entre Barcelona i la primera corona. Aquesta hipòtesi s'analitza a l'apartat següent a partir de la informació relativa a la mobilitat residencial.

6.2. Classes socials i pautes de mobilitat residencial a la metròpoli de Barcelona

La mobilitat residencial de la població és un dels mecanismes causals del fenomen de la gentrificació, conjuntament amb la mobilitat social ascendent i la renovació demogràfica. L'aportació i transcendència de cadascun d'aquests factors en la transformació dels barris de les grans ciutats, no és lineal, i presenta importants variacions entre ciutats, però també entre barris d'una mateixa urb. Per exemple, en una anàlisi per a les ciutats d'Amsterdam i Rotterdam, Hochstenbach i van Gent (2015) evidencien com el desplaçament de la població (mobilitat residencial) és clau per explicar els processos de gentrificació en barris amb un estatus social relativament alt. En canvi, la mobilitat social i la transformació demogràfica adquireixen més protagonisme entre els barris d'estatus social més baix que experimenten també processos de gentrificació. En tot cas, el que queda clar és que els tres mecanismes actuen simultàniament i la mobilitat residencial per si sola es mostra insuficient per explicar la complexitat del fenomen.

La mobilitat residencial en el context metropolità de Barcelona presenta particularitats en relació amb d'altres regions europees i americanes. Els països nòrdics, Austràlia o Estats Units destaquen per taxes de mobilitat relativament elevades, mentre que als països de l'est i del sud d'Europa és molt menor (Caldera i Andrews, 2011). En aquest sentit, destaca la baixa mobilitat residencial de la població metropolitana, malgrat l'increment significatiu ençà la darrera dècada del s. XX (taula 2), com ja s'ha explicat anteriorment. L'accés generalitzat a l'habitatge mitjançant la propietat (el 76% de la població de la metròpoli de Barcelona viu l'any 2016 en habitatges de propietat), fomentat mitjançant la intervenció pública, i el *familisme* com a element clau en l'organització del benestar, han estat assenyalats com els fonaments explicatius de la baixa mobilitat a les regions espanyoles. Al mateix temps, la majoria dels canvis residencials que es produeixen tenen lloc dins el mateix municipi, tot mantenint la proximitat amb el lloc d'origen i possibilitant una millora de l'habitatge o la qualitat residencial sense haver de modificar l'espai de vida (Módenes, 2007).

L'any 2017, la proporció de població de 18 anys i més que resideix a la regió metropolitana de Barcelona i que va canviar en els darrers cinc anys és del 10,4%,

²⁰ Recents investigacions als Estats Units han trobat evidència empírica en la relació entre l'augment dels habitatges d'ús turístic, la reducció de l'oferta d'habitatge en règim de lloguer residencial i l'augment de preus, tant de lloguer com de propietat (Lee, 2016; Horn i Merante, 2017; Barron et al., 2018).

²¹ L'informe de l'Observatori de Barcelona 2017 (Ajuntament de Barcelona i Cambra de Comerç de Barcelona, 2017) posa de manifest el posicionament mundial capdavanter de Barcelona en termes de competitivitat, reputació, inversió estrangera, innovació, i turisme.

²² Segons dades de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (Trilla et al., 2017) a partir de les dades del Cens de població i habitatges del 2011, l'habitatge social al municipi de Barcelona considerat com l'habitatge cedit o a baix preu representava l'1,9% del parc d'habitatges principal i a la resta de l'àrea metropolitana l'1,1%. En el cas de Barcelona, l'Ajuntament ha comptabilitzat el parc públic d'habitatges de la ciutat l'any 2016 en un 1,6% sobre el total del parc d'habitatges principals. Aquestes xifres estan molt per sota de les que registren d'altres ciutats europees de països com els Països Baixos (30%), Àustria (24%), Suècia (19%) o el Regne Unit (18%) (Pittini et al., 2017).

la qual cosa suposa una reducció significativa respecte el 2011 (25,0%). De fet, la dada actual és similar a la que es registrava abans del boom immobiliari l'any 1995 (12,6%). Per tant, segons aquests resultats els canvis residencials, incloent les entrades externes a la regió metropolitana de Barcelona, s'han reduït significativament en els darrers anys.

El gràfic 7 reflecteix com han estat els fluxos residencials que s'han produït a la regió metropolitana de Barcelona l'any 2017 entre la població que ha canviat d'habitatge en els darrers cinc anys. Com es pot observar i com ja s'havia avançat anteriorment, els fluxos residencials més importants es produeixen dins de cada corona metropolitana, considerant també la ciutat central com a tal. Així, el 24,6% d'aquests canvis residencials tenen origen i destí dins del municipi de Barcelona, el 16,0% es produeixen dins de la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i el 24,7% dins de la resta de la regió metropolitana de Barcelona. No obstant, els fluxos residencials que resulten més interessants en aquest estudi són tant les sortides com les entrades al municipi de Barcelona.

Pel que fa a les sortides, les que es produeixen entre Barcelona i la resta de l'àrea metropolitana (primera corona) constitueixen el 5,7% del conjunt de canvis que es van produir a la regió metropolitana, mentre que el 3,5% es produeixen entre Barcelona i la segona corona metropolitana. Es tracta, doncs, d'uns moviments de població molt reduïts en termes estructurals. Les dades de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, confirmen a més que les sortides de la capital catalana han disminuït entre 2006 i 2016 passant de 43.564 canvis residencials a 30.072 (Trilla et al., 2017).

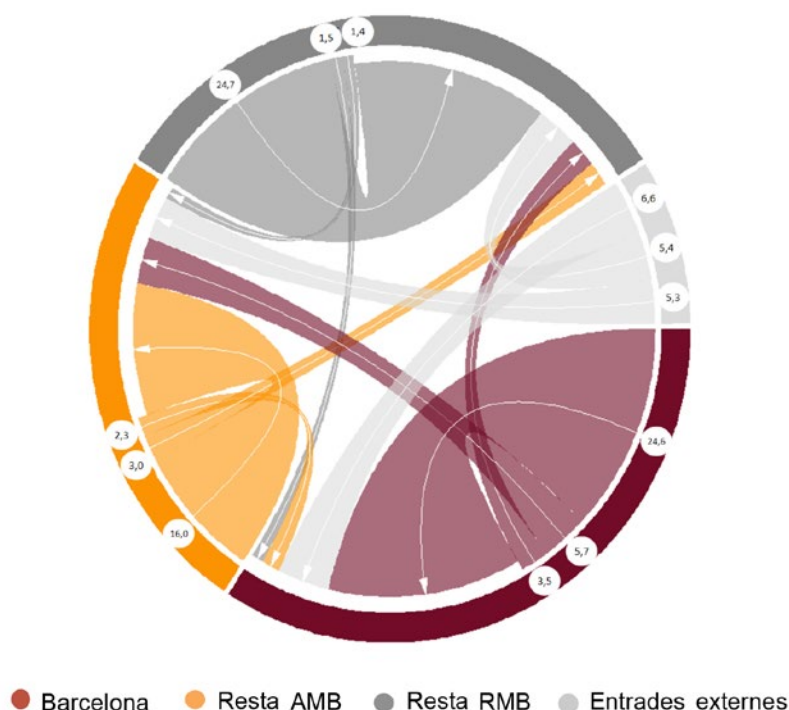
Per altra banda, la proporció de les entrades externes a Barcelona procedents de fora de la regió metropolitana, és del 6,6%, molt similar a les de les dues corones metropolitanes (5,3% en el cas de la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i 5,4% en el cas de la resta de la regió metropolitana de Barcelona). Aquests resultats queden molt lluny de la intensitat i el volum que van caracteritzar el moviment migratori internacional de la dècada dels 2000 i, per tant, tampoc aparenta ser un fenomen amb capacitat de produir canvis estructurals molt importants. A més, les entrades a Barcelona procedents de les corones metropolitanes són també

Taula 2. Canvis d'habitatge en els darrers cinc anys segons lloc de destí (incloent entrades externes) (Població 18 anys i més). Regió metropolitana de Barcelona, 1995-2017

	1995	2000	2006	2011	2017
Barcelona	4,2	10,6	19,5	27,1	10,6
Resta AMB	6,0	12,4	20,3	26,1	9,0
Resta AMB i resta RMB	6,2	13,8	21,4	24,7	10,6
Total	5,2	12,6	20,7	25,0	10,4

Font: IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995-2000; Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006-2011; IERMB, Enquesta de cohesió urbana, 2017.

Gràfic 7. Cavis residencials (Població de 18 i més anys que ha canviat d'habitatge als darrers cinc anys). Regió metropolitana de Barcelona, 2017



Font: IERMB, Enquesta de cohesió urbana, 2017.

força reduïdes com per considerar-les rellevants (2,3% en el cas de la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona i 1,5% en el cas de la resta de la regió metropolitana de Barcelona).

Malauradament, a partir de la informació disponible no es pot disposar de dades estadísticament significatives que caracteritzin aquests fluxos residencials segons la classe social de la població que els protagonitza. L'únic que es pot observar és que, l'any 2017, del conjunt de població que es va canviar d'habitatge en els darrers cinc anys a Barcelona, el 40,0% és de classe mitjana, mentre que el 15,2% és de classe treballadora (gràfic 9). Aquesta situació és molt diferent a la que s'havia donat en anys anteriors. Entre 1995 i 2011 les diferències entre els movs d'aquestes dues classes socials eren molt menors. El moment en què es distancien més és l'any 2006 en favor de les classes treballadores (31%, per un 22,6% de la classes mitjanes), una situació que té a veure amb la forta arribada d'immigració estrangera i als seus efectes en el mercat immobiliari (Módenes, 2007).

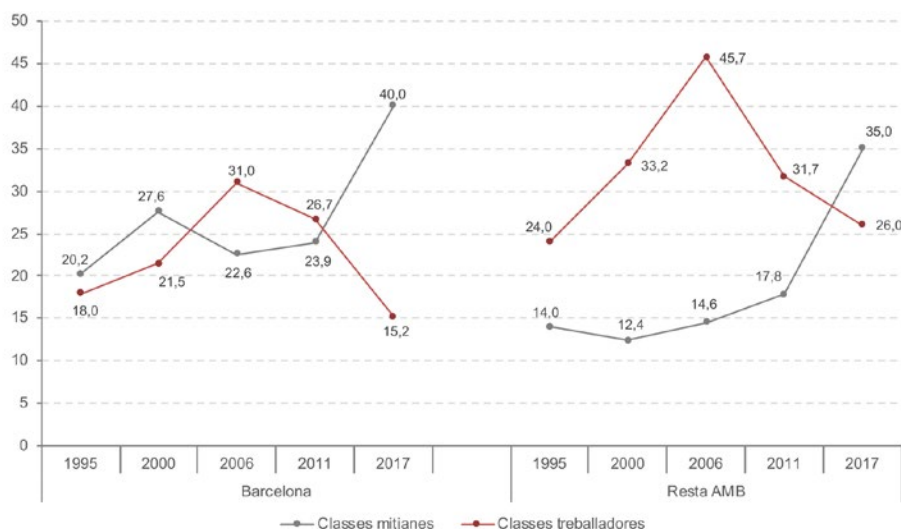
A la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona també es dona una situació atípica actualment. L'any 2017, el percentatge de població de classes mitjanes (35,0%) que va canviar d'habitatge en els darrers cinc anys a aquest àmbit territorial és per primer cop superior al de les classes treballadores (26,0%), tot i que la diferència és molt més moderada que la que es registra a la ciutat central.

Malgrat les limitacions d'aquests resultats respecte el fenomen de suburbanització de la pobresa que s'està estudiant, ja que no permeten controlar la procedència dels canvis d'habitatge —tot i que, com s'ha dit abans, majoritàriament es produeixen

dins del mateix municipi de residència— i poden reflectir un cert efecte de composició en els diferents àmbits, el que sí que es pot afirmar és que en l'escenari actual són les classes mitjanes les que estan canviant més d'habitatge, tant per instal·lar-se a la ciutat central com per fer-ho a la primera corona. Les classes treballadores, en canvi, mostren una mobilitat residencial molt escassa, sobretot en els moviments residencials que tenen com a destí el municipi de Barcelona. En aquest cas, el percentatge actual és menor fins i tot que el que es registrava l'any 1995 (18,0%), la qual cosa demostra la desigualtat latent que hi ha actualment en les possibilitats per entrar a viure a un habitatge a la capital catalana.

Per altra banda, si s'atén a les raons que han motivat els canvis d'habitatge entre la població que s'ha mogut en els darrers cinc anys, s'ha de dir que, l'any 2017, entre els que s'han produït amb destí a la ciutat central, el 12% estan fonamentats en motius econòmics o forçats en relació amb l'habitatge²³. Aquest percentatge s'ha mantingut estable durant els darrers cinc anys després d'un ascens en els primers anys de recessió econòmica (del 8,8% en 2006 al 11,8% en 2011). En canvi, entre els moviments residencials amb destí a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, aquest percentatge és molt més elevat l'any 2017 (18,4%). De fet, ja es va incrementar molt entre els anys 2006 i 2011 (del 3,8% al 14,6%) com a conseqüència de la crisi econòmica i ha continuat augmentant en el darrer quinquenni. Malauradament, en aquest cas tampoc es poden analitzar separatament els moviments que impliquen un trànsit neutre (tant intramunicipals com intermunicipals dins de la primera corona metropolitana) dels que tenen l'origen a Barcelona, la qual cosa possibilitaria copsar nítidament si s'està produint o no una 'expulsió' significativa de residents de la ciutat central a la perifèria metropolitana.

Gràfic 8. Composició social de la població que resideix a l'àrea metropolitana i que ha canviat d'habitatge als darrers 5 anys segons àmbit territorial de destí (població de 18 anys i més). Àrea metropolitana de Barcelona, 1995-2017



Font: IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995-2000; Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006-2011; IERMB, Enquesta de cohesió urbana, 2017.

²³ Aquesta categoria inclou l'enderrocament, expulsió, no renovació del contracte de l'anterior habitatge o l'accés a un habitatge més barat.

En tot cas, el que sí que semblen reflectir les dades de mobilitat residencial analitzades és que d'estar produint-se aquest desplaçament residencial de la població amb ingressos més baixos (cosa que no desmenteixen els resultats obtinguts), el flux seria d'una magnitud poc important en termes estructurals i insuficient per explicar l'increment del risc de pobresa que s'ha produït en els darrers anys a la primera corona metropolitana respecte el municipi de Barcelona. Per tant, quin són els factors que expliquen aquest empobriment de la perifèria?

7. L'escenari post-crisi i el nou empobriment de la perifèria

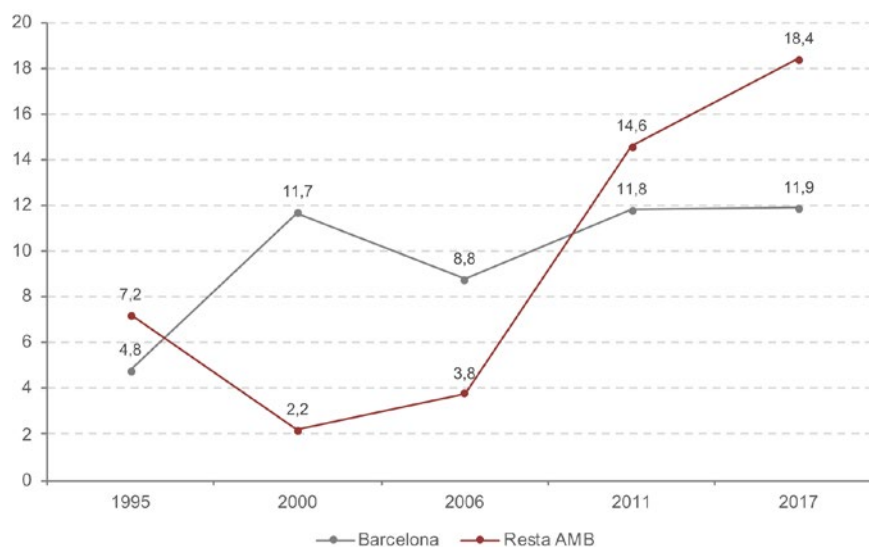
Per intentar acabar d'esbrinar els factors que expliquen la diferència entre els nivells de risc de pobresa que es registren l'any 2016 entre la població resident al municipi de Barcelona i la que resideix a la primera corona metropolitana, s'ha elaborat un model de regressió logística (taula 3). Aquest model es presenta de manera seqüencial amb la introducció de les diferents dimensions explicatives considerades: a) la mobilitat residencial; b) les característiques sociodemogràfiques; c) els tipus i el nombre d'ingressos de la llar²⁴. D'aquesta manera es pot veure quin és l'efecte explicatiu de cadascuna d'aquestes dimensions, tot controlant la variable territorial que distingeix Barcelona de la resta de l'àrea metropolitana.

En la primera entrada al model —només amb la variable territorial— es confirma l'existència de diferències significatives en quan al risc de pobresa entre la població que viu al centre i a la perifèria de la metròpoli de Barcelona. Segons els resultats, l'any 2016 per cada persona que pateix risc de pobresa a Barcelona ciutat, n'hi ha 1,7 a la primera

corona metropolitana. L'objectiu amb la introducció de la resta de variables és descompondre aquest efecte explicatiu de la variable territorial, per tal de poder identificar els factors que hi ha darrere d'aquesta desigualtat territorial.

Seguint la seqüència d'introducció de variables, en primer lloc, es troba una associació significativa entre el fet d'haver canviat d'habitatge en els darrers 5 anys i el fet de patir risc de pobresa. Això resulta coherent amb el que abans ja s'havia vist respecte l'increment dels motius econòmics en els canvis d'habitatge que s'han produït arran de la crisi econòmica, una pauta que es manté en l'escenari post-crisi i que resulta força rellevant en el marc d'aquesta investigació. Si s'estigués produint un desplaçament de la població amb menys recursos econòmics cap a la perifèria, aquesta variable de canvis d'habitatge, a més de mostrar-se rellevant per si sola en el model predictiu del risc de pobresa, també hauria de tenir necessàriament un pes important interactuant amb el territori. Això també succeeix, tal com es pot observar a la seqüència final del model, on s'inclouen les interaccions amb els àmbits territorials d'algunes variables. Per tant, el que evidencia aquest resultat és que, controlant totes les variables del model, encara hi ha diferències importants entre la població de Barcelona i la de la resta de l'àrea metropolitana respecte l'associació que es produeix entre canviar d'habitatge i patir risc de pobresa. Dit d'una altra manera, la població que ha canviat d'habitatge recentment i que actualment resideix a la primera corona metropolitana és més probable que sigui econòmicament vulnerable en relació amb la que resideix a Barcelona i es troba en les mateixes circumstàncies. De fet, una cosa semblant és el que mostrava el gràfic 9 anteriorment. Però, tot i que són resultats coherents amb un hipotètic procés de suburbanització de la pobresa, no són suficients

Gràfic 9. Percentatge de població (18 i més anys) que ha canviat d'habitatge als darrers 5 anys per motius econòmics o forçats en relació amb l'habitatge. Àrea metropolitana de Barcelona, 1995-2017



Font: IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995-2000; Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2006-2011; IERMB, Enquesta de cohesió urbana, 2017.

²⁴ Per a més detalls sobre el model vegeu apartat 3.

per confirmar-lo, ja que es desconeix la procedència dels canvis d'habitatge. En tot cas, si es té en compte que el flux residencial Barcelona-primera corona és petit en volum i que la majoria dels canvis residencials a la metròpoli de Barcelona es produeixen al mateix àmbit, tot indica que sí, que segurament hi hagi alguns desplaçaments forçats de població amb rendes baixes cap a la perifèria, però, definitivament, no pot ser aquest el fenomen que hagi incidit més durant els darrers anys en la configuració de la desigualtat socioeconòmica centre-perifèria actual. Hi han d'haver intervingut altres factors de forma més rellevant.

Tant la classe social a què es pertany com el tipus de llar on es viu constitueixen també aspectes rellevants a l'hora de definir el risc de pobresa de la població metropolitana. En el cas de les classes socials, evidentment, les classes treballadores apareixen com a més vulnerables respecte la classe mitjana. Per altra banda, la població que viu a llars unipersonals o amb infants són les que presenten més probabilitat de patir risc de pobresa respecte les llars sense infants. Amb la introducció d'aquest mòdul sociodemogràfic en el model, sí que es detecta una reducció del poder explicatiu de la variable territorial, la qual cosa indica que les diferències en la composició social dels dos

Taula 3. Model de regressió logística sobre el risc de pobresa (Total població). Àrea metropolitana de Barcelona, 2016

	Model nul Odds Ratio	Territori Odds Ratio	Mobilitat Odds Ratio	Socio- demogr Odds Ratio	Ingressos Odds Ratio	Int. Odds Ratio
Valor a l'origen (Intercept)	0.28 ***	0.21 ***	0.17 ***	0.05 ***	0.00 ***	0.00 ***
Territori (ref. Barcelona)						
Resta AMB		1.70 ***	1.82 ***	1.63 ***	1.47 ***	0.88
Mobilitat (ref. Més de 5 anys)						
5 anys o menys			2.67 ***	2.64 ***	3.06 ***	2.52 ***
ESEC (ref. Directius i professionals)						
Ocupacions intermèdies				2.50 ***	2.35 ***	2.37 ***
Classe treballadora				3.83 ***	2.91 ***	2.99 ***
Aturats de llarga durada i persones que no han treballat mai				5.46 ***	2.82 ***	2.89 ***
No aplica				2.97 ***	3.03 ***	2.89 ***
Edat (ref. De 35 a 64 anys)						
Menor de 16 anys				0.82	0.72	0.76
De 16 a 34 anys				0.98	1.24	1.25
De 65 i més anys				0.90	1.23	1.28
Tipus de llar (ref. Llars sense menors)						
Llars amb menors				1.39 **	2.23 ***	2.22 ***
Unipersonal 65+				2.89 ***	0.80	0.76
Unipersonal<65				2.32 ***	0.80	0.84
Intensitat del treball a la llar (ref. [1, 0.85])						
(0.45,0.85]					5.26 ***	3.78 ***
[0,0.45]					21.11 ***	11.02 ***
No aplica					5.60 ***	3.61 ***
Nombre d'ingressos a la llar (ref. Tres o més)						
Dos					1.61 **	1.63 **
Un o cap					7.89 ***	8.17 ***
Rendes provinents de prestació atur (ref. < 25%)						
PRenda_Atur> 25% renda					1.43	1.46 ·
Rendes provinents de jubilació (ref. < 25%)						
PRenda_Jub> 25% renda					0.54 ***	0.86
Rendes provinents de prestacions llar (ref. < 25%)						
PRenda_Llar> 25% renda					1.08	1.12
Rendes provinents de lloguer propietats (ref. > 25%)						
PRenda_Llog<=25% renda					1.44	1.41
Interaccions						
Resta AMB * 5 anys o menys						1.54 ·
Resta AMB * intensitat (0.45,0.85]						1.86 *
Resta AMB * intensitat [0,0.45]						3.21 **
Resta AMB * intensitat No aplica						2.23 *
Resta AMB * Renda_Jub> 25% renda						0.40 **
Observacions	3497	3497	3497	3497	3497	3497
Pseudo-R ²	R ² _N = .000	R ² _N = .018	R ² _N = .058	R ² _N = .129	R ² _N = .380	R ² _N = .387
AIC	3696,437	3656,625	3565,722	3412,723	2742,631	2729,746
-2 Log-Likelihood	3694,437	3652,625	3559,722	3386,723	2698,631	2677,746

Nota: · p<.1 * p<.05 ** p<.01 *** p<.001

Font: INE i Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016.

territoris explicaria part de les desigualtats socioeconòmiques entre el centre i la perifèria de la metròpoli de Barcelona.

La dimensió dels d'ingressos també és força rellevant en aquest sentit. Quan s'introdueixen en el model les variables d'aquesta dimensió, el poder explicatiu de la variable territorial torna a reduir-se. En aquest cas, és sobretot la població que viu a llars amb baixa intensitat laboral i la població que viu a llars amb un únic sustentador les que presenten més risc de pobresa. Per tant, la participació (o no) en el mercat de treball de diferents membres de la llar apareix com un factor clau a l'hora de definir l'estatus socioeconòmic de la població. I, si s'observa el bloc d'interaccions, el risc de pobresa que pateix la població amb baixa intensitat de treball a la primera corona metropolitana és més de dues vegades superior que el de la població que es troba en la mateixa situació a la ciutat central. Aquest és, per tant, un dels factors més importants en l'explicació de la desigualtat entre aquests dos àmbits territorials²⁵. Finalment, s'ha de dir que el model també reconeix la força protectora del sistema de pensions en el context actual, una situació que es va configurar arrel de la crisi amb la forta caiguda de les rendes procedents del treball i que encara es manté.

En definitiva, aquest model demostra que la diferència en els nivells de població en risc de pobresa que es constaten l'any 2016 entre el centre i la perifèria de la metròpoli de Barcelona tenen més a veure amb un efecte derivat de la composició social d'ambdós territoris, on la incidència dels canvis residencials recents és poc significativa.

8. Conclusions

A Barcelona actualment no s'està produint (de moment) un procés de suburbanització de la pobresa a escala metropolitana com a conseqüència de l'extensió del procés de gentrificació al municipi de Barcelona (Lopez-Gay, 2018). Si més no, no de forma rellevant en termes estructurals. Sí que, en aquest moment de l'escenari post-crisi, la primera corona metropolitana apareix més empobrida que la ciutat central, però aquesta situació no es pot explicar, ara per ara, pel desplaçament de la població de rendes baixes cap a la perifèria. Segons les anàlisis realitzades, malgrat que l'associació entre el fet d'haver canviat d'habitatge recentment i el fet de patir risc de pobresa presenta una pauta diferenciada entre la població del centre i de la perifèria (més probabilitat de patir risc de pobresa entre la població que ha canviat d'habitatge en la primera corona metropolitana en comparació amb la que ho ha fet a Barcelona), el flux residencial de Barcelona cap a la primera corona metropolitana ha estat de baixa intensitat durant aquests darrers anys, la qual cosa fa que no es pugui considerar com un element del tot rellevant en l'actual configuració de la desigualtat centre-perifèria.

Els aspectes que semblen explicar millor l'empobriment de la perifèria de Barcelona tenen més a veure, doncs, amb la pròpia composició social d'ambdós territoris, molt diferenciats en termes de classe social. Això no és nou, de fet, com s'ha explicat al llarg d'aquest article, tradicionalment, el municipi de Barcelona sempre ha estat més poblat per classes mitjanes que la perifèria. El que sí que es constata és que aquesta diferència s'ha intensificat en els darrers anys i això es reflecteix també en els nivells de renda de la població. Les classes mitjanes tenen més facilitats per inserir-se laboralment en l'escenari post-crisi, mantenen habitualment millors condicions laborals, són més propícies a formar llars de dobles ingressos i tot plegat fa també que estiguin millor protegides per l'Estat del benestar (Sarasa et al., 2017). Tot indica que l'increment del pes de les classes mitjanes a la capital catalana ha d'estar relacionat amb la mobilitat social ascendent de la pròpia població barcelonesa o amb processos de renovació demogràfica, ja que també queda clar que no pot ser només producte de l'arribada externa de població. En aquest sentit, la transformació de l'estructura social de Barcelona sembla que actualment estigui seguint un procés de 'professionalització' (creixement de les classes mitjanes), lligat amb la transformació del sistema productiu de la pròpia metròpoli. Aquest fenomen ha tingut lloc també, anys enrere, a d'altres ciutats europees postindustrials (Hamnett, 1994). En tot cas, aquesta és una qüestió que requereix ser estudiada amb més profunditat. Per altra banda, a l'hora d'explicar les desigualtats centre-perifèria també apareix amb molta rellevància el fet que la població que viu a llars on gran part dels seus membres actius estan aturats són més vulnerables econòmicament a la perifèria que a la ciutat central. La qual cosa indica que la reactivació econòmica no està funcionant igual a tota la metròpoli de Barcelona i que la protecció social de la desocupació encara mostra febleses importants a la perifèria metropolitana.

Tot plegat fa que sigui més correcte descriure el fenomen estudiat com un procés d'empobriment de la perifèria, el qual es troba més relacionat amb la reconfiguració socioterritorial que s'està gestant en el context post-crisi, que no pas amb els processos de gentrificació que s'estan desenvolupant a la ciutat central. Aquest plantejament encara guanya més sentit si es té en compte l'elevada proporció de població que viu en habitatges de propietat a la metròpoli de Barcelona (76%). Aquest factor afavoreix que els residents s'ancorin molt més al territori, configurant-se una estructura socioresidencial més rígida i resistent als efectes dels cicles immobiliaris que a d'altres realitats urbanes amb una major presència de llogaters. Per últim, els resultats obtinguts també inviten a reflexionar sobre si les desigualtats centre-perifèria a la metròpoli de Barcelona estarien tornant a ser les que eren tradicionalment, tot després d'uns primers anys del segle XXI força convulsos des del punt de vista demogràfic i econòmic.

²⁵ De fet, es pot observar com quan s'introdueixen les interaccions la variable territorial deixa de ser significativa en l'explicació del risc de pobresa i aquesta interacció és la més rellevant.

REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

- AJUNTAMENT DE BARCELONA I CAMBRA DE COMERÇ DE BARCELONA (2017). *Informe Observatori de Barcelona 2017*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona i Cambra de Comerç de Barcelona.
- APPARICIO, P., MARTORI, J. C., PEARSON, A. L., FOURNIER, E., i APPARICIO, D. (2014). An open-source software for calculating indices of urban residential segregation. *Social Science and Computer Review*, 32(1), 117-128.
- BAILEY, N., i MINTON, J. (2017). The suburbanisation of poverty in British cities, 2004-16: extent, processes and nature. *Urban Geography*, on line 23 Nov. 2017, 1-24. doi 10.1080/02723638.2017.1405689.
- BANCO DE ESPAÑA (2016). *Síntesis de indicadores. Indicadores del mercado de la vivienda*. Diapontable a: https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_6.pdf
- BANCO DE ESPAÑA (2018). *Síntesis de indicadores. Indicadores del mercado de la vivienda*. Disponible a: https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf
- BARRON, K., KUNG, E., i PROSERPIO, D. (2018). *The sharing economy and housing affordability: Evidence from Airbnb*. Disponible a: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3006832
- BAYONA, J. (2008). El impacto de la inmigración extranjera en la estructura demográfica de las ciudades. El caso de la ciudad de Barcelona y su región metropolitana. *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 8, 116-142.
- BORJA, J. (1985). Notas sobre las transformaciones territoriales e institucionales en Europa. A J. Eche-nagusia (Ed.), *Metropolis, territorio y crisis* (pp. 95-136). Madrid: Asamblea de Madrid.
- BURGESS, E. (1984)[1925]. The Growth of the City. An Introduction to a Research Project. A R.E. Park i E. Burgess (Eds.), *The City* (pp. 47-62). Chicago: The Chicago University Press.
- BUTLER, T., i ROBSON, G. (2003). Negotiating Their Way In: The Middle Classes, Gentrification and the Deployment of Capital in a Globalising Metropolis. *Urban Studies*, 40(9), 1.791-1.809.
- BUTLER, T., HAMNETT, C., i RAMSDEN, M. (2008). Inward and Upward: Marking Out Social Class Change in London, 1981-2001. *Urban Studies*, 45(1), 67-88.
- CALDERA, A., i ANDREWS, D. (2011). Residential mobility and public policy in OECD countries. *OECD Journal: Economic Studies*, 2011(1), 185-206.
- CARRERAS, J.M., OTERO, M., i RUIZ, E. (2012). *50 anys de transformacions territorials. 1956-2006: Àrea i regió metropolitana de Barcelona*. Barcelona: Àrea Metropolitana de Barcelona.
- COOKE, T.J., i DENTON, C. (2015). The suburbanization of poverty? An alternative perspective. *Urban Geography*, 36(2), 300-313.
- DEKKER, K., i VAN KEMPEN, R. (2004). Large Housing Estates in Europe: Current Situation and Developments. *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, 95(5), 570-577.
- DOMINGO, A., BAYONA, J., i LÓPEZ GAY, A. (2004). Impacto demoespacial de la internacionalización de los flujos migratorios en la ciudad de Barcelona. *Migraciones*, 16, 157-198.
- DONAT, C. (2012). La incidencia de las dinámicas demográficas en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 44(174), 689-704.
- DUNCAN, O., i DUNCAN, B. (1955). A Methodological Analysis of Segregation Indexes. *American Sociological Review*, 20(2), 210-217.
- FERRER, A. (2008). Vivienda y vivienda social en el área metropolitana de Barcelona: una visión retrospectiva. A J.M. Llop, J. Ganau i C. Bellet (Eds.), *Vivienda y sociedad nuevas demandas, nuevas tendencias* (pp. 537-558). Lleida: Universitat de Lleida.
- FERRER, A. i NEL-LO, O. (1991). Barcelona: La transformació d'una ciutat industrial. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 3, 9-30.
- FONT, A. (2004). *L'explosió de la ciutat: morfologies, mirades i mocions sobre les transformacions territorials recents en les regions urbanes de l'Europa Meridional*. Barcelona: Col·legi d'Arquitectes de Barcelona.
- FONT, A., LLOP, C., i VILANOVA, J.M. (1999). *La construcció del territori metropolità: Morfogènesi de la regió urbana de Barcelona*. Barcelona: Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- FULLAONDO, A. (2007). La inmigración en España: una aproximación metropolitana comparada. *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 2(4), 497-518.
- HALL, P. (1996). *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- HAMNETT, C. (1984). Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment. A J. Van Weesep i S. Musterd (Eds.), *Geography and the Urban Environment. Progress in Research and Applications* (pp. 283-319). Chichester: Wiley.
- HAMNETT, C. (1991). The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. A J. Van Weesep i S. Musterd (Eds.), *Urban Housing for the Better-off: Gentrification in Europe* (pp.30-51). Utrecht: Stedelijke Netwerken.
- HAMNETT, C. (1994). Social Polarisation in Global Cities: Theory and Evidence. *Urban Studies*, 31(3), 401-424.

- HAMNETT, C., i WILLIAMS, P. (1980). Social change in London: A study of gentrification. *Urban Affairs Quarterly*, 15(4), 469–487.
- HOCHSTENBACH, C., i MUSTERD, S. (2018). Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods. *Urban Geography*, 39(1), 26–53.
- HOCHSTENBACH, C., i VAN GENT, W.P. (2015). An anatomy of gentrification processes: variegating causes of neighbourhood change. *Environment and Planning A*, 47(7), 1.480–1.501.
- HOLIDAY, A. (2009). Suburban Neighborhood Poverty in U.S. Metropolitan Areas in 2000. *City Community*, 8(2), 155–176.
- HORN, K., i Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24.
- HULCHANSKI, D. (2010). *The Three Cities within Toronto: Income Polarization among Toronto's Neighbourhoods, 1970-2005*. Toronto: Cities Center.
- HUNTER, P. (2014). *Poverty in Suburbia: A Smith Institute Study into the Growth of Poverty in the Suburbs of England and Wales*. Londres: The Smith Institute.
- JANOSCHKA, M., SEQUERA, J., i SALINAS, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 7–40.
- KAVANAGH, L., LEE, D., i PRYCE, G. (2016). Is Poverty Decentralizing? Quantifying Uncertainty in the Decentralization of Urban Poverty. *Annals of the American Association of Geographers*, 106(6), 1.286–1.298.
- KNEEBONE, E., i BERUBE, A. (2014). *Confronting Suburban Poverty in America*. Washington: Brookings Institution.
- LEE, D. (2006). How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10, 229–253.
- LEES, L., SLATER, T., i WYLY, E. (2008). *Gentrification*. New York: Routledge.
- LEES, L., SLATER, T., i WYLY, E. (Eds.) (2010). *The Gentrification Reader*. New York: Routledge.
- LEY, D. (1980). Liberal Ideology and Post-Industrial City. *Annals of Association American Geographers*, 70, 238–258.
- LÓPEZ, C., PUJADAS, I., i BAYONA, J. (2013). *Transformaciones territoriales y segregación demográfica en las regiones metropolitanas de Madrid y Barcelona: la creciente dicotomía entre centros y periferias*. Ponència presentada al XI Congreso Español de Sociología, Madrid.
- LÓPEZ-GAY, T. (2018). Cambio en la composición social y gentrificación en Barcelona: una mirada a través de los flujos migratorios y residenciales. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 60, 80–93.
- LÜDECKE, D. (2018). *sjstats: Statistical Functions for Regression Models. R package version 0.14.3*. Disponible a: <https://CRAN.R-project.org/package=sjstats>
- MADDEN, J.F. (2002). The Changing Spatial Concentration of Income and Poverty among Suburbs of Large US Metropolitan Areas. *Urban Studies*, 40(3), 481–503.
- MARCINCZAK, S., MUSTERD, S., VAN HAM, M., i TAMMARU, T. (2016). Inequality and rising levels of socio-economic segregation: Lessons from a pan-European comparative study. A T. Tammaru, S. Marcinczak, M. Van Ham i S. Musterd (Eds.), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West* (pp. 358–378). Abingdon: Routledge.
- MASSEY, D.S., i DENTON, N.A. (1988). The Dimensions of Residential Segregation. *Social Forces*, 67(2), 281–315.
- MIRALLES-GUASCH, C., DONAT, C., i BARNADA, J. (2007). Habitatge i mobilitat residencial a la regió metropolitana de Barcelona i a la província de Barcelona. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 48, 8–46.
- MÓDENES, J.A. (2007). Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España. A J.M. Fera (Ed.), *La vivienda y el espacio residencial en las áreas metropolitanas* (pp. 15–32). Sevilla: Centro de Estudios Andaluces.
- MUÑOZ, F. (2004). *UrBANALització: la producció residencial de baixa densitat a la província de Barcelona, 1985-2001*. Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona.
- MURPHY, A.K. (2010). The Symbolic Dilemmas of Suburban Poverty: Challenges and Opportunities Posed by Variations in the Contours of Suburban Poverty. *Sociological Forum*, 25(3), 541–569.
- PAWSON, H., HULSE, K., i CHESHIRE, L. (2015). *Addressing concentrations of disadvantage in urban Australia* (AHURI, Working Paper, 247). Disponible a: <https://www.ahuri.edu.au/research/final-reports/247>
- PITTINI, A., KOESSL, G., DIJOL, J., LAKATOS, E., i GHEKIERE, L. (2017). *The State of Housing in the EU 2017*. Brussels: CECODHAS Housing Europe.
- PORCEL, S. (2016). *Dinámicas de estructuración sociorendencial en la Barcelona metropolitana postindustrial: ¿Hacia una ciudad dual o cuarteada?* Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona.

- PORCEL, S. i NAVARRO-VARAS, L. (2014). Transformacions familiars, metropolitització i cohesió social: efectes de la suburbanització barcelonina en la diferenciació de les dinàmiques familiars i la cura d'infants. A J. Trullén (Ed.), *Crisi econòmica, creixement de les desigualtats i transformacions socials. Informe general Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011* (pp. 58–93). Bellaterra: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- PORCEL, S., i NAVARRO-VARAS, L. (2016). Desigualtat social i segregació residencial a l'AMB. A J. Trullén i V. Galletto (Eds.), *Anuari Metropolità de Barcelona 2015* (pp. 56–87). Barcelona: Àrea Metropolitana de Barcelona.
- PUJADAS, I. (2009). Movilidad residencial y expansión urbana en la región metropolitana de Barcelona, 1982-2005. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 13(290).
- R CORE TEAM (2018). R: A language and environment for statistical computing. Vienna: R Foundation for Statistical Computing. Disponible a: <https://www.R-project.org/>
- RANDOLPH, B., i TICE, A. (2014). Suburbanizing Disadvantage in Australian Cities: Sociospatial Change in an Era of Neoliberalism. *Journal of Urban Affairs*, 36(S1), 384–399.
- RANDOLPH, B., i TICE, A. (2016). Relocating Disadvantage in Five Australian Cities: Socio-spatial Polarisation under Neo-liberalism. *Urban Policy and Research*, 36(1), 1–19.
- REES, P. (1968). *The factorial ecology of metropolitan Chicago, 1960*. Chicago: University of Chicago.
- RODRÍGUEZ, J. (2006). Los booms inmobiliarios en España: un análisis de tres períodos. *Papeles de Economía Española*, 109, 76–90.
- RODRÍGUEZ, J. (2018). *Vivienda: alquileres disparados y opacidad estadística. Economistas frente a la crisis*. Disponible a: <https://economistasfrentealacrisis.com/vivienda-alquileres-disparados-y-opacidad-estadistica/>
- ROSE, D., i HARRISON, E. (Eds.) (2010). *Social Class in Europe: An Introduction to the European Socioeconomic Classification*. Londres: Routledge.
- SARASA, S., NAVARRO-VARAS, L. i PORCEL, S. (2017). *Escenari post-crisi i estructura social metropolitana: vulnerabilitats i cobertura de necessitats des d'una mirada de classe*. Bellaterra: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona i Àrea Metropolitana de Barcelona.
- SARASA, S., PORCEL, S. i NAVARRO-VARAS, L. (2013). L'impacte social de la crisi a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i a Catalunya. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 56, 10–88.
- SARASA, S., PORCEL, S., NAVARRO, L., i THIERS, J. (2018). Desindustrialización y crisis en la Barcelona posolímpica: ¿hacia una ciudad dual? *Revista EURE*, 44(131), 29–52.
- SASSEN, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.
- SCHNORE, L. (1957). Metropolitan Growth and Decentralization. *American Journal of Sociology*, 63, 171–180.
- SCHNORE, L. (1963). The Socio-Economic Status of Cities and Suburbs. *American Sociological Review*, 28, 76–85.
- SLATER, T. (2006). The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737–757.
- SMITH, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45, 538–548.
- SMITH, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Londres: Routledge.
- STAHURA, J. (1979). A factorial ecology of suburban America: 1960-1970. *Sociological Focus*, 12(1), 9–19.
- SWEETSER, F. (1965). Factor structure and ecological structure in Helsinki and Boston. *Acta Sociologica*, 8, 205–255.
- TAMMARU, T., MARCINCZAK, S., AUNAP, R., i VAN HAM, M. (2017). *Inequalities and Segregation across the Long-Term Economic Cycle: An Analysis of South and North European Cities* (IZA Discussion Paper, 10980). Disponible a: <http://ftp.iza.org/dp10980.pdf>
- TAMMARU, T., MUSTERD, S., VAN HAM, M. i MARCINCZAK, S. (2016). A multi-factor approach to understanding socio-economic segregation in European capital cities. A T. Tammaru, S. Marcinczak, M. Van Ham i S. Musterd (Eds.), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West* (pp. 1–29). Abingdon: Routledge.
- TRILLA, C., DONAT, C., VERGÈS, A., LÓPEZ, J., SÁNCHEZ, A., i ARCARONS, A. (2017). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. Informe anual 2017*. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.
- TRULLÉN, J. (2015). Creixement inclusiu, el gran repte estratègic metropolità. A J. Trullén i V. Galletto (Eds.), *Creixement inclusiu, el gran repte estratègic metropolità: Anuari metropolità* (pp. 22–57). Bellaterra: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- TRULLÉN, J., GALLETO, V., i PORCEL, S. (2014). *Measuring local well-being at metropolitan level: the case of the metropolitan area of Barcelona*. OECD Workshop: How's Life in Your Region? Measuring Regional and Local Well-being for Policy Making, Paris.

VICINO, T.J. (2008). The Spatial Transformation of First-Tier Suburbs, 1970 to 2000: The Case of Metropolitan Baltimore. *Housing Policy Debate*, 19(3), 479–518.

VILAGRASA, J. (1997). Impuls econòmic, planejament urbà i agents socials. A J. Roca (Ed.), *Expansió urbana i planejament de Barcelona* (pp. 47–72). Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

WHITE, P. (1984). *The West European City: A Social Geography*. Essex: Longman.

ZUKIN, S. (1982). *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Baltimore: John Hopkins University Press.

ZUKIN, S. (1998). Urban Lifestyles: Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption. *Urban Studies*, 35(5-6), pp. 825–839.

1. Introducció

2. El persistent problema de l'habitatge

**3. Preu de l'habitatge i renda mitjana en els barris
de Barcelona**

4. Els desplaçaments de la població de Barcelona

5. Conclusions

Referències bibliogràfiques

LA GENTRIFICACIÓ I EL PROBLEMA DE L'HABITATGE A BARCELONA¹

1. Introducció

Des de que Ruth Glass (1964) va introduir el concepte de gentrificació a la dècada dels anys seixanta del segle xx —per referir-se a un procés d'arribada de població amb un elevat nivell econòmic i educatiu des de fora de la ciutat cap a barris centrals de Londres, on van comprar i reformar vells habitatges i on van desplaçar els obrers que hi vivien— molts dels processos de transformació urbana i social dels centres de les ciutats, anglosaxones principalment², han estat analitzats des d'aquesta òptica. Durant el mig segle transcorregut des d'aleshores s'ha aprofundit i debatut àmpliament sobre l'abast del concepte.

Per exemple, pel que fa a les causes de la gentrificació, s'han tendit a contraposar els arguments de tipus cultural —canvis de la societat de consum, estil de vida— o de l'economia clàssica —retorn de la població al centre perquè la disminució del preu del sòl no compensa els increments en els costos de desplaçament—, d'una banda, amb arguments més crítics, que introdueixen els agents com a principals motors d'aquests canvis, de l'altra³. Si bé no és un debat tancat i cada cas pot ser diferent, hi ha cert consens en que la integració de diferents perspectives permet aproximar-se de manera més coherent a les causes del procés de gentrificació (Shaw, 2008; Smith, 2012).

El treball que aquí es presenta, però, no es centra en les causes sinó en les conseqüències. Per fer-ho, situa el procés de gentrificació en el marc més ampli del *problema de l'habitatge*, en una realitat concreta, la ciutat de Barcelona, on processos més generalitzables de naturalesa global interactuen amb les particularitats del territori i del sistema residencial espanyol. Entre aquestes particularitats cal destacar la preeminència de la propietat com a règim de tinença, tot i que, com es veurà, en els darrers anys s'han produït canvis molt significatius. Es tracta, segons l'autor, d'una temàtica que ha es-

tat menys estudiada, almenys des d'una perspectiva més àmplia relacionada amb les dificultats de la població per satisfer les seves necessitats residencials.

Així, després d'aquesta introducció, el treball s'estructura en quatre apartats. En el primer, es presenten els principals trets del *problema de l'habitatge* a la metròpoli de Barcelona, focalitzant-se en les transformacions més recents que limiten cada cop més les possibilitats residencials de la població, tal i com reflecteixen els indicadors d'accessibilitat i de sobrecàrrega en el pagament de l'habitatge de les llars. En el segon apartat s'entra a identificar l'element més característic del procés de gentrificació: la relació entre l'evolució dels preus dels habitatges i de la renda familiar. En el tercer apartat, amb les limitacions de la informació disponible, s'analitzen els desplaçaments residencials de la població, una de les principals conseqüències del procés de gentrificació. Finalment, en el darrer epígraf, es presenten les principals conclusions, tot remarcant les particularitats del procés de gentrificació a la ciutat de Barcelona i emmarcant-les en el *problema de l'habitatge*.

2. El persistent problema de l'habitatge

Si es mira des del punt de vista de la satisfacció de les necessitats residencials de la població, l'habitatge és un problema. De manera molt resumida es pot considerar que l'exacerbació d'aquest problema té els seus antecedents moderns en la ciutat industrial, quan degut a la intensa concentració de població en les ciutats, l'habitatge, que durant segles havia estat subjecte a drets d'ús o de domini, sovint gratuïts, lligats a relacions de producció, dependència o parentiu, passà a ser un bé escàs i a tenir també un valor de canvi, i es va incorporar d'aquesta manera al procés d'acumulació de capital. Els efectes de l'escassetat d'habitatge, degut a la incapacitat de produir habitatges en quantitats suficients, per una banda, i degut a l'especulació i a les practiques més abusives per part dels propietaris del sòl i dels rendistes, de l'altra, característiques de la ciutat liberal del segle XIX (Massana, 1985), tingueren un impacte molt notable sobre l'empitjorament de les

¹ Aquest article forma part del projecte "Efecto Barrio. Los impactos sociales de las desigualdades territoriales y las políticas urbanas redistributivas en las grandes ciudades españolas" finançat per la convocatòria 2016 del Programa Estatal de investigació, desenvolupament i innovació orientada a les retes de la societat (Referencia CSO2016-75236-C2-2-R) en el marc del Plan Estatal de Investigación Científica y Técnica y de Innovación 2013-2016.

² Com han estudiat Janoschka et al. (2014), els estudis sobre gentrificació a Espanya i a Llatinoamèrica són més recents.

³ Per aprofundir en aquest debat vegeu, per exemple, Neil Smith (1996, 2012), *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, traduït al castellà.

condicions de vida de la població⁴. A Barcelona, i a Espanya en general, el problema de l'escassetat tingué continuïtat fins a mitjans del segle XX i, per exemple, a la demarcació de Barcelona no serà fins ben entrada la dècada dels anys vuitanta que el nombre de llars no es va equiparar amb el nombre d'habitatges principals (Donat, 2014). Durant les següents dècades, coincidint amb la recuperació de les institucions democràtiques, certament les condicions de vida de la població, i les habitacionals en particular, van millorar de manera generalitzada⁵. Val a dir, però, que els problemes d'accessibilitat, molt focalitzats en la propietat, van passar a primer terme, especialment durant el darrer *boom* immobiliari (1996-2007), quan la diferència entre l'increment dels ingressos de les llars i l'augment del preu mitjà de l'habitatge es va anar eixamplant⁶. Com és sabut, aquesta diferència creixent es va compensar en bona part amb unes condicions de finançament favorables a canvi, però, d'un assenyalat endeutament de les llars.

L'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007 i la crisi econòmica i social posterior, especialment intensa en països com Espanya, s'han traduït, des del punt de vista de la satisfacció de les necessitats residencials de la població, en retrocessos molt remarcables, com ha estat ben estudiat a Barcelona i al seu entorn metropolità: l'increment dels desnonaments i el seu impacte en el curs de vida de les persones (Colau i Alemany, 2012), l'augment de la privació material (Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, 2017), el descens de la taxa d'emancipació (Observatori Català de la Jovenut, 2017), entre les principals conseqüències. Així mateix, s'ha produït un creixement molt notable de les llars que viuen de lloguer (Trilla et al., 2018), trencant-se així una tendència de més de mig segle de creixement ininterromput de la propietat a la metròpoli de Barcelona. Tanmateix, aquesta incorporació del lloguer com una opció residencial amb molt més pes entre la població metropolitana, no s'ha traduït en un alleujament de les problemàtiques relacionades amb l'habitatge, sinó que, fins a cert punt, s'han agreujat, com es veurà tot seguit.

Els canvis en el règim de tinença: de l'endeutament de les llars a l'increment del lloguer a terminis

Una de les principals característiques del sistema residencial de la metròpoli de Barcelona, i dels països del sud d'Europa en general, és la preeminència de la propietat com a règim de tinença. Lluny de buscar les principals raons en fets culturals diferencials, hi ha un cert consens en considerar l'estructura del règim de tinença com el resultat de les polítiques públiques que s'han portat a terme en els diferents països durant les darreres dècades (Allen et al., 2004). En el cas espanyol, almenys des de la dècada dels anys cinquanta, aquestes polítiques han prioritzat la propietat en detriment del lloguer (Pareja-Eastaway, 2010; Trilla, 2001).

A la ciutat de Barcelona, on històricament el pes del parc de lloguer ha estat més elevat que a la resta del territori, l'any 1991 el 61,5% de les llars vivien en un habitatge en propietat. Deu anys més tard, l'any 2001, just enmig del darrer boom immobiliari (1996-2007), ja eren el 68,1%. Ara bé, si es mira en detall, sobretot, entre les llars que tenien la propietat amb pagaments pendents (amb hipoteca), que van passar de representar l'11,9% al 19,8%, mentre que les llars que tenien la propietat pagada van disminuir el seu pes relatiu, per passar del 47,7% al 45,7% (vegeu taula 1). En conjunt, l'any 2001 s'arribava al percentatge més alt de llars vivint en propietat, després de més de mig segle de creixement ininterromput. L'any 2011, però, el percentatge de llars que vivien en propietat havia disminuït fins al 64% i, al seu torn, les llars que tenien la propietat completament pagada s'havien reduït fins el 37,6%, mentre que les que tenien el pagament pendent continuaven augmentant i ja es situaven en el 22,5%, reflectint la massiva compra d'habitatges i l'endeutament que s'havia produït durant el període del darrer boom immobiliari. Per la seva banda, les llars que vivien de lloguer, guanyaven pes entre els censos de l'any 2001 i 2011, per situar-se en el 30,1%, en bona part degut a les restriccions de finançament per la compra d'habitatges i a la crisi econòmica i social que va seguir a l'esclat de la crisi financera l'estiu del 2007.

Taula 1. Llars segons règim de tinença de l'habitatge. Barcelona, 1991-2011

	1991		2001		2011	
Subtotal propietat	354.477	61,5%	405.090	68,1%	437.631	64,0%
Propietat totalment pagada	275.091	47,7%	271.693	45,7%	257.547	37,6%
Propietat amb pagaments pendents	68.508	11,9%	117.543	19,8%	153.835	22,5%
Propietat per herència o donació	10.878	1,9%	15.854	2,7%	26.249	3,8%
Lloguer	207.199	35,9%	169.137	28,5%	205.912	30,1%
Altres tinençes	14.964	2,6%	20.224	3,4%	40.535	5,9%
TOTAL	576.640	100,0%	594.451	100,0%	684.078	100,0%

Font: INE, Cens de població i habitatges, 1991, 2001, 2011.

⁴ En el cas de Barcelona, aquestes condicions van ser retratades en un seguit de publicacions escrites per Ildefons Cerdà entre els anys 1855 i 1867, especialment la "Monografia estadística de la clase obrera en Barcelona en 1856", publicada com un apèndix de la "Teoría General de la urbanización" en 1867 (Cerdà, 1968).

⁵ Per veure l'evolució de les condicions de vida de la població de la regió metropolitana durant aquest període es poden consultar les publicacions de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, com per exemple, Miralles, Donat, i Barnada (2007); Nel-lo i Recio (1998).

⁶ Per exemple, a la regió metropolitana de Barcelona, la ràtio entre el preu mitjà de segona mà i la renda familiar bruta disponible de les llars es va més que duplicar en tan sols set anys: va passar de 4,1 a 8,9 entre el 1999 i 2006 (Donat, 2014, p.321).

Dins d'aquesta recuperació històrica del lloguer hi ha, però, un aspecte al que s'ha prestat menys atenció: la progressiva desaparició del lloguer de renda antiga i l'increment de la població que viu de lloguer a terminis, molt més exposada a les oscil·lacions de preus en el mercat de l'habitatge. En efecte, tal i com recullen les dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població (vegeu taula 2), que no són estrictament comparables amb les del cens mostrades anteriorment, l'any 1990 la major part de la població que vivia de lloguer a la ciutat ho feia amb un lloguer indefinit, principalment lloguers de renda antiga. En concret, el 31,1% de la població vivia en aquest règim i tan sols el 2,9% de la població ho feia en un habitatge de lloguer a terminis. És a dir, la població que vivia de lloguer a preu de mercat era molt minoritària. L'any 2000 aquesta situació ja s'havia modificat. Així, la població que vivia de lloguer indefinit s'havia reduït fins el 15,2%, mentre que la que ho feia de lloguer a terminis es situava en el 6,6%. Tot plegat, encara amb un context de descens generalitzat de la població total que vivia de lloguer, tal i com també mostren les dades del cens pel conjunt de llars que s'han vist més amunt. Doncs bé, en tan sols una dècada, entre el 2000 i el 2011, la població que viu en un habitatge de lloguer a terminis s'ha incrementat fins el 30%, mentre que la que viu de lloguer de renda antiga ha disminuït de manera molt notable per situar-se en el 6,1%.

Aquestes dades reflecteixen com d'accelerat i quantitativament important ha estat el canvi de tendència en el règim de tinença a la ciutat de Barcelona durant els darrers anys, aspecte de molta rellevància per analitzar els desplaçaments de població, un dels temes centrals en el present article. En efecte, viure en propietat és un factor que limita la mobilitat residencial, mentre que el règim de lloguer està associat a canvis més freqüents (Módenes, 1998). Així mateix, en el cas de dinàmiques de gentrificació, el desplaçament de la població que resideix als barris pot ser molt més intensa, sobretot en un context de contractes d'arrendament de curta durada, com és el cas del marc legal actual a Espanya⁷. Més endavant es reprendrà la qüestió dels desplaçaments de població a Barcelona. Tot seguit, però, s'entren a analitzar algunes implicacions d'aquest canvi en el règim de tinença des del punt de vista de l'accessibilitat i de la sobrecàrrega que suposen els costos en el pagament de l'habitatge per les llars.

El lloguer, l'única opció d'accedir a l'habitatge a Barcelona?

L'accessibilitat a l'habitatge és un concepte complex, que no es pot sintetitzar amb un sol indicador (Martínez-Pagés, 2005). Sovint, s'utilitza la relació entre la renda mitjana de les llars i els preus mitjans de l'habitatge en un territori per calcular l'esforç teòric d'accés. Té com a principal virtut que es tracta d'un indicador que pot considerar les diferències entre el nivell de renda i de preus entre diferents unitats territorials. Tanmateix, en considerar la renda mitjana, dilueix les dificultats reals amb què es poden trobar aquells col·lectius que han d'accedir a l'habitatge, en el context actual principalment joves, que disposen d'uns ingressos molt per sota de la mitjana. Un exercici per poder aproximar-se a aquests col·lectius és considerar llars tipus: per exemple, una composada per dues persones amb uns ingressos nets mensuals equivalents a 2,5 Salari mínim interprofessionals (1.032€ cada membre), d'una banda, i una composada per dues persones amb uns ingressos nets mensuals de 3,5 SMI (1.445€ cada membre), d'altra.

Doncs bé, una llar amb ingressos equivalents a 2,5 SMI, l'any 2017 hauria de destinar, a Barcelona, el 61,4% d'aquests per fer front a la quota de la hipoteca si optés per un habitatge d'obra nova i un 54% si fos de segona mà (vegeu gràfic 1), al que s'hauria d'afegir les despeses de l'IBI i les despeses de comunitat. Tot això, si aquestes llars comptessin amb uns estalvis previs equivalents aproximadament al 32% de l'import de l'habitatge (20% d'entrada i 12% d'impostos i taxes), és a dir, 120.865€ i 105.469€, si s'atén al preu mitjà de l'habitatge d'obra nova i segona mà en aquell any, respectivament. Si aquestes mateixes llars optessin per anar a un habitatge de lloguer, la situació no seria tant inaccessible, però continuarien en unes condicions d'esforç molt per sobre dels llindars recomanables ja que haurien de destinar el 42,5% dels seus ingressos per pagar les rendes del lloguer cada mes, i disposar d'uns estalvis mínims d'aproximadament tres mensualitats (2.632€). En cas que aquestes llars afrontessin aquesta despesa per al pagament de les rendes del lloguer, els seus ingressos nets mensuals —amb què haurien de fer front a les despeses fixes dels subministraments: electricitat, aigua, gas— es reduirien fins als 1.187€. En definitiva, aquestes llars amb ingressos equivalents a 2,5 SMI estarien molt lluny de poder accedir a la propietat d'un habitatge de preu mitjà a Barcelona, ni d'obra nova ni de segona mà, i en cas d'haver d'accedir a un habitatge de lloguer, veurien

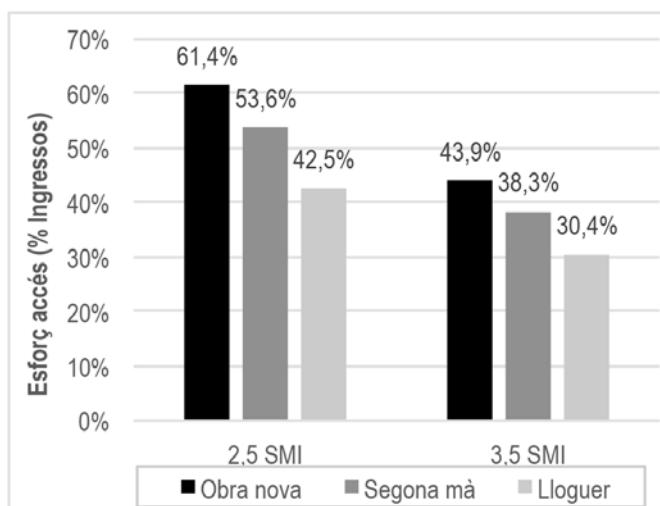
Taula 2. Règim de tinença detallat de la població que viu de lloguer. Barcelona, 1990-2011 (% població de 16 anys i més)

	1990	2000	2011
Lloguer a terminis	2,9%	6,6%	30,0%
Lloguer indefinit	31,0%	15,2%	6,1%
Total lloguer	33,9%	21,7%	36,0%

Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1990, 2000 i 2011.

⁷ A partir de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, la duración mínima del contrato se sitúa en 3 años i la renovació es pacta lliurement.

Gràfic 1. Esforç d'accés a l'habitatge en propietat i de lloguer per a una llar amb ingressos de 2,5 i 3,5 SMI. Barcelona. 2017



Font: elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Col·legi de Registradors i INCASÒL i Banc d'Espanya. Per al càlcul de l'esforç d'accés a l'habitatge en propietat s'han considerat els següents supòsits: Import del préstec: 80% del preu de l'habitatge; tipus d'interès: 1,91% (mitjana de l'any 2017 del tipus d'interès hipotecari a més de 3 anys del conjunt entitats).

molt minvat el seu benestar material i per extensió les seves condicions de vida.

Per altra banda, si es pren com a referència una llar amb uns ingressos més elevats, per exemple 3,5 SMI, l'esforç teòric d'accés a l'habitatge milloraria però continuaria en llindars per sobre del recomanable (vegeu gràfic 1). Així, pel que fa a l'accés a la propietat, una llar amb aquestes característiques hauria de destinar el 43,9% dels seus ingressos per fer front a la quota d'un habitatge de preu mitjà d'obra nova, i el 38,3% si fos de segona mà, sempre amb les mateixes condicions que s'han vist anteriorment pel que fa a la disponibilitat d'estalvis. Pel que fa a l'accés al lloguer, aquestes llars tipus haurien de destinar el 30,4% dels seus ingressos, que es podria considerar que es troba dins d'una franja menys inaccessible, que allunyaria als seus membres d'una situació de risc de privació material, però que continuaria incidint de manera notable en les seves condicions de vida a la ciutat de Barcelona.

La disminució d'alternatives assequibles en el territori metropolità

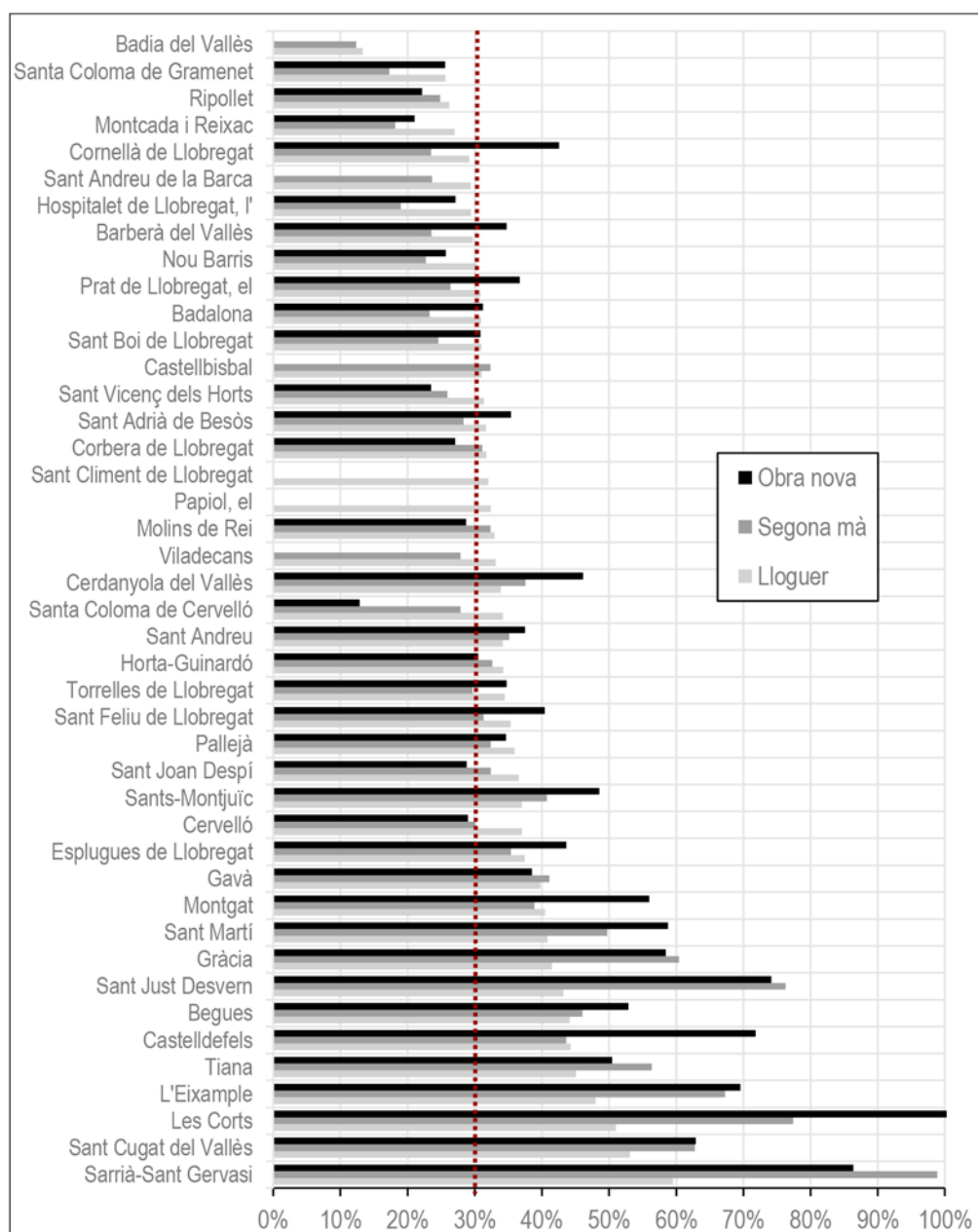
Els exemples que s'acaben de donar, que donen com a resultat unes condicions d'accés a l'habitatge molt desfavorables, es focalitzen en uns perfils de llars definits a partir d'uns ingressos teòrics. No obstant, a sota d'aquests llindars d'ingressos es troba la gran majoria de la població jove ocupada a Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, que a més, en molts casos, té unes condicions de treball caracteritzades per la inestabilitat (Observatori Català de la Joventut, 2018). Per altra banda, el preu mitjà de l'habitatge amaga les diferències que es poden donar a dins dels barris de la ciutat de Barcelona i també entre municipis metro-

politans. Per qüestions d'espai, no es pot fer aquesta aproximació detallada de les condicions d'accés a nivell de barri o de municipi en els diferents segments del mercat, que tanta incidència tenen en els processos de separació dels grups socials en el territori en funció de la renda⁸. Tanmateix, assumint aquestes limitacions, i focalitzant-se en una llar tipus de 2,5 SMI que volgués accedir a un habitatge de lloguer, els resultats són força orientatius de l'abast metropolità del problema. En efecte, l'any 2017, una parella hipotètica de joves ocupats amb uns ingressos nets mensuals equivalents a 2,5 SMI, havia de destinar més d'un 30% d'aquests ingressos a pagar un lloguer mitjà en 28 dels 36 municipis de l'àrea metropolitana i a nou dels deu districtes de Barcelona (vegeu gràfic 2). En el cas d'op- tar per un habitatge de compravenda, abans que res aquesta llar hauria de disposar d'uns estalvis equivalents al 32% de l'import de l'habitatge. Si es complís aquesta condició, molt difícil per una llar d'aquestes característiques, i busqués un habitatge d'obra nova, hauria de destinar més d'un 30% dels seus ingressos en 19 de 29 municipis (en 7 no es disposa de dades) i en nou dels deu districtes. Finalment, si busqués un habitatge de segona mà, aquest llindar del 30% es superaria en 17 de 33 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona (en 3 no es disposa de dades) i en nou dels deu districtes de la ciutat.

En definitiva, les dades que s'acaben de presentar permeten apreciar com el problema de l'accessibilitat a l'habitatge, que fins el darrer boom immobiliari (1996-2007) s'havia focalitzat principalment en l'accés a la propietat —règim i opció majoritària de la major part de la població que accedia a l'habitatge—, s'ha estès durant els darrers anys de manera generalitzada cap al lloguer. Tot plegat, en un context on les condicions de finançament són molt més restrictives (i raonables) que en el període anterior. D'aquesta manera, els joves, que han vist reduïdes les seves possibilitats

⁸ Per aprofundir en aquesta qüestió podeu consultar, entre d'altres, els treballs de: Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona (2017); Nel-lo, O., i Blanco, I. (2015); Donat, C. (2017).

Gràfic 2. Esforç d'accés a l'habitatge en propietat i de lloguer per una llar amb ingressos de 2,5 SMI. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona, 2017



Font: elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Col·legi de Registradors i INCASÒL i Banc d'Espanya. Per al càlcul de l'esforç d'accés a l'habitatge en propietat s'han considerat els següents supòsits: Import del préstec: 80% del preu de l'habitatge; tipus d'interès: 1,91% (mitjana de l'any 2017 del tipus d'interès hipotecari a més de 3 anys del conjunt entitats).

d'accés a l'habitatge —ara molt limitades tan sols al mercat de lloguer i amb menys possibilitat de moure's—, han d'incorporar, igualment, els costos derivats del notable increment dels preus mitjans de lloguer que s'ha produït en els darrers anys a Barcelona i a l'entorn metropolità.

L'elevada sobrecàrrega de les despeses d'habitatge per a la població que viu de lloguer

Una de les principals conseqüències del doble procés que s'acaba de presentar —la reducció d'opcions entre la població jove que vol accedir a l'habitatge, que ha d'adreçar-se principalment al mercat

de lloguer, i l'augment de l'esforç d'accés— té el seu reflex en l'elevada sobrecàrrega que suposen les despeses derivades de l'habitatge per a les persones que viuen de lloguer, com es veurà tot seguit. La taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge quantifica la població que dedica el 40% o més dels ingressos equivalents de la llar al pagament de l'habitatge, entre les que s'inclouen, a més de l'import del lloguer o de les quotes de la hipoteca, altres despeses associades com les de la comunitat, assegurances, taxes municipals i subministraments (aigua, electricitat i gas).

Un primer element a destacar en analitzar les dades que es presenten en la taula 3 és que entre els anys

Taula 3. Taxa de sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge segons règim de tinença. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016 (en % de població)

	2011	2016
Propietat totalment pagada	4,2%	2,2%
Propietat amb pagaments pendents	31,5%	21,3%
Lloguer a preu de mercat	39,9%	42,3%
Total	21,1%	15,5%

Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011 i INE i Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016.

2011 i 2016 la taxa de sobrecàrrega ha disminuït a l'àrea metropolitana de Barcelona, ja que ha passat del 21,1% al 15,5%. La tendència es pot considerar positiva des del punt de vista de l'impacte de l'habitatge sobre els ingressos de les famílies, tot i que no es pot perdre de vista que l'any 2016 hi ha el 15,5% de la població a l'àrea metropolitana de Barcelona, que equival a 480.434 persones, que ha de fer un sobreesforç per pagar l'habitatge, i que molt probablement té conseqüències en altres aspectes materials i de les condicions de vida en general d'aquesta població.

Ara bé, la taxa de sobrecàrrega presenta diferències molt notables segons el règim de tinença de l'habitatge. Així, el 42,3% de la població de l'àrea metropolitana de Barcelona que viu en un habitatge de lloguer a preu de mercat ha de dedicar més del 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge, un percentatge més elevat que l'any 2011 quan era del 39,9%. En canvi, entre la població que està pagant hipoteca el percentatge que està en situació de sobrecàrrega, tot i que es situa en un significatiu 21,3%, ha experimentat un descens molt notable respecte el 2011, quan era del 31,5%.

Les diferències i l'evolució de la taxa de sobreesforç segons règim de tinença troben la seva explicació en diversos factors. De manera molt resumida es poden destacar els següents. Pel que fa a la reducció de la taxa de sobrecàrrega dels qui estan pagant una hipoteca, cal tenir present que una part de les llars que vivien en un habitatge en propietat amb pagaments pendents l'any 2011 i es trobaven en situació de sobrecàrrega van acabar perdent l'habitatge amb processos d'execució hipotecària o el van vendre⁹. Així mateix, la quota mensual per a aquelles persones que han mantingut la hipoteca s'ha reduït, ja que, l'Euribor a 12 mesos, el tipus d'interès de referència per la major part de les hipoteques contractades a Espanya, ha passat a situar-se en nivells històricament baixos, en baixar del 2,144% del mes de juny de l'any 2011 al -0,028% del mes de juny del 2016¹⁰. Finalment, cal tenir en compte que entre el 2011 i el 2016 ha disminuït considerablement el nombre d'hipoteques, però les que s'han concedit, segurament ho han estat a població més solvent. Pel que fa a l'increment i el fort impacte de la sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge entre la població que viu de lloguer cal destacar, en primer

lloc, que la població que es troba en els quintils d'ingressos més baixos són els qui viuen majoritàriament de lloguer, i precisament, en aquests quintils hi ha una major afectació de les despeses de l'habitatge (Trilla, 2014). Així mateix, l'augment de la taxa de sobrecàrrega entre la població que viu de lloguer reflecteix l'increment del preu mitjà que s'ha produït en els darrers anys, que es combina amb la reducció d'alternatives en el territori metropolità per alleugerir aquestes càrregues, com s'ha vist en l'apartat anterior.

En definitiva, les conseqüències del persistent problema de l'habitatge s'han transformat i combinant en la darrera dècada, des de les dificultats d'accés a la propietat i l'endeutament, que es van produir durant el darrer *boom* immobiliari (1996-2007), passant per les conseqüències econòmiques i socials que van seguir a l'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007. Doncs bé, quan encara s'arrossegueu molts dels impactes socials de la crisi, sobresurten noves derivades del problema de l'habitatge. Així, la població que hi vol accedir, majoritàriament jove, es troba amb unes opcions residencials molt limitades, ja que té molt difícil entrar a viure en un habitatge en propietat, fins i tot desplaçant-se pel territori metropolità. El lloguer es queda, doncs, com pràcticament l'única possibilitat d'emancipar-se o de canviar d'habitatge. Ara bé, amb aquesta opció, en les condicions actuals suposa un esforç que, per una llar amb ingressos equivalents a 2,5 salaris mínims interprofessionals, se situa per sobre dels límits recomanables a nou dels deu districtes de la ciutat de Barcelona i a 28 dels 36 municipis metropolitans. D'aquesta manera, no és estrany que les taxes d'emancipació se situïn en nivells històricament baixos, i que, a més, quatre de cada deu persones que viuen de lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona estiguin amb una situació de sobrecàrrega, degut a les despeses de l'habitatge.

3. Preu de l'habitatge i renda mitjana en els barris de Barcelona

Com ja s'ha avançat, el problema de l'accessibilitat a l'habitatge, així com el de la sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge que han de fer moltes llars que viuen de lloguer, té la seva causa principal en la divergència entre la renda de la població —que tendeix a estancar-se en termes mitjans i a ser més desigual pel que fa a la distribució— i la dels preus mitjans de l'habitatge, que s'incrementen. No és objecte d'aquest

⁹ Per exemple, segons dades del Consejo General del Poder Judicial, a Barcelona entre els anys 2013 i 2016 es van executar 1.381 llançaments degut a impagament de la hipoteca.

¹⁰ Font: Banc d'Espanya.

treball tractar la qüestió de les creixents desigualtats en la distribució de la renda¹¹. Aquest epígraf es focalitzarà en l'evolució dels preus i de la renda mitjana en els barris de Barcelona, on es disposa d'un nivell de desagregació suficient. Les preguntes que s'intentaran respondre són necessàries per situar el procés de gentrificació en el marc del problema de l'habitatge: en primer lloc, en quins barris es dona un increment del preu de l'habitatge per sobre de la mitjana de la ciutat? En segon lloc, es produeixen en aquest barris increments de la renda de les llars també per sobre de la mitjana de la ciutat?

Per afrontar aquesta qüestió cal apuntar, abans que res, alguns condicionaments metodològics. Així, si bé per al període 2014-2017 es disposa d'unes fonts consistents per analitzar l'evolució del preu mitjà de l'habitatge de lloguer i compravenda a nivell de barri, amb anterioritat a aquesta data no hi ha aquesta informació¹². Per suplir aquesta mancança, pel període 2007-2014 s'han recollit les principals conclusions d'un estudi previ realitzat amb el preu mitjà de l'habitatge de compravenda de segona mà provinent de dades dels portals immobiliaris. Es tracta de fonts que no són estrictament comparables entre elles si s'entra al detall, però que per separat permeten tenir una visió general de cadascun dels períodes considerats.

L'evolució dels preus i de la renda dels barris durant la crisi (2007-2014)¹³

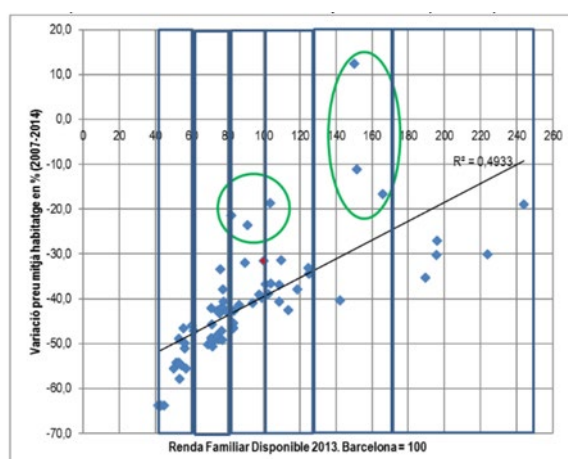
Després del darrer boom immobiliari produït a Espanya, l'any 2007 es va iniciar un període de descens dels preus mitjans de l'habitatge, que a la ciutat de Barcelona van arribar al seu punt més baix entre els anys 2014 i 2015, segons el barri. En aquest període

comprés entre els anys 2007 i 2014, per exemple, el preu mitjà de segona mà va disminuir el 31,7%. Si bé aquest descens va ser generalitzat a pràcticament tota la ciutat, la intensitat del descens va ser ben diferent segons els barris, i aquestes diferències estaven relacionades, principalment, amb dues qüestions: la primera, el nivell de renda dels barris, i la segona, el comportament diferenciat d'alguns barris, especialment en el districte de Ciutat Vella i en el front litoral de Sant Martí.

En efecte, en primer lloc, en analitzar en detall el descens dels preus mitjans de compravenda de segona mà durant aquell període —que anaven des d'una caiguda del 67,3% en el barri de Vallbona fins a la disminució de l'11,1% en la Vila Olímpica del Poblenou, amb l'única excepció de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, que va enregistrar un increment del preu mitjà del 12,5% en aquell període—, es podia apreciar una correlació força significativa entre el nivell de renda dels barris i la disminució del preu mitjà (vegeu gràfic 3)¹⁴. Així, en aquells barris amb un nivell de renda més baix, el preu mitjà va caure amb major intensitat que en aquells barris amb un nivell de renda més alt, on els preus van disminuir de manera més moderada. D'aquesta manera, l'ajust posterior a la crisi es produïa amb major intensitat als barris amb menys recursos, també pel que afecta al preu de les propietats dels residents en aquells barris.

En segon lloc, juntament amb aquesta constatació general, es podia apreciar que hi havia uns pocs barris que s'allunyaven de la línia de tendència, és a dir, l'evolució dels preus tenia un comportament menys negatiu —i, fins i tot, positiu— del que els correspondria pel seu nivell de renda. Aquests barris eren la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el barri Gòtic, al districte de Ciutat Vella; la Vila Olímpica del Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, al districte

Gràfic 3. Gràfic de dispersió de la variació del preu mitjà de l'habitatge de segona mà (2007-2014) i la renda familiar disponible (2013). Barris de Barcelona



Font: Elaboració pròpia a partir de Gabinet Tècnic de Programació, Ajuntament de Barcelona, Renda familiar disponible; i Idealista.

¹¹ Per aprofundir en aquesta qüestió es pot consultar, entre d'altres l'obra de Piketty (2015) o els treballs de Sarassa i Porcel per l'àrea metropolitana de Barcelona (2015).

¹² Des de l'any 2014 la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya publica les dades de preu mitjà de lloguer per barris de Barcelona calculats a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Aquesta font enregistra el preu final del contracte i no pas el preu mitjà calculat a partir de totes les ofertes no depurades, com es recull als portals immobiliaris.

¹³ Per un major detall sobre la informació que es dona en aquest epígraf podeu consultar el treball de Carles Donat (2017), "El impacto desigual de la crisis inmobiliaria en los barrios de Barcelona: un análisis a partir de los precios de las viviendas".

¹⁴ El valor de R^2 pot anar de 0 a 1. Si pren el valor 1 indica que la correlació entre ambdues variables és exacte. En aquest cas pren el valor de 0,49, que es pot considerar força significatiu en l'estudi de la correlació d'aquestes dues variables.

te de Sant Martí; i la Dreta de l'Eixample, al districte de l'Eixample. A més, en analitzar l'evolució de la posició en el rànquing de renda familiar disponible entre el 2008 i el 2013, s'apreciava com aquests barris havien millorat de manera molt notable la seva posició, és a dir, es podia concloure que es tractava de barris on s'havien produït processos de substitució de població de rendes més baixes per altra de rendes superiors.

L'evolució dels preus i de la renda dels barris des del 2014

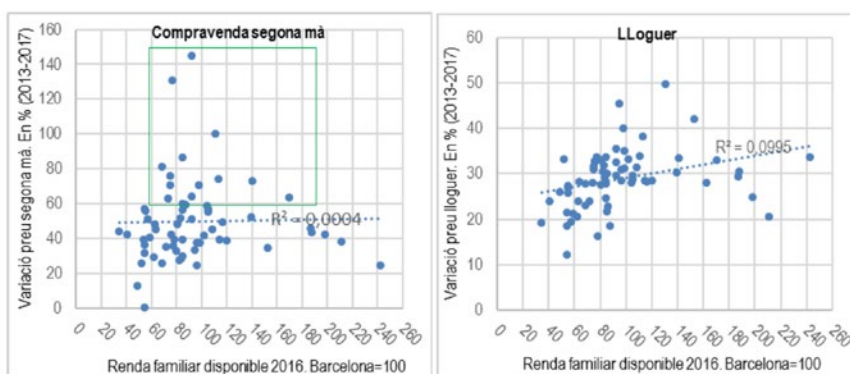
Com s'ha avançat, des dels anys 2013 i 2014, segons el barri, es va iniciar un procés d'inflexió en els preus mitjans dels habitatges, que van deixar de disminuir i van començar a augmentar. En concret, a la ciutat de Barcelona entre el 2014 i el tercer trimestre de 2017, darrera dada disponible en escriure aquest text, el preu mitjà de compravenda de segona mà s'ha incrementat el 34,7% i el de lloguer el 30,7%. Aquest increment generalitzat, però, no ha estat homogeni, sinó que es detecten barris amb increments molt per sobre de la mitjana i d'altres molt per sota. A diferència del període anterior, però, en aquest cas no s'aprecia un patró que es pugui relacionar amb el nivell de renda dels barris, ni en el mercat de compravenda de segona mà, ni en el mercat de lloguer (vegeu gràfic 4). En efecte, malgrat que les línies de tendència mostren una pendent positiva, sobretot en el mercat de lloguer, els valors que pren R^2 són molt baixos, sempre per sota de 0,1¹⁵. És a dir, hi ha poca correlació entre ambdues variables —variació del preu mitjà entre els anys 2014 i 2017 i renda familiar disponible el 2016. O dit d'una altra manera, tant als barris amb més nivell de renda com als que tenen un nivell inferior es donen situ-

acions d'increments dels preus mitjans molt dispars, i aquestes disparitats es donen pràcticament per igual entre tot tipus de barris.

No obstant, si s'atén als quinze barris amb un increment del preu mitjà de compravenda de segona mà més intens —que es troben dins del requadre de la gràfic 4—, s'aprecia la presència de molts barris que ja tenien un comportament especial en el període anterior (2008-2014). Es tracta del barri Gòtic (amb un increment del 100%), Sant Pere, Santa Caterina, la Ribera (70,8%) i la Barceloneta (59,9%) a Ciutat Vella, i la Dreta de l'Eixample (63,9%)¹⁶. A més, a aquests barris se n'afegeixen d'altres on els preus també presenten increments assenyalats per sobre de la mitjana, entre els que cal destacar els del districte de Sants-Montjuïc: Sants (144,8%), el Poble Sec-Parc Montjuïc (130,7%), Hostafrancs (86,7%), Sants-Badal (70,6%) i la Bordeta (63,2%). Així mateix, entre els quinze barris amb un major increment del preu mitjà de segona mà se situen el Raval (76,1%) a Ciutat Vella, Sant Martí de Provençals (81,4%) i el Parc i la Llacuna del Poblenou (64,3%), al districte de Sant Martí, Vallcarca-Penitents (74,2%) a Gràcia, el Putxet i el Farro (73%) al districte de Sarrià-Sant Gervasi i la Vall d'Hebron (59,3%) al districte d'Horta-Guinardó.

Pel que fa als canvis en el posicionament d'aquests barris respecte a la renda familiar disponible de la ciutat, abans que res cal tenir present que els tres anys transcorreguts entre el 2014 i el 2017 és un període relativament curt per apreciar canvis notables. No obstant, sí que es poden constatar salts importants en alguns d'aquests quinze barris, tot i que no és un fenomen generalitzable (vegeu taula 4). En efecte, dels quinze barris amb major increment de preus —assenyalats en negreta a la taula 4—, en 11 s'han produït millores en la renda respecte la mitjana de la ciutat du-

Gràfic 4. Gràfic de dispersió de la variació del preu mitjà de l'habitatge de segona mà i de lloguer (2014-2017) i la renda familiar disponible (2016). Barris de Barcelona



Font: Elaboració pròpia a partir de Gabinet Tècnic de Programació, Ajuntament de Barcelona, Renda familiar disponible; Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del Col·legi de Registradors i de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

¹⁵ Vegeu nota 4

¹⁶ Durant el període 2014-2017, la situació dels altres dos barris on el preu mitjà de l'habitatge de segona mà tenia un comportament especial en el període anterior (2007-2014) és la següent: Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou presenta un augment molt notable del preu mitjà (34,7%), igual que el del conjunt de la ciutat. Per altra banda, a la Vila Olímpica del Poblenou és disposa d'un nombre molt reduït de transaccions de compravenda de segona mà i els preus mitjans obtinguts presenten oscil·lacions molt assenyalades. Per qüestions d'espai, i per mantenir una certa comparabilitat amb el període anterior, l'anàlisi en aquest epígraf es focalitza en el mercat de compravenda de segona mà. Val a dir, que també en el segment de lloguer apareixen molts d'aquests barris entre els quinze on s'ha produït un increment del preu mitjà més elevat. En concret, Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (amb un increment del 42%), Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (40%), el Barri Gòtic (33,9%) i la Dreta de l'Eixample (32,9%). Fins i tot, els altres dos barris, tot i no estar entre els quinze primers, presenten unes variacions en el preu mitjà de l'habitatge de lloguer molt notable: la Barceloneta (30%) i la Vila Olímpica del Poblenou (28,1%).

rant el període 2014-2017, mentre que en 4 barris el posicionament ha empitjorat. Dels que han millorat el seu posicionament, cal destacar, per sobre de tots, el barri del Raval (una millora de 14,3 punts respecte a l'índex 100 de la ciutat), que es combina amb les millores en la resta de barris del districte de Ciutat Vella, més moderades però que donen continuïtat a les que s'havien produït en el període anterior: el Barri Gòtic (6,9), Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (6,6) i la Barceloneta (2,7). Per la seva banda, cal destacar també les millores en la renda familiar disponible respecte la mitjana de la ciutat en els barris del districte de Sants Montjuïc: el barri de Sants (una millora de 9,7 punts respecte a l'índex 100 de la ciutat), Hostafrancs (7,4), el Poble Sec-Parc Montjuïc (5,1) i la Bordeta (2,2). Al barri de Sants-Badal, en canvi, s'ha comptabilitzat un retrocés (-2,1 punts respecte a l'índex 100 de

la ciutat). Als dos barris del districte de Sant Martí que se situen entre els quinze on més s'ha incrementat el preu mitjà de segona mà es donen situacions oposades. D'una banda, a Sant Martí de Provençals es detecta una millora respecte la renda mitjana de Barcelona (2,5 punts), de l'altra, el barri del Parc i la Llacuna del Poblenou empitjora (-1,6 punts). De la resta dels quinze barris que han experimentat els increments de preus més elevats durant el període 2014-2017 hi ha, d'una banda, dos que han millorat la renda familiar respecte el conjunt de la ciutat: el barri de Vallcarca i els Penitents (9 punts) i el barri de la Dreta de l'Eixample (4,3 punts); en aquest cas, a més, dona continuïtat a les millores en la renda familiar que s'havien produït en el període 2007-2014. D'altra banda, hi ha dos barris amb retrocessos en el posicionament respecte la renda mitjana de la ciutat: la Vall d'Hebron (-02) i Putxet i el Farró (-1,6).

Taula 4. Variació del preu mitjà de compravenda de segona mà (2014-2017) i variació de la renda familiar disponible* (2013-2016) als barris de Barcelona

Codi Barri	Nom Barri	Variació posició respecte RFD BCN=100. 2013-2016	Variació preu compravenda usat. 2013-2017	Codi Barri	Nom Barri	Variació posició respecte RFD BCN=100. 2013-2016	Variació preu compravenda usat. 2013-2017
18	Sants	9,7	144,8	31	la Vila de Gràcia	-8	41,6
11	el Poble Sec - Parc Montjuïc	5,1	130,7	73	la Verneda i la Pau	2,7	40,5
2	el Barri Gòtic	6,9	100,0	61	la Sagrera	3,6	39,6
15	Hostafrancs	7,4	86,7	20	la Malenit i Sant Ramon	-4,4	39,5
72	Sant Martí de Provençals	2,5	81,4	51	Verdun	-1,8	39,4
1	el Raval	14,3	76,1	63	Navas	8,9	39,3
28	Vallcarca i els Penitents	9	74,2	19	les Corts	-4,9	39,1
27	el Putxet i el Farró	-1,6	73,0	24	les Tres Torres	-13	38,3
4	Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	6,6	70,8	68	el Poblenou	9	38,0
17	Sants - Badal	-2,1	70,6	6	la Sagrada Família	-1,6	37,9
66	el Parc i la Llacuna del Poblenou	-1,6	64,3	37	el Carmel	0,1	36,7
7	la Dreta de l'Eixample	4,3	63,9	60	Sant Andreu	-2,3	35,8
16	la Bordeta	2,2	63,2	62	el Congrés i els Indians	-2	35,2
3	la Barceloneta	2,7	59,9	69	Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	2,5	34,7
41	la Vall d'Hebron	-0,2	59,3	36	la Font d'en Fargues	-13,8	33,3
10	Sant Antoni	1,5	58,9	35	el Guinardó	-6,3	33,0
70	el Besòs i el Maresme	1,7	57,2	48	la Guineueta	-0,1	31,7
9	la Nova Esquerra de l'Eixample	-3,3	57,0	14	la Font de la Guatlla	7,1	30,2
29	el Coll	1,3	56,9	59	el Bon Pastor	-9,8	29,2
52	la Prosperitat	-1,2	56,2	65	el Clot	6,8	28,8
5	el Fort Pienc	6	55,6	40	Montbau	10,7	27,8
8	l'Antiga Esquerra de l'Eixample	14,1	52,2	46	el Turó de la Peira	0,1	26,1
64	el Camp de l'Arpa del Clot	6,2	51,6	13	la Marina de Port	-2,6	25,7
50	les Roquetes	6,6	51,2	34	Can Baró	21,8	25,0
33	el Baix Guinardó	8,4	51,1	21	Pedralbes	-1,5	24,5
30	la Salut	2,9	49,2	57	la Trinitat Vella	-4,6	12,7
43	Horta	-2,5	48,4	49	Canyelles	-2,6	0,4
45	Porta	1,2	48,4	12	la Marina del Prat Vermell - Zona Franca	-9,4	s.d
23	Sant Martí	-9,5	46,3	22	Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	-47	s.d
44	Vilapicina i la Torre Llobeta	-7,4	45,3	39	Sant Genís dels Agudells	11,5	s.d
32	el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	7,1	45,2	42	la Ciutat	6,3	s.d
55	Ciutat Meridiana	-8,9	44,4	47	Can Peguera	-1,6	s.d
25	Sant Gervasi - la Bonanova	-2,1	43,5	54	Torre Baró	0,4	s.d
26	Sant Gervasi - Galvany	2,7	42,6	56	Vallbona	10,2	s.d
53	la Trinitat Nova	2,1	42,5	58	Baró de Viver	10,7	s.d
38	la Teixonera	6,8	42,3	67	la Vila Olímpica del Poblenou	10,4	s.d
				71	Provençals del Poblenou	22,6	s.d

*Variació de la distància respecte de la mitjana de la ciutat durant cada any.

Font: elaboració pròpia a partir de Gabinet d'Estudis de l'Ajuntament de Barcelona, Renda familiar disponible.

En resum, en analitzar l'evolució del preu mitjà de compravenda de segona mà durant la darrera dècada a la ciutat de Barcelona, s'ha vist com hi ha alguns barris que durant el període 2007-2014, de disminució generalitzada de preus, han tingut una evolució menys negativa que la mitjana de la ciutat. Aquests barris es situen principalment en el districte de Ciutat Vella (la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera i el barri Gòtic), en l'Eixample (la Dreta de l'Eixample) i en el front litoral (la Vila Olímpica del Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou). A més, en aquests barris durant aquell període (2007-2014), es va incrementar la renda familiar respecte la mitjana de la ciutat. És a dir, hi ha va haver una correspondència directa entre la variació del preu de l'habitatge i l'evolució de la renda en aquests barris. Doncs bé, durant el període alcista de preus, iniciat en el 2014 i que encara continua en el 2017, la majoria d'aquests barris continuen situant-se entre els que presenten un major increment del preu mitjà de l'habitatge de segona mà. En concret, la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el barri Gòtic i la Dreta de l'Eixample es situen entre els quinze barris on s'ha produït un increment més important. Junta-ment amb aquests barris s'hi han afegit altres, dels que cal destacar principalment els del districte de Sants-Montjuïc (Sants, el Poble Sec-Parc Montjuïc, Hostafrancs, Sants-Badal i la Bordeta), el Raval, dos barris situats al nord de la vila de Gràcia (Vallcarca-Penitents i el Putxet i el Farro), i altres dos a Sant Martí (Sant Martí de Provençals i el Parc i la Llacuna del Poblenou). A més, en molts d'aquests barris —en 11 dels 15— s'han produït salts significatius en la renda familiar respecte la mitjana de la ciutat, el que es pot relacionar amb un procés de substitució de població amb un nivell de renda més elevat i no tant amb un canvi, d'aquestes magnituds, en el nivell d'ingressos de la població que ja hi residia.

4. Els desplaçaments de la població de Barcelona

En el procés de gentrificació l'expulsió de població és un esdeveniment clau. Tanmateix, caldria a efectes pràctics concretar a quins fenòmens es fa referència i quina és la seva intensitat. Pel que fa a l'aproximació conceptual, segons el diccionari de l'Institut d'Estudis Catalans expulsar significa "treure algú d'un lloc on es creu que no ha d'estar". Traslladat al camp que ens ocupa, 'algú' és l'inquilí i 'qui treu' és el propietari. El més rellevant, però, és la legitimació d'aquesta acció. Així, en utilitzar la forma impersonal 'es creu', la definició de l'acadèmia catalana ens podria portar a atribuir la decisió al sentit comú o a l'interès general, quan, en canvi, és una decisió relacionada principalment amb la dinàmica de preus en el mercat de l'habitatge i amb les expectatives de revalorització i rendibilitat dels propietaris.

Certament, amb aquesta accepció tan amplia del concepte, tots aquells canvis d'habitatge motivats per la impossibilitat o dificultats de l'inquilí de fer front al pagament de les rendes es podrien considerar una expulsió de l'habitatge on viuen, i quan aquesta acció es fa extensiva al conjunt del barri es podria parlar d'expulsió de veïns del barri. Ara bé, sota aquest paraigües conceptual hi ha una gran diversitat de situacions, des de processos d'assetjament immobiliari, fora de la legalitat, fins a increments del preu del lloguer un cop finalitzat el contracte d'arrendament, i que es troben dintre del marc legal establert per la Llei d'Arrendaments Urbans vigent¹⁷. Per qüestions d'espai, no s'entrarà aquí a realitzar una classificació de tots aquests processos d'expulsió ni tampoc a quantificar-los, qüestió aquesta última que, malauradament, no està exempta de problemes metodològics degut a la dificultat per disposar d'informació que permeti estudiar aquesta diversitat de fenòmens¹⁸. En canvi, els següents paràgrafs se centraran en analitzar els canvis d'habitatge de la població de Barcelona des d'una perspectiva territorial metropolitana, un període de temps relativament llarg i prenent en consideració les principals dades oficials disponibles.

Migracions metropolitanes: Per què Barcelona perd menys població?

El municipi de Barcelona té una extensió territorial molt reduïda (100,3 km²) que es veu superada per les dinàmiques residencials i del mercat de treball. Aquestes dinàmiques abracen un territori més ampli que supera abastament, fins i tot, l'àmbit de l'Àrea metropolitana de Barcelona —els 36 municipis i els 634,7 km²—, i que s'apropa al territori de la demarcació de Barcelona, fins i tot superant-lo en la façana litoral¹⁹. En aquest context metropolità, durant les darreres dècades a Barcelona s'han reproduït uns saldos per migracions metropolitanes negatius, és a dir, la població que surt de la ciutat a viure a la resta de la demarcació és superior a la que entra (vegeu gràfic 5). No obstant, si bé aquesta és la constant, durant els darrers anys s'aprecia que aquest saldo negatiu s'ha anat moderant, fins al punt que és pot dir que, des de que es disposa de dades (l'any 1998), Barcelona perd menys població que mai en relació al seu entorn metropolità²⁰. En efecte, des de l'any 2006 les sortides de població des de Barcelona cap a la resta de municipis de la demarcació han disminuït considerablement (43.564 sortides el 2006 i 30.072 el 2016). Per la seva banda, les entrades de població provinents de la resta de la demarcació també disminueixen però amb menys intensitat (26.632 entrades el 2006, 27.123 el 2015 i 23.007 el 2016). El resultat és un saldo per migracions metropolitanes que ha anat tendint a zero (-12.699 residents en el 2006, -7.065 residents en el 2016).

De continuar aquesta tendència, que ja ha estat advertida anteriorment (López-Gay, 2011; Nel-lo i Donat, 2014), la ciutat de Barcelona podria passar d'un esta-

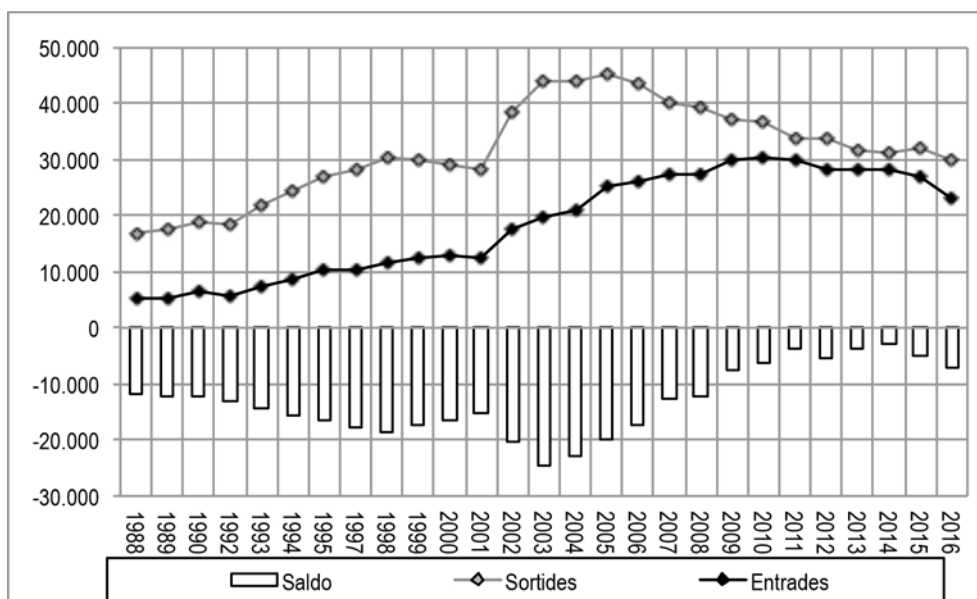
¹⁷ Cal tenir present que el marc legal vigent no es neutre sinó que afavoreix més uns interessos —els dels propietaris— en detriment d'altres —els dels inquilins—. Així mateix, és ben cert que en aquest mateix conflicte social, però en altres ciutats i països del nostre entorn europeu, el marc legal és diferent i els inquilins poden tenir major estabilitat.

¹⁸ Fins ara les principals aproximacions s'han realitzat a partir d'estudis de cas i de contactes realitzats per diferents moviments socials i associacions ciutadanes. Vegeu, per exemple, els treballs del Sindicat de Llogaters.

¹⁹ Vegeu, per exemple, les delimitacions de Jose Maria Fera (2010).

²⁰ Aquest període temporal es podria allargar a mitjans de la dècada dels setanta del segle xx, quan s'inicia el procés de desconcentració de la població de Barcelona. Vegeu, per exemple, els treballs de Josep Serra (1997).

Gràfic 5. Migracions metropolitanes amb origen i destinació Barcelona, 1998-2016



Font: INE, Estadística de variaciones residenciales.

di de desconcentració de població cap a l'entorn metropolità, iniciat a finals de la dècada dels anys setanta, a un estadi de recentralització, en el qual la població resident als municipis dels voltants aniria a la capital en unes quantitats superiors a la població que estaria fent el desplaçament en sentit contrari, és a dir, des de Barcelona cap als municipis de la metròpolis. Certament, es tracta d'un escenari de futur al qual no s'ha arribat, tot i que només el canvi en la tendència de les darreres dècades i la moderació en els saldos per migracions metropolitanes a la ciutat de Barcelona, ja són un procés d'enorme repercussió en les dinàmiques residencials.

Sigui com sigui, a més del resultat final, és important analitzar, encara que sigui de manera breu, alguns dels principals processos que ajuden a explicar aquesta evolució de les migracions residencials. En aquest sentit, juntament amb els aspectes de naturalesa econòmica, financera i urbanística, els factors demogràfics, alguns dels quals són conseqüència dels primers, tenen una incidència molt notable tant des del vessant de les necessitats d'habitatge com també des del punt de vista de l'oferta. Així, en primer lloc, des del punt de vista de les necessitats, cal tenir present que s'ha passat d'un període, el del darrer boom immobiliari 1996-2007, en el qual els factors demogràfics han exercit una gran pressió sobre la demanda residencial —s'han combinat unes migracions internacionals extraordinàries, el pas per les edats d'emancipació de les generacions del baby boom, i la intensa disminució de la dimensió mitjana de les llars—, a un període, més recent, on aquests factors demogràfics s'han moderat pel que fa a la formació de necessitats re-

sidencials des d'un punt de vista quantitatiu agregat: fort alentiment dels fluxos immigratoris des de l'exterior, entrada d'unes generacions de joves molt més buides a les edats d'emancipació i estancament de la dimensió mitjana de les llars.

En segon lloc, des del vessant de l'oferta, els factors demogràfics també tenen una incidència molt remarcable en l'evolució recent del sistema residencial metropolità. En efecte, com a conseqüència de l'envelliment de la població, la destrucció de llars per efecte de la mortalitat s'ha convertit, des de fa ja unes dècades, en un gran generador d'oferta d'habitatge a la ciutat de Barcelona, tant durant el període del darrer boom immobiliari, com durant la dècada que ha seguit²¹. Precisament, aquesta és una de les principals raons que explica la reducció de les llars que viuen de lloguer indefinit i el notable increment de les llars que viuen de lloguer a terminis, que s'ha vist més amunt. Però, a més, aquesta entrada potencial tan excepcional d'habitatge per efecte de la mortalitat al mercat, s'ha produït, a diferència del que havia succeït durant el període del darrer boom en un context on les necessitats d'habitatge des d'un punt de vista quantitatiu agregat s'han reduït.

En altres paraules, els factors demogràfics que s'acaben d'enumerar donen com a resultat una situació nova a la ciutat de Barcelona, almenys en les darreres dècades, ja que per primer cop la ciutat estaria en condicions d'oferir suficient habitatge per una bona part de la població que hi viu. L'escenari demogràfic que s'acaba de descriure és ben orientador de quina és la naturalesa de les tensions que s'estan experimentant en els preus de l'habitatge, unes tensions que s'han de buscar en altre tipus de factors de tipus financer, econòmic o polític.

²¹ Per aprofundir en les quantitats de llars que han desaparegut en aquest període vegeu, per exemple, Donat (2012) i el Pla d'habitatge de Barcelona 2016-2025 (2017).

El descens de la capacitat de retenir població als barris i a la ciutat

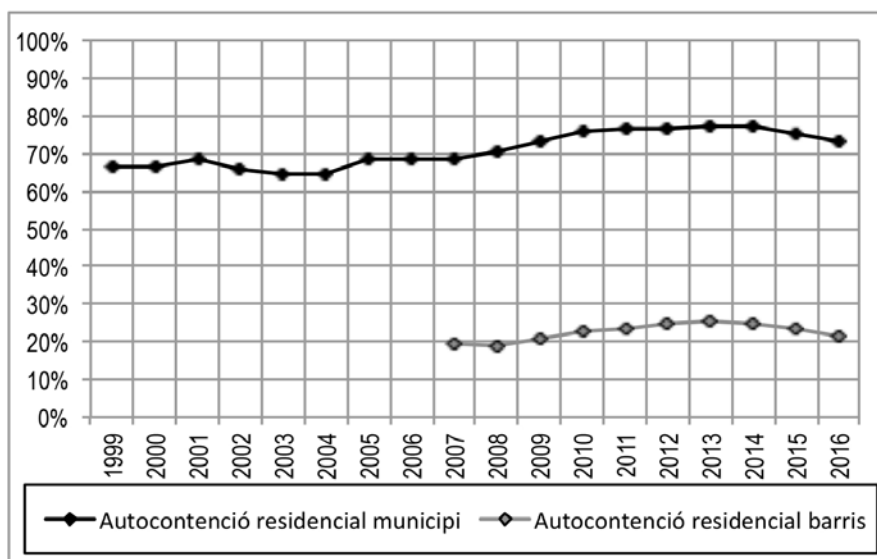
Com s'acaba de veure, durant les darreres dècades han marxat moltes persones de Barcelona. Tanmateix, la quantitat de població que marxa de la ciutat està molt condicionada pel total de població que ha canviat d'habitatge, el que es coneix com mobilitat residencial. És convenient, doncs, per conèixer la intensitat del fenomen, utilitzar un indicador relatiu, com per exemple la taxa d'autocontenció residencial, que recull el percentatge de població que quan canvia d'habitatge es queda a viure a la ciutat²². Els resultats obtinguts amb aquesta fórmula ajuden a matisar la imatge que s'obté si només es consideren les migracions entre municipis. De fet, si es mira així, Barcelona és una ciutat on la major part de la població que hi resideix es queda a viure quan canvia d'habitatge (vegeu gràfic 6). En efecte, la taxa d'autocontenció residencial de Barcelona era l'any 1999 —quan es disposa de les primeres dades— del 66,8% i des d'aleshores no ha deixat d'incrementar-se. A més, aquesta tendència s'ha mantingut, tant durant el període del darrer boom immobiliari (1996-2007), quan es van produir molts canvis d'habitatge, com durant els anys posteriors, quan la mobilitat residencial ha disminuït. D'aquesta manera, la taxa d'autocontenció residencial de Barcelona ha arribat l'any 2013 al punt més alt: el 77,6%. Ara bé, des d'aleshores s'ha iniciat un canvi de tendència —coincidint, tal vegada, amb l'intens increment dels preus dels habitatges que s'han vist en l'apartat anterior—, i la taxa d'autocontenció residencial està disminuint per situar-se l'any 2016 en el 73%.

Per la seva banda, la taxa d'autocontenció residencial dels barris de Barcelona, és a dir, el percentatge de població que en canviar d'habitatge s'ha quedat al barri, segueix una evolució molt semblant. Així, des que es disposa d'informació s'aprecia una tendència ascendent pràcticament tots els anys fins al 2013, quan arriba al seu punt màxim (25,8%). Des d'aleshores, la taxa d'autocontenció residencial dels barris ha anat reduint-se de manera moderada però continuada fins a situar-se en el 21,7% l'any 2016. Certament, ambdues taxes d'autocontenció residencial —la del municipi de Barcelona i la dels seus barris— encara es troben en valors històricament alts, però el canvi de tendència sembla consolidar-se després de tres anys de descens ininterromput.

Malaauradament, no es disposa de les dades per obtenir la taxa d'autocontenció residencial per a cadascun dels barris de Barcelona²³. Per suplir aquestes mancances s'ha treballat amb un altre indicador d'autocontenció residencial que considera tan sols la població que canvia de domicili a dins de la ciutat, que, com s'acaba de veure, l'any 2013 era el 77,6% del total de la població que va canviar d'habitatge i el 2016 ha estat el 73%. A partir d'aquesta mostra s'ha calculat la variació en la capacitat dels barris per retenir població quan canvia de domicili. Aquest exercici s'ha realitzat per dos períodes, entre els anys 2007 i 2013, quan els preus mitjans de l'habitatge van disminuir a pràcticament tots els barris de la ciutat, i entre els anys 2013 i 2016 —darrera dada disponible—, coincidint amb la fase alcista en els preus del mercat immobiliari.

Durant el període 2007-2013 només en 16 dels 73 barris de la ciutat va disminuir la capacitat per mantenir la seva població resident. Entre aquests 16 barris, només

Gràfic 6. Taxa d'autocontenció residencial del municipi de Barcelona i dels barris, 1999-2016



Font: Elaboració pròpia a partir de INE, Estadística de variaciones residenciales i Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona, Canvis de domicili.

²² En el denominador es comptabilitzen tant la població que ha sortit de la ciutat cap a altre municipi de la demarcació —migracions metropolitanes— com, també, aquella que ha canviat de domicili a dins de la ciutat.

²³ Caldria tenir la informació detallada dels padrons continus de tots els municipis de la demarcació i que les altes de població provinents de la ciutat de Barcelona s'enregistressin a partir de l'adreça o del barri de procedència.

hi havia dos dels que, com s'ha vist en els apartats anteriors, tenien un comportament especial en els preus i on a més hi havia un increment de la renda mitjana. Aquests barris eren Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou i la Barceloneta. En canvi, durant el període 2013-2016 la situació ha canviat de manera molt notable. Així, en 56 dels 73 barris de la ciutat s'ha enregistrat un descens en la capacitat de retenir població (vegeu mapa 1). A més, entre aquests barris es troben els 15 barris que presenten un major increment de preus durant el període i on, en la majoria de casos, s'ha produït un increment en la renda de les famílies.

En definitiva, en situar els canvis d'habitatge de la població de Barcelona en una perspectiva metropolitana es pot apreciar com actualment la ciutat de Barcelona es troba en un moment històric, ja que perd menys població que mai en les darreres dècades en relació a la resta de municipis de la demarcació. Certament, aquesta fase coincideix amb un període de moderació en les migracions metropolitanes, de descens del nombre de joves en edat d'emancipació i d'una entrada potencial de parc d'habitatge per efecte de la mortalitat, de tal manera que cal contrastar aquesta primera aproximació amb indicadors relatius, com per exemple la taxa d'autocontenció. Així, si s'atén a la taxa d'autocontenció residencial de la ciutat, el primer que cal destacar és que la major part de la població de Barcelona que canvia d'habitatge es queda a viure a la ciutat (el 77,6% l'any 2013). No obstant, des de l'any 2013, coincidint amb l'inici de la fase alcista en els preus de l'habitatge, s'aprecia un descens de la taxa d'autocontenció residencial del municipi (73%, l'any 2016). Aquest canvi de tendència també s'aprecia en considerar els barris de manera agregada (la taxa d'autocontenció residencial dels barris passa del 25,8% en el 2013 al 21,7% en el 2016) o bé per separat (en 56 dels 73 ha disminuït la capacitat de retenir població que canvia de domicili). Precisament, entre aquests barris s'inclouen els 15 on els preus i la renda familiar disponible més han pujat en els darrers anys.

Tot plegat permet arribar a la conclusió que en aquells barris on més s'han incrementat els preus en el període 2014-2017, on, a més, s'han detectat

increments de la renda familiar significatius, doncs bé, en aquests barris, també s'ha produït un descens de la capacitat de retenir població. No es pot deixar de dir, però, que aquest fenomen, el del descens de la capacitat de retenir població, és generalitzat a molts més barris en el context generalitzat d'increment de preus, i que el punt de partida general és el d'una ciutat en la qual la major part de la població que canvia d'habitatge es queda a viure en el terme municipal.

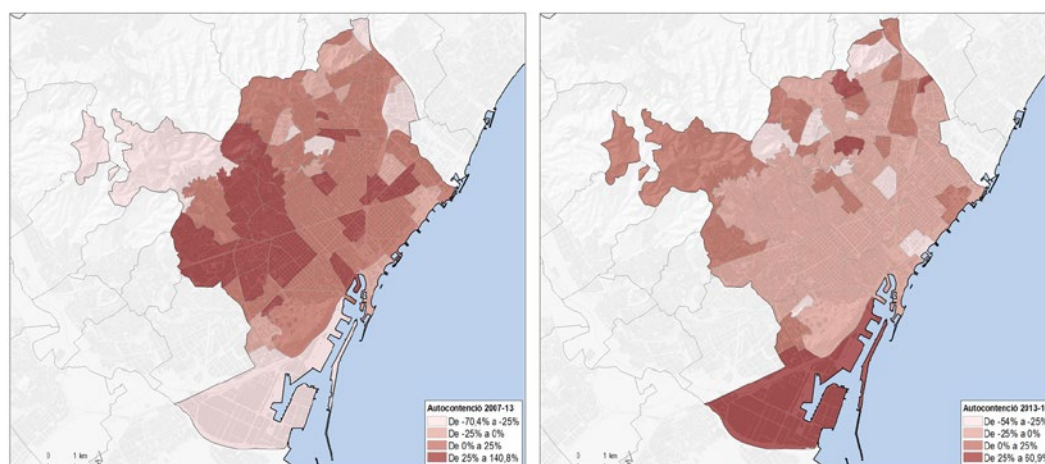
5. Conclusions

Durant molts anys, l'habitatge, o més ben dit, la compra d'un habitatge s'ha interpretat com un element d'inversió en patrimoni per part de les llars, un element de seguretat enfront de la feblesa de l'estat del benestar. Certament, aquesta estratègia de les llars no té el seu sustent en un element cultural, com massa sovint es presenta, sinó que té el seu origen en bona part en unes polítiques públiques que, en el cas espanyol, no han estat neutrals sinó que han privilegiat, almenys des dels anys cinquanta, l'accés a la propietat en detriment del lloguer. Sigui com sigui, l'habitatge havia estat durant molt de temps un element de seguretat per les llars.

Doncs bé, principalment des del darrer boom immobiliari, aquesta característica està mutant i l'habitatge ha passat de ser majoritàriament un element de seguretat a ser un element d'inestabilitat per un nombre de llars cada cop més nombroses. Així, com s'ha vist, l'accés a l'habitatge en propietat ha portat a que el percentatge de llars que tenen l'habitatge pendent de pagament s'hagi doblat en una dècada (de l'11,9% en el 2001 al 22,5% en el 2011), que en els casos més extrems s'ha traduït en un increment dels desnonaments.

Per altra banda, les restriccions de finançament i l'impacte de la crisi econòmica iniciada l'any 2008 en el poder adquisitiu de les llars, combinades amb l'entrada d'habitatge per efecte de la mortalitat en el mercat residencial de Barcelona, s'ha traduït en un increment de la població que viu de lloguer a preu de mercat, que ha passat de ser una minoria (el 2,9% de la població de 16 anys i més l'any 1990), a convertir-se en un grup social molt nombrós a la ciutat (el 30% l'any 2011). Doncs bé, sobre aquest grup social s'ha eixamplat el problema de l'habitatge.

Mapa 1. Variació en la capacitat d'autocontenció residencial dels barris de la ciutat de Barcelona, 2007-2016



Font: Elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona. Canvis de domicili

De fet, quatre de cada deu persones que viuen de lloguer a la ciutat de Barcelona destinen més del 40% dels seus ingressos a pagar les despeses d'habitatge, el que es considera una situació de sobrecàrrega, que supera el llindar màxim recomanable. Unes xifres que encara poden agreujar-se en constatar com una llar tipus composta per dues persones amb uns ingressos nets mensuals equivalents a 2,5 Salaris mínims interprofessionals (1.032€ cada membre), on hi ha representats molts joves, haurien de destinar més del 30% dels seus ingressos a pagar les rendes d'un habitatge de lloguer de preu mitjà en nou dels deu districtes de la ciutat. Ara bé, aquesta no és una problemàtica que se circumscriu a la ciutat de Barcelona, sinó que s'ha fet ben extensiva al conjunt del territori metropolità, de la mateixa manera que els preus mitjans s'han incrementat. Així, aquesta mateixa llar a la que ens acabem de referir, tampoc podria accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà a 28 dels 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona, el que limita les seves possibilitats de desplaçar-se en el territori.

Aquest és, doncs, el context resultant dels assenyalats increments dels preus dels habitatges des de l'any 2014 —a Barcelona el preu mitjà de compravenda de segona mà s'ha incrementat el 34,7% i el de lloguer el 30,7%—. Però aquest augment ha estat molt més elevat en alguns barris, on, a més, s'està produint un increment de la renda familiar en relació a la mitjana de la ciutat. Es tracta, d'una banda, d'un conjunt de barris que ja tenien una evolució especial en el preu durant el període de crisi (2007-2014) —els preus van disminuir, però menys que a d'altres barris— i que ara presenten augments molt per sobre de la mitjana: el barri Gòtic (amb un increment del 100%), Sant Pere, Santa Caterina, la Ribera (70,8%) i la Barceloneta (59,9%) a Ciutat Vella, i la Dreta de l'Eixample (63,9%). A més, a aquests barris se n'afegeixen d'altres on els preus també presenten increments assenyalats per sobre de la mitjana, entre els que cal destacar els del districte de Sants-Montjuïc: Sants (144,8%), el Poble Sec-Parc Montjuïc (130,7%), Hostafrancs (86,7%), Sants-Badal (70,6%) i la Bordeta (63,2%). Així mateix, entre els quinze barris amb un major increment del preu mitjà de segona mà se situen el Raval (76,1%) a Ciutat Vella, Sant Martí de Provençals (81,4%) i el Parc i la Llacuna del Poblenou (64,3%), al districte de Sant Martí, Vallcarca-Penitents (74,2%) a Gràcia, el Putxet i el Farro (73%) al districte de Sarrià-Sant Gervasi i la Vall d'Hebron (59,3%) al districte d'Horta-Guinardó.

Certament, des del prisma de la gentrificació aquesta problemàtica es tradueix en un desplaçament i, per tant, en un habitatge vacant que finalment acabarà ocupant una unitat de convivència amb uns ingressos més elevats, com les estadístiques consultades semblen apuntar. De fet, des de l'any 2013, coincidint amb la fase alcista en els preus dels habitatges, la taxa d'autocontenció residencial de la ciutat ha disminuït, pràcticament, per primer cop des de que es disposa de dades —des del 77,6% al 73%—, així com també la dels

barris —del 25,8% al 21,7%—. A més, en els barris apuntats més amunt s'ha produït una disminució de la seva capacitat d'autocontenir els canvis de domicili que es produeixen a la ciutat. Tot plegat en un context on, com s'ha vist, no hi ha una pressió demogràfica en el mercat de l'habitatge.

Des del prisma del problema de l'habitatge les conseqüències són més àmplies. En efecte, la pressió que exerceixen els increments en el preu sobre les llars no sempre es tradueix en un desplaçament, sinó que també pot donar lloc a un manteniment en l'habitatge amb les noves condicions d'arrendament, molt més costoses per les llars. L'increment de les taxes de sobrecàrrega de la població que viu de lloguer així ho indica. O dit d'una altra manera, en el context de Barcelona, el *problema de l'habitatge* es materialitza de diferents maneres: amb un increment dels desplaçaments cap a fora del barri o de la ciutat, com efectivament apunten els indicadors sobre mobilitat residencial considerats, i amb la sobrecàrrega que suposen les despeses en habitatge per moltes llars que viuen de lloguer, i que romanen a la ciutat o al barri. Unes llars que cada cop tenen menys possibilitats d'elecció, tant pel que fa al règim de tinença com pel que fa a les opcions de moure's en el territori metropolità, i que veuen enormement condicionat el seu curs de vida.

REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFQUES

- AJUNTAMENT DE BARCELONA. (2016). *Pla pel dret a l'Habitatge de Barcelona. 2016-2025*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Regidoria d'Habitatge. Àrea de Drets Socials.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017). Barcelona Economia. Indicadors Econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana, 92. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Gabinet Tècnic de Programació.
- ALLEN, J., BARLOW, J., LEAL, J., MALOUTAS, T., i PADOVANI, L. (2004). *Housing and welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- CERDÀ, I. (1968). *Teoría general de la urbanización y aplicación de sus principios y doctrinas a la reforma y ensanche de Barcelona*. Madrid: Instituto de Estudios Fiscales.
- COLAU, A., i ALEMANY, S. (2012). *Vides hipotecades: de la bombolla immobiliària al dret a l'habitatge*. Barcelona: Angle Editorial.
- DONAT, C. (2012). La incidencia de los factores demográficos en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 174, 689–705.
- DONAT, C. (2014). *L'habitatge a la regió metropolitana durant el cicle immobiliari 1997-2006: una aproximació a partir de les necessitats residencials de la població*. Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona.
- DONAT, C. (2017a). Crisis, ciclo inmobiliario y segregación urbana en la región metropolitana de Barcelona. *Archivo Di Studi Urbani e Regionali*, 118 supl., 195–219. doi:10.3280/ASUR2017-118S10

DONAT, C. (2017b). El impacto desigual de la crisis inmobiliaria en los barrios de Barcelona: un análisis a partir de los precios de las viviendas. A M. Castañer, J. Vicente, J. Feliu, i J. Martín (Eds.), *Nuevos escenarios urbanos: nuevos conflictos y nuevas políticas. XIII Coloquio de Geografía Urbana* (pp. 14–28). Girona: Asociación de Geógrafos Españoles i Universitat de Girona. Càtedra de Geografia i Pensament Territorial.

FERIA, J.M. (2010). La delimitación y organización espacial de las áreas metropolitanas españolas: una perspectiva desde la movilidad residencia-trabajo. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 164, 189–210.

GLASS, R. (1964). Introduction: aspects of change. A Centre for Urban Studies (Eds.), *London: aspects of change* (pp. XIII–XIV). London: MacGibbon and Kee.

IERMB (2017). *Enquesta de condicions de vida 2016, Resultats sintètics. Àrea metropolitana de Barcelona*. Bellaterra: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

JANOSCHKA, M., SEQUERA, J., i SALINAS, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 7–40.

LEES, L. (2003). Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487–2509. doi:10.1080/0042098032000136174

LÓPEZ-GAY, A. (2011). ¿Vuelve el centro? Caracterización demográfica de los procesos de reurbanización en las metrópolis españolas. A I. Pujadas, J. Bayona, A. García, F. Gil, C. López, D. Sánchez, i T. Vidal (Eds.), *Población y espacios urbanos. Actas del XII Congreso de la Población Española* (pp. 163–180). Barcelona: Universitat de Barcelona.

MARTÍNEZ-PAGÉS, J. (2005). Indicadores de accesibilidad y esfuerzo en el mercado de la vivienda. *Boletín Económico. Banco de España*, 66, 65–71.

MASSANA, C. (1985). *Indústria, ciutat i propietat. Política econòmica i propietat urbana a l'àrea de Barcelona 1901-1939*. Barcelona: Curial.

MIRALLES, C., DONAT, C., i BARNADA, J. (2007). Habitatge i mobilitat residencial a la Regió Metropolitana i a la Província de Barcelona. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 46, 9–46.

MÓDENES, J.A. (1998). *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*. Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona.

NEL-LO, O., i BLANCO, I. (2015). *La segregació urbana a la regió metropolitana de Barcelona*. Barcelona: Publicacions del Pla Estratègic Metropolità de Barcelona.

NEL-LO, O., i DONAT, C. (2014). Los efectos territoriales de la crisis económica en la región metropolitana de Barcelona. A J.M. Albertos (Ed.), *Geografía de la crisis económica en España* (pp. 565–608). València: Publicacions Universitat de València.

NEL-LO, O., i RECIO, A. (1998). Els recursos, l'habitatge i el consum. A *La transformació de la societat metropolitana. Una lectura de l'Enquesta sobre condicions de vida i hàbits de la població de la Regió Metropolitana de Barcelona (1985-1995)* (pp. 109–136). Bellaterra: Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona.

OBSERVATORI CATALÀ DE LA JOVENTUT (2017). *Estat de la joventut 2016*. Barcelona: Generalitat de Catalunya. Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.

OBSERVATORI CATALÀ DE LA JOVENTUT. (2018). *Situació laboral de les persones joves a Catalunya*. Barcelona: Generalitat de Catalunya. Direcció General de Joventut.

PAREJA-EASTAWAY, M. (2010). El régimen de tenencia en España. A J. Leal (Ed.), *La política de vivienda en España* (pp. 101–128). Madrid: Fundación Pablo Iglesias.

PIKETTY, T. (2015). *El capital en el siglo XXI*. Madrid: Fondo de Cultura Económica.

SARASA, S., PORCEL, S., NAVARRO-VARAS, L., i THIERS, J. (2015). *Desindustrialización y crisis en la Barcelona postolímpica: ¿hacia una ciudad dual?* (IERMB Working Paper in Sociology, 15.02). Bellaterra: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

SERRA, J. (1997). Migracions metropolitanes i desconcentració demogràfica. *Revista Econòmica de Catalunya*, 33, 77–88.

SHAW, K. (2008). Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It. *Geography Compass*, 2(5), 1697–1728. doi:https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2008.00156.x

SMITH, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños.

TRILLA, C. (2001). *La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundación La Caixa.

TRILLA, C. (2014). Habitatge i estat del benestar a Catalunya. *Revista Econòmica de Catalunya*, 69, 109–124.

TRILLA, C., DONAT, C., VERGÉS, A., LÓPEZ, J., SÁNCHEZ, A.B., i ARCARONS, A. (2018). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017*. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

1. Introducció

2. Turisme i Gentrificació. Cap a una aproximació relacional

3. Disputant la ciutat en moviment. Apunts des de Barcelona

3.1. Acoratges: intensitat i renda diferencial de l'ús turístic

3.2. Pràctiques encarnades: hegemonia en moviment
Referències bibliogràfiques

3.3. Multiplicitats: interdependències i exclusions

4. Reflexions finals

Referències bibliogràfiques

TURISME I GENTRIFICACIÓ. APUNTS DES DE BARCELONA

1. Introducció

Barcelona ha esdevingut una ciutat turística en molt pocs anys (López-Palomeque, 2015). Amb un creixement continu del nombre de turistes des de principis dels anys noranta, Barcelona ha passat d'acollir un milió i escaig de turistes el 1990 als prop de disset milions actuals (Ajuntament de Barcelona, 2017a). L'aposta política per posicionar-se com una destinació urbana; l'augment de la capacitat de viatgers de l'aeroport i el port; l'increment continuat i la diversificació de l'oferta d'allotjaments turístics; o l'especialització de zones centrals en l'anomenada 'economia del visitant'; ha reestructurat profundament la ciutat de Barcelona. Avui no es pot entendre Barcelona sense tenir en compte la capacitat transformadora de les activitats turístiques. Alhora, les activitats turístiques emergeixen a través de la construcció —material i simbòlica— de la ciutat. Una interrelació que es fa especialment palesa avui, però que ha estat present al llarg de la construcció històrica de Barcelona (Palou Rubio, 2012) essent una de les pedres angulars del projecte urbà pre i postolímpic (Vila Fradera, 1992; Degen, 2004).

El turisme a Barcelona és avui font de conflicte i controvèrsia (Fava i Palou Rubio, 2016; Russo i Scarnatto, 2017). Durant molts anys el turisme fou considerat exclusivament com un dels factors d'èxit de la reconversió postindustrial de la ciutat per la seva capacitat multiplicadora de processos socioeconòmics i generadora de riquesa i ocupació, especialment en temps de crisi. Tanmateix, a mitjans dels 2000 van començar a aflorar veus crítiques des dels moviments veïnals qüestionant el relat triomfalista i alertant dels efectes negatius associats a l'increment constant de visitats i a les transformacions urbanes derivades, sobretot a Ciutat Vella. Lluny de ser un trasbals conjuntural o específic d'una determinada àrea de la ciutat, el malestar social atribuït al turisme ha incrementat exponencialment en els darrers anys fins el punt de ser considerat el problema més greu de la ciutat durant el primer semestre del 2017, amb un 20% del total de les respostes espontànies per part dels residents (Ajuntament de Barcelona, 2017b). Si bé inicialment les protestes giraven al voltant de la pèrdua de la identitat del lloc, la banalització del paisatge o els problemes de convivència;

avui el turisme és considerat per una part important de l'opinió pública un fenomen que posa en joc el dret a la ciutat. La denúncia per les males condicions laborals del sector, la contaminació ambiental dels creuers o la opacitat de les institucions vinculades al turisme són alguns dels problemes que han estat posats sobre la taula per diversos moviments veïnals, socials i ecologistes fins al punt de reclamar el decreixement turístic (ABTS, 2017). És precisament en aquest context que ha emergit el debat públic al voltant de la *gentrificació turística* denunciant l'expulsió veïnal —especialment pel que fa a l'augment dels preus dels lloguers—, la substitució del teixit comercial o la massificació de l'espai públic com a qüestions centrals. Val a dir que aquestes crítiques i moviments de protesta al voltant dels efectes negatius del turisme no són exclusives de Barcelona sinó que posen en evidència problemàtiques comunes a moltes altres ciutats del món (Colomb i Novy, 2016).

A fi de contribuir en el debat públic al voltant de la relació entre el turisme i la gentrificació, aquest article té com a objectiu analitzar la relació entre el turisme i la gentrificació a través del cas de Barcelona. Per una banda, obrint el focus de la de gentrificació per incorporar elements, processos i dinàmiques diferencials vinculades directament o indirecta al turisme. Per altra banda, construint un marc relacional que permeti copsar la interdependència de l'entramat complex de relacions heterogènies que composen la ciutat i, alhora, permeti minimitzar l'ús de conceptes com el de turistificació, sovint emprat com a facilitador del relat però que simplifica les responsabilitats distribuïdes i desdibuixa les possibles propostes d'actuació. Després de presentar el marc analític en la primera part de l'article, s'aprofundeix en el cas de Barcelona per concloure amb unes reflexions finals.

2. Turisme i Gentrificació. Cap a una aproximació relacional

En les darrers dècades, el turisme ha esdevingut un fenomen global i tot apunta que ho continuarà essent en el futur. Avui es compten mil milions de desplaçaments turístics amb una previsió de creixement del 3% anual fins arribar als mil vuit-cents desplaçaments el 2030. En aquest context cal destacar que les ciutats són les principals receptores d'aquest increment del turisme al món (OMT, 2012). Si bé aquest augment del nombre

turistes té un impacte enorme en la vida de les ciutats, específicament en els seus centres històrics i funcionals, el vincle entre la gentrificació i el turisme en la literatura acadèmica és relativament recent i encara molt incipient. Les obres seminals que han construït el cos teòric al voltant de la gentrificació no han considerat el turisme com a factor determinant sinó més aviat una seqüela de la transformació dels centres urbans. De la mateixa manera, els estudis de turisme han parat molt poca atenció als possibles efectes de l'activitat turística com a detonant dels processos de gentrificació a la ciutat. Ha estat en els darrers anys, acompanyant el debat públic, que ha augmentat l'interès per abordar aquesta relació explícita en la literatura acadèmica internacional (Gotham, 2005; Herrera et al. 2007; Fuller i Michael, 2014; Gravari-Barbas i Guinand, 2017; Novy, 2017 o Còcola-Gant, 2018 entre altres), també incipients en el context espanyol i llatinoamericà (Vives Miró, 2011; Hiernaux i González, 2014; Janoschka et al.; 2014; Còcola-Gant, 2016 entre altres).

Una de les primeres propostes acadèmiques que va conjugar l'economia política urbana i els efectes del turisme fou *The Tourist City* de Fainstein i Judd (1999). Aquesta obra posa en evidència la importància del turisme com a força primària en la determinació de la forma urbana contemporània i que provoca la substitució dels residents de classe treballadora per visitants amb major poder adquisitiu. La interrelació dels tres elements de l'anomenada "ecologia del turisme urbà" —el turista, la indústria turística i les pròpies ciutats— posa en evidència com el rol del turisme en l'especialització de les ciutats comporta riscos per a la població resident. Una de les metàfores més eloqüents d'aquesta primera aproximació al procés de transformació de la ciutat a través del turisme queda reflectida en allò que Dennis Judd (1999) anomena *bombolles turístiques* [tourist bubbles]: enclavaments construïts exclusivament per satisfer el gaudi i la mirada del turista que segreuen l'espai turístic de la resta de la ciutat. Aquests espais ben delimitats són resultat de processos de renovació material però també re-significats simbòlicament a través de la reducció i la simplificació de les imatges presents i la reconstrucció desproblematitzada del seu passat; una crítica compartida també en els estudis de gentrificació (Zukin, 1991), així com en l'esdevenir turístic dels centres històrics de les ciutats (Jansen-Verbeke, 1998). Tanmateix, aquesta concepció *enclàvica* de la ciutat turística —espais definits, discrets, clarament identificables— ha quedat relegada a contextos molt concrets i ha estat substituïda per una concepció de la realitat molt més complexa on es posa en evidència la interrelació del turisme amb els processos urbans. Tal i com apunten Ashworth i Page (2011) "són molt poques les ciutats que s'han construït específicament respondre a una demanda exclusivament turística. [...] La ciutat turística no és necessàriament una entitat espacial que els visitants puguin fàcilment reconèixer sinó un *patchwork* d'experiències de consum disperses espacialment i sovint agrupades en districtes". En definitiva, turistes i residents comparteixen els mateixos espais i fan ús dels mateixos equi-

paments de la ciutat. Bellini i Pasquinelli (2017) reforcen aquesta idea al afirmar que "el turisme està interrelacionat amb altres realitats socioeconòmiques urbanes perquè comparteixen espai, experiències i recursos".

A partir de l'anàlisi del Vieux Carré de Nova Orleans, Kevin Fox Gotham defineix la *gentrificació turística* com "la transformació d'un barri de classes mitjanes cap a un enclavament relativament opulent i exclusiu marcat per la proliferació de llocs d'entreteniment corporatiu i turístics" (2005). L'autor descriu molt clarament la confluència d'interessos entre les institucions locals, el sector immobiliari i el capital financer global amb l'objectiu de configurar la demanda turística a través del procés de regeneració urbana; detonant així processos de gentrificació. Ens trobem, doncs, davant d'un canvi d'escala clar i inequívoc del procés de gentrificació com a fenomen global, com anunciava Smith (2002). Per una banda, des de la perspectiva de la demanda, la gentrificació ja no pot entendre's com un simple canvi de preferències dels residents sinó que respon a les demandes d'un consumidor global, el turista, que no habita la ciutat de forma permanent. Per altra banda, des de la vessant explicativa de l'oferta, les transformacions urbanes no són impulsades per agents immobiliaris seguint el clàssic circuit del diferencial de *renda* [rent gap] sinó que hi intervenen agents globals no necessàriament urbans —com poden ser les grans empreses d'entreteniment i oci— facilitats pels plans i estratègies de les administracions públiques per redefinir la ciutat com a destinació mundial, corresponent a la *tercera onada* [third wave] de gentrificació descrita per Hackworth i Smith (2001). Així, el rol dels governs i l'administració pública en el lideratge dels processos de gentrificació queda molt palesa en el cas espanyol i llatinoamericà. Tal i com destaquen Janoschka et al. (2014) el turisme ja no és una seqüela de la renovació urbana sinó un fonament a través del qual l'estat dota d'instruments normatius i discursius per potenciar les polítiques neoliberals per incentivar la gentrificació.

Un altre dels aspectes claus és l'evidència que el turisme no és un fenomen extern que col·lisiona en el territori i les ciutats sinó que es produeix a través de l'espai. A partir de l'anàlisi exhaustiva del cas Balear, Ivan Murray (2015) posa en evidència la vinculació històrica entre l'augment del turisme i el procés urbanitzador del territori que, especialment en èpoques de crisi econòmica, ha estat refugi d'inversions a través del circuit secundari del capital facilitat pels successius projectes polítics i les conseqüents modificacions jurídiques. En aquest sentit, la producció de l'espai turístic, lluny de diferenciar-se dels processos urbans, respon de forma clara i amplificada als mecanismes per sortejar les crisis de sobre-acumulació a través de l'anomenada *solució espacial* [spatial fix] (Harvey, 1982; Yrigoy, 2014). Tanmateix, si bé la solució espacial històricament passava per urbanitzar sòl de bell nou, recentment hi ha hagut un viratge cap a les ciutats i en especial els seus centres. Aquest canvi de lògica respon a múltiples factors, la gran majoria coincidents amb els dels processos de gentrificació. En primer lloc, cal destacar els mecanismes d'apropiació del diferencial de renda del sòl urbà al substituir usos residencials o terciaris en allotjaments turístics o en activitats enfocades a l'economia del visi-

tant. En segon lloc, destacar que el procés generalitzat de finançament del mercat immobiliari (Aalbers, 2009) no ha quedat al marge de l'allotjament turístic. Les grans companyies hoteleres combinen la comercialització i gestió dels serveis turístics amb la finançament dels actius immobiliaris, que es venen a fons d'inversió a fi de vigoritzar la situació financera de la companyia, en una estratègia generalitzada coneguda com a *asset light* [alleugeriment d'actius] (Yrigoy, 2016). En tercer lloc, cal remarcar l'impacte dels canvis legals que han facilitat aquest interès per la inversió financera en sòl consolidat (Martí-Costa et al., 2014). Així doncs, es posa en evidència que és a través dels mecanismes urbanístics que el turisme es reproduïx en els centres urbans de la ciutat, mecanismes coincidents amb els emprats en els processos de gentrificació.

Una altra de les qüestions centrals per a l'anàlisi present és la connexió clara i la coincidència en l'espai-temps dels processos de gentrificació i l'emergència del turisme urbà, evidenciats per diversos autors (Fuller i Michael, 2014; Gravari-Barbas i Guinand, 2017, Novy, 2017). Tal i com apunta Cocola-Gant (2018), el turisme i la gentrificació tendeixen a existir en ambients urbans similars i són processos que es reforcen l'un a l'altre: l'arribada de nous consumidors turistes en àrees gentrificades intensifica els usos del sòl i augmenta el valor immobiliari, tan residencial com comercial, accentuant encara més l'expulsió de les classes amb menor poder adquisitiu. Així, aquesta relació interdependent ho és no només pel que fa als mecanismes de producció de la ciutat, exposats anteriorment, sinó també pel que fa al consum. En aquest sentit, Herrera et al. (2007) asseguren que "igual que el turisme, la gentrificació també promou i fomenta una expansió considerable de les possibilitats de consum a la ciutat i, en els últims anys, el públic objectiu per a la gentrificació es superposa cada cop més amb la classe mitjana que alimenta el turisme". Des de fa uns anys ha emergit una nova demanda que no només està interessada en visitar els atractius icònics que han construït la imatge de la destinació —monuments, obres artístiques o elements del paisatge urbà— sinó que desitja explorar barris i àrees *fora del traçat habitual* [off-the-beaten-track] (Maitland, 2008). El que resulta rellevant és que aquesta nova demanda troba en els barris gentrificats o en procés de gentrificació l'hàbitat perfecte on experimentar la vida *com un local* [like a local], si bé aquest local té més a veure amb una classe consumidora global que amb les singularitats de la població vernacle (Russo i Richards, 2016). Una des-diferenciació en les formes d'oci i consum fa que sigui cada vegada més difícil distingir entre turisme i altres formes de viure la ciutat, ja siguin migrants, nadius o usuaris temporals. Aquesta situació ha generat dues noves dinàmiques pel que fa als processos de gentrificació de la ciutat. Per una banda, la posada en valor dels barris com a objecte de disseny i la consegüent emergència d'activitats vinculades al lleure i l'oci en nous territoris de la ciutat —moltes vegades induïda deliberadament per la pròpia administració o ens de promoció turística a través d'estratègies de desconcentració

(Ajuntament de Barcelona, 2013)— trasllada, amplifica o intensifica els processos de gentrificació més enllà del centre històric. D'altra banda, ha provocat un canvi de concepció del propi subjecte del turista, que deixa de ser un observador passiu d'escenaris —és a dir, de realitats que li venen donades— per entendre'l com "un individu que forma part d'una categoria particular d'habitants que també produeixen la ciutat dia a dia, a través de les seves pràctiques socioespacials en un escenari que ja està ocupat per altres grups com poden ser els residents permanents i/o treballadors, entre altres, que exerceixen les seves pròpies pràctiques" (Hiernaux i González, 2014). Amb tot, les noves fronteres urbanes de la gentrificació vinculada al turisme deixen de tenir un caràcter discret pel que fa a la seva composició, impedeixen definir clarament els subjectes turístics i es fa impossible delimitar-les en un espai concret. Aquestes fronteres estan fortament distribuïdes a través de les formes diverses en que els turistes practiquen o consumeixen recursos d'un territori que és compartit per altres formes d'habitar-lo.

El reconeixement del turisme com una forma d'habitar el lloc *en moviment* ha estat una qüestió àmpliament desenvolupada a través del gir performatiu del turisme (Obrador-Pons, 2003; Bærenholdt et al., 2004) i, especialment, a través del gir de les *mobilitats* [mobilities] (Sheller i Urry, 2004; Cresswell, 2006; Hannam et al., 2006; Urry, 2007; Jensen, 2013, entre altres). El paradigma de les mobilitats es focalitza "en el rol que juga el moviment de persones, idees, objectes i informació en la vida social" (Urry, 2007). Una aproximació que ajuda a teoritzar la ciutat com un lloc de connectivitat local-global, on es reconeixen els vincles més enllà de la proximitat i es valora la quotidianitat dels espais construïts a través de connexions distants (Amin i Thrift, 2002). Així, la ciutat no ve donada d'antuvi, no és un contenidor, no és un resultat estructural i no és estàtica. La ciutat esdevé, emergeix en assemblatges heterogenis de persones, objectes, imatges, informació en *constant moviment* que són facilitades per la realitat urbana que alhora constitueixen (Jensen, 2013). En aquest context, es fa necessari transcendir la concepció sedentària de la ciutat ja que aquesta es compon també per una multitud de fluxos —persones, objectes, imatges— que la travessen però no hi resideixen ni hi tenen arrels, reforçant la concepció del *sentit global del lloc* (Massey, 1991). Així mateix, si s'assumeix que les persones i les coses estan íntimament interconnectades, la mobilitat no pot ser entesa com "una capacitat de les propietats individuals inalienables dels cossos, sinó un producte d'una multitud d'interfícies humanes i ambientals, és a dir, un producte de la geografia" (Cresswell, 2006). Mobilitats i geografies s'entrelliguen fent palès el caràcter co-constitutiú. En aquest sentit, l'anàlisi de les mobilitats no pot ser abordada "sense posar atenció als *ancoratges* [moorings] espacials, infraestructurals i institucionals que configuren i faciliten aquestes mobilitats" (Hannam et al., 2006). De la mateixa manera, el desenvolupament i les pràctiques turístiques depenen també de la configuració del lloc per part d'altres *mobilitats*, que condicionen i perfilen les possibilitats turístiques en aquest lloc (Sheller i Urry, 2004). En altres paraules, la ciutat turística existeix en tant que altres mobilitats sostenen els ancoratges i comuniquen el seu valor, fent-lo

atractius també pels visitants turistes. De la mateixa manera, el turisme també genera pràctiques, ancoratges i representacions que afecten les altres mobilitats de la ciutat.

Val a dir, però, que aquestes mobilitats no són asèptiques ni estan desproblematitzades. No són una mera conseqüència de la modernitat o la globalització sinó que són un recurs amb una accessibilitat diferenciada: les possibilitats de moure's no són les mateixes per tothom i, moltes vegades, poden resultar excloents per altres formes de moure's. Així, convé posar de manifest que les mobilitats són polítiques; és a dir, constitueixen i distribueixen poder a través de la forma de relacionar-se entre elles (Cresswell, 2010). El poder d'aquestes mobilitats no és inherent a les entitats sinó que és performatiu, és a dir, opera com un efecte relacional, emergeix a través de les pràctiques socials en moviment (Sheller i Urry, 2006). En aquest sentit, Tim Cresswell (2010) exposa com les anomenades *constel·lacions de mobilitat* —la mobilitat material, les representacions i les formes encarnades de practicar aquests moviments— negocien el lloc i els ancoratges amb altres formes de mobilitat. Sense perjudici d'incorporar altres variables com el gènere, la classe o l'ètnia, proposa analitzar la distribució del poder a través de les característiques de les mobilitats. Des d'aquesta aproximació, la gentrificació pot ser considerada com un producte de relacions heterogènies en moviment —persones, objectes, llocs, infraestructures, imatges, relats— que disputen l'espai urbà i els seus recursos amb les altres formes múltiples de viure i practicar la ciutat. Així, el turisme detona el seu poder en la disputa pels recursos urbans —ja sigui l'allotjament, els serveis o l'espai urbà— a través de les formes de practicar la ciutat en moviment. D'aquesta manera, el turisme té un rol com a instigador o intensificador dels processos de gentrificació a través de les característiques de la mobilitat així com dels ancoratges necessaris per produir el moviment.

3. Disputant la ciutat en moviment. Apunts des de Barcelona

En aquest darrer apartat s'analitzen algunes qüestions clau del cas de Barcelona a fi d'escatir els trets diferencials que fan que el turisme estigui en el punt de mira dels moviments socials contra la gentrificació. Abans d'entrar en profunditat, convé mencionar que aquesta proposta té com a objectiu afegir complexitat a l'anàlisi de la gentrificació incorporant elements en joc i explicant els mecanismes diferencials que alimenten els processos d'expulsió de veïns als barris a través del turisme. L'assumpte a dilucidar és de quina forma el turisme genera o intensifica els processos de gentrificació a través de les eines que ens proveeix l'aproximació relacional que s'acaba de presentar.

Convé mencionar que la literatura acadèmica que ha explorat el fenomen de la gentrificació, i en especial aquella vinculada a l'activitat turística, a Barcelona ha estat molt escassa. Els principals treballs es focalitzen en l'anàlisi dels efectes provocats pel procés de renovació urbana de barris històrics, especialment

de Ciutat Vella (Sargatal, 2000; Delgado, 2007); la substitució dels usos i activitats econòmiques (Ribera-Fumaz, 2008); o la transformació detonada per la política cultural d'equipaments i esdeveniments com a estratègia de desenvolupament i posicionament de la ciutat (Degen, 2003; Subirats i Rius, 2008). El turisme té una rellevància mínima en totes aquestes anàlisis, amb una presència inexistente o molt marginal. Només recentment el turisme ha entrat a formar part de la bateria de factors a incorporar en els estudis de gentrificació i ho ha fet en gran mesura de forma paral·lela al debat públic de la ciutat, nodrint-se mútuament.

A partir del treball de Cócola-Gant (2018) s'identifiquen fins a tres qüestions vinculades al turisme que acceleren o incentiven el procés de gentrificació a Barcelona. La primera té a veure amb la pressió —directa o indirecta— que exerceixen els allotjaments turístics en el mercat residencial. La reconversió d'edificis en establiments turístics i l'emergència i disseminació del lloguer vacacional des de fa poc més d'una dècada; ha suposat una pressió inèdita per al mercat de l'habitatge. L'allotjament turístic ha esdevingut un dels factors que han incentivat l'augment dels preus de l'habitatge i ha provocat la substitució directa de milers de llars familiars per població flotant (Cócola-Gant, 2016; Lambea Llop, 2017). La segona de les qüestions es refereix a la substitució del teixit comercial a causa de l'especialització funcional cap a la demanda turística o l'economia del visitant (Cócola-Gant, 2015; Hernández, 2016). La tercera està associada a la pressió continuada de les activitats turístiques en el territori que comporta la dificultat de reproducció quotidiana: serveis, mobilitat, activitats en l'espai urbà, etc. Cal remarcar que aquestes qüestions ha transcendit tant l'acadèmia com l'opinió pública fins al punt d'arribar a la planificació urbanística. Nogensmenys, el Pla Especial Urbanístic d'Allotjament Turístic (PEUAT) que limita les noves llicències d'hotel al centre de la ciutat i denega noves llicències d'HUT a tota la ciutat, té com a objectius específics "afavorir el dret a l'habitatge; assolir una mixtura d'usos equilibrada; preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest" (Ajuntament de Barcelona, 2017c).

Amb tot, queda palès que el turisme és un dels factors decisius en el procés de transformació de la ciutat contemporània, que accentua i intensifica processos de gentrificació i que disputa l'habitatge, l'espai urbà o els serveis a altres formes de vida permanents de Barcelona. Un cop assumit aquest axioma, el que es pretén aquí és posar de relleu sota quins mecanismes, a través de quins processos, el turisme esdevé una agència en la disputa per l'hegemonia a Barcelona. A través d'una proposta que emana del marc relacional, s'analitza el poder diferencial del turisme com a forma de mobilitat en la disputa per l'espai. Per fer-ho, s'adapta aquí la proposta metodològica d'Ole B. Jensen (2013) posant el focus en tres elements constitutius de les mobilitats i els seus efectes: els ancoratges, les pràctiques encarnades i la multiplicitat.

3.1. Ancoratges: intensitat i renda diferencial de l'ús turístic

El turisme, més enllà de les imatges promocionals, prescriptores de la destinació com a objecte virtual, es

reproduïx a través dels ancoratges fixes, immòbils, materials, que s'ubiquen a la ciutat de Barcelona. Infraestructures de transport que permeten l'accés a la ciutat i els desplaçaments interns; institucions públiques o privades —administració, empreses, consorcis— que incentiven i donen serveis a les mobilitats turístiques; o allotjaments turístics que acullen als visitants. No es vol menystenir aquí la rellevància de l'ampliació de la capacitat de viatgers de l'aeroport de Barcelona-el Prat —amb un creixement del 47,3% des de 2007 i amb un total de 47,3M de viatgers el 2017— o les inversions i el reclam de creuers del Port de Barcelona, que ha comportat un augment del nombre de creueristes de més del 53,6% en deu anys, arribant als 2,7 milions el 2017. L'augment continuat de visitants —ja sigui a través de l'augment de la capacitat de les infraestructures com de les polítiques que han incentivat l'arribada de visitants— tenen un efecte innegable en relació als processos de gentrificació. Si bé es reconeix aquí que no és l'únic factor, l'enorme volum total de visitants i pernoctacions, amb prop de cinquanta milions de pernoctacions estimades anuals (Ajuntament de Barcelona, 2017a), és determinant per a la pressió dels barris i zones més visitades, generant massa crítica i pressió per accelerar els processos de gentrificació. Tanmateix, més enllà d'una qüestió de volum, si s'analitza turisme com a forma de mobilitat, s'evidencia un altre factor molt més determinant pel que fa als efectes de la construcció i pràctica dels ancoratges: el diferencial de renda urbana que genera l'ús intensiu del territori. Quan s'analitza la forma en què el turista habita la ciutat en moviment, amb una mitjana de prop de cinc dies d'estada i amb una despesa diària estimada per allotjament de 60,7 euros/nit (Ajuntament de Barcelona, 2017d), hom pot efectivament constatar que la rendibilitat del sòl que acull activitats enfocades a atendre les demandes dels visitants és molt més elevada que la que es dirigeix a la població resident, amb una intensitat d'ús en l'espai-temps molt menor.

Focalitzant en els allotjaments turístics, aquest diferencial queda constatat per Duatis et al. (2016) a través del càlcul de rendibilitat del lloguer vacacional vers el lloguer residencial. En aquest estudi es demostra, comparant preus mitjans, que el lloguer turístic de curta durada pot arribar a ser fins a quatre vegades més rentable que el lloguer de llarga durada, sobretot en aquells barris on el lloguer és més baix. Així mateix, el diferencial de renda de l'ús turístic ha estat també el gran incentiu de la conversió d'edificis de propietat vertical amb usos residencials cap a l'ús hotel·ler, amb una rendibilitat immobiliària que dobla l'ús d'habitatge. Amb tot, el creixement de l'oferta d'allotjament turístic a la ciutat ha experimentat un creixement sense precedents. Pel que fa als hotels, des de l'any 2000 el nombre d'establiments ha crescut un 220% passant de 187 als 410 actuals, amb un total de 68.000 places. Més dràstic fou el creixement del nombre de llicències d'Habitatge d'Ús Turístic, que es multiplicà per quatre en quatre anys, passant de 2349 el 2010 a 9606 el 2014, any en què quedaren congelades a través de moratòria inicialment i de planejament posteriorment. Pel que fa a la

distribució geogràfica de l'allotjament, trobem una clara concentració en els districtes centrals de Ciutat Vella i Eixample, seguit per Sant Martí, acompanyant el desenvolupament urbanístic les zones de Diagonal Mar i 22@ a inicis del 2000.

Cal recordar, a més, que aquesta reconversió turística del parc immobiliari ha estat facilitada/induïda per canvis crucials en la legislació sectorial i urbanística espanyola i catalana (Charnock et al., 2014). Cal destacar, en primer lloc, les diverses lleis catalanes de transposició de la directiva europea de serveis (Llei 10/2011; Llei 16/2015) que modificaven la Llei pel Dret a l'Habitatge per facilitar la implantació d'activitats econòmiques —entre elles els habitatges d'ús turístic— per deixar de garantir l'ús efectiu de l'habitatge; o la modificació de la llei catalana d'Urbanisme, per dificultar la regulació preventiva d'activitats comercials que es consideren 'innòcues' —els allotjaments turístics, la restauració o les botigues de souvenirs, entre altres— afeblint instruments fins aleshores clau com els plans especials urbanístics reguladors d'activitats de pública concurrència, els plans d'usos. En segon lloc, destaca també l'aprovació de lleis estatals d'especial rellevància com són les mesures per fomentar l'apropiació de plusvàlues en sòl urbà consolidat a través de la rehabilitació i renovació dels edificis (Ley 8/2013); o a la reducció dràstica de les càrregues fiscals de les transaccions immobiliàries —i el conseqüent augment de la rendibilitat— gràcies a la creació de la figura de la SOCIMI (Llei 11/2009). Cal recordar que actualment les SOCIMI —Hispania-Bay, Merlin, etc.— són, juntament amb els fons internacionals —Blackstone, KKH, Foncière des Régions, etc.— els grans actors de mobilització d'actius en el mercat inversor hotel·ler a Espanya (Irea, 2018).

Amb tot, trobem en la *solució turística* un mecanisme de refugi per al capital financer a l'assegurar el retorn de les inversions a través de les rendes derivades de l'ús turístic, un mecanisme que ha quedat especialment palès durant els anys de recessió del mercat de lloguer (Murray et al., 2017). Així doncs, el procés de substitució dels usos residencials permanents vinculats a la reproducció de la vida quotidiana per aquells que garanteixen una major rendibilitat donada la major intensitat d'ús —entre altres, els turístics— forma part del circuit capital-renta a través del qual es produeix l'espai. Dit d'una altra manera, el turisme és ja un engranatge més de la màquina de creixement de Barcelona (Russo i Scarnatto, 2017).

3.2. Pràctiques encarnades: hegemonia en moviment

El segon dels elements a tenir en compte en aquesta aproximació no sedentària del procés de gentrificació és l'agència encarnada de les pràctiques turístiques que esdevenen a l'espai urbà i la seva hegemonia en moments i llocs determinats. Sense deixar de perdre de vista el volum total de visitants com a variable clau, cal recordar de nou que s'estimen 150.000 turistes i excursionistes al dia de mitjana, que representen el 10% de la població flotant respecte la població empadronada. Una xifra gens menyspreable però que cal posar en relació amb altres mobilitats. Així, per exemple, el nombre de persones que accedeixen a Barcelona per motius perso-

nals —ni per treballar ni per estudiar— són més de 400.000 en dia feiner (IERMB, 2017).

Així doncs, de nou, el volum importa però no pot ser considerat l'únic factor explicatiu. Seguint amb l'exploració del turisme com a forma de practicar la ciutat, es plantegen fins a tres elements que ajuden a dilucidar com el turisme detona poder a través del moviment en relació amb altres pràctiques, amb els ancoratges i les representacions de la ciutat com són la capacitat de despesa en destinació, el comportament espacial o les expectatives d'aquestes pràctiques.

L'enquesta realitzada als turistes i visitants elaborada per l'Ajuntament de Barcelona (2017d) permet obtenir informació rellevant sobre algun d'aquests aspectes. Amb el risc de generalitzar un univers cada cop més heterogeni, convé apuntar que a Barcelona l'estada mitjana dels turistes a la ciutat és de 5,2 dies i que el 65% dels turistes que visiten la ciutat ho fan per motius vacacionals, vinculats al lleure i a l'oci, el 23,4% ho fan per motius professionals —negocis, congressos, etc.— i només l'11,6% es desplaça per motius personals —visita a amic o familiar, motius de salut, etc.—. Així doncs, en primer lloc cal apuntar que la gran majoria dels turistes a Barcelona hi va amb voluntat d'esbarjo, de lleure, de conèixer la ciutat. Si bé aquesta dada per si sola no emet massa informació, resulta rellevant per entendre la potència de les pràctiques turístiques quan es vincula a la despesa dels visitants a la ciutat. Avui sabem que el turista a Barcelona es gasta fins a 350 euros de mitjana durant la seva estada un cop descomptats els costos del transport d'accés i l'allotjament. D'aquests, el 45% van destinats a menjar i beure, el 24% a compres diverses; el 15% a entreteniment i cultura; l'11% a transport intern i el 5% a altres despeses. Aquest altíssim nivell de consum comparat amb el resident mitjà és el que indueix a un enfocament cap a l'economia del visitant per part dels serveis. Convé remarcar que no parlem només de serveis específics únicament adreçats a visitants —botigues de records, venda de tiquets d'espectacles o escapades, lloguer de bicicletes, etc.— sinó de la transformació de serveis de restauració o comerç que canvien l'estratègia comercial per captar al passavolant i no al client habitual.

Una altra variable per valorar els efectes de les pràctiques turístiques al territori és el seu comportament espacial. Cal posar en evidència que, malgrat que en els darrers anys s'han consolidat noves zones de lleure que han entrat en els circuits turístics —Poble Nou, El Poble Sec, la Vila de Gràcia o Sant Antoni— les zones centrals al voltant de les icones de la ciutat són encara les més visitades. Així, les Rambles continuen sent el carrer més visitat de la ciutat amb un 70% del total dels turistes que afirmen haver-hi estat, seguit del Barri Gòtic (55%), el Passeig de Gràcia (50%) o Montjuïc, el Parc Güell i la Barceloneta, amb un 33%. Aquest comportament és clau alhora d'entendre els efectes de la reiteració de l'ús turístic de la ciutat en unes zones determinades de la ciutat. Així, si bé l'afectació en el mercat residencial pot ar-

ribar a tenir un efecte bola de neu —l'expulsió dels residents del centre de la ciutat empenyen a la població cap a la perifèria en al competició pel preu—; la concentració espacial té conseqüències molt específiques. Però a més, cal pensar, de nou, no només en una qüestió de quants turistes estan al mateix lloc i a la mateixa hora sinó també quines són les característiques morfològiques de la trama urbana, quina és la forma d'accés a la zona, o quina és la motivació, què empeny als visitants a fer-ho en aquell lloc concret. D'aquesta manera, sense voler ser exhaustiu, la concentració de vianants o els grups en guiatge als carrers estrets de Ciutat Vella tenen un impacte molt elevat en la vida quotidiana dels veïns; els itineraris recurrents per accedir a Sagrada Família o Parc Güell pateixen una transformació del teixit comercial tendint al monocultiu; o com l'atractiu generat per una oferta de restauració provoca que es generin unes expectatives de consum del lloc determinades.

Per últim, cal advertir que les motivacions estan alimentades no només per l'assequibilitat i possibilitat dels ancoratges —per exemple, l'existència d'una oferta d'oci nocturn— sinó també per les representacions, imatges o marques del lloc que alimenten unes expectatives de pràctiques; una qüestió que no s'abordarà aquí en profunditat però que resulta d'especial rellevància (Benach, 2016). Amb tot, l'anàlisi de la disputa per l'espai urbà entre les pràctiques turístiques i la resta de formes d'habitar la ciutat tenen molt a veure en la seva capacitat adquisitiva fruit de la temporalitat, en la fricció i el desgast que suposen patrons espacials molt marcats; i en les expectatives, que puguin generar les imatges i la comercialització del lloc com a objecte virtual en el comportament dels visitants.

3.3. Multiplicitats: interdependències i exclusions

L'últim dels elements constitutius en joc en aquest anàlisi relacional del turisme i la gentrificació és el de la multiplicitat entesa com l'existència contemporània de pràctiques i formes d'habitar en els mateixos espais de la ciutat. El turisme, com s'ha posat de manifest, no esdevé en espais específics i propis. I en el turisme urbà queda encara més palès. Quan es parla de Barcelona com a ciutat turística es fa tenint en compte l'ús turístic, els ancoratges i les representacions però en cap cas és una realitat totalitzadora, si bé sí que pot arribar a ser hegemònica en molts espais. Així doncs, el turisme com a mobilitat comparteix la ciutat amb altres formes de viure-la, generant per una banda dinàmiques d'interdependència, de complementarietat i, per altra, d'exclusió. S'han mencionat ja en aquest article alguns dels factors de dominació turística a través del diferencial de renda i de l'hegemonia de les pràctiques turístiques en moviment. En un marc de negociació i disputa constant dels recursos urbans com el que es presenta aquí, cal tenir en compte no només la força de les presències, els turistes, sinó també els motius de les absències. A continuació es desenvolupa aquest argument a través de l'anàlisi dels elements clau en el fenomen de desplaçament de població resident i l'activitat quotidiana a favor del turisme: el lloguer vacacional.

Per començar, un dels factors claus per entendre la disseminació i l'augment dels usos turístics en el mercat

residencial —a banda de les facilitats del marc legislatiu i la gran demanda vacacional ja apuntats— cal posar al centre la pèrdua de capacitat adquisitiva de la població resident la ciutat. D'aquesta manera, els residents de Barcelona han experimentat una disminució d'ingressos del 6,5% entre el 2010 i el 2015 (Ajuntament de Barcelona, 2017e) i, alhora, han vist com els preus de lloguer pel període 2010 – 2017 augmentaven el 10% a la ciutat o el 22% al districte de Ciutat Vella (Idealista, 2018). Així, l'esforç econòmic per accedir al lloguer ha augmentat considerablement. Tanmateix, seria un error atribuir aquest augment exclusivament a l'efecte de la demanda de lloguer vacacional, un fenomen molt recent, sinó que sobretot cal buscar la responsabilitat, de nou, als canvis legislatius en matèria de lloguer, concretament a través de la Llei 4/2013 de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges. Aquesta nova llei va suposar una reducció temporal del temps de contracte de llarga durada —passant de 5 anys de contracte i 3 de pròrroga a 3 més 1—, i això va fomentar, com s'està evidenciant, un encariment del preu que, si bé és més accentuat a la ciutat central, s'està estenent arreu del territori metropolità iniciant el que moviments socials i expertes ja anuncien com una altra bombolla immobiliària. Així doncs, l'activitat turística està ocupant l'espai que la vida permanent ja no pot disputar per raons que no són directament vinculades a la presència dels visitants.

Seguint amb l'anàlisi del fenomen del lloguer vacacional a Barcelona com a pista per evidenciar la interdependència-exclusió entre el turisme i la gentrificació, és especialment rellevant el treball d'Arias-Sans i Quagliari-Domínguez (2016) que analitza l'oferta d'Airbnb a Barcelona. L'estudi mostra, en primer lloc, la forta correlació espacial de l'oferta de lloguer vacacional amb la localització de l'oferta hotelera. El lloguer vacacional, doncs, s'ubica majoritàriament en els barris centrals de la ciutat, aquells amb un ús turístic més elevat, desmantant el discurs de la descentralització. Però, a més, evidencia que el districte amb major oferta és Ciutat Vella —2500 anuncis que representaven prop del 40% del total de l'oferta a la ciutat—, un districte amb 605 llicències d'Habitatge d'Ús Turístic congelades des de 2010. En segon lloc, mostra de nou una forta correlació amb els barris amb una taxa de mobilitat residencial més elevada, que concorda amb els barris que disposaven d'una major oferta de lloguer residencial. Així, el lloguer vacacional o de curta durada competeix —i presumptament substitueix— amb el lloguer residencial, no tant amb el mercat de compra-venda. En tercer lloc, el treball mostra com, en barris com el Raval, la població resident originària de països asiàtics i africans, majoritària en el districte amb un 50% del total; quedava totalment al marge de la comercialització, copada per població d'origen europeu no-espanyola. El vincle entre la població europea i l'atracció turística del Raval, ja sigui a través d'ancoratges com el lloguer vacacional o en les pràctiques i les imatges induïdes per la seva activitat, és la tesi central del treball de Quagliari-Domínguez i Scarnato (2017). En suma, el turisme conquesta la ciutat a través també de la relació amb altres existències, ja sigui degut

a l'afebliment de les classes populars i mitjans que no poden competir en la disputa pels recursos urbans, ja sigui alimentat per formes de practicar la ciutat múltiple que intensifiquen i amplifiquen la potència del turisme.

4. Reflexions finals

A mode de recapitulació, es pot considerar que la gentrificació i el turisme són processos globals que es construeixen a través d'un doble procés interrelacionat de producció i consum de recursos a escala planetària. Tanmateix, la capacitat transformadora del turisme en els processos de gentrificació no respon simplement a l'augment de la demanda turística sinó que és, en gran part, el resultat d'un procés més o menys deliberat de construcció material i simbòlica de la ciutat imbricat amb altres realitats de la ciutat. D'aquesta manera, tal i com s'ha apuntat, la gentrificació i el turisme urbà són fenòmens co-constitutius, això és, els barris gentrificats són objecte de desig pels turistes i alhora el turisme intensifica els processos de gentrificació. Lluny d'assumir una posició essencialista del turisme, aquest actua a través d'entramats heterogenis —cossos, objectes, imatges, discursos— que generen una negociació constant pels recursos urbans. Així, el seu poder no és inherent al fet de ser turístic sinó que es reproduïx a través de la seva forma de practicar i habitar la ciutat en moviment. És aquesta aproximació relacional el que ens permet assumir plenament el turisme com a fenomen urbà, descentrat, distribuït, plenament integrat a la condició de la ciutat, generador d'oportunitats però també, com s'ha posat aquí en evidència, de desigualtats. Unes desigualtats que no poden ser abordades des de la mirada sectorial imperant en la gestió turística; sinó que cal aborda-les a través d'instruments i polítiques urbanes redistributives per tal de garantir el dret a una ciutat que és turística i res fa pensar que no ho segueixi essent.

REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

- AALBERS, M. (2009). Geographies of the financial crisis. *Area*, 41(1), 34-42.
- ABTS – Asamblea de Barris per un Turisme Sostenible (2017). Comunicat Dia Internacional del Turisme: poc a celebrar, però celebrem algunes coses. Disponible a: <https://assembleabarris.wordpress.com/2017/09/27/comunicat-dia-internacional-del-turisme-poc-a-celebrar-pero-celebrem-algunes-coses/>
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2013). *Desconcentració territorial de l'activitat turística. Plans de Turisme de Districte. Mesura de Govern*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017a). *Estratègia de Mobilitat Turística*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017b). *Baròmetre Semestral de Barcelona. Evolució 2011-2017. Juny 2017*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017c). *Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics. Memòria de l'aprovació definitiva. Gener 2017*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona i Barcelona Regional

AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017d). *L'Activitat Turística a la Ciutat de Barcelona 2016*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017e). *Distribució, dispersió i desigualtat salarial a Barcelona. 2010-2015*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

AMIN, A., i THRIFT, N. (2002). *Cities: reimagining the urban*. Cambridge : Polity Press.

ARIAS-SANS, A., i QUAGLIERI-DOMÍNGUEZ, A. (2016). Unravelling airbnb: Urban perspectives from Barcelona. A A.P. Russo i G. Richards (Eds.), *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place* (pp. 209-228). New York: Channel View Publications.

ASHWORTH, G., i PAGE, S.J. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism management*, 32(1), 1-15.

BÆRENHOLDT, J.O., HALDRUP, M., LARSEN, J., i URRY, J. (2014). *Performing tourist places*. London: Routledge.

BELLINI, N., i PASQUINELLI, C. (Eds.) (2016). *Tourism in the City: Towards an Integrative Agenda on Urban Tourism*. Heidelberg: Springer.

BENACH, N. (2016). ¿Ciudades en el mapa o en la guía turística? Venta de la ciudad y sentido del lugar. *Revista CIDOB d'Afers Internacionals*, 113, 89-105.

CHARNOCK, G., PURCELL, T.F., i RIBERA-FUMAZ, R. (2014). City of Rents: The limits to the Barcelona model of urban competitiveness. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), 198-217.

CÓCOLA-GANT, A. (2015, agost). *Tourism and commercial gentrification*. Ponència presentada a RC21 International Conference on "The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life" Urbino, Italy.

CÓCOLA-GANT, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 1-9.

CÓCOLA-GANT, A. (2018). Tourism gentrification. A L. Lees i M. Phillips, M. (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 281-293). Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.

COLOMB, C., i NOVY, J. (2016). Urban tourism and its discontents: an introduction. A C. Colomb i J. Novy, J. (Eds.), *Protest and Resistance in the Tourist City* (pp. 1-30). London: Routledge.

CRESWELL, T. (2006). *On the move: Mobility in the modern western world*. London: Routledge.

CRESWELL, T. (2010). Towards a politics of mobility. *Environment and planning D: society and space*, 28(1), 17-31.

DEGEN, M. (2003). Fighting for the global catwalk: formalizing public life in Castlefield (Manchester) and diluting public life in el Raval (Barcelona). *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(4), 867-880.

DEGEN, M. (2004). Barcelona's Games: the Olympics, urban design, and global tourism. A M. Sheller i J. Urry (Eds.), *Tourism Mobilities: Places to play, places in play* (pp. 131-142). London: Routledge.

DELGADO, M. (2007). *La ciudad mentirosa: fraude y miseria del modelo Barcelona*. Madrid: Los libros de la Catarata.

DUATIS, J., BUHIGAS, M., i CRUZ, H. (2016). *Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona. Pla Estratègic de Turisme de Barcelona 2020*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.

FAINSTEIN, S., i JUDD, D. (Eds) (1999). *The Tourist City*. New Haven: Yale University Press.

FAVA, N., i PALOU RUBIO, S. (2016). From Barcelona: The Pearl of the Mediterranean to Bye Bye Barcelona. Urban movement and tourism management in a Mediterranean city. A N. Bellini i C. Pasquinelli (Eds.) (2016), *Tourism in the City: Towards an Integrative Agenda on Urban Tourism* (pp. 285-295). Heidelberg: Springer.

FÜLLER, H., i MICHEL, B. (2014). 'Stop being a tourist!' New dynamics of urban tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1304-1318.

GOTHAM, K.F. (2005). Tourism gentrification: The case of new Orleans' vieux carre (French Quarter). *Urban studies*, 42(7), 1099-1121.

GRAVARI-BARBAS, M., i GUINAND, S. (Eds.) (2017). *Tourism i gentrification in the metropolis. International Perspectives*. Routledge: London.

HACKWORTH, J., i SMITH, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 92(4), 464-477.

HANNAM, K., SHELLER, M., i URRY, J. (2006). Mobilities, immobilities and moorings. *Mobilities*, 1(1), 1-22.

HARVEY, D. (1982). *The limits to capital*. Oxford: Blackwell.

HERNÁNDEZ, A. (2014). De la botiga a la boutique: gentrificación comercial en el Casc Antic de Barcelona. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 6(1), 79-99.

HERRERA, L.M.G., SMITH, N., i VERA, M.Á.M. (2007). Gentrification, Displacement, and Tourism in Santa Cruz De Tenerife. *Urban Geography*, 28(3), 276-298.

HIERNAUX, D., i GONZÁLEZ, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 55-70.

IERMB (2017). *Enquesta de mobilitat en dia feiner. 2016*. Barcelona: Autoritat del Transport Metropolità.

IREA (2018). *Radiografía del mercado de inversión hotelera en España, 2017*. Madrid: Irea.

JANOSCHKA, M., SEQUERA, J., i SALINAS, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America—A critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265.

JANSEN-VERBEKE, M. (1998). Tourismification of historical cities. *Annals of Tourism Research*, 25(3), 739-742.

JENSEN, O.B. (2013). *Staging mobilities*. London: Routledge.

JUDD, D.R. (1999). Constructing the Tourist Bubble. A D. Judd i S. Fainstein (Eds.), *The Tourist City* (pp. 35-53). New Haven: Yale University Press.

LAMBEA Llop, N. (2017). A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research and Practice*, 10(1), 120-129.

LÓPEZ-PALOMEQUE, F. (2015). Barcelona, de ciutat amb turisme a ciutat turística. Notes sobre un procés complex i inacabat. *Documents d'anàlisi geogràfica*, 61(3), 483-506.

MAITLAND, R. (2008). Conviviality and everyday life: The appeal of new areas of London for visitors. *International Journal of Tourism Research*, 10(1), 15-25.

MARTÍ-COSTA, M., RECIO RAJA, A., PYBUS OLIVERAS, M., ARIAS SANS, A., i SUAU-SÁNCHEZ, P. (2014). Entre l'excepcionalitat i la informalitat: apunts per a un urbanisme postbombolla. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament*, 57, 55-62.

MASSEY, D. (1991). A global sense of place. *Marxism Today*, 38, 24-29

MURRAY MAS, I., YRIGOY CADENA, I., i BLÁZQUEZ-SALOM, M. (2017). The role of crises in the production, destruction and restructuring of tourist spaces. The case of the Balearic Islands. *Investigaciones Turísticas*, 13, 1-29

MURRAY MAS, I. (2015). *Capitalismo y turismo en España. Del "milagro económico" a la "gran crisis"*. Barcelona: Alba Sud.

NOVY, J. (2017). 'Destination' Berlin revisited. From (new) tourism towards a pentagon of mobility and place consumption. *Tourism Geographies*, 20(3), 418-442.

OBRADOR-PONS, P. (2003). Being-on-holiday: Tourist dwelling, bodies and place. *Tourist Studies*, 3(1), 47-66.

ORGANITZACIÓ MUNDIAL DEL TURISME - OMT (2012). *Global Report on City Tourism AM Reports: Volume six*. Madrid: OMT.

PALOU RUBIO, S. (2012). *Barcelona, destinació turística. Un segle d'imatges i de promoció pública*. Bellcaire d'Empordà: Edicions Vitel·la.

QUAGLIERI-DOMÍNGUEZ, A., i SCARNATO, A. (2017). The Barrio Chino as last frontier. A M. Gravari-Barbas i S. Guinand (Eds.) (2017), *Tourism i gentrification in the metropolis. International Perspectives* (pp. 107-134). London: Routledge.

RIBERA-FUMAZ, R. (2008). Gentrification and retail in Ciutat Vella, Barcelona. A L. Porter, i K. Shaw (Eds.), *Whose urban renaissance? - An international comparison of urban re-generation policies* (pp. 180-190). London: Routledge.

RUSSO, P., i RICHARDS, G. (Eds.) (2016). *Reinventing the local in tourism. Travel communities and peer-produced place experiences*. London: Channel View.

RUSSO, A.P., i SCARNATO, A. (2017). "Barcelona in common": A new urban regime for the 21st-century tourist city?. *Journal of Urban Affairs*, 40(4), 455-474.

SARGATAL, M. (2000). El estudio de la gentrificación. Biblio 3W. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 228.

SHELLER, M., i URRY, J. (2004). *Tourism mobilities: Places to play, places in play*. London: Routledge.

SHELLER, M., i URRY, J. (2006). The new mobilities paradigm. *Environment and planning A*, 38(2), 207-226.

SMITH, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.

SUBIRATS, J., i RIUS, J. (2008). *Del Xino al Raval. Cultura i transformació social a la Barcelona central*. Barcelona: Editorial Hacer.

VILA FRADERA, J. (1992). La gran aventura de los Juegos Olímpicos de 1992 y el sector turístico de Barcelona. *Estudios turísticos*, 113, 25-40.

URRY, J. (2007). *Mobilities*. Cambridge: Polity.

VIVES MIRÓ, S. (2011). Producing a 'Successful City': Neoliberal Urbanism and Gentrification in the Tourist City—The Case of Palma (Majorca). *Urban Studies Research*, 2011, 1-13.

YRIGOY, I. (2014). The production of tourist spaces as a spatial fix. *Tourism Geographies*, 16(4), 636-652.

YRIGOY, I. (2016). Financialization of hotel corporations in Spain. *Tourism Geographies*, 18(4), 399-421.

ZUKIN, S. (1991). *Landscapes of power: from Detroit to Disneyland*. Berkeley: California University Press.

1. Introducció

2. Comerç de Proximitat vs Comerç en les Proximitats

3. La gentrificació comercial

4. L'espiral especulativa dels lloguers a Barcelona, l'estocada al comerç de proximitat

5. Processos de substitució i persianes tancades

6. El comerç regentat per migrants

7. Està doncs en perill el model de comerç de proximitat a Barcelona?

8. APEU i BPO al rescat del comerç de proximitat

Referències bibliogràfiques

LA TRANSFORMACIÓ DEL COMERÇ DE PROXIMITAT ALS BARRIS

1. Introducció

La centralitat del comerç de proximitat en l'estructura econòmicosocial de la ciutat ha estat un dels trets característics de la ciutat durant segles. L'estructura comercial de la ciutat es caracteritza fins a principis del segle XX per l'existència d'una oferta comercial molt diversificada basada en una estructura econòmica molt fragmentada en multitud de petites i mitjanes empreses de caràcter familiar, que donen la base a l'imaginari d'una Barcelona caracteritzada com a ciutat de botiguers (un imaginari que troba en *L'Auca del Senyor Esteve* de Russiñol la seva caricaturització més reconeguda); així com per una xarxa de mercats municipals ben distribuïts arreu dels barris de la ciutat, que abastien el consum quotidià i constituïen autèntics centres socials (Carreras i Romero, 2000).

Els canvis produïts, tant a la ciutat com globalment, des de la segona meitat del segle XX i amb especial intensitat a partir dels anys 90, semblen haver posat en crisi aquest model. Les successives transformacions urbanístiques, tant a la ciutat com a la resta de municipis de l'àrea metropolitana, l'expansió de diferents models de grans superfícies comercials, l'aparició del comerç electrònic, els canvis en les pautes de consum de la ciutadania i les dinàmiques que imposa el procés de globalització, suposen reptes clau per al comerç de proximitat. En el cas de Barcelona, altres factors com l'expansió del turisme a la ciutat o les dinàmiques de la inversió immobiliària, han afectat a més de ple la configuració de l'estructura comercial de Barcelona.

Abans d'entrar a analitzar els impactes concrets i les estratègies adoptades per fer front als reptes, seria interessant aturar-nos en què entenem avui en dia per comerç de proximitat.

2. Comerç de Proximitat vs Comerç en les Proximitats

Quan pensem en comerç de proximitat l'imaginari ens porta a la botiga de barri on es compren (o compraven) els aliments i productes de consum quotidià. Ultramarins, fruïteries, forns, peixateries,

carnisseries, drogueries, papereries, ferreteries, merceries i altres establiments de mida petita, situats a poca distància de la nostra residència, on sovint es troben productes locals, amb una atenció personalitzada. L'espai on la botiguera o dependent/a ajuda a la consumidora a trobar el que busca, l'aconsella, fins i tot la coneix pel seu nom perquè botiguera i clienta es coneixen des de sempre i són, al cap i a la fi, veïnes. La idea de comerç de proximitat ens aboca a espais on es fomenten les relacions socials i de veïnatge. S'associa, doncs, al concepte de Comerç de Proximitat uns valors de coneixença, de tracte personal, i de participació en la vida comunitària del territori.

En el marc de la Mesura de Govern "Estratègia de reforç i projecció del comerç a Barcelona 2017-2019", l'Ajuntament de Barcelona assigna al teixit comercial de proximitat valors i conductes com la responsabilitat de construir barri amb l'acte de compra, la diversitat i el bon servei, el consum responsable, la sostenibilitat ambiental, social i econòmica i les seves aliances amb les entitats socials i culturals de la zona. Per a l'Ajuntament de Barcelona el comerç de proximitat constitueix "un element determinant per a la cohesió i la integració social, basat en l'equitat i la igualtat d'oportunitats; determinant per configurar districtes i barris amb identitat pròpia, activitats singulars i culturalment diverses, carrers i places públiques com a espais de relacions veïnals, mercats com agents catalitzadors dels barris (...) En definitiva, el comerç va més enllà de la seva consideració com un sector econòmic estratègic: el comerç fa ciutat".

En aquest sentit identifiquem el comerç de proximitat no només com els establiments que trobem a una certa distància física dels nostres habitatges, sinó aquells que ens aporten una experiència de compra determinada, així com un espai de veïnatge clau per les dinàmiques comunitàries. En certa mesura, i des d'aquesta perspectiva, el comerç de proximitat seria aquell on la proximitat no és una mesura de distància física sinó relacional. El tracte personal i el foment de les relacions socials a partir d'aquests espais de comerç de proximitat, converteixen el comerciant, botiguera o dependent/a, en un node més de la xarxa de suport mutu que suposen (o haurien de suposar) les relacions de veïnatge.

El concepte 'comerç de proximitat' s'ha utilitzat sovint per indicar simplement el comerç situat als barris, en contraposició de la idea dels centres comercials situats a les perifèries urbanes. La proximitat entesa únicament com a mesura de la distància física (o temporal) entre l'acte de la compra i la resta dels espais quotidians (feina o habitatge), ens pot portar a identificar com a comerç de proximitat tot un teixit comercial derivat de processos de gentrificació que han patit alguns barris de Barcelona.

Però el rol cuidador i de cohesió social de què parlàvem no es pot atorgar a tot el comerç que es troba en les proximitats dels habitatges o el lloc de treball, en els barris. Es tracta de rols que difícilment cobrirà una botiga de productes de disseny, de venda de souvenirs o un establiment de líquids ecològics. La realitat d'alguns barris de la ciutat ha estat la substitució de comerç de proximitat per comerç (i especialment per serveis de restauració) a les proximitats, però que han deixat de complir els valors i rols que assignàvem al comerç de proximitat, en processos de gentrificació comercial.

3. La gentrificació comercial

Identifiquem gentrificació amb el procés de transformació d'una àrea o barri de la ciutat, habitat per població de classe treballadora i que sovint ha patit un procés de degradació física, i la seva reconversió en una zona freqüentada per persones amb un alt capital econòmic i/o cultural, per al seu ús residencial o comercial. Aquesta transformació, no només és física i econòmica, sinó també cultural, relacional i simbòlica (Sequera, 2015). El procés de gentrificació als barris es pot entendre com la concatenació de diferents elements i processos, que sovint es superposen. Els principals elements a tenir en compte són la inversió de capital, l'arribada de persones de majors ingressos econòmics (com habitants i com a consumidors), el desplaçament de la població amb baixos recursos, el canvi en les activitats comercials i la transformador del paisatge urbà (Hernández, 2016).

La gentrificació comercial, específicament, es refereix a processos pels que establiments amb productes assequibles per a població de baixos ingressos estan sent desplaçats, en els barris gentrificats, per establiments adreçats a consumidors de classe mitjana i alta. Un exemple són els mercats tradicionals que, situats en una disjuntiva entre decadència i renovació, es converteixen en nous espais de gentrificació, tot modificant els usos, preus i productes, que ara s'adrecen a consumidors d'alt nivell adquisitiu o turistes.

Aquests processos han portat a la substitució de establiments destinats al consum de productes de consum corrent i freqüent adquisició (principalment alimentaris), per altres destinats al consum esporàdic, sovint adreçat a consumidors d'alt nivell adquisitiu, desplaçant tant a certs comerciants com als consumidors amb menys rendes. Existeixen diversos estudis que analitzen els processos

de gentrificació comercial als barris de Barcelona, especialment a Ciutat Vella. L'article d'Adrián Hernández *"De la botiga a la boutique: gentrificació comercial en el Casc Antic de Barcelona"* resumeix de la següent manera el procés patit en aquest barri de la ciutat:

"La gentrificació, en combinació amb l'envel·liment de la població i la dinàmica del mercat immobiliari, són fonamentals per comprendre la transformació de la dinàmica comercial del casc antic. El petit comerç de proximitat s'extingeix progressivament a causa de la jubilació dels dependents, la manca de relleu generacional dels establiments, el canvi de patrons de consum per les mutacions demogràfiques i la liberalització del mercat immobiliari a través de la Llei d'arrendaments urbans. En el lloc que ocupaven els antics establiments s'han establert botigues de disseny, boutiques, galeries, establiments d'aliments ecològics i gourmet, bars, restaurants i franquícies." (Hernández, 2016).

Aquest fenomen de boutiquització a alguns barris (per la proliferació de boutiques exclusives on hi havia comerç de proximitat que cobria necessitats bàsiques) respon també a l'aparició de nous patrons de consum entre les classes mitjanes i altes, que fomenten l'obertura de comerços per satisfer les seves demandes d'alt capital cultural i valors cosmopolites (Hernández, 2016). Però també a les dinàmiques de turistificació de la ciutat, un fenomen especialment intens a Barcelona, on l'expansió de comerços i serveis adreçats al turisme és clau per entendre els processos de gentrificació a alguns barris.

Aquesta substitució de comerç de proximitat per petites i mitjanes botigues als barris (que no botigues de barri) destinades a consum de productes més o menys exclusius de roba, calçat, complements, decoració o serveis no quotidians, adreçats a població amb alt nivell adquisitiu i cultural, i/o al turisme, suposen una major dificultat per a les veïnes i veïns d'aquests barris d'accedir a productes quotidians, però també suposen la pèrdua d'altres valors que identifiquem amb el comerç de proximitat, com la coneixença o el tracte familiar. Així, els processos de gentrificació comercial impliquen inevitablement la mutació del comerç de proximitat i, de retruc, el paisatge urbà quotidià, els usos de l'espai públic i les relacions de veïnatge. A barris de Ciutat Vella, l'Eixample, Poble Nou, Sants o Gràcia, entre d'altres, aquests canvis en el teixit comercial, així com en la composició del veïnat (per processos d'expulsió i substitució arrel de la gentrificació que pateixen), està portant a una fragilització de vincles socials i comunitaris.

Es produeix a més un cercle viciós pel qual la manca de veïnat (expulsat fonamentalment per l'increment dels preus de l'habitatge, però també per processos d'assetjament immobiliari) posa en perill el comerç de proximitat, provocant la modificació del seu model de negoci o directament la substitució per altres models de negoci, dirigits a nou veïnat amb rendes més altes, o a turistes i visitants d'altres barris, també amb major capacitat adquisitiva. Seguint el cercle viciós, la manca de comerços que ofereixin productes i serveis de

consum quotidià al veïnat, empeny aquest a marxar dels barris gentrificats a la cerca de barris més 'familiars' i/o assequibles.

4. L'espiral especulativa dels lloguers a Barcelona, l'estocada al comerç de proximitat

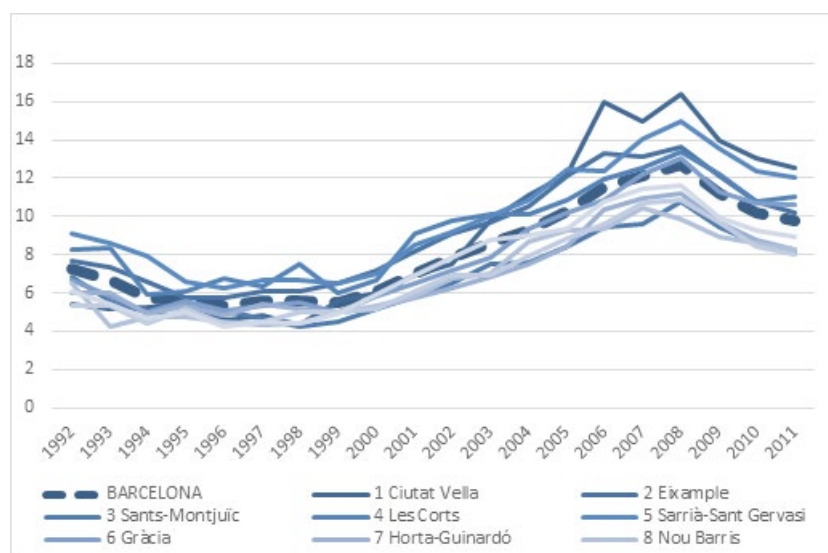
El comerç de proximitat també pateix els processos especulatius i l'assetjament que afecten l'habitatge en aquests barris, que es troben en la impossibilitat de fer front a increments de preus dels lloguers un cop finalitzen els contractes vigents. Les dades de que disposa l'Ajuntament de Barcelona (almenys públicament a la web d'open data municipal) només aporten sèries de preus de locals comercials fins a 2011. En aquestes es pot comprovar un increment de preus del lloguer que, de mitjana, a Barcelona, es dupliquen entre l'any 2000 i el 2008, per després reduir-se amb l'esclat de la crisi financera. El districte que més acusa aquest increment de lloguers és el de Ciutat Vella, amb un increment mitjà de preus de lloguer de locals comercials del 272% entre 2000 i 2008, seguit del

districte de Gràcia amb un increment del 224% en el mateix període. Tot i això els increments són generalitzats i al districte de Nou Barris, on els preus pugen en menys mesura que en altres zones de la ciutat, l'increment en aquest període és del 185%.

A partir de 2011 es discontinua l'estimació del preu del lloguer dels locals comercials per districte per part de l'Ajuntament de Barcelona, que si inclou aquesta qüestió en l'Enquesta d'Activitat del Sector Comercial de Barcelona a partir de 2015. Si comparem les dades de 2011 amb les darreres publicades, corresponents al 2016, ens trobem amb un increment mitjà del preu del lloguer dels locals comercials a Barcelona del 170,23% en només 5 anys. De l'increment de preus per districte destaca el districte de Nou Barris, que viu un increment de més del 200%, i se situa per sobre de la mitjana de la ciutat. Seguit dels increments de preus del 194% a l'Eixample i 179% a Ciutat Vella.

Els indicadors que ofereixen les empreses immobiliàries indiquen també un repunt important dels preus a partir de 2014 i especialment des de 2015. Els informes

Gràfic 1. Preus d'oferta dels locals comercials. Estimació del preu de lloguer mensual per districtes(€/m²/mes)



Font: Ajuntament de Barcelona.

Taula 1. Preu de lloguer de locals comercials a Barcelona (€/m²/mes)

	2011	2016	INCREMENT
BARCELONA	9,81	16,7	170,23%
1 Ciutat Vella	12,56	22,5	179,14%
2 Eixample	10,21	19,9	194,91%
3 Sants-Montjuïc	8,17	12,8	156,67%
4 Les Corts	10,99	13,6	123,75%
5 Sarrià-Sant Gervasi	12,04	17,2	142,86%
6 Gràcia	10,62	16,2	152,54%
7 Horta-Guinardó	8,23	13,1	159,17%
8 Nou Barris	8,25	17	206,06%
9 Sant Andreu	7,99	13,1	163,95%
10 Sant Martí	8,9	13,9	156,18%

Font: Ajuntament de Barcelona.

semestrals de la immobiliària Forcadell i l'Associació de Promotors de Barcelona (APCE), sobre la conjuntura immobiliària no residencial, distingeixen entre diferents zones de Barcelona (entenen que per nivell d'atractiu comercial), per les que fixa una forquilla de rendes mitjana i màxima. En totes les franges es detecten anualment augments de preus de lloguer de locals comercials, que els informes atribueixen a l'augment de la demanda de locals comercials.

Tal i com es recull a la Mesura de Govern impulsada pel Districte de Ciutat Vella per al programa de "Baixos de Protecció Oficial" els increments en els preus dels lloguers "fan que molts negocis tradicionals, o amb una llarga vida en els barris es vegin forçats a traslladar-se per poder mantenir la viabilitat econòmica que els fa possibles. Els comerciants també estan sent expulsats dels barris a favor d'aquells que poden pagar lloguers excessius. Es dona, doncs, d'una banda l'expulsió i de l'altra la substitució per una tipologia de negocis poc curosos ambles xarxes comunitàries preexistents donat que tenen per públic objectiu els visitants i la població flotant". Un procés de gentrificació comercial on l'increment dels preus de lloguer n'és un factor clau.

Alguns dels damnificats d'aquest procés d'increment de preus han estat els comerços històrics o emblemàtics. El 31 de desembre de 2014 es va acabar la moratòria de dues dècades d'aplicació de la llei d'arrendaments urbans (LAU), aprovada al 1994, per als locals comercials de renda antiga. La nova LAU, coneguda com a llei Boyer, eliminava els lloguers indefinits de la LAU del 1964, però donava 20 anys per a que aquells locals comercials que tinguessin un contracte de lloguer de renda antiga indefinit poguessin renegociar amb els propietaris. La major part dels propietaris no s'han avingut a tals acords, donats els preus de mercat en algunes zones de Barcelona, especialment al centre de la ciutat.

La conseqüència ha estat un degoteig de tancament de botigues emblemàtiques a la ciutat per la impossibilitat dels comerciants de fer front a l'increment dels lloguers. Un cens elaborat el 2012 per l'Ajuntament de Barcelona identificava un total de 272 establiments com a 'emblemàtics' o 'desta-

cats', dels quals el 31% estaven sota règim de lloguer de renda antiga i per tant afectats per la fi de la moratòria de la LAU. El mateix cens indicava que el 52% dels comerços emblemàtics de la ciutat, independentment del tipus de contracte de lloguer, preveien dificultats per renovar el contracte el 2014.

Al febrer de 2016 s'aprova la mesura de govern *Pla específic de protecció i suport als establiments emblemàtics*, que preveu una sèrie de mesures, entre les quals: mesures per al manteniment dels comerços i la seva rehabilitació (bonificacions en l'ICIO, subvencions en l'IBI, subvencions); mesures d'assessorament en matèria d'arrendament i promoció de l'activitat comercial; o la declaració de bé cultural d'interès local als establiments de gran interès a fi de poder exercir el dret de tanteig i retracte a favor de l'Ajuntament. Tot i aquestes mesures, el degoteig de comerços emblemàtics que han anat tancat no ha cessat.

5. Processos de substitució i persianes tancades

En definitiva, processos com la gentrificació comercial a part dels barris de la ciutat ha implicat una mutació del teixit comercial, que ha implicat la desaparició i/o substitució del comerç de proximitat, tal i com el descrivíem abans, per "negocis poc curosos ambles xarxes comunitàries preexistents". Aquest procés s'ha donat per diferents vies o fenòmens, dels que al Districte de Ciutat Vella han identificat els següents:

Substitució d'agents

- *Gentrificació dels comerciants: Substitució de petits comerciants que no poden assumir els increments dels preus dels locals, per altres comerciants de major poder adquisitiu.*
- *Gentrificació dels clients: Substitució de clientela que no pot assumir l'increment dels preus dels productes per clientela de major poder adquisitiu.*

Substitució d'usos

- *Globalització: Substitució de comerços locals arrelats al teixit social del barri per franquícies*

Taula 2. Rendes de Lloguer Locals Comercials a Barcelona (€/m2/mes)

	2014		2015		2016		2017	
	Renda Mitjana	Renda Màxima	Renda Mitjana	Renda Màxima	Renda Mitjana	Renda Màxima	Renda Mitjana	Renda Màxima
1a Línea Alt Nivell	136	204	141,93	220	143,61	225	155	260
1a Línea Mixta	35,5	85	39,5	86	40	90	47	95
1a Línea Molt transitada	116	225	125	235	132,27	240	155	310
2a Línea	16	31	17,18	35	18,5	36	21	38
3a Línea	8,2	16	9,5	20	10,45	21	12	21
4a Línea	3,5	5,8	4	5,5	4,18	6	4,5	6,15

Font: Forcadell (les dades de 2014 i 2015 corresponen al 2n semestre i les de 2016 i 2017 al 1r semestre de cada any).

globals adreçades a població local, a tota la ciutat o a població flotant (cadena de supermercats, botigues de roba de marques globals...)

- *Turistificació: Substitució de comerços locals arrelats al teixit social del barri per comerços adreçats a població flotant i sense cap funció social lligada a les necessitats reals del barri (sucs de plàstic, botigues de souvenirs...)*

Extinció d'usos

- *Desertització: Proliferació de locals comercials tancats i sense cap ús (competència de les grans superfícies perifèriques, venda on-line global...)*

(Mesura de Govern Baixos de Protecció Oficial)

En el darrer cas, el de desertització o extinció d'usos, el que es coneix com a 'persianes baixades', és sens dubte clau, també, l'impacte de la crisi econòmica. De fet, entre 2008 i 2016 es van tancar a l'Estat espanyol més de 80.000 locals comercials (López-González, 2017). Aquesta tendència va afectar tot tipus d'establiments, sens dubte el comerç de proximitat, però també les cadenes comercials, les franquícies, els mercats o els centres comercials, tot i que les estratègies que uns i altres tenen capacitat d'emprendre per fer front a la situació són ben diferents.

Es donen importants contraccions del consum especialment a partir de finals de 2011, conseqüència tant de l'evolució negativa del mercat de treball, l'augment de l'atur, la contracció de salaris i, per tant la reducció de rendes disponibles per part de la classe treballadora, com per la pèrdua de confiança dels consumidors (amb actitud molt més prudent de cara al consum), juntament amb la pujada d'impostos, fonamentalment l'IVA. El tancament de les principals línies de crèdit degut a la crisi financera i bancària, que dificulta noves inversions en el sector, i la creixent competència del comerç electrònic i els anomenats *category killers* (grans superfícies especialitzades en una categoria de producte amb preus molt ajustats), dificulten encara més la situació del comerç de proximitat i minorista a Barcelona.

El nombre d'empreses dedicades a activitats de comerç al detall a Barcelona té una lleu davallada entre 2011 i 2013. El fenomen del tancament d'establiments és, de forma evident, molt desigual segons els barris i, dins dels barris, segons la proximitat o no als eixos comercials principals. El cens de locals realitzat al 2014 indicava que un 83% dels locals de la ciutat estaven ocupats amb activitat econòmica, amb ocupació per sobre de la mitjana a districtes com Ciutat Vella (89,3%), Gràcia (88,5), Eixample (86,8%) i Sarrià-Sant Gervasi (86,7%). Els districtes on es detectava una situació més problemàtica —per sota del 80% d'ocupació— eren Hor-

ta-Guinardó (71,7%), Sant Andreu (75,2%), Nou Barris (77,7%) i Sants-Montjuïc (78,9%).

En qualsevol cas, l'inventari mostra que la situació a la ciutat de Barcelona, en quant a locals buits, és menys preocupant que a d'altres ciutats de l'entorn de l'àrea metropolitana en aquell moment. "Si comparem les dades amb 19 ciutats catalanes de l'àrea metropolitana de Barcelona o més grans de 50.000 habitants que han estat censades per l'observatori Eixos, observem que Barcelona ocupa el lloc 8 de 20" (Aj BCN, EIXOS 2014), en la classificació de l'Índex d'Aprofitament del Teixit Comercial (IATC), entès com el percentatge de locals ocupats respecte al total de locals que admeten ús comercial. S'enten que, per sota d'un 80%, la "situació comença a ser problemàtica ja que es genera el risc d'una creixent desertificació comercial".

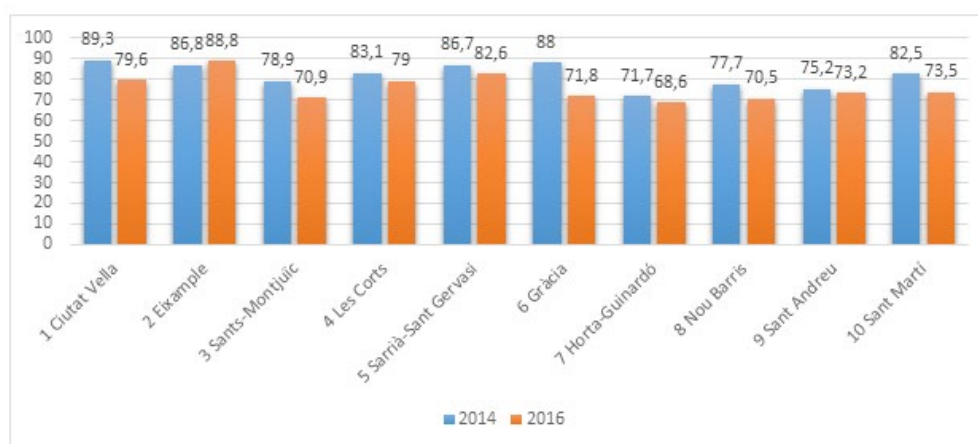
Taula 3. Índex d'Aprofitament del Teixit Comercial (IATC) a diverses ciutats catalanes (dades de 2012 a 2014)

1 Sant Cugat del Vallès	96,5%
2 Lleida	90,9%
3 Mataró	90,4%
4 Castelldefels	90,4%
5 Manresa	87,2%
6 Girona	84,7%
7 Sant Joan Despí	84,4%
8 Barcelona	83,1%
9 Terrassa	83,1 %
10 Viladecans	81,4%
11 Sant Just Desvern	80,5%
12 Tarragona	74,4%
13 Sant Boi de Llobregat	72,7%
14 Cornellà de Llobregat	72,7%
15 Granollers	71,2%
16 Martorell	70,6%
17 Mollet del Vallès	69,6%
18 Esplugues de Llobregat	68,6%
19 Reus	67,9%
20 Montcada i Reixac	64,4%

Font: Ajuntament de Barcelona.

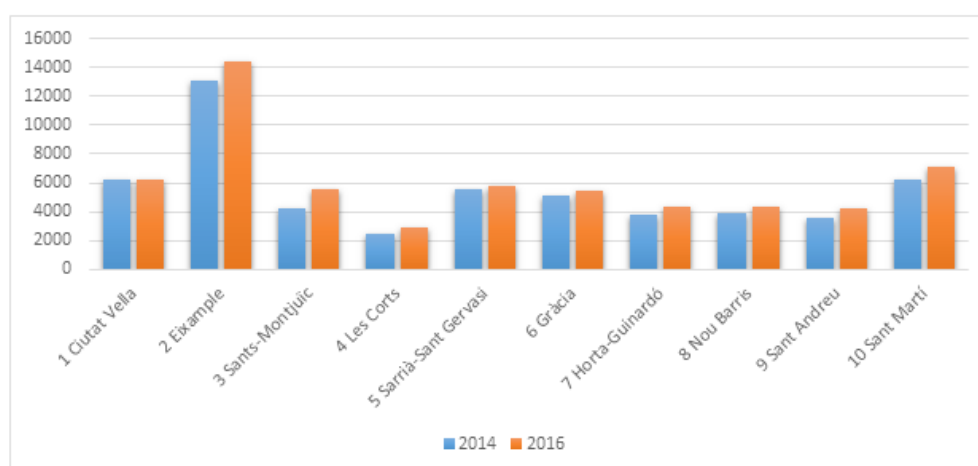
L'inventari s'actualitza al 2016, mostrant un increment del nombre de locals ocupats i actius (que passa de 53.988 a 60.265), i tan sols el 6,1% de locals sense activitat (en lloguer, venda o traspàs). Tot i això, el percentatge de locals ocupats sobre el total baixa al 77,2% ja que aquest nou inventari incorpora la categoria de locals sense informació sobre la seva situació, que suposen el 16,7% del total. Per districtes el percentatge d'ocupació respecte a l'inventariat no incrementa respecte a 2014 excepte en el cas de l'Eixample, però en termes absoluts el nombre d'establiments oberts amb activitat comercial o de serveis sí que augmenta en tots els districtes de la ciutat.

Gràfic 2. Percentatge d'establiments amb activitat sobre el total inventariat a casa districte



Font: Ajuntament de Barcelona 2014 i 2016.

Gràfic 3. Nombre d'establiments amb activitat comercial



Font: Ajuntament de Barcelona 2014 i 2016.

Les xifres mostrarien per tant una certa recuperació quant a 'obertura de persianes', tot i que no ens donen cap informació sobre si aquest increment de locals amb activitat es corresponen a comerç de proximitat.

6. El comerç regentat per migrants

Un fenomen que cal tenir en compte en aquest període és l'obertura de comerços d'ultramarins regentats per persones migrades, en el cas de Barcelona en molts casos d'origen asiàtic. Aquests petits comerços, en molts casos de base familiar, comencen a proliferar a la ciutat durant la dècada dels noranta a barris de Ciutat Vella, i s'estenen a la resta de la ciutat a partir del 2000. Part dels comerços de proximitat 'tradicionals' que van tancar durant els pitjors anys de la crisi econòmica han estat reoberts precisament per persones migrants.

Un estudi de la investigadora Berta Güell del Grup d'Estudis d'Immigració i Minories Ètniques (GEDIME), ha analitzat l'estructura i les dinàmiques dels negocis que regenta la comunitat pakistanesa a Barcelona. Segons l'enquesta realitzada entre 160 establiments pakistanesos, els negocis predominants són botigues de mòbils (38%) i d'alimentació (33%). En el cas de les botigues d'alimentació, l'estudi mostra com van guanyant pes les franquícies de supermercat. L'estudi desmunta a més alguns des prejudicis sobre la tinença d'aquests comerços: la meitat dels comerciants només tenen un establiment, mentre que una tercera part regenten dos o tres locals.

Es tracta de comerços que en general contribueixen a revitalitzar barris i cobreixen part de l'oferta de productes de consum quotidià, però que sovint tenen dificultats d'encaix en el teixit comercial dels barris (ocasionalment es dona una oposició de comerciants

autòctons) i no cobreixen fàcilment el rol relacional i social que complien els seus predecessors (Cegri et al., 2006).

7. Està doncs en perill el model de comerç de proximitat a Barcelona?

Segons les estadístiques recollides per l'IERMB, l'any 2016 les activitats comercials van ocupar 157.870 persones, de les quals 95.720 en el sector del Comerç al Detall. Les dades que dona el propi Ajuntament de Barcelona en el marc de la Mesura de Govern "Estratègia de reforç i projecció del comerç a Barcelona 2017-2019", són que "el quart trimestre del 2016, el comerç de la ciutat es va posicionar amb 149.500 treballadors i més de 16.000 empreses amb assalariats. Aquestes dades representen, respectivament, el 14,5% i el 21,9% de l'ocupació i del teixit empresarial de la ciutat i generen prop del 15% del PIB (2015) de Barcelona". Sembla doncs que l'ocupació en el comerç minorista es recupera a bon ritme.

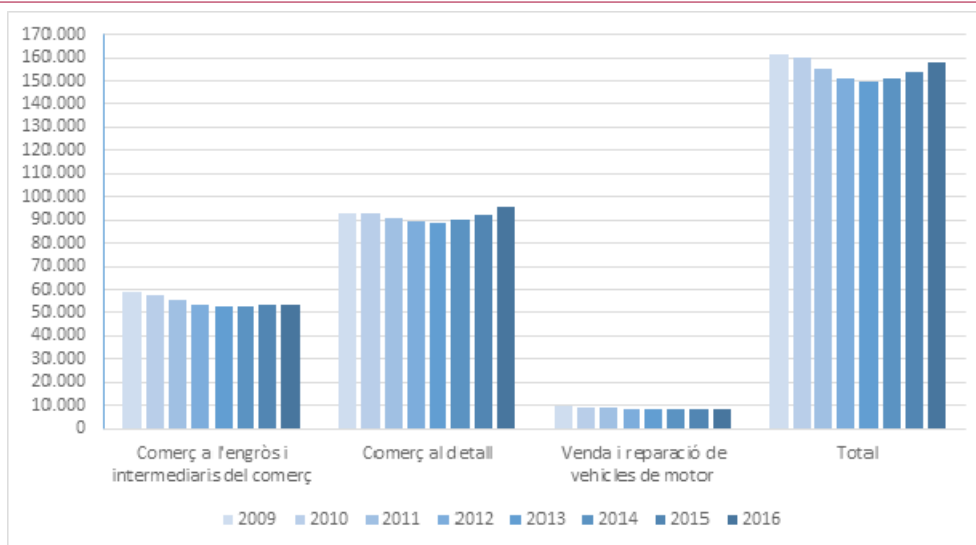
Les dades d'empreses en activitats comercials a Barcelona del Sistema d'Indicadors Metropolitans de Barcelona ens mostren també una evolució positiva en quant a l'activitat comercial a la ciutat,

amb un lleu increment d'empreses en el sector de comerç al detall a partir de 2013.

Segons el resultat de l'enquesta Òmnibus municipal que mesura el grau de satisfacció de la ciutadania en relació a diferents aspectes de la vida a la ciutat, "la gran majoria dels barcelonins/es estan satisfets/tes amb l'oferta, els horaris i l'atenció personal del comerç de la ciutat" (Enquesta Òmnibus municipal, Octubre 2017). L'oferta comercial es puntua amb un 8,2 sobre 10, els horaris amb un 8 i el tracte personal amb un 7,6. La meitat dels entrevistats/es coincideix a assenyalar la botiga del barri/ botiga especialitzada com l'establiment on l'atenen millor (53,7%). El 19,9% se sent més ben atès al mercat municipal, mentre que el 13,4% al supermercat i tan sols l'1,6% al centre comercial o un 1,3% al gran magatzem. La valoració de la botiga de barri com a tipus d'establiment on la ciutadania se sent millor atesa ha anat incrementant des de l'esclat de la crisi econòmica. Cal destacar que en totes les enquestes òmnibus des de 2008 és la millor valorada, sempre per sobre del 40%, sempre seguida del mercat municipal (sempre entre el 20% i el 27%), i pel supermercat (entre l'11% i el 16%).

També l'Indicador del Comerç de Barcelona, elaborat per la Fundació Barcelona Comerç i ESADE en base

Gràfic 4. Afiliades a la Seguretat Social en activitats comercials, Barcelona



Font: IERMB. Sistema d'Indicadors Metropolitans de Barcelona.

Taula 4. Nombre d'empreses amb activitat comercial, Barcelona

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Venda i reparació de vehicles de motor	1.072	1.053	1.019	969	930	929	937	946
Comerç a l'engròs i intermediaris del comerç	5.870	5.681	5.530	5.343	5.338	5.333	5.334	5.339
Comerç al detall	10.783	10.748	10.849	10.679	10.675	10.825	10.922	11.028
Total	17.725	17.482	17.398	16.991	16.943	17.087	17.193	17.313

Font: IERMB. Sistema d'Indicadors Metropolitans de Barcelona.

a dades dels principals eixos comercials de la ciutat (enquesta sobre 616 establiments de diferents sectors comercials) mostra al 2016 un increment de “clientela cap a compres a les botigues de proximitat del barri (57% enfront del 54,3% del mateix trimestre de l’any anterior)”. Del mateix estudi es desprèn que tot i que la majoria dels comerciants (77,9%) poden fer front als seus compromisos econòmics (lloguers, salaris, mercaderies, proveïdors de serveis, despeses corrents i impostos), el 22,1% encara no poden fer-ho i han de recórrer al crèdit o al patrimoni personal.

Totes les xifres semblen indicar doncs el bon estat de salut del sector del comerç al detall, fet que contrasta amb la realitat que vivim moltes barcelonines als nostres barris, de degoteig de tancament de botigues de proximitat, de manca d’establiments on realitzar les compres quotidianes. Les xifres no ens parlen de les concentracions geogràfiques dins dels districtes i barris d’establiments en zones determinades, tot produint-se una certa saturació d’establiments de pública concurrència en algunes àrees, i a la vegada desertificació comercial en d’altres zones. La saturació es produeix sovint amb la presència d’activitats d’una sola tipologia, tal i com detectaven els estudis realitzats per l’elaboració del Pla d’Usos de Ciutat Vella.

A més, com hem vist abans, no tot el comerç al detall, ni tan sols tot el comerç als barris, es pot considerar comerç de proximitat. La impossibilitat de distingir, en les dades estadístiques, quin percentatge del comerç minorista correspondria al concepte de comerç de proximitat que respon als valors de coneixença, de tracte personal, i de participació en la vida comunitària del territori, fan difícil, sinó impossible, avaluar realment l’estat d’aquest sector. No podem conèixer del cert, amb les dades disponibles, com ha evolucionat aquest comerç que cobreix necessitats quotidianes del veïnat des de la proximitat de les relacions. En les estadístiques, la papereria de la cantonada que s’ha convertit en una boutique de roba de disseny a preus inassequibles, segueix ocupant les mateixes categories.

En aquest sentit, tot i que les estadístiques invisibilitzin en certa mesura la crisi del sector, les evidències de les dificultats per les que travessa el comerç de proximitat, en el marc de processos de gentrificació, competència de franquícies, grans superfícies i centres comercials o l’increment del comerç online, entre d’altres, semblen innegables. En aquest marc l’administració municipal engega diferents estratègies de suport al comerç de proximitat, entre elles, l’establiment de les Àrees de promoció Econòmica Urbana – APEU per una banda, o la proposta de Baixos de Protecció Oficial – BPO per l’altra.

8. APEU i BPO al rescat del comerç de proximitat

La Mesura de Govern “Estratègia de reforç i projecció del comerç a Barcelona 2017-2019” marca clarament que, per l’Ajuntament de Barcelona, el model de comerç que cal garantir i potenciar és el comerç de proximitat. “Cal garantir la proximitat de l’entorn residencial a l’establiment comercial, amb els avantatges derivats de les facilitats d’accés per a les compres quotidianes i de reposició. Una proximitat que es tradueix en desplaçaments més curts, amb avantatges de cost, de temps i d’ajut a la sostenibilitat, i que disminueix la necessitat d’ús de mitjans de transport, generalment privats. Una proximitat que millora l’entorn social i la convivència, ja que facilita les relacions i, fins i tot, en darrer terme, comporta control social sobre l’ús de l’espai públic”. Per fer-ho es despleguen vuit línies estratègiques i 43 mesures per concretar l’estratègia de reforç i projecció del comerç a Barcelona, en base als conceptes de: proximitat, immersió digital, professionalització, associacionisme, i APEU.

Ens fixem en aquesta darrera proposta, per la que ara fa un temps pressionen algunes associacions de comerciants. Es tracta de la posada en marxa de les Àrees de promoció Econòmica Urbana (APEU), enteses com “una fórmula de cooperació que implica els diferents empresaris o responsables d’activitats econòmiques d’una zona comercial, prèviament delimitada, per promoure’n la revitalització i millorar l’atractiu de l’entorn”. Les APEU es basen en el model anglosaxó conegut com a *Business Improvement Districts* o BID. “Es tracta d’un Acord mitjançant alguns propietaris o activitats econòmiques es comprometen a compartir despeses per resoldre necessitats comunes i assumeixen la responsabilitat de millorar l’entorn, circumstància que millora el valor dels immobles. Les activitats que realitzen solen estar relacionades amb la neteja, vigilància, manteniment i conservació, però el principal avantatge és la perspectiva global, multidisciplinària i flexible, que inclou també la flexibilitat horària” (Berbel, 2015).

La proposta es vol iniciar a Barcelona amb dues proves pilot, als barris del Born i Sant Andreu del Palomar, on les associacions de comerciants estarien al capdavant de la dinamització de les àrees comercials en qüestió. Tot i que una de les característiques dels BID són el finançament de les despeses via figures tributàries, al no estar desplegada aquesta opció a la llei d’hisendes locals, “al ser prova pilot, l’aportació dinerària vindria per part del consistori”, segons afirma Gabriel Jené, president de Barcelona Oberta, un dels principals lobbies comercials de la ciutat, que pressiona per la posada en marxa dels APEU.

Per a alguns autors, però, els BID amaguen en realitat una privatització de la gestió de l’espai públic. L’experiència dels BID neix al Canadà a principis dels anys 70, i ràpidament s’esten per Estats Units i el Regne Unit, entre d’altres països. La posada en marxa dels BID es considerada com un gran èxit per part dels operadors econòmics, ja que ha suposat la millora de nombroses zones urbanes. Però també ha estat

vinculada amb processos de gentrificació i, com dèiem, privatització d'allò públic. Els agents econòmics, que financen el manteniment i serveis de la zona comercial en qüestió, decideixen també sobre qüestions com la neteja, la seguretat o els usos de l'espai públic. Per a la professora Helena Villarejo, de la Universitat de Valladolid, algunes de les implicacions dels BID són un escàs control democràtic, privatització encoberta de l'espai públic, fragmentació de l'espai urbà, increment del valor del sòl i dels immobles (fins i tot més enllà del propi BID, per l'efecte bola de neu) i, en definitiva, gentrificació (Mansilla, 2017). Els agents privats acaben administrant allò que hauria de ser un servei públic i, sobretot, l'espai públic, i es poden generar dinàmiques d'exclusió de determinats col·lectius de l'espai públic (com ha passat en casos documentats tant a Estats Units com al Regne Unit).

Un dels principals arguments d'associacions comercials com Barcelona Oberta en favor dels APEU o BID és la protecció del comerç de proximitat davant la proliferació de franquícies i establiments adreçats al turisme. Però el cert és que un cop la governança i la capacitat de definir els usos en aquests eixos comercials secedeix als agents econòmics, poc pot impedir que la lògica del mercat s'imposi, donant encara més espai a aquells que més poden pagar en front de petits comerciants amb establiments tradicionals que no puguin fer front a la més que probable espiral de preus en els lloguers en aquestes zones.

Cal veure com i si es concreten a Barcelona les proves pilot al Born i Sant Andreu, però en tot cas és necessari partir no només de les anàlisis de les experiències a d'altres països sobre l'èxit econòmic dels BID, sinó també d'altres estudis crítics sobre les implicacions socials i democràtiques de la implantació d'aquest model, abans de cedir la gestió de l'espai públic als agents econòmics.

Fora de l'estratègia definida per la regidoria de comerç i mercats, el Districte de Ciutat Vella ha promogut una nova mesura per fomentar el comerç de proximitat al Districte. Es tracta del que han anomenat "Baixos de Protecció Oficial" (BPO), una "nova figura de les polítiques públiques municipals que modifica el paradigma de la relació de l'administració amb el comerç i les activitats econòmiques i que supera les polítiques promocionals i d'ajuts, ja que proposa l'activitat econòmica com un element central en la política contra l'expulsió dels veïns". La proposta BPO busca preservar i promoure el comerç de proximitat i posar en valor l'ofici de botiguer o botiguera, posant un especial èmfasi en la protecció del comerç històric i singular, pel seu alt valor cultural. Parteix del concepte de comerç de proximitat entès com a "establiment particular (no cadenes ni franquícies) dedicat a atendre necessitats diverses de la població. Són les botigues de tota la vida, però també nous establiments d'emprenedors particulars o PIMES

que ofereixen béns i serveis necessaris per al veïnat del territori i la ciutat, així com per als treballadors i treballadores del districte".

La proposta s'articula per respondre a diverses lògiques i objectius:

- Mobilitzar locals buits en zones del districte poc dinamitzades
- Equilibrar usos de l'espai públic, obrint locals tancats de forma que evitin usos excloents
- Revertir el monocultiu turístic, fomentant una major diversitat comercial i empresarial
- Garantir l'accés a articles de primera necessitat per al veïnat
- Promoció econòmica a escala local
- Ajut a noves iniciatives, especialment perquè es pugui fer front als preus dels lloguers
- Segones oportunitats front a les polítiques de lloguers abusius.

El programa BPO s'estructura al voltant de dues estratègies principals: la dinamització de locals de propietat municipal, partint de la cessió temporal d'aquests espais a noves iniciatives i a projectes que ja estan en funcionament, impulsats per entitats o per empreses; i la dinamització de locals privats a partir de la intermediació entre els propietaris dels locals tancats i les persones que volen iniciar un projecte econòmic a Ciutat Vella. Els projectes han de complir unes característiques, respondre a uns objectius determinats i estar prioritàriament promoguts per col·lectius com dones, joves sense estudis superiors, persones en atur de llarga durada o de més de 45 anys i persones en altres situacions de vulnerabilitat social.

El Districte de Ciutat Vella entén que en uns barris "amb tantes cadenes comercials i franquícies i tan adreçat a l'oferta de béns i serveis per al turisme, promoure aquest tipus d'establiments ens ajuda a preservar el model comercial tradicional, valuós perquè promou la particularitat per sobre de l'homogeneïtzació, el tracte personal i la implicació del comerç en la vida comunitària dels nostres barris".

Seria interessant, a futur, poder fer una anàlisi comparat de l'impacte sobre el comerç de proximitat de les dues iniciatives, APEU i BPO, en relació no només a paràmetres d'eficiència econòmica o èxit comercial sinó, sobretot, en relació al factor relacional, de cohesió social i cobertura de necessitats que, com hem vist, hauria de cobrir el comerç de proximitat.

REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2013). *Comerç - Informe sectorial 2013: Les 10 claus per conèixer el sector*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona i Barcelona Activa.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2014). *Estudi de les activitats comercials de Barcelona. Cens d'activitats econòmiques 2013-2014*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2014). *Mesura de Govern "Pla específic de protecció i suport als Establiments emblemàtics"*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Regidoria de Comerç i Consum.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2016). *Enquesta Activitat del Sector Comercial de Barcelona. Presentació de Resultats*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Direcció de Comerç i Consum.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017). *Mesura de Govern "Baixos de Protecció Oficial". Districte de Ciutat Vella*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017). *Mesura de Govern "Estratègia de reforç i projecció del comerç a Barcelona 2017-2019"*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Regidoria de Comerç i Mercats.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2018). *Inventari de Locals 2016. Informe executiu de síntesi de resultats*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Regidoria de Comerç i Mercats.
- BERBEL, S. (2015). *Les associacions de comerciants com a promotores socioeconòmiques en el territori. Anàlisi de Models Europeus*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Direcció de Comerç i Consum.
- CARRERAS, C., i ROMERO, J. (2000). Cambios en las formas y el consumo en Barcelona. *Estudios Geográficos*, 61(238), 103-124.
- CEGRÍ, M., NAVARRO, J.M., i ARAMBURU, M. (2006). El encaje de los comercios extranjeros en el tejido comercial de acogida. Análisis de una experiencia de mediación comunitaria en Barcelona. *Revista MIGRACIONES*, 20, 233-358.
- DEL ROMERO, L., i LARA, L. (2015). De barrio-problema a barrio de moda: Gentrificación comercial en Russafa, el "Soho" valenciano. *Anales de Geografía*, 35(1), 187-212.
- FORCADELL, ASOCIACIÓ DE PROMOTORS DE BARCELONA (2014 a 2017). *Notes de Conjuntura immobiliària No Residencial. Oficines, naus industrials i locals comercials*.
- GARCIA, D. (2007). Processos de canvi en el petit comerç de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. L'emergència de l'empresariat immigrant. *Papers*, 85, 213-216.
- HERNÁNDEZ, A. (2016). De la botiga a la boutique: gentrificació comercial en el Casc Antic de Barcelona. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 6(1), 79-99. Disponible a: http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/hernandez_adrian
- MANSILLA, J. (2017, 13 de novembre). "The Bid bang theory": nuevas prácticas para la mercantilización de la ciudad. *El Salto*. Disponible a: <https://www.elsaltodiaro.com/ciudad/areas-promocion-economica-urbana-mercantilizacion-de-la-ciudad>
- MARTÍNEZ, S. (2000). *El retorn al centre de la ciutat. La reestructuració del Raval entre la renovació i la gentrificació*. Tesis Doctoral, Universitat de Barcelona.
- NAVEREAU, B. (2007). El comercio de proximidad. Hacia una toma de conciencia por parte de los actores privados y públicos (Tolosa y Zaragoza). *Trace*, 51, 15-27.
- PAREJA, C. (2017, 17 de juny). Barcelona imita a Regent Street: refuerza sus ejes comerciales con los primeros BID de España. *Modaes*. Disponible a: <https://www.modaes.es/equipamiento/barcelona-imita-a-regent-street-refuerza-sus-ejes-comerciales-con-los-primeros-bid-de-espana.html>
- SEQUERA, J. (2015). A 50 años del concepto de gentrificación. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 1127. Disponible a: <http://www.ub.es/geocrit/b3w-1127.pdf>
- SOMOZA-MEDINA, X., i LÓPEZ-GONZÁLEZ, A. (2017). Crisis, Comercio y Ciudad. Cambios en la Actividad Comercial y el Consumo en España. *Revista de Estudios Andaluces*, 34(1), 293-320. doi:10.12795/rea.2017.i34.10
- ZUKIN, S., i TRUJILLO, V. (2009). New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City. *City & Community*, 8(1), 47-64

DRET A LA
CIUTAT *VERSUS*
GENTRIFICACIÓ.
PRÀCTIQUES I
POLÍTIQUES

1. La *gentrificació* no porta a la paràlisi urbanística
2. La *gentrificació* no afecta només els llogaters
3. La *gentrificació* no afecta només els pobres
4. La *gentrificació* no és un problema d'identitat
5. La *gentrificació* és un fenomen global que s'ha de resoldre des de l'escala local

CINC PARADOXES SOBRE *GENTRIFICACIÓ*

El terme '*gentrificació*' sol anar acompanyat de malentesos o paradoxes que sorgeixen cada cop que es discuteixen les millors mesures per fer front al fenomen. Abans d'aprofundir en les respostes, val la pena entretenir-se a desfer aquests malentesos per tal d'aclarir el significat d'una paraula tan incòmoda com útil.

'*Gentrificació*' és una paraulota incòmoda però útil. A aquestes alçades, encara abunden els qui reaccionen davant d'ella amb escepticisme. Fins i tot n'hi ha que se l'escolten amb recel perquè hi veuen connotacions amb una determinada càrrega ideològica. Molts propietaris o governants, per exemple, no veuen cap problema en el fet que els seus immobles o les seves ciutats 'augmentin de valor' o 'atreguin inversions'. L'expressió també produeix malestar entre alguns tècnics i funcionaris que, de manera benintencionada i durant dècades de servei al bé comú, s'han dedicat a renovar l'espai públic, les infraestructures del transport o els equipaments municipals. De sobte, ara se senten incriminats per un terme que posa en dubte la seva carrera. Se'ls diu que la seva tasca no ha servit pas per democratitzar el teixit urbà, tal i com pensaven, sinó per inflar les plusvàlues dels propietaris, per apujar els preus dels lloguers i, per tant, per excloure de la millora urbana els veïns més desfavorits —els primers que se n'havien de beneficiar!— i expulsar-los dels seus propis barris.

Al mateix temps, però, la paraula '*gentrificació*' ha sortit de l'àmbit acadèmic, on havia estat reclosa durant dècades, per ocupar els titulars dels diaris, les converses del mercat, les pancartes de les manifestacions i les pintades de les parets. No hi pot haver cap dubte que el concepte està en voga. Això el fa summament útil per aglutinar molts moviments veïnals al voltant d'una mateixa causa, per situar a l'agenda pública la qüestió del dret al barri i per empènyer totes aquelles mesures que, ja sigui des de l'Administració o des de la societat civil organitzada, serveixen per combatre el tsunami de l'expulsió de veïnat i comerciants. Per tant, no cal que ens casem del tot amb el mot '*gentrificació*', però tampoc podem divorciar-nos-en.

En realitat, el terme —encunyat els anys seixanta per la sociòloga Ruth Glass— no sempre serveix per explicar els diferents fenòmens que actualment expulsen veïnat i comerciants dels centres de ciutats com Barcelona. Bé es cert que, a barris com la Barceloneta, el Gòtic, el Poble-sec, el Poblenou, Sant Antoni o Gràcia s'ha produït —i es continua produint— la substitució del teixit social per part d'una nova població amb major poder adquisitiu. Aquest és un fenomen que s'ha donat a la capital catalana des dels anys vuitanta, quan el Raval i el Born eren gairebé guetos socials que les classes mitjanes no gosaven penetrar i que, de sobte, es van començar a obrir a nous pobladors que hi aportaven una certa mixtura social. A l'esquerra de la Rambla, operacions urbanístiques com el pla 'Del Liceu al Seminari' (1980) —que fundaria equipaments d'escala metropolitana com el Museu d'Art Contemporani de Barcelona (MACBA) o el Centre de Cultura Contemporània de Barcelona (CCCB)— i l'obertura de la Rambla del Raval (2000) van atraure de seguida joves de les 'classes creatives', fet que va provocar l'alça del preu de l'habitatge i el comerç i va expulsar la part més desfavorida del teixit social original. A la dreta de la Rambla, la pacificació del Born, malgrat ser una renovació urbana més superficial, va tenir un efecte molt més profund en el teixit veïnal i comercial.

La *gentrificació* clàssica ha tingut versions més virulentes a mesura que la globalització, les noves tecnologies o el creixement exponencial del port i l'aeroport han anat obrint la ciutat a nous operadors —estudiants de màsters internacionals, empleats de corporacions multinacionals amb sous globals—. En qualsevol cas, es pot seguir entenent com una substitució territorial de classes, tant en l'àmbit de l'habitatge com en el del comerç. Si l'encariment de l'habitatge reemplaça els veïns empadronats, en el cas del comerç, la substitució pot afectar tant els comerciants —que pleguen perquè ja no poden assumir el cost del local— com la seva clientela —que canvia d'establiment perquè les mercaderies ja no estan a l'abast del seu poder adquisitiu—.

No obstant, Barcelona s'enfronta avui a processos que atempten igualment contra el dret al barri però que ja no es poden descriure amb propietat com una *substitució dels usuaris*. Són nous fenòmens que, més aviat, es corresponen amb una *substitució dels usos* o, fins i

tot, amb una *extinció dels usos*. En el primer cas, hi ha tots aquells habitatges que han perdut l'ús residencial per acollir activitats terciàries. Aquest tampoc és un fenomen nou. Als anys vuitanta, l'Eixample ja presentava alguns excessos de *terciarització* quan els seus habitatges es veien substituïts per notaries, bufets d'advocats o estudis d'arquitectura. Ara, però, la cosa s'ha complicat considerablement. De la mà de plataformes en línia com *AirBnB* i del fenomen dels vols *low cost*, la substitució de l'ús d'habitatge per l'ús terciari dels allotjaments turístics pot tenir en determinats barris una envergadura molt superior i, per tant, un efecte molt més devastador en la distribució d'usos que estableix el planejament urbanístic per a cada territori. Quel·com semblant passa amb aquells comerços —ja siguin petits o grans, cars o assequibles— que han deixat d'exercir una funció social al barri. Aquests establiments ja no tenen com a destinatari el veïnat arrelat —empadronat—, sinó que s'adrecen més aviat a una població flotant, que està de pas, que no tornarà demà per molt bé que la tractin. Són petits comerços, com les botigues de *souvenirs* i barrets mexicans o les de lloguer de *segways*. També grans franquícies, com les cafeteries *Starbucks*. En tots aquests casos, ja no es tracta d'espais d'interacció social arrelats al barri sinó d'infraestructures dedicades a una població flotant. Una població que no figura al cens electoral, que no paga impostos, que no es queixarà a l'Ajuntament quan el carrer estigui brut.

Si la *substitució d'usos* intercanvia una població arrelada per una població flotant, l'*extinció d'usos* representa la supressió de l'activitat. Dins d'aquest tercer fenomen hi ha els immobles residencials que perden tot ús més enllà del de merces caixes fortes. Barcelona ja no només és una de les principals destinacions turístiques europees sinó que ara també comença a formar part de la llista de ciutats més cobejades pels inversors globals. Això comença a passar quan edificis sencers són adquirits per part de gestors patrimonials per tal d'assegurar fortunes russes o xineses que no confien en la volatilitat de la seva pròpia moneda o per part de fons d'inversió globals que busquen la màxima rendibilitat sense perdre temps amb els problemes de gestió que comporten els llogaters o els turistes. No els fa falta donar-los cap ús a les propietats que adquireixen. Només compren, esperen una mica i venen, tot obtenint rendiments de dos dígitos. A la pedra barcelonina, hi troben una garantia d'estabilitat —o de creixement— del seu capital sense necessitat de posar-hi mai els peus ni de mobilitzar-la dins el mercat de lloguer o dins l'oferta turística. Aquest fenomen, doncs, buida habitatges, buida locals comercials, buida edificis i pot desertitzar barris sencers.

Tant la *gentrificació* clàssica —entesa com a *substitució d'usuaris*— com les altres dues formes d'expulsió de veïnat i comerciants —*substitució d'usos* i *extinció d'usos*— són fenòmens amb arrels diferents però que s'entrelliguen al mateix moment i sobre els mateixos barris per formar la tempesta

perfecta. Aquest entrellaçament de fenòmens simultanis contribueix encara més a generar confusió al voltant de la *gentrificació*, que, com dèiem, és un concepte del qual no ens podem divorciar però tampoc podem casar-nos-hi. Això explica que l'envoltin alguns malentesos. Són paradoxes que sempre apareixen quan es discuteixen les mesures a prendre per fer-li front. Per això, val la pena entretenir-se a desfer-les abans de començar a atacar el problema.

1. La *gentrificació* no porta a la paràlisi urbanística

Sembla mentida que, a hores d'ara, encara calgui entretenir-se en aquesta obvietat però són molts els que continuen necessitant l'aclariment. La *gentrificació* no suposa en cap cas que no calgui seguir millorant l'espai públic, les infraestructures del transport o els equipaments municipals. Només implica que, per tal que aquestes millores urbanes tinguin l'efecte redistributiu que se li hauria d'exigir a qualsevol acció pública, cal acompanyar-les de polítiques que evitin l'impacte residencial i comercial. Aquestes polítiques han de seguir una triple estratègia. D'una banda, l'administració pública ha d'incidir en el mercat privat per regular-lo, fer-lo més digne, estable, assequible i equilibrat. Això s'aconseguiria, per exemple, amb una reforma de la LAU —la Llei d'Arrendaments Urbans que el govern Rajoy va escurçar a tres anys irrisoris—, amb l'establiment d'un índex de preus de referència —com els vigents a París o a Berlín— o amb el condicionament de les subvencions a la rehabilitació d'habitatges a determinades garanties de permanència dels llogaters. La segona estratègia passa per reforçar el parc públic d'habitatge i de petit comerç de protecció oficial. Reforçar-lo no només de manera quantitativa, sinó també qualitativa. Per tal d'evitar monstres urbans com la *banlieue* parisenca, cal fer habitatges públics —de lloguer, sisplau!— als barris centrals on es produeix l'expulsió. Per últim, la tercera estratègia consisteix en estimular el tercer sector, és a dir, totes aquelles iniciatives no governamentals però tampoc lucratives, mancades de qualsevol ànim especulatiu, com les cooperatives en cessió d'ús, el *cohousing*, els *community land trusts* (CLT) o la masoveria urbana.

2. La *gentrificació* no afecta només els llogaters

Molts veuen encara un resguard en la propietat i pensen que cal seguir atraient els llogaters —que representen més del 30% de les llars barcelonines— cap a la compra hipotecària —tornem-hi!—. No obstant, una propietària del Gòtic pot patir dramàticament el fenomen. Es pot veure envoltada d'un silenci ensordidor o d'un rebombori insuportable. En el primer cas, els habitatges de la seva escala o els comerços del seu carrer poden haver quedat desertitzats, tal i com ha passat en determinats barris benestants de Londres o Vancouver, després de la compra massiva d'habitatges per part de milionaris estrangers, —fenomen que ja podria estar arribant al voltant del Passeig de Gràcia i la Rambla de Catalunya o a la Via Laietana—. En el segon cas, la propietària del Gòtic pot haver de conviure amb borbots, vomits i condons a l'escala. També pot resultar que la truquin de l'escola tot dient-li que el seu fill s'adorm a classe perquè els apartaments

turístics del pis de sobre l'han mantingut despert tota la nit. Com un peix que es mossega la cua, la propietària del Gòtic es veurà empenya a mudar-se a un altre barri i a oferir el seu pis al mercat immobiliari o a la indústria turística. En realitat, l'expulsió de veïnat i comerciants té efectes devastadors en el metabolisme urbà i, per tant, en el conjunt de la ciutadania, ja es tracti de propietaris o de llogaters. El procés s'escampa com una metàstasi que malmet la diversitat social i funcional dels barris, que esperona la contaminació —quan les classes populars són dispersades cap a perifèries on depenen més del cotxe— o que adúltera la composició del cens electoral.

3. La *gentrificació* no afecta només els pobres

Estem davant d'un fenomen d'escala global que ja afecta massivament les classes mitjanes. Els contractes de lloguer de tres anys de durada que estan venent al voltant del mercat de Sant Antoni estan patint increments desorbitats que una parella amb dos bon sous no sempre pot assumir. Els habitants de Sarrià o de Sant Gervasi poc tindran a fer davant la voracitat dels capitals 'sense fronteres'. Al Canadà, per tal d'atreure capitals forans, es va decidir concedir la *Golden Visa* —ciutadania canadenca— als estrangers que invertissin determinades quantitats al país —iniciativa també adoptada pel govern Rajoy—. Lluny d'afavorir la indústria o la innovació, les inversions externes van anar a parar al sector immobiliari, de manera que ara hi ha milers de ciutadans canadencs vivint a Hong Kong mentre que el centre de Vancouver s'ha omplert de cases buides. Ni tan sols es pot explicar sempre l'expulsió com un conflicte de classes. Una colla d'adolescents eixalavats de classe treballadora que viatgen a Barcelona per un comiat de solter, es poden amuntegar en un quart de casa de la Barceloneta i dedicar-li conjuntament a l'allotjament esporàdic, per uns pocs dies de vacances, una xifra molt superior a la que es podria permetre un resident de classe mitja o alta. Són pobres que expulsen rics.

4. La *gentrificació* no és un problema d'identitat

Quan els veïns del barri veuen com van tancant els comerços de tota la vida i com es desnonen cada setmana diverses famílies, mentre el barri s'omple de botigues de *souvenirs*, de locals de lloguer de *segways*, d'apartaments turístics o d'edificis adquirits per fons estrangers, pot resultar molt temptador simplificar la situació tot exclamant "hostes vingueren que de casa ens tragueren". Fins i tot els moviments socials que defensen la vida als barris són sovint acusats de *turismofòbia*, encara que el rebuig que fan explícit s'adreça més al turisme —com a activitat— que al turista —com a persona—. En realitat, els turistes són víctimes de la mateixa aglomeració que pateixen els veïns i que està propiciada per operadors que poden tenir dos cognoms catalans. De vegades, les associacions de veïns rebutgen que es projectin promocions d'habitatge públic al seu barri perquè no faran més que portar-los 'pobres de fora'. És cert que una mala

política d'adjudicacions d'habitatges públics pot crear guetos socials i escales conflictives, però això no sempre ha de ser així. Si entenem l'habitatge públic com un servei bàsic i universal, tan aviat adreçat a l'emergència social com a les classes mitjanes, les polítiques residencials poden ser molt útils a l'hora de propiciar la diversitat social dels barris. Altres cops, quan entenen que l'habitatge públic és un antídoto contra l'expulsió del teixit social, les associacions veïnals sí que reclamen noves promocions, tot i que exigeixen que siguin per a la 'gent del barri'. No tenen en compte que, vinguin d'on vinguin, els adjudicataris dels nous habitatges esdevindran veïns del barri tan bon punt entrin a casa seva. No, la *gentrificació* no es pot abordar com un problema d'identitat. El dret a la ciutat implica que tothom, sigui d'on sigui, pot participar de l'espai urbà. Es tracta, simplement, d'ordenar democràticament el barri, de posar-hi normes com en qualsevol lloc de pública concurrència, amb horaris i espais establerts però sense dret d'admissió. Prohibim o permetem els usos, no els usuaris.

5. La *gentrificació* és un fenomen global que s'ha de resoldre des de l'escala local

Malgrat ser un fenomen global i d'intensitat creixent, el millor front des d'on s'ha de combatre la *gentrificació* és l'escala local. Aquest és el front on es fan més tangibles les conseqüències de processos globals com el turisme massiu, la ubicuitat dels fons d'inversió o la compra a través de plataformes en línia —Amazon— que tant estan castigant el petit comerç. Els governs locals estan més propers a la ciutadania i als fenòmens d'escala urbana i, per tant, són les administracions públiques més capacitades per reconèixer el problema i fer-li front. Però ¿com poden les administracions municipals fer front a fenòmens de naturalesa global? Des d'una lògica cosmopolita —o municipalista— poden teixir xarxes de ciutats que cooperin en l'intercanvi d'instruments i en la reclamació de reformes i competències a instàncies supramunicipals. En un món que s'urbanitza exponencialment, les ciutats prenen el protagonisme a un estat nació feble davant dels mercats i cada cop menys legitimat a ulls de la ciutadania. Les ciutats confederades en xarxes han de reclamar més recursos i competències per desplegar polítiques que facin front a l'expulsió de veïnat i comerciants. Són les ciutats les que millor poden democratitzar l'accés a l'habitatge o al comerç. Són elles les que defensaran com ningú altre el dret a la ciutat.

**ELS SINDICATS DE LLOGATERS I LA
LLUITA PER L'HABITATGE EN EL NOU
CICLE DE FINANCIARITZACIÓ**

SUMARI

**1. "No som afectades, som llogateres". La
construcció d'un subjecte col·lectiu**

2. Desmuntant la bombolla: la batalla pel relat

**3. Ens Quedem i exigim Lloguers Justos: la batalla
organitzativa**

4. Conclusió

Referències bibliogràfiques

ELS SINDICATS DE LLOGATERS I LA LLUITA PER L'HABITATGE EN EL NOU CICLE DE FINANCIARITZACIÓ¹

A deu anys de la pitjor crisi que es recorda, ens tornem a trobar immersos en una bombolla vinculada a l'habitatge de dimensions planetàries. Tot i que les cendres del drama hipotecari són encara calentes, un altre incendi s'estén amb violència pels mercats de lloguers. A Estats Units, epicentre del darrer gran crack, mai s'havien destinat tants diners a pagar rendes immobiliàries com l'any 2017. A l'àrea metropolitana de Barcelona, la taxa de sobrecàrrega (llars que destinen més del 40% dels ingressos al lloguer) ja superava l'any 2016 el 42% de la població. Es tracta de rècords històrics que ens indiquen que, a ambdues bandes de l'Atlàntic, les arrels del crack financer de 2007 i 2008 segueixen intactes: els Estats no només van deixar caure les famílies per rescatar les finances, sinó que a més van posar les bases perquè aquestes poguessin extreure rendes del mercat de lloguer com abans havien fet amb l'hipotecari, en operacions a més llarg termini però socialment perniciosos (Fields i Uffer, 2014; Fields, 2017; Wijburg et al., 2018; Rolnik, 2018).

Si el capitalisme, cada cop més financiaritzat, busca conquerir noves fronteres, l'Estat espanyol s'esmerça com pocs altres per fer-ho possible: mentre la PAH lluitava per derogar la llei hipotecària, el govern canviava altres lleis per la porta del darrera, amb l'objectiu de reactivar el cicle immobiliari en el mercat del lloguer i fer-lo atractiu pel capital financer local i internacional. Tant els privilegis fiscals atorgats als fons d'inversió privada com la reducció de garanties per als llogaters, entre d'altres mesures, mostren una vegada més que les dinàmiques de l'oferta i la demanda (en qualsevol mercat però especialment el de l'habitatge) no responen a lleis abstractes, sinó que són producte d'un complex entramat de polítiques públiques i relacions de força que els donen forma (Bourdieu, 2000). El resultat d'aquestes regulacions és una bombolla que s'estén per totes les àrees metropolitanes de l'Estat, i d'un augment dels beneficis immobiliaris i financers a costa d'una part molt important de la població.

Ara bé, les mutacions del capitalisme no són processos unidireccionals sinó que tard o d'hora topen amb les contradiccions que aquest mateix genera, i amb moviments de reacció (Polanyi, 1991). En l'ac-

tualitat, a diverses ciutats arreu del món estan naixent organitzacions llogateres i veïnals que constitueixen una potencial eina de contrapoder al capitalisme rendista. En aquest article s'analitza el cas del Sindicat de Llogateres i Llogaters prestant atenció a les seves estratègies per produir un nou subjecte col·lectiu. Primer, s'explica com des del seu naixement, el Sindicat planteja una batalla pel relat públic que aspira a qüestionar el sentit comú imperant, posa de relleu els principals problemes de la conjuntura (èmfasi en l'entramat legal i el paper de l'Estat) i al mateix temps apel·la a una àmplia base social (el llogater, inexistent en el nostre context), per convertir-se en organització de masses amb voluntat de permanència. Segon, s'analitzen les seves principals eines d'organització i resistència davant l'actual conjuntura (marcada per les pujades abusives i les expulsions) amb especial èmfasi en la negociació col·lectiva i la reivindicació del dret a 'quedar-se' a un 'preu just'. Finalment, l'article aborda l'actual creixement territorial i els reptes de present i futur.

1. "No som afectades, som llogateres". La construcció d'un subjecte col·lectiu

Els orígens del Sindicat de Llogaters i Llogateres es remunten a la tardor de 2016, quan persones i col·lectius preocupats per l'escalada de preus del lloguer comencen a reunir-se a Barcelona. Les trobades d'aquest primer grup, que es repetiran durant mesos fins al naixement públic del sindicat (12 de maig de 2017) són obertes i de caire assembleari. Aviat s'instal·len dues senzilles premisses. La primera, de tipus conjuntural: els barris estan immersos en una bombolla especulativa al voltant del lloguer que està desposseint, precaritzant i expulsant a una part molt significativa del veïnat de la ciutat; però és una bombolla que es pot revertir si els barris, i especialment els llogaters, s'organitzen. Amb aquest plantejament, com es veurà, s'assumeix implícitament que el mercat de lloguer no opera de forma natural sinó que és producte de la correlació de forces entre propietaris i llogaters, i del marc que les regula.

La segona premissa, molt vinculada a la primera, és de caràcter estructural: tot i que una part molt important dels barcelonins viuen de lloguer, mai han fet d'aquesta realitat material compartida un eix d'organització col·lectiva. En altres paraules, si viure de lloguer és sinò-

¹ L'escriptura d'aquest article es va realitzar durant el Projecte "Grassroots Economics: Meaning, Project and Practice in the Pursuit of Livelihood" (GRECO), finançat pel European Research Council (ID 323743, sota el marc FP7-IDEAS-ERC).

nim de precarietat —si les regles del joc resulten tan desfavorables als arrendataris— és perquè aquests tenen un poder extremadament més limitat que el dels propietaris i intermediaris. A pesar d'algunes iniciatives històriques, com la Unió de Defensa de Inquilinos de 1919 (Givanel, 1931), les vagues de lloguers dels anys 30 liderades pel sindicat de la construcció de la CNT (Aisà, 2014), o la Coordinadora d'Habitatge dels 70 (vinculada a la FAVB), la figura del llogater no ha existit mai com a agent social en el context barceloní, català i espanyol. Es tracta d'una anomalia a escala internacional, explicable en part per l'hegemonia política i cultural que la propietat com a forma socialment desitjable d'accés a l'habitatge ha tingut des dels anys 60. Cinc dècades de polítiques públiques destinades a estigmatitzar tot allò que s'allunyi de l'habitatge en propietat i del seu ús progressiu com a actiu financer no passen en va (Naredo, 1996; López i Rodríguez, 2010; Palomera, 2014). En altres paraules, el repte sembla majúscul: construir un subjecte llogater enmig del desert organitzatiu, sense una tradició en la qual ancorar-se, i en plena emergència habitacional.

Davant d'aquests límits, el primer objectiu del grup fundador del sindicat és aconseguir una cosa aparentment obvia però sense precedents: enunciar i fer palesa l'existència d'una àmplia part de la població que viu de lloguer. Amb una dada que farà certa fortuna entre els mitjans de comunicació, el sindicat explica des de la seva primera aparició que només al municipi de Barcelona més de 200.000 llars viuen de lloguer. Un terç de la població, equivalent a mig milió de persones (darrerament s'han publicat enquestes municipals que apuntarien a un nombre major). Si la propietat sempre ha tingut organitzacions que per defecte defensen els seus interessos, des de la Cambra de la Propietat i el Col·legi d'Administradors de la Propietat fins als lobbies de la banca i les pròpies administracions de l'Estat, ja és hora de que els llogaters ho facin. Al cap i a la fi, què no pot aconseguir un segment tan important de la població si suma forces, sota un mateix paraigües?

En aquest sentit, la presentació pública del 12 de maig, impulsada amb una forta campanya comunicativa, busca escenificar la potencialitat dels llogaters per esdevenir un moviment multitudinari. El Casinet d'Hostafrancs, seu de l'acte, amb capacitat per acollir 400 persones, es queda petit i desborda les expectatives del grup motor del sindicat: més de 700 persones hi assisteixen. Moltes de les que no poden entrar a la sala d'actes s'organitzen en una assemblea espontània a la sortida. Prop de 500 persones segueixen la transmissió en directe de l'acte, des de casa o la feina.

El tipus de discurs i la informació que el sindicat emet de forma persistent des del seu naixement públic per mirar de construir subjectivitat col·lectiva prové en bona mesura de la composició heterogènia del grup fundador. En les reunions i sessions de treball entre la tardor de 2016 i la primavera de 2017, hi posen temps i energia tant referents veïnals amb anys d'experiència a les esques com persones que par-

ticipen en una assemblea per primera vegada; tant joves que comparteixen pis com persones jubilades; tant pares primerencs com mares amb família nombrosa; tant llogateres escanyades per la bombolla com propietaris inquiets per l'impacte negatiu que aquesta està tenint en el seu entorn social; tant veïns amb sabers arrelats a barris i ciutats de l'àrea metropolitana com investigadors especialitzats en habitatge; tant representants d'entitats amb molts anys de trajectòria a la ciutat (l'Observatori DESC, 500x20 i la Federació d'Associacions i Veïns de Barcelona) com d'altres més recents (La Hidra Cooperativa, l'Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible, i Desllogades). Aquesta composició social dota al grup motor del sindicat d'una combinació de sabers situats als barris i basats en la recerca, que li permeten construir un argumentari públic que la realitat posterior anirà confirmant, i que apunten a la transversalitat del problema. I viceversa: identificar la bombolla del lloguer com a problema transversal permetrà també plantejar la construcció d'un subjecte també divers.

D'entrada, s'assumeix que aquest no és un problema de gentrificació prototípic, vinculat als centres urbans o a determinades zones turístiques. El problema va més enllà de Barcelona, i té un abast com a mínim metropolità. Tampoc es tracta d'una 'taca d'oli' que s'estén, metàfora que sovint s'utilitza per evocar un procés d'expulsió de llogaters del centre que faria pujar els preus a la perifèria, desencadenant altres processos d'expulsió. Com és sabut, els processos de gentrificació i expulsió concatenats tendeixen a produir-se en fases temporals més llargues, i no pas en els pocs anys que van entre 2014 i 2018. A més, les pujades de preu es produeixen simultàniament en tota la geografia urbana, dibuixant un arc de creixement molt similar, de la mateixa manera que ja va succeir amb la bombolla de preus vinculada al boom hipotecari en el cicle 1997-2007. Per no mencionar que el parc d'habitatge de lloguer a la primera i segona corona metropolitana és objectivament escàs com per absorbir el gran volum de llogaters que viuen a Barcelona i que pateixen elevades taxes de sobrecàrrega. No, no es tracta tant d'un 'èxode' de la ciutat o d'una 'expulsió massiva' com d'una situació de nomadisme i d'escanyament imposats a la majoria de les persones que viuen de lloguer.

Així, el Sindicat planteja que la bombolla del lloguer afecta a tot el territori urbà i per tant també a segments diferenciats des d'un punt de vista socioeconòmic: les pujades es donen tant als centres urbans com a les perifèries, cosa que permet al·ludir a classes mitjanes (amb estudis universitaris) en relativa descomposició i els espais de la classe treballadora metropolitana. També s'emfatitza la transversalitat del problema i del subjecte emergent des d'un punt de vista generacional i de gènere: el lloguer no és un problema dels joves, com es sol dir, sinó que afecta totes les edats, i en particular les dones grans que viuen soles. Aquesta transversalitat resulta fonamental a l'hora de donar forma al moviment: permet imaginar el sindicat no com lobby o com a organització de consumidors orientada a preservar els interessos dels llogaters de forma estreta, sinó a la defensa més àmplia del dret a l'habitatge i a la ciutat. Apostar per 'lloguers justos' (significant mare que apel·la a la justícia social i que refereix a estables, assequibles i dignes)

interessa al conjunt de la ciutadania perquè implica construir ciutats heterogènies i amb teixits socials sòlids, més protegits de l'erosió generada per la mercantilització de l'habitatge i l'espai urbà.

2. Desmantant la bombolla: la batalla pel relat

Des de ben aviat, el Sindicat veu totalment estratègica la batalla per canviar el sentit comú respecte les causes de la pujada dels preus: una lluita d'idees que es lliurarà en tots els espais, començant pels organitzatius, però també el del debat públic. Es tracta de cercar l'impacte comunicatiu no només mitjançant les xarxes socials sinó també els grans mitjans de comunicació. L'organització serà fonamental, però ha d'anar acompanyada de discurs i argumentari contra-hegemònics, capaços de transformar les subjectivitats. Davant d'un sector immobiliari amb grans i potents altaveus (des de portals immobiliaris que generen opinió, fins a tertulians) cal generar arguments crítics.

L'any 2017, tot i que la premsa catalana ja havia construït la qüestió dels lloguers com a problema, generalment se'n parlava com a fenomen natural inevitable. Reproduint la veu de suposats 'experts' (generalment pròxims a la indústria immobiliària i sense recerca contrastada) i d'actors amb evident conflicte d'interessos (com la Cambra de la Propietat o el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària), s'argumentava que els preus augmentaven perquè Barcelona és una ciutat global. Un enclavament sotmès a una gran pressió demogràfica i salaris cada cop més alts. Tot s'explicaria a través d'una senzilla correlació entre una oferta escassa i una demanda creixent i cada cop més solvent.

El sindicat planteja una lectura innovadora, que trenca amb el relat dominant i posa en dubte la veracitat d'uns auto-proclamats experts fins aleshores mai qüestionats. En primer lloc, qüestiona que les dinàmiques del mercat de l'habitatge es puguin interpretar recurrent a la llei de l'oferta i la demanda, sense incorporar altres factors. De fet, demostra que els cicles immobiliaris recents no fan altra cosa que desmentir el tòpic. Entre 1997 i 2007, es va generar el doble d'oferta del què la demanda podia absorbir (a l'Estat Espanyol es van construir quasi 7 milions d'habitatges, i es van crear la meitat de noves llars). Però lluny de disminuir, els preus van augmentar com mai. En el cicle posterior, entre 2007 i 2013, la demanda d'habitatge de lloguer es va duplicar a ciutats com Barcelona (sobretot com a resultat de les restriccions al crèdit i l'estancament salarial) però el preu mitjà d'aquests arrendaments va reduir-se molt significativament, contradient als defensors de la sacrosanta llei de l'oferta i la demanda.

Davant d'un argumentari pla, es tracta de mostrar com les dinàmiques de l'oferta i la demanda deriven en realitat d'un complex entramat de legislacions i polítiques d'Estat. Lluny del mercat lliure que es regula a sí mateix eficientment (i al qual apel·len amb insistència els exegetes del sector immobiliari), allò que succeeix en el terreny de l'habitatge està

enormement influït per l'acció reguladora dels poders públics, que la població desconeix i per tant cal visibilitzar. Així com la bombolla hipotecària va ser generada políticament, a través d'una sèrie de legislacions decidides (transformant el sòl, el sistema hipotecari i el financer), la bombolla de lloguer també ha estat produïda políticament.

Aquí, el concepte de bombolla no és un terme tècnic que apel·laria de forma estreta a una situació d'endeutament o d'apalancament financer insostenible, com argumenten aquells que qüestionen el seu ús. Es tracta d'un significat que apunta a com les polítiques de l'Estat han permès que les dinàmiques d'inversió i especulació d'un sector immobiliari i financer mai reestructurat es desplaressin amb força al mercat del lloguer, distorsionant-lo, fent augmentar els preus artificialment, i lubrificant la transferència de riquesa des d'amplis segments socials cap aquest sector. En definitiva, la bombolla es tradueix en la producció d'expectatives d'extracció de rendes immobiliàries i financeres, sense un augment de la demanda o una millora del parc d'habitatge que ho justifiquin, possibilitada gràcies a canvis normatius radicals. Si els preus van començar a augmentar a partir del 2014 va ser com a resultat de l'acció del govern de l'Estat, a instàncies d'un sector financer (bancs i fons inversors) amb interès per obtenir major rendibilitat de l'enorme estoc immobiliari que van acumular durant la crisi, i a preu de saldo, gràcies al rescat públic.

Tot i l'àmplia diversitat d'intervencions públiques que han convertit el mercat del lloguer en una nova frontera per a l'especulació i el capital financer, el Sindicat opta per posar el focus en dos grans canvis que es porten a terme en qüestió de mesos. Primer, l'any 2012, i sota el pretext d'impulsar l'activitat econòmica, el govern del Partit Popular dona una sèrie de privilegis fiscals a les SOCIMIs, vehicles d'inversió immobiliària creats l'any 2009 pel govern del Partit Socialista, que compren propietat immobiliària per destinar-la al lloguer en cicles de tres anys i repartir dividendes entre els seus inversors. Beneficis que, en el cas del lloguer residencial, provenen directament de les butxaques de persones que viuen de lloguer. En poques paraules, aquesta mesura implica que el mateix sector financer que es va beneficiar d'un rescat de 70.000 milions d'euros, acumulant un enorme estoc immobiliari sense cap mena de contrapartida (a diferència d'Irlanda, per exemple) pugui ara extreure'n grans beneficis a través de bonificacions fiscals: entre d'altres coses, no paguen impost de societats. En suma, la legislació específica per a les SOCIMIs consisteix en donar continuïtat a la transferència de fons públics al sector financer que va començar amb el rescat, ara de forma indirecta, fent del lloguer un negoci rodó per bancs i fons d'inversió amb capacitat per constituir aquests vehicles financers. Que el nombre de SOCIMIs s'hagi disparat en els darrers anys i que 45 ja cotitzin a borsa constitueix un dels millors reflexos de la nova bombolla.

Segon, el 2013 el govern amb majoria absoluta del PP reforma la Llei d'Arrendaments, en una decisió política que ni agents com la Cambra de la Propietat o el Col·legi d'APIs demanaven. Els ja raquítics contractes de lloguer de cinc anys (més tres de pròrroga) van passar a ser de

tres anys (més un de pròrroga), tot mantenint la possibilitat de la propietat de finalitzar-lo avisant només amb 30 dies d'antelació i sense cap altre justificat que la cerca d'un rendiment econòmic més elevat (aspecte que ja figurava a la llei de 1994). A més, es facilita que qualsevol persona pugui ser expulsada de la seva llar si s'endarrereix en un sol pagament del lloguer: actualment, una família que hagi deixat de pagar el lloguer un mes i hagi estat denunciada per la propietat, compta només amb 10 dies per realitzar el pagament i evitar un ordre judicial de desnonament. Tot i que el govern va parlar de 'dinamitzar' el mercat del lloguer, no cal tenir massa imaginació per saber quins van ser els efectes de retallar dràsticament la duració dels contractes de lloguer i facilitar el desnonament: es van treure garanties als llogaters, se'ls va desprotegir, i es va generar un incentiu pervers entre propietaris per finalitzar contractes, generar major rotació residencial al mercat i fer que els preus pugessin. Es va precaritzar encara més la situació dels llogaters, ja molt inestable, i es va prioritzar el major lucre per davant de l'estabilitat dels contractes.

Més enllà dels poders públics i la seva enorme capacitat per regular el mercat i orientar-lo en una direcció o altra, el Sindicat també emfasitza el paper dels actors privats. El mercat de l'habitatge, com el financer, funciona per expectatives, i hi ha determinats agents amb suficient poder com per influir en elles. Un cas paradigmàtic és el dels anomenats intermediaris. Lluny de constituir eines neutrals, els portals immobiliaris tendeixen a inflar les xifres artificialment, ja que reflecteixen les expectatives de guanys dels propietaris que anuncien els seus habitatges. Encara que aquests portals sempre presenten uns preus mitjans que superen els oficials (aquests basats en les fiances dipositades), a la llarga aconsegueixen influir-hi. Si actors de pes anuncien que 'el preu de mercat' augmenta a un ritme determinat, els propietaris es veuran temptats a ajustar els seus habitatges a aquest percentatge, com si fos una dada objectiva. En altres paraules, les expectatives de guany que projecten els portals immobiliaris, i que la majoria d'administracions a Espanya utilitzen com si fossin dades reals per generar indicadors propis (!), acaben funcionant com una profecia auto-complerta.

El Sindicat també posa el focus en dos grans actors que són relativament nous, i que són identificats com a *influencers* immobiliaris. Per una banda, els fons d'inversió privada. Empreses que adquireixen paquets de propietats verticals i horitzontals, i que tensionen el mercat amb preus a l'alça. Aquests fons privats generen expectatives entre els seus propis accionistes i en tot el mercat: com que no necessiten ingressos immediats, poden trencar el sostre i marcar nous preus de referència. Són bucs insígnia de l'especulació, que expandeixen les fronteres per la resta de propietaris. D'altra banda, AirBnB i els operadors d'habitatges d'ús turístic són un altre nou actor que també infla les expectatives de benefici en tot el mercat, incloent-hi el lloguer residencial. Tot i que representants de la

Cambrà de la Propietat i alguns 'experts' insisteixen (sense evidència empírica) que al mercat hi predomina una majoria de petits propietaris, sembla del tot lògic pensar en els efectes contagi dels influencers immobiliaris. Què fan els petits propietaris quan veuen que a la seva mateixa escala s'hi està oferint un 'pis de luxe' pel doble que el seu, o un de 'turístic' pel triple? Encara que els petits propietaris fossin majoria entre aquells que posen pisos de lloguer en el mercat, segueixen tendències i indicadors que no marquen ells, sinó els grans inversors i intermediaris.

De fet, si hi ha una cosa que la batalla pel relat posa de manifest és que la batalla per la informació juga un paper tant o més important. La informació és poder: permet afinar els diagnòstics i intervenir amb més certesa. Que hi hagi tanta opacitat sobre com funciona el mercat de l'habitatge i del lloguer no té res de casualitat. Per això, una de les demandes del sindicat als poders públics és la producció de dades sobre la distribució de la propietat. Quin percentatge d'habitatges de lloguer estan en mans de grans i petits propietaris? De quina manera està concentrada la propietat?

3. Ens Quedem i exigim Lloguers Justos: la batalla organitzativa

El moviment llogater neix en un context marcat per dos factors. Per una banda, una ciutat i una àrea metropolitana on centenars de milers de persones viuen de lloguer però mai s'han organitzat a partir d'aquest element central en les seves vides. Per altra banda, una conjuntura de bombolla que està generant una emergència habitacional, caracteritzada per un major escanyament de les economies domèstiques i una onada d'expulsions (l'any 2017, practicamente 9 de cada 10 desnonaments judicials ja eren per impagament de lloguer). Aquestes dues característiques determinen el model organitzatiu del sindicat.

Respecte la primera qüestió, l'aspiració és construir un moviment de masses, capaç d'aglutinar a milers de persones i adquirir potència numèrica davant de poders públics i privats. Aquesta aposta passa en bona mesura per l'afiliació. La figura de l'afiliació implica poder vincular a aquelles persones que difícilment passaran per una assemblea però que volen formar part d'una organització per poder conèixer els seus drets i trobar suport en un moment donat. La quota d'afiliació, molt reduïda (30 euros a l'any en el cas de la bàsica, 15 la reduïda i 50 la de suport) dona accés a assessories legals, vinculades amb qüestions molt concretes, des d'una clàusula del contracte en disputa fins als costos de reparació de la caldera. I sobretot, amb les quotes es busca fer del Sindicat una organització auto-sostenible des del punta de vista financer i amb un alt grau d'autonomia respecte partits polítics i institucions.

Aquesta voluntat de ser una organització amb gran força numèrica motiva la cerca inicial d'actes amb impacte públic, com la presentació al Casinet d'Hostafrancs i les dues assemblees multitudinàries que tenen lloc entre la primavera i l'estiu de 2017. L'expectació i desbordament que es produeix fa que operin com a autèntics esdeveniments, permetent a centenars de llogaters re-

conèixer-se entre ells com a potencial subjecte col·lectiu. Es fa palès que convertir-se en un moviment de tamany considerable és potencialment factible. En pocs mesos, més de 1200 persones i un nombre molt important de col·lectius s'afilien a la organització i hi contribueixen a través d'una campanya de mecenatge online. Paral·lelament, el grup motor i les entitats que van llançar el sindicat deixen pas a una organització amb comissions de treball cada cop més estructurades (amb prop de 60 persones participant-hi activament), una coordinadora a través de la qual s'articulen i una plenària on deliberen. Tots ells espais sempre oberts a la participació, de caire assembleari i horitzontals, d'on també naixerà l'assemblea d'afiliades: òrgan on es debatan i validaran les decisions estratègiques de la forma més inclusiva possible.

Pel què fa a la segona qüestió —la bombolla i l'emergència habitacional—, des de ben aviat es pren consciència que caldrà orientar el sindicat cap a l'acció col·lectiva davant d'una llei d'arrendaments urbans molt poc garantista, que desprotegeix a qui viu de lloguer i promou els abusos de la propietat. No obstant això, passen un bon grapat de mesos fins que el moviment és capaç de formular una hipòtesi clara sobre quin és el problema que experimenten els llogaters que s'afilien o s'apropen al punt de benvinguda del Sindicat. Quan el sindicat neix, l'acció per antonomàsia dels col·lectius que lluiten per l'habitatge continuen sent les accions Stop Desnonaments: formes d'acció existents des de l'octubre de 2010, quan la PAH va demostrar que es podia aturar un llançament judicial, tot apel·lant a la desobediència civil pacífica davant d'una llei hipotecària injusta. Tot i donar suport a aquestes accions, l'activitat quotidiana del Sindicat topa amb una realitat diferent. El 80% de les persones que s'apropen al punt de benvinguda o es posen en contacte per correu pateixen un problema comú: s'apropa el final del seu contracte de lloguer i viuen sota l'amenaça d'una pujada abusiva o d'una no-renovació, que el Sindicat anomenarà *desnonaments invisibles*.

Els desnonaments invisibles són fills de la bombolla del lloguer, i la seva denúncia és la forma que té el moviment llogater per desnaturalitzar les expulsions que generen les pujades abusives o la finalització unilateral de contracte per part de la propietat, emparades per la llei. El correlat dels desnonaments invisibles són les *no-fault eviction* als Estats Units, o les *no-cause evictions* al Regne Unit: expulsions sense justificació o sense que el llogater hagi incomplert cap obligació contractual. Amb aquest terme, es busca també un canvi subjectiu: quan te'n vas de casa perquè et demanen més diners, o perquè no volen renovar el contracte, no estàs fent una decisió voluntària; t'estan fent fora de casa. Encara que no vindrà cap comitiva judicial, cap treballador social i cap policia, estàs patint un desnonament. Ara bé, hi ha una diferència important respecte els llançaments per execució hipotecària: la persona que se'n va no perd el que concebia com a patrimoni, ni queda endeutada. A més, un gran nombre de llars tendeixen a renovar el contracte assumint una pujada

abusiva i patint un escanyament financer, per tal d'evitar perdre la casa on han construït el seu projecte de vida, i veure's abocades a un mercat igualment encarit, on haurien de pagar honoraris i altres despeses abusives a intermediaris.

Davant d'això, el sindicat comença a experimentar amb assemblees obertes on es practica l'assessoria col·lectiva, i a les quals es deriven aquesta majoria de persones que arriben al sindicat sota l'amenaça de pujada abusiva o desnonament invisible (propietaris o intermediaris que volen acabar el contracte sense possibilitat de negociació). Per l'assemblea hi passen centenars de persones que se senten soles, insegures, i sovint desconeixen la llei que les desprotegeix: moltes d'elles no poden creure que el burofax avisant que hauran de pagar 1300 en comptes de 800 euros —o marxar de casa en 30 dies— sigui legal. En aquestes trobades es practica l'escolta activa de les persones que arriben, i s'explica que les legislacions existents (i en particular la LAU) són injustes i il·legítimes: desprotegeixen les persones que viuen de lloguer, i posen l'especulació sense límits per davant del dret a l'habitatge i la seva funció social. Però també es planteja que l'única manera de fer front a una llei il·legítima és guanyant-se les garanties, i que això només s'aconsegueix a través de l'ajuda mútua i la solidaritat entre llogaters.

D'aquest laboratori sorgeix la Campanya Ens Quedem ("Ens Quedem i Exigim Lloguers Justos"), que pretén ser el particular Stop Desnonaments del moviment llogater: una forma d'acció que viralitzi i que les persones que passen per l'assemblea puguin posar en pràctica, activament i sense necessitat de grans acompanyaments. No es busca arribar a la situació de desnonament o llançament judicial, sinó aconseguir la negociació amb propietaris i agents immobiliaris. Tot anunciant als propietaris que el sindicat disposa dels recursos legals per litigar si no hi ha voluntat de renovar (i de recursos humans per aturar desnonaments a porta si el propietari guanya el judici), l'objectiu és fer asseure a la part propietària per signar una renovació a un preu assumible, amb una pujada ajustada a l'IPC. Es tracta d'aconseguir, mitjançant victòries concretes, el que el sindicat exigirà als poders públics en forma de canvis legislatius amplis. Cada renovació de contracte al mateix preu o amb pujada lleu serà una forma de prefigurar allò que es busca aconseguir pel conjunt de les persones que viuen de lloguer: contractes estables i renovables a excepció de necessitat familiar de primer grau per part del propietari (duració) i assequibles (regulació dels preus en base a índexs que tinguin en compte variables com la renda familiar disponible en cada barri o territori).

Una altra eina de lluita en la campanya Ens Quedem és la investigació sobre els propietaris de les persones que arriben a l'assemblea, que també prefigura allò que demana el sindicat als poders públics: dades sobre la distribució de la propietat. La primera part de la cerca consisteix en esbrinar si es tracta d'un petit o un gran propietari. Obtenir informació funciona com un primer acte d'apoderament, on es practica allò invers al que sol succeir per defecte: agents i empreses immobiliàries que exigeixen a llogaters des d'aval i nòmines de familiars fins a un extracte de la llibreta amb els darrers

moviments bancaris. Quan s'identifica a un gran propietari, s'anima als llogaters del mateix edifici a organitzar una assemblea de bloc, generar solidaritat entre ells i exigir una negociació col·lectiva per tal de renovar tots els contractes al mateix temps. Així s'evita la individualització del problema que busquen les empreses i que tendeix a redundar en la gradual expulsió o escanyament de les llars llogateres.

Al mateix temps, quan es localitza un gran propietari, el sindicat engega una cerca via cadastre i registre de la propietat que li permet localitzar els altres habitatges de la mateixa empresa, i mapejar-los. Aquest tipus de recerca és fonamental perquè permet llançar accions de denúncia i desprestigi a les grans empreses immobiliàries per tal d'aconseguir una negociació i tancar-la amb èxit: des de rodes de premsa i campanyes comunicatives per les xarxes socials fins a accions o protestes a les seues socials d'aquestes empreses. Entre les moltes accions de desprestigi del sindicat, una de les més destacades és la roda de premsa de febrer de 2017, en què va fer pública una cartografia amb 10 grans entramats empresarials que concentren fins a 3.000 habitatges i més de 200 propietats verticals.

Aquesta tasca és fonamental des del punt de vista organitzatiu, perquè permet localitzar a llogaters d'edificis molt diversos, posant-los en contacte entre ells i també amb aquells que han assistit a l'assemblea. L'eina per aconseguir-ho són les bustiades col·lectives: es distribueixen butlletes pels habitatges i edificis del mateix propietari fent saber als veïns que comparteixen arrendador i convocant-los a una assemblea per tal de compartir inquietuds, i de negociar renovacions a preus assequibles. A més, aquestes accions específiques també permeten promoure aliances virtuoses entre el sindicat i les vocalies d'habitatge dels grups autònoms als barris, que donen un suport clau a veïns i blocs. De fet, el barri juga un paper important en la producció de solidaritat, factor fonamental per combatre la inseguretats individual. En aquest sentit, també s'organitzen bustiades en propietats verticals en base al barri (independentment del propietari), amb l'objectiu que els edificis assisteixin a les trobades territorials i impulsin les seves pròpies assemblees de bloc (amb el suport del grup d'habitatge i del sindicat).

La campanya Ens Quedem busca diversos impactes. En primer lloc, ja ha donat diverses victòries concretes tant davant de petits com de grans propietaris: gràcies a les accions de denúncia presencial i de desprestigi a través dels mitjans, s'han aconseguit coses que semblaven impossibles. Cinc grans empreses ja s'han assegut a parlar, acceptant una negociació col·lectiva (Sant Joan Despí, Sant Antoni, Barceloneta, Eixample, Zona Franca, Sant Andreu), algunes d'elles han renovat els contractes de tots els llogaters a preus significativament més baixos del que exigien, i d'altres fins i tot han retirat les demandes judicials que havien interposat i que semblaven irreversibles. I el terreny a recórrer és molt gran: en ciutats com Toronto, Minneapolis o Nova York, les vagues de lloguers protagonitzades per

blocs en lluita són una eina d'auto-defensa habitual i efectiva davant dels intents d'abús per part de la propietat. El segon impacte té a veure amb el relat i el sentit comú públic. A partir d'allò viscut en les assemblees i de la recerca realitzada, la campanya qüestiona que Barcelona sigui una ciutat de petits propietaris. A falta d'informació sobre la distribució de la propietat en el mercat del lloguer, es considera estratègic posar l'èmfasi en les grans empreses i en els fons d'inversió privats. Si s'aconsegueix (mitjançant negociacions col·lectives) que aquests grans propietaris comencin a moderar les pujades, poden tenir el mateix efecte contagi que generalment tenen sobre els petits, però en sentit invers. Els *influencers* immobiliaris són una peça clau a l'hora de pressionar els preus a la baixa i d'arrossegar el mercat. Tercer, Ens Quedem ja és un eslògan i una metodologia de treball que ha generat aliances entre sindicat i grups d'habitatge de diversos barris en base a objectius de lluita concrets, obrint la possibilitat d'afiliacions col·lectives al sindicat i de construcció d'un moviment unitari.

4. Conclusió

Els reptes del moviment lloguer no són petits. A curt termini, es tracta d'actuar davant una conjuntura d'emergència habitacional, partint d'una situació d'enorme desigualtat. En aquest sentit, resultarà fonamental anar més enllà de les victòries concretes i aconseguir que cada cop hi hagi menys veïns que acceptin una pujada abusiva o un desnonament invisible com si fos irreversible. Que els petits èxits de llogaters davant de situacions que semblaven no tenir sortida operin com a horitzó de canvi i animin moltes més persones a plantar-se i lluitar per una renovació a un preu molt més proporcional als seus ingressos. Que els grans propietaris, com ja està succeint en alguns casos, hagin d'acceptar negociacions col·lectives davant la solidaritat veïnal, i s'ho pensin dues vegades a l'hora de pujar preus o de finalitzar un contracte. I que els canvis en les conductes d'aquests influencers immobiliaris arrosseguin en bona mesura als petits propietaris.

En altres paraules, guanyar garanties de forma quotidiana, des de la solidaritat i l'ajuda mútua, sembla clau per començar a recuperar part del poder que l'Estat ha tret als llogaters. Per aconseguir-ho, serà fonamental que aquest tipus de lluites i guanys s'estenguin de forma capil·lar per tot el territori, i que siguin la base de l'activitat de grups d'habitatge als barris i seccions sindicals a tota l'àrea metropolitana. En altres paraules, que la organització creixi a partir de l'acció sindical quotidiana, que no és altra que la defensa efectiva dels drets, i que ho faci en totes les escales: generant aliances estatals, amb sindicats de llogaters a altres àrees metropolitanes (Madrid, Màlaga, Sevilla, Granada, Palma, València, Iruña, per citar les que ja han començat a organitzar-se), i també internacionals, amb organitzacions com la International Union of Tenants i sindicats de ciutats com Dublín, Londres, Bonn o Buenos Aires. Sobre la base d'aquesta organització inter-metropolitana caldrà articular grans mobilitzacions, que vagin més enllà de les negociacions i els conflictes concrets amb els propietaris per exhibir públicament el poder llogater i veïnal, i per forçar l'Estat a fer concessions.

En aquest full de ruta, també hi jugarà un paper clau la transformació del sentit comú, i la producció de discurs per transformar les subjectivitats d'aquells que no són activistes auto-convençuts però viuen de lloguer i pateixen abusos. Caldrà seguir insistint en qüestions clau: que les pujades de lloguer tenen a veure amb una 'bombolla' cuinada políticament per servir a interessos privats, i que políticament es pot punxar. Que el mercat de l'habitatge sempre està regulat o intervingut d'una manera o altra, i que la qüestió és de quina manera. Que hi ha mesures que ja ara s'apliquen a països de l'entorn com França o Alemanya (contractes de lloguer renovables automàticament (a no ser que hi hagi necessitat familiar de primer grau i índexs de preus vinculants) i d'altres que són també d'urgent aplicació (expropiació d'habitatge buit per estendre el parc públic de lloguer, o l'eliminació dels privilegis de les SOCIMIs, entre d'altres). Que viure de lloguer ja és una opció de vida per milions i que per tant s'ha d'estabilitzar; però que això passa per l'organització i l'apoderament dels llogaters com a subjecte. Que el rendiment econòmic dels propietaris no pot anar en detriment de la funció social de l'habitatge i de les llars dels llogaters; que els propietaris no perden diners sinó que limiten guanys, i que tenen una responsabilitat envers els barris i les ciutats.

Aquestes lluites a curt termini han de servir per donar robustesa al subjecte llogater a mig i llarg termini. Més enllà de les xarxes d'ajuda mútua que es donen en el sí de l'assemblea Ens Quedem i d'altres espais a barris i ciutats, cal comptar amb altres formes de solidaritat més formals, com l'afiliació individual i col·lectiva. En aquest sentit, serà absolutament clau per a una àrea metropolitana com la barcelonina convertir les aliances entre col·lectius de barri o de municipi en base a lluites concretes en formes d'articulació més estructural. Hibridacions que permetin als municipis i barris mantenir la seva autonomia, però dintre d'un projecte compartit de transformació, i amb objectius comuns. En aquest sentit, caldrà també abordar la potencial transformació de les assemblees de llogateres dels edificis que ja estan en lluita en associacions amb entitat legal, afiliades al sindicat: front a una llei de la propietat horitzontal d'àmbit estatal que només reconeix les comunitats de veïns en tant estan formades per propietaris, la organització llogatera haurà de prefigurar una nova forma d'organització, que l'Estat hagi de reconèixer en darrera instància.

De fet, per aquí passa l'èxit o no del moviment llogater: construir organització i canviar les relacions de poder és el requisit indispensable previ a la transformació del model d'accés a l'habitatge. Les lluites actuals ja prefiguren aquest canvi. Quan s'aconsegueix una negociació col·lectiva entre llogaters d'un edifici i un gran propietari, es construeix una relació que la llei d'arrendaments actual no preveu (tota vinculació passa per contractes individuals). Quan, gràcies a la solidaritat i la resistència es signa una renovació de contracte amb una pujada ajustada a l'IPC, s'aconsegueix *de facto* allò que es demana que les futures lleis incloguin (renovacions automàtiques excepte

per necessitat familiar i regulació dels preus en base a un índex). La intensificació d'aquesta lluita i la producció d'un subjecte transversal i amb capacitat de fer-se fort davant dels poders articulats al voltant del sector immobiliari serà fonamental per fer inevitable un canvi en el propi Estat i les seves polítiques.

REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

AISÀ, M. (2014). *La huelga de alquileres y el comité de defensa económica*. Barcelona: El Lokal.

BOURDIEU, P. (2003). *Las estructuras sociales de la economía*. Barcelona: Anagrama.

FIELDS, D., i UFFER, S. (2016). The financialization of rental housing: a comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486-1502.

FIELDS, D. (2017). Unwilling subjects of financialization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 588-603.

GIVANEL I MAS, J. (1931). *Bibliografia catalana. Premsa. Vol 1*. Agramunt-Barcelona: Institució Patxot.

LÓPEZ, I., i RODRÍGUEZ, E. (2010). *Fin de Ciclo: Financiación, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de Sueños.

NAREDO, J.M. (1996). *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Madrid: Siglo XXI.

PALOMERA, J. (2014). How did finance capital infiltrate the world of the urban poor? Homeownership and social fragmentation in a Spanish neighborhood. *International Journal of Urban and Regional Research* 38(1), 218-235.

POLANYI, K. (1991). *La gran transformación*. México: Fondo de Cultura Económica.

ROLNIK, R. (2018). *La guerra de los lugares*. Barcelona: Descontrol.

WIJBURG, G., AALBERS, M. i HEEG, S. (2018). The financialization of rental housing 2.0: releasing housing into the privatised mainstream of capital accumulation. *Antipode*. Disponible a: <https://doi.org/10.1111/anti.12382>

- 1. Civilitzar el mercat immobiliari**
- 2. Garantir els drets i evitar l'expulsió residencial**
- 3. Augmentar el parc públic d'habitatge i l'habitatge assequible**

UN NOU URBANISME PER DEFENSAR EL DRET A LA CIUTAT

Per fer front a l'expulsió del veïnat dels seus barris i garantir el dret a l'habitatge, Barcelona necessita canviar les "regles del joc" urbanístic.

Si vols canviar alguna cosa no facis sempre el mateix. Si busques resultats diferents no utilitzis sempre les mateixes eines. Si vols canviar el joc, canvia les regles. Aquesta màxima, que pot servir per a qualsevol repte al que una persona o un col·lectiu s'enfronti, és la perspectiva amb què hem d'encarar l'urbanisme a Barcelona. Per fer front a l'expulsió del veïnat dels seus barris i garantir el dret a l'habitatge, Barcelona necessita canviar les 'regles del joc' urbanístic.

Des de la Transició, Barcelona va emprendre una estratègia de regeneració urbana que acabaria repercutint en la situació actual. Consistia en una aposta decidida per la millora física de l'espai públic, entès com el continent de la democràcia i, per tant, com un catalitzador de la redistribució de riquesa i de la cohesió social. D'una banda, l'estratègia pretenia "monumentalitzar la perifèria": dotar els barris informals i els polígons residencials d'una dignitat que fins llavors havia estat exclusiva dels teixits centrals. De l'altra, pretenia recuperar i obrir per a tothom teixits històrics degradats. Barris com el Born o el Raval —llavors el *Xino*— havien caigut en el deteriorament físic, la marginació social, la decadència econòmica i l'estigmatització associada a la delinqüència, la droga o la prostitució. El fenomen no era endèmic de Barcelona: quelcom similar passava a tants altres barris com la Latina, Lavapiés o Malasaña, a Madrid; al Marais o al Beaubourg de París; i a determinats sectors de Londres o Manhattan. L'estratègia de recuperació de l'espai públic impulsada per Barcelona renovaria places, pacificaria carrers i obriria parcs i equipaments allà on feia més falta. El resultat, celebrat per bona part de la ciutadania i mereixedor del reconeixement internacional, establiria un model a seguir per a moltes ciutats arreu del país i del món.

No obstant, el que va començar com un exemple d'urbanisme democràtic i inclusiu acabaria topant amb una dolorosa paradoxa. A partir d'un cert moment, l'extensió del fenomen de la desindustrialització va plantejar un difícil interrogant a moltes ciutats: quines funcions i usos haurien d'acollir un cop la globalització s'hagués endut les

fàbriques a llocs llunyans, on resulta més fàcil explotar els treballadors i el medi ambient? L'embelliment sistemàtic de l'espai públic va resultar clau en la resolució d'aquest interrogant. És evident que en gran mesura les actuacions de regeneració urbana van suposar una millora qualitativa de la ciutat; ara bé, al servei de qui? La resposta és complexa. Van millorar, d'una banda, les condicions de vida de col·lectius residents; però van servir també —en absència de control públic— perquè sectors privats ampliessin les seves estratègies de negoci en el terreny de joc de la ciutat. Els centres recuperats van començar a atraure turistes, inversors immobiliaris i grans esdeveniments. En un principi, l'entrada de riquesa que acompanyava aquests tres nouvinguts va donar múscul a la ciutat per continuar amb la millora dels barris. Però aviat es va evidenciar amb força la gran mancança del model barceloní: la vulnerabilitat del lideratge públic per governar el procés de transformació de la ciutat. El model barceloní xocava amb la manca estructural de recursos de l'administració per seguir produint les millores que la ciutat reclamava; calia doncs cercar noves fórmules per no renunciar-hi. És així com aterra la col·laboració públic-privada a l'espai urbà barceloní. Una col·laboració que permetia assegurar el finançament de noves transformacions i millores amb poc impacte sobre el pressupost públic. La realitat ens demostra, tanmateix, que la necessitat de finançament acaba justificant la generació de projectes deslligats de les necessitats de la ciutat. Projectes que estaven directament relacionats amb els interessos privats dels agents que hi participaven. Això va convertir Barcelona en una ciutat amb bons espais públics, equipaments o infraestructures de transport, però amb un parc d'habitatge públic exigü i amb un mercat immobiliari molt desregulat. Deixant l'element central per garantir el dret a la ciutat, l'habitatge, en mans del mercat i al servei del negoci privat.

La ciutat practicava un urbanisme allunyat de les necessitats d'habitatge de la ciutadania, mentre els seus atractius assolien un radi d'abast global. Barcelona va esdevenir una de les principals destinacions turístiques d'Europa, i va ingressar, a més, en el selecte grup de ciutats que atrauen més congressistes, més estudiants de màsters internacionals, més executius de multinacionals o més inversors globals. En els darrers

anys, una versió encara més asimètrica de l'esquema de col·laboració públic-privada va portar de la mà projectes i noves transformacions que van oblidar del tot la millora de barris i de serveis; que cercaven només maximitzar la rendibilitat econòmica de les inversions privades, on evidentment l'habitatge públic en va ser el gran absent.

Aquí rau la dolorosa paradoxa de la *gentrificació*: "la millora empitjora". O, com a mínim, la millora no beneficia tothom per igual. L'esforç col·lectiu per renovar l'espai públic pot acabar inflant les plusvàlues dels grans propietaris i encarint els lloguers de les classes populars fins a extrems que provoquin la seva centrifugació. Vol dir això que hem d'aturar qualsevol millora urbana? Implica que són més inclusius els barris degradats i mal equipats? De cap manera. Simplement vol dir que l'urbanisme barceloní necessita un canvi de paradigma. Cada actuació a l'espai públic ha d'anar acompanyada de polítiques que garanteixin habitatge assequible, el dret al barri i la igualtat d'accés als beneficis que comporta l'esforç col·lectiu de millorar la ciutat. En aquest sentit, són moltes les transformacions urbanes de Barcelona que ja incorporen aquest canvi de paradigma en diversos barris de la ciutat, projectes urbans com la Model, la superilla del mercat de Sant Antoni o el nou parc urbà de les Glòries. La Barcelona contemporània no pot fer altra cosa que procurar assemblar-se a Viena. A Viena, un terç dels habitatges són públics, un altre terç pertany a cooperatives sense ànim de lucre i només l'últim terç està en mans del mercat privat. És evident que Barcelona trigarà dècades a tenir un repartiment de règims de tinença com el de la capital austríaca. No obstant, no podem fer més que encaminar-la cap allà i afixar-nos-hi tant com sigui possible.

Per fer-ho possible, necessitem canviar les normes de l'urbanisme. Cal democratitzar les regles de joc de l'urbanisme, afavorir les bones pràctiques i evitar la impunitat dels que veuen la ciutat com un taulell de Monopoly. L'urbanisme és la clau per aconseguir aquest canvi. Per això estem treballant de forma transversal un seguit de canvis, per civilitzar el mercat immobiliari, garantir els drets i evitar l'expulsió residencial, i augmentar el parc públic d'habitatge i l'habitatge assequible.

1. Civilitzar el mercat immobiliari

L'estratègia de civilitzar el mercat privat consisteix en regular-lo per equilibrar la ciutat, en posar-hi ordre tot recolzant les bones pràctiques i combatent totes aquelles contràries al bé comú. Lamentablement això no està passant a escala internacional, on el capitalisme financer intensifica el seu control sobre el sector de l'habitatge, en la mesura que els immobles operen com a garantia per les seves inversions, com ja vam comprovar amb la crisi de les hipoteques. Tampoc està passant a casa nostra, i el resultat és prou conegut: en els darrers tres anys els preus de l'habitatge no han deixat d'augmentar i la inversió en actius a l'estat

espanyol ha superat ja els 800 milions d'euros el primer mes de 2018. Aquest escenari ens porta a una doble desposseïció. Primer la crisi hipotecària deixa milions de ciutadans endeutats, desnonats i estafats, amb una enorme necessitat d'habitatge de lloguer; després el capital financer —amb l'ajuda de l'Estat que no ha fet res per regular el mercat d'habitatge— detecta una nova oportunitat de lucrar-se i generar una nova bombolla, la del lloguer. D'aquí la necessitat de civilitzar, de posar límits i de protegir el dret a l'habitatge: cap interès, per legítim que pugui ser, no pot passar per davant del que és més fonamental per la vida.

No hi ha dubte que des del municipalisme podríem guanyar molt de terreny si disposéssim de competències que, ara per ara, encara estan en mans de les administracions autonòmica i estatal. Una bona reforma de la LAU, per exemple, podria enfortir l'arrelament dels llogaters als seus barris, en un context on la finalització dels tres anys de contracte que recull la llei està deixant fora de casa seva milers de famílies. La possibilitat d'allargar els contractes de tres a cinc anys (o a deu com passa en altres grans ciutats europees) i l'establiment d'un índex de referència sobre els preus dels lloguers, per evitar increments abusius, són una necessitat per protegir els llogaters que avui es veuen forçats a marxar de la ciutat. És evident que el govern de Mariano Rajoy no està disposat a anar en aquesta direcció, però l'Ajuntament de Barcelona està teixint una xarxa de complicitats amb altres grans ciutats de tot l'Estat des d'on reclamar la competència per decidir aquesta mena de modificacions del marc legal vigent. No pot ser que les ciutats no disposem de les eines per defensar el dret a la ciutat.

Entre moltes altres reclamacions que fem a la Generalitat o a l'Estat, hi ha la derogació de polítiques que no només són inútils a l'hora de combatre les males pràctiques dels especuladors sinó que els reben amb catifes vermelles. Són despropòsits com l'anomenada *Golden Visa*, una prebenda que ofereix el permís de residència —el mateix que deneguem als refugiats!— a ciutadans extracomunitaris que inverteixin més de 500.000 euros en territori espanyol. L'aparent propòsit d'aquest bitllet de primera per entrar a l'espai de Schengen és fomentar la inversió estrangera en sectors innovadors i productius com la robòtica o les noves tecnologies. A la pràctica, però, la major part dels capitals atrets per la *Golden Visa* van a parar al mercat immobiliari, on contribueixen a l'escalada de preus, al buidat d'immobles i a l'expulsió de veïnat i comerciants. Altres exemples de catifes vermelles són les importants exempcions fiscals de les quals gaudeixen les anomenades SOCIMI (*Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario*), que estimulen l'escalfament del mercat amb l'arribada massiva de capitals estrangers.

Els capitals internacionals atrets per aquestes catifes vermelles, ja siguin fortunes unipersonals que no confien en la seva pròpia moneda o fons d'inversió que busquen sense massa miraments el màxim rendiment de les carteres dels seus clients anònims, han acabat provocant la proliferació d'operadors locals

que es dediquen a aplanar-los el camí mitjançant pràctiques d'assetjament immobiliari. Primer pentinen els barris per adquirir finques habitades i en mal estat, dues característiques que redueixen el preu inicial i augmenten les seves expectatives de benefici. Posteriorment, les buiden de llogaters, de vegades mitjançant la persuasió fraudulenta o, en alguns casos, d'assetjament físic o psicològic. Després les sotmeten a una ràpida reforma superficial i les serveixen en safata de plata als seus golafres clients. No sorprèn que als barris es parli de 'fons voltors'.

Però, més enllà de les tasques d'acompanyament i mediació que, en primera línia de foc i amb inafatigable esforç, la xarxa d'Oficines d'Habitatge o la recentment creada Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), amb la llei a la mà, poc marge té l'Ajuntament per actuar amb contundència contra aquestes pràctiques.

Afortunadament, no tot està en mans de les altres administracions. A més, l'acció d'un govern no ha de partir de les teòriques competències de cadascú, sinó dels problemes reals a resoldre. Per això estem introduint ja canvis reals i concrets en el marc jurídic vigent.

En primer lloc, amb el desplegament del PEUAT (Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics) la ciutat s'ha dotat d'un bon instrument urbanístic per ordenar i controlar la implantació d'allotjaments turístics i evitar que cap habitatge pugui desaparèixer per dedicar-se a allotjament turístic. També s'ha desenvolupat un pla de xoc contra els allotjaments turístics il·legals. De la mà de plataformes digitals com AirBnB, la massificació d'aquest fenomen provoca la substitució descontrolada de l'ús d'habitatge per part d'activitats terciàries, cosa que perverteix els equilibris previstos pel planejament urbanístic i que pot arribar a alterar irreversiblement el delicat ecosistema social dels barris.

En segon lloc, declarant tota la ciutat àrea de templeig i retracte. Una declaració que permet centralitzar informació sobre tots els casos de compravenda d'immobles que es realitzin a la ciutat, especialment les que afecten edificis sencers, de propietat vertical, i en aquells barris on els preus han augmentat considerablement ens els darrers anys. En aquests casos, els promotors que vulguin vendre hauran de notificar-ho a l'Ajuntament i aquest tindrà dret a adquirir l'immoble en qüestió de forma preferent. Això permetrà un control dels preus reals de venda, evitar l'especulació i el mercat negre, dificultar l'expulsió dels ocupants i incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

I en tercer lloc, creant un registre de solars buits per obligar a assolir l'edificació, conservació i rehabilitació de solars i immobles, davant la inactivitat dels seus titulars, tot permetent a l'Ajuntament la seva adquisició. L'impuls d'aquest registre es

recull tant a la Llei del dret a l'habitatge (2007) com al text refós de la llei d'urbanisme (2010) per tal de corregir el desequilibri entre l'evident demanda d'habitatge assequible i la manca de sòl públic suficient per fer-lo efectiu. Barcelona compta amb un nombre elevat de solars sense edificar resultat de pràctiques especulatives o solars amb construccions paralitzades des de fa anys, on es fa urgent incentivar accions per part dels seus propietaris.

2. Garantir els drets i evitar l'expulsió residencial

El marc normatiu vigent és més procliu a la defensa del dret a la propietat privada que no pas a la garantia del dret a l'habitatge i, per extensió, al barri i a la ciutat. Malgrat hi hagi una clara voluntat política, la lluita contra la gentrificació pot esdevenir una batalla molt aferrissada. En qualsevol cas, és necessari que els sectors socials i ciutadans que defensen l'equilibri social dels barris no defalleixin davant la voracitat d'alguns actors d'aquí i de més enllà. Cal transmetre un missatge ben clar: Barcelona no és una ciutat de barra lliure per als especuladors. Tard o d'hora, aquest missatge rebaixarà les seves expectatives de lucre.

Per garantir els drets dels llogaters, cal explorar totes les vies. Recentment a l'Ajuntament de Barcelona s'ha impulsat una modificació de l'Ordenança Reguladora dels Processos d'Intervenció Municipal que obliga els promotors que facin obres de rehabilitació a garantir el dret al reallotjament del ocupants de l'edifici en qüestió. És una iniciativa molt necessària que caldria explorar a nivell metropolità perquè els drets dels llogaters per llei s'han de garantir a tot arreu. El problema sovint rau en el fet que l'Ajuntament de torn no tingui a l'abast l'informació adient per poder fer seguiment i actuar en conseqüència.

Tanmateix, una de les ocasions en què el mercat immobiliari actua amb més força, és quan es produeixen canvis en el planejament urbanístic que augmenten el valor d'un àmbit concret, com és en els processos de desafectació d'habitatges. En aquests casos, en moltes ocasions un cop desafectats els immobles, els seus ocupants corrien el risc de ser expulsats dels seus habitatges per l'augment del valor. Per evitar-ho, cal canviar la forma de fer les desafectacions. Una forma innovadora que s'està plantejant amb força, i amb col·laboració público-ciutadana, és el canvi de la qualificació dels habitatges ha desafectar. Es tractaria de qualificar els habitatges desafectats en un règim similar al d'habitatge protegit, no en règim de mercat lliure com se solia fer, i subjectar-los a un dret de templeig i retracte per part de l'Ajuntament. L'objectiu és garantir que els veïns i veïnes que ara viuen en aquell barri ho puguin seguir fent en un futur. Històriques reivindicacions a la ciutat de Barcelona, com les desafectacions del Turó de la Font de la Guatlla, Torre Baró o Les Planes es podrien resoldre definitivament, tot reduint els riscos d'especulació que assetgen la ciutat.

Tota acció pública que es pugui desenvolupar cobra sentit si es fa amb l'objectiu de garantir que una família no hagi de marxar del seu barri per qüestions eco-

nòmiques, i hi pugui arrelar i crear comunitat. Amb aquest objectiu podem trobar altres instruments com els Plans d'usos. Plans d'usos que s'impulsen en aquells barris on cal preservar i potenciar el comerç de proximitat, com són la Vila de Gràcia, el Poble Sec, el Poblenou, Hostafrancs, Ciutat Vella, Sant Antoni, el Paral·lel i Sant Andreu. Comerç de proximitat és sinònim de vida, comunitat i seguretat al barri.

No obstant, no tot han de ser polítiques coercitives o limitadores del lliure mercat. Quan es funciona amb regles justes i democràtiques el mercat és una part imprescindible de la ciutat. I l'urbanisme és la base per canviar les 'regles del joc' actuals i civilitzar el mercat immobiliari.

Cal, doncs, en paral·lel incentivar les bones pràctiques i les iniciatives que contribueixen a fer ciutat. Òbviament, no tots els agents que actuen al mercat immobiliari són especuladors. Per sort, bona part del sector està format per professionals, emprenedors i propietaris que desenvolupen responsablement el seu rol i aporten valor d'ús a la ciutat. Aquests són els actors que realment mereixen les facilitats que pot oferir l'Administració.

Per exemple, en matèria de rehabilitació, les subvencions públiques poden servir per promoure la sostenibilitat urbana, millorar les condicions d'habitabilitat o promoure la creació de llocs de treball qualificats. Però aquests ajuts s'han de repartir amb bon criteri si no es vol que acabin tenint efectes perversos. Fins fa poc, es concedien de forma prou indiscriminada, de manera que només els acabaven rebent propietaris que podien avançar i igualar l'import subvencionat —que es limitava al 50% del cost total de la reforma—. A més, la millora dels habitatges rehabilitats facilitava el seu encariment, cosa que podia expulsar els llogaters incapaços d'assumir l'increment. Un exemple més de que, segons com, l'acció pública pot contribuir a la gentrificació dels barris. Per evitar-ho, el govern actual de Barcelona ha implementat un canvi de paradigma en les polítiques de rehabilitació. D'una banda, no només els propietaris sinó també els llogaters poden beneficiar-se ara de les subvencions per la millora dels seus habitatges, i es donen subvencions del 100% del cost per als veïns que no poden fer-hi front. A més, s'ha establert una condició per accedir a l'ajuda que implica l'obligació a mantenir els contractes de lloguer vigents i inclús renovar-los per cinc anys. Un exemple més de com redirigir els recursos públics per posar-los al servei del bé comú.

3. Augmentar el parc públic d'habitatge i l'habitatge assequible

No cal fer gaires càlculs per concloure que l'estratègia de reforçar el parc públic i acostar-lo a la mitjana europea, (aproximadament el 20%) passa per incrementar quantitativament la nostra ràtio actual (al voltant de l'1%). El viatge requerirà un esforç titànic i persistent. Està clar que no hi ar-

ribarem de manera immediata però hem de fer-ho el més aviat possible. Altre cop, en aquest front també seria molt útil comptar amb la solidaritat d'altres administracions, com la Generalitat, l'Estat o, fins i tot, la Unió Europea. I una de les millors mostres d'aquesta necessària solidaritat seria una millor distribució de recursos o, com a mínim, de les inversions en habitatge. Cal recordar que, des del 1978, el repartiment de la despesa pública entre el govern central, les autonomies i els ajuntaments ha relegat els darrers a una quota d'aproximadament el 15% —a Dinamarca, els governs locals disposen del 50%—. Durant tots aquests anys, 'descentralitzar' ha volgut dir transferir dotació pressupostària des de l'Estat cap a la Generalitat, però aquí acabava tot. La transferència de recursos no ha arribat al nivell de la planta baixa, on hi ha els municipis, que són les institucions públiques més properes als barris. Tot i així, ara mateix, l'Ajuntament està dedicant a la promoció pública d'habitatge molts més recursos que la Generalitat o l'Estat. Cal, per tant, un compromís de les diferents administracions per descentralitzar millor els recursos i augmentar substancialment les partides dedicades a l'habitatge públic. S'ha d'imposar cultivar la idea que —tant com la sanitat, l'educació o el transport col·lectiu— l'habitatge públic de lloguer és un servei bàsic. Un servei bàsic que cal universalitzar perquè no estigui adreçat només a l'emergència habitacional social i hi pugui accedir el conjunt de la població. Ens hi juguem la cohesió social i urbana. L'habitatge és el nexa clau entre l'estat de benestar i el dret a la ciutat, i hauria de situar-se per tant com a l'eix principal d'aprofundiment dels drets socials al llarg dels propers anys.

Com és sabut, l'Ajuntament de Barcelona ha reiniciat amb força la maquinària del Patronat Municipal de l'Habitatge. Durant el present mandat, aquest operador ha vist augmentar molt considerablement els recursos percebuts —increment del 179% entre 2015 i 2017—. El Pla pel Dret a l'Habitatge (2016-2025) li ha reservat al Patronat 250 milions d'euros perquè promogui més de 3.500 habitatges. Alhora, el Patronat ha redreçat les seves promocions cap al règim de tinença del lloguer i cap a noves fórmules de producció que reparteixen més joc entre les petites i mitjanes empreses. En efecte, per tal de fer front a la gentrificació, la promoció d'habitatge públic no pot ser una qüestió merament quantitativa. Cal també una mirada qualitativa, sensible a les necessitats de cada barri i capaç de distribuir proporcionadament el parc d'habitatge públic de cap a cap del territori. Cal fixar-se objectius com que, el més aviat possible, tots els barris de Barcelona disposin d'un 15% d'habitatge públic de lloguer.

Per fer aquest pas endavant, tant important és tenir una maquinària potent, com planificar el futur a més llarg termini. Per això les polítiques urbanístiques són essencials per augmentar i reforçar el parc públic d'habitatge. Però aquestes polítiques necessiten un canvi d'orientació, necessitem que les regles canviïn.

Un dels problemes de l'habitatge protegit a Barcelona és el seu repartiment a la ciutat. Els habitatges protegits construïts fins ara, se situen on la ciutat s'ha transformat els últims anys, i no al centre de la ciu-

tat, on és molt més difícil crear habitatge protegit. Aquestes situacions demostren el que és una evidència: urgeix un nou instrument global de planejament per donar resposta a les necessitats que tenim avui les ciutats, perquè el que tenim vigent és obsolet.

Mentrestant, corregir aquest dèficit passa necessàriament, d'una banda, per l'impuls de modificacions de Pla General Metropolità que incorporin mecanismes eficaços com l'establiment d'un 20% obligatori d'habitatge de protecció en totes les noves construccions, ampliacions i en grans rehabilitacions destinades a nous habitatges, en edificis plurifamiliars i en promocions de més de 400 m² de sostre. Amb això s'aconseguiria una millor distribució de l'habitatge protegit al conjunt de la ciutat, especialment en els barris més cèntrics, on fins ara ha estat més difícil fer-ho. Aquestes són mesures que altres ciutats com París ja han impulsat, i on l'experiència ens demostra que és una mesura que funciona amb molt bons resultats des de fa anys. De l'altra, modificacions puntuals que ens permetin incorporar nous habitatges al sistema d'habitatges dotacionals, per a col·lectius amb especial vulnerabilitat pel que fa a l'accés a l'habitatge com són la gent gran i la gent jove. A Barcelona recentment s'ha impulsat una proposta que suposa l'impuls d'un paquet de més de 500 habitatges en un total de sis solars repartits per tota la ciutat. Cal destacar que algunes d'aquestes promocions són molt importants per la seva singularitat i rellevància. Projectes com el de Via Laietana 10, que dotarà el barri del Born de més de 150 habitatges assequibles, o com algunes adquisicions patrimonials que han convertit finques amenaçades per la voracitat immobiliària —els edificis del carrer de Lancaster 7, 9 i 11; l'immoble al carrer de Leiva 37; el complex industrial de La Escocesa— en actius del parc públic d'habitatge ben repartits pel territori.

A més, hem d'evitar que el parc d'habitatges protegits disminueixi. Actualment la legislació d'habitatge de la Generalitat de Catalunya estableix que la qualificació d'habitatge protegit caduca al cap 30 anys, i aquest passa a ser lliure. Com ha passat als barris de la Vila Olímpica i al Front Marítim. No podem invertir esforços econòmics per fer habitatge protegit i que aquest perdi la seva qualificació i funció passats uns anys. Per això, cal preservar-la mitjançant una vigència indefinida.

Per últim, també es important l'escala de la solució. El problema de l'habitatge és un problema metropolità. El mercat immobiliari i les dificultats d'accés a l'habitatge sobrepassen els límits administratius. No podem jugar només en una banda del tauler. Cal treballar en una solució conjunta de tota l'àrea metropolitana. Barcelona, per la seva complexitat i capacitat tècnica, sempre ha estat precursora en les polítiques innovadores d'urbanisme, que després s'han estès a la resta de l'àrea metropolitana o de Catalunya. A curt termini, s'impulsen mesures com l'índex de referència

dels preus del lloguer, que està confeccionant el nou Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB). Amb més perspectiva, la solució passa pel futur Pla Director Urbanístic (PDU) i el Pla d'ordenació urbanística Municipal (POUM), que han de substituir l'actual Pla General Metropolità de l'any 1976. Aquest nou planejament ha de situar el dret a l'habitatge i la lluita contra la l'expulsió del veïnat com una de les seves màximes prioritats. Aquest canvi en les normes del joc urbanístic que s'impulsa des de Barcelona, ha de ser un dels principals puntals del futur Pla Director.

Cal que, des de totes les instàncies, es treballi per democratitzar les regles de joc de l'urbanisme, afavorir les bones pràctiques i evitar la impunitat dels que veuen la ciutat com un simple negoci. En síntesi, un urbanisme per plantar cara a l'especulació i la injustícia; per construir comunitats i vida.

**ATLAS DE LA A-GENTRIFICACIÓN.
POLÍTICAS PARA LA SOSTENIBILIDAD
SOCIAL EN LAS TRANSFORMACIONES
URBANAS EN CIUDADES EUROPEAS**

SUMARIO

1. Hacia una europa de las ciudades y de la ciudadanía

2. Barcelona y la red a-gentrificación

3. Buenas prácticas y acciones: metodología de observación

4. Atlas (in divenire) de la a-gentrificación

5. Conclusiones: la a-gentrificación como base del derecho a la ciudad(anía)

Referencias bibliográficas

ATLAS DE LA A-GENTRIFICACIÓN. POLÍTICAS PARA LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL EN LAS TRANSFORMACIONES URBANAS EN CIUDADES EUROPEAS

“la ciudad se convierte, hoy, en el principal laboratorio en el que se buscan, se diseñan, se experimentan y se ponen a prueba soluciones locales a problemas globales”

Zigmunt Bauman

1. Hacia una europa de las ciudades y de la ciudadanía

La ciudad es esa **dimensión territorial y social** en la que vivimos buena parte de los europeos. Se trata de una estructura urbana que tiene sus raíces en la Polis griega, donde se daba la coincidencia entre **Estado y Ciudad**, donde cada ciudadano era *poli_tico*, es decir participaba activamente de las decisiones colectivas. Europa —en la historia y en la actualidad— es la suma de diferentes identidades que comparten el mismo espacio y el mismo curso de tiempo: “el equilibrio europeo” es una realidad dinámica que busca “el carácter unitario de una magnífica pluralidad” (Ortega y Gasset, 1966). Frente al modelo de suma de Naciones, la **Euro-pa de las Ciudades y de la Ciudadanía** apuesta por actualizar en clave contemporánea la historia a partir del reconocimiento de la Polis griega —en la que Estado y Ciudad coinciden— como el lugar de la identidad territorial y social del continente europeo y modelo alternativo fundamentado en la red de Ciudadanía (Redaelli, 2014). Es en la escala urbana donde se dan las principales innovaciones, se miden las identidades sociales, se viven los problemas y contradicciones entre lo global y lo local. Pero, en la actualidad, hay fenómenos de transformación urbana que parecen ingobernables y que afectan a la relación y al sutil equilibrio entre el hecho físico y el hecho social, es decir entre **Ciudad y Ciudadanía**.

La gentrificación es uno de esos fenómenos. En varias ciudades se están produciendo cambios sustanciales determinados por formatos especulativos en la ciudad consolidada y por agentes económicos interesados en nuevos contenidos. En una Europa

en crisis, la disminución de su capacidad adquisitiva supone que la ciudadanía no puede dar respuesta a la agresión que la economía global ejerce en lugares de alto interés histórico y cultural, como son las **ciudades del Mediterráneo**. Si en la burbuja inmobiliaria el problema era la construcción indiscriminada y la ocupación del territorio, España y los países del sur europeo sufren hoy el acoso de esa misma especulación, pero ahora ya en la ciudad consolidada, en las propias casas de sus habitantes. La fuerte dicotomía entre **Economía Global y Cultura Local** afecta en mayor medida a aquellos entornos urbanos en los que la crisis ha afectado con más intensidad y, al mismo tiempo, tienen mayor valor patrimonial. Nos encontramos en un momento clave para la identidad de nuestras ciudades: están en juego su autenticidad y la capacidad de regenerarse evitando su homologación **urbana y social**. La variación incontrolada del mercado inmobiliario según lógicas especulativas es una estrategia urbana global (Smith, 2002) que —de forma transitoria ligadas a la industria turística— produce cambios irreversibles en la ciudad y su ciudadanía.

Es imprescindible reconocer el fenómeno y abrir un debate hacia un **cambio de modelo productivo y mecanismos de co-gestión multinivel** entre administración pública y economía social, entre Ciudad y Ciudadanía, en coherencia con Europa 2020 y con una **Ciudad inteligente, sostenible e inclusiva**. Es necesario buscar nuevos mecanismos de gobernanza e innovación social que garanticen la reactivación de un patrimonio urbano que, a su vez, alumbre un patrimonio inmaterial: la convivencia de sus habitantes. No se logrará **sostenibilidad urbana** sin la **sostenibilidad social** de la transformación y regeneración de la ciudad mediterránea. Actualizar el carácter urbano, ambiental, social y económico de nuestro entorno es un paso para

entender la ciudad como un valor innegable de nuestro pasado y, también, como una herramienta imprescindible para el futuro en una “**Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía**” que sea de verdad inteligente, sostenible e inclusiva.

2. Barcelona y la red a-gentrificación

La gentrificación es un proceso de sustitución de la población por otra de mayor capacidad adquisitiva en áreas urbanas concretas que implica un cambio de actividades económicas, culturales y de relaciones sociales. A menudo relacionada con el incremento de los flujos turísticos, pero también con las dinámicas del mercado residencial, con los fondos interesados en nuevos contenidos y con proyectos de regeneración urbana de la propia administración pública, la gentrificación está entre los fenómenos actuales de mayor relevancia en el ámbito de la cuestión urbana para garantizar el Derecho a la Ciudad.

De cara a establecer mecanismos que puedan paliar y/o evitar los efectos negativos de la gentrificación en Barcelona, así como en aras de abrir un debate internacional, es imprescindible observar ciudades donde se están experimentando acciones de interés para aprender de otros casos y abrir un debate dirigido a concretar políticas comunes en el marco de un red de ciudades. Objetivos generales de este trabajo, por lo tanto, son:

-identificar y analizar *Best Practices* en otras ciudades nacionales e internacionales como herramientas para paliar la pérdida de identidad social y cultural de barrios afectados por el fenómeno de la gentrificación.

-fomentar el papel de Barcelona como ciudad impulsora de un debate internacional sobre la sostenibilidad urbana y social de la transformación y regeneración del espacio urbano con especial atención al ámbito mediterráneo.

3. Buenas prácticas y acciones: metodología de observación

Este artículo es el resumen del trabajo de análisis de Best Practices en ciudades que han emprendido políticas y acciones anti gentrificación de cara a su posible aplicación en Barcelona. Como Best Practices se entienden proyectos, iniciativas y medidas de entidades públicas o de iniciativas ciudadanas que producen efectos positivos por y para la ciudadanía y evitan la expulsión de los residentes. Por la amplitud del tema y su continua evolución, este trabajo no puede que ser parcial y temporal, ya que muchas de las iniciativas siguen en curso, algunas desaparecerán y otras surgirán, por lo que es necesario considerar este observatorio como un Atlas (in divenire) de la A-Gentrificación a actualizar en futuro.

El trabajo de campo —realizado entre julio y septiembre de 2017— ha consistido en:

-elección de las ciudades, según criterio de su interés por las prácticas realizadas o en fase de implementación (i), por su comparabilidad con el caso de Barcelona (ii), privilegiando el ámbito mediterráneo por la trascendencia que tiene en este momento histórico (iii).

-búsqueda de las buenas prácticas en cada ciudad, entendiendo dicha práctica tanto si es promovida por la administración pública (AP), por la universidad (UN) o por los movimientos sociales (SC). El apoyo de un experto local ha significado un importante auxilio a la hora de entender cada caso de estudio.

-visita a las ciudades y encuentro con los protagonistas para tener experiencia en primera persona de los casos más significativos. Se han realizado reuniones con decenas de personas tanto en caso de contestación al fenómeno como de propuestas y de buenas prácticas.



4. Atlas (in divenire) de la a-gentrificación

LISBOA

El caso de Lisboa esté posiblemente entre los más significativos por la rapidez de los cambios que la ciudad ha sufrido en el mercado de la propiedad. En los últimos dos años, a raíz de algunas normas aprobadas por el Estado portugués, una buena parte de la Baixa Pombalina y barrios como Mouraria o Alfama se han transformado completamente, con la llegada de fondos extranjeros —especialmente franceses y suizos— que han adquirido multitud de edificios rehabilitados como alojamientos turísticos (Seixas, 2016). Para promover la ocupación y uso, así como la rehabilitación de edificios y viviendas vacías en zonas patrimoniales, el Estado ha aprobado normas que desfiscalizan a extranjeros que invierten en inmuebles portugueses (i), a jubilados que trasladan su residencia a Portugal (ii), además de modificar la ley de arrendamiento urbano con una reducción sensible de los derechos de los inquilinos y agilizándolo su expulsión (iii). Estas normas, sumadas a nuevas rutas aéreas de bajo coste y a una promoción de Portugal como destino turístico, han dado vida a una notable y rápida subida del número de visitantes y, sobre todo, a un consistente cambio del mercado de la propiedad con el consecuente desalojo de muchos inquilinos de zonas centrales. Un importante movimiento de ciudadanía, en el formato de federación de asociaciones o grupos locales, busca elevar el problema a las instituciones y da vida a acciones simbólicas, pero importantes, para evitar el deshaucio por alquiler de las familias.



COOPERATIVISMO Y REGENERACIÓN URBANA SC

En la plaza Intendente, la Cooperativa Largo Residência —en el marco del Programa Barrios y Zona de Intervenção Prioritaria— promueve en 2011 la rehabilitación de un edificio abandonado en una zona muy deprimida como reactivador urbano. La Junta da Freguesia se ha situado en un edificio cercano y ha intervenido a través de la rehabilitación del espacio público. Una práctica positiva que, sin embargo, hoy está en riesgo por la intervención de fondos extranjeros que están comprando los edificios de la plaza para fines turísticos.

MOVIMIENTOS DERECHO A LA CIUDAD SC

Ante la expulsión de residentes de zonas centrales, nace el Movimiento Morar em Lisboa que reúne a decenas de asociaciones y personas. El Movimiento promueve debates públicos sobre el problema de la vivienda y el exceso del monocultivo turístico que está transformando el régimen de propiedad de la ciudad. A través de una Carta Abierta suscrita por multitud de entidades y más de 4.500 personas, presiona a las autoridades sobre las tomas de decisiones políticas que en estos años están condicionando el derecho a la ciudad y el futuro de Lisboa.

MADRID

Madrid constituye un ejemplo interesante porque, aún siendo en general una ciudad más resiliente a los fenómenos de gentrificación que otras (Leal, 2017), ha sufrido en algunos barrios transformaciones relevantes en este sentido. Un caso emblemático es el barrio de Chueca que, símbolo de la regeneración urbana promovida en los años noventa por un colectivo de la llamada 'sociedad creativa', que había sustituido los habitantes anteriores, hoy sufre una segunda gentrificación: los apartamentos turísticos y los comercios dirigidos a usuarios temporales hacen subir los precios de forma que los actuales residentes se ven obligados a desplazarse hacia Lavapiés, que de barrio de extracomunitarios se dirige hacia un proceso de gentrificación. Otras zonas de Madrid son también ejemplo de cómo las actividades lúdicas para una clase de nivel medio-alto, que se muda a Madrid para trabajar en las grandes empresas de terciarios, modifican las plantas bajas con comercios de ocio y entretenimiento. Es el caso de Malasaña que está siendo objeto de varios estudios (Sorando, 2014). Algunos movimientos ciudadanos están participando en el debate y realizando acciones demostrativas en zonas sensibles de la ciudad, mientras que iniciativas cooperativas abren a alternativas habitacionales. El grave problema de la venta masiva a fondos buitres del parque público de vivienda por parte de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid en el mandato precedente, aún siendo en zonas periféricas, ha generado también la pérdida de capacidad de intervención con un servicio público en áreas urbanas significativas.

MONITORAJE DE LA GENTRIFICACIÓN UN

La Complutense de Madrid —Grupo de investigación de Sociedad, Medio Ambiente y Territorio GISMAT— está realizando un Mapa de la Gentrificación de Madrid

y Barcelona que se propone como herramienta GIS para monitorar las variaciones residenciales. Usando como fuentes el censo, el padrón de habitantes y la estadística de variaciones residenciales, el Mapa dará información anual sobre los movimientos de las personas en el ámbito municipal y entorno metropolitano según parámetros de edad, nivel de estudio, país de procedencia.

COOPERATIVISMO URBANO

SC

Vallecas, barrio de origen trabajador, con fuerte vocación asociativa en los límites del centro, pero con alta accesibilidad, es posible objeto de gentrificación incipiente. En colaboración con el Ayuntamiento, la Asociación Vecinal de Puente Vallecas propone acciones experimentales de cooperativismo en cesión de uso sobre suelo municipal para mantener en este barrio a los residentes. Algunos ejemplos en curso, como la cooperativa Entrepacios, se abren al cooperativismo, aunque no directamente relacionado con la gentrificación.

RESISTENCIA URBANA

SC

Lavapiés, barrio cercano a Atocha con importantes contenedores culturales, ha sido tradicionalmente ocupado por extracomunitarios en los llamados 'pisos pateras'. El aumento de la presión turística va transformando esas viviendas en alojamientos turísticos en un proceso objeto de protesta de la asociación "Lavapiés ¿dónde vas?". Relevante es también el Campo de la Cebada: de solar abandonado ha significado una importante aportación al debate sobre la activación del espacio público, a través la co-gestión entre administración y ciudadanía.

BERLIN

Tras la reunificación, Berlín ha invertido ingentes cantidades de dinero en la reconstrucción y el reequilibrio entre la parte este y oeste, con operaciones urbanas relevantes. A principio del 2000, ante la difícil condición económica, la administración municipal optó por la venta de propiedades públicas, entre ellas, parte del amplio parque municipal de vivienda. Estas dinámicas, así como los precios relativamente bajos de las viviendas, conllevaron una parcial forma de gentrificación que, desde la parte este, se traslada ahora a la oeste y, en general, a la ciudad interna al S-Bahn. También han surgido en los últimos años programas de *Social Housing* de nueva construcción —desde la promoción privada, pero con ayuda pública— que deberían ser regulados en cuanto a limitación de los precios de alquiler (i) y los tiempos mínimos tras los cuales se pueden vender (ii) (Holms, 2017).

La ciudad se caracteriza por tener los porcentajes de vivienda en propiedad y de alquiler invertido respecto a las ciudades mediterráneas, lo cual dificulta notablemente la transferencia de buenas prácticas. Sin embargo, se encuentran medidas anti-gentrificación impulsadas desde la administración pública y acciones de alto interés de la sociedad civil, en

especial gracias al sistema de cooperativas de vivienda muy significativas, en el caso berlinés, para evitar la expulsión de vecinos y vecinas o para rescatar edificios en venta. Algunas experiencias sobre la separación entre propiedad y uso de suelo y edificios residenciales como medidas anti-gentrificación a largo plazo está generando buenas prácticas a nivel internacional.

LÍMITE DE PRECIO DE ALQUILER

AP

Frente a una importante subida de precios de alquiler y de acuerdo a la nueva regulación estatal, Berlín estableció en 2015 una normativa que limita al 10% la subida del precio de alquiler de vivienda, así como una tabla de referencia de precios por m², según parámetros de edad del edificio (i), calidad de la zona (ii), dimensión del apartamento (iii). Si bien estas normas son una buena práctica de la administración, tienen todavía dificultad de implementación y régimen sancionador, prioridad de la actual administración municipal.

SOCIAL PROTECTION AREAS

AP

El Ayuntamiento ha definido algunas áreas de protección especial (*Milieuschutzgebiete*) donde se prevé especial atención a las transformaciones urbanas en defensa de los inquilinos. Los Distritos actúan con medidas como la limitación de la venta de apartamentos en alquiler a sus inquilinos (i), la prohibición de cambio de uso (ii) o la limitación de licencia de obra de rehabilitación de los inmuebles para evitar el aumento del alquiler (iii). La rehabilitación eleva los precios y, de ser elemento que permite superar el hacinamiento, sobre todo de personas inmigrantes, contribuye a su expulsión en barrios hoy "creativos" como Kreuzberg.

COOPERATIVAS DE VIVIENDA

SC

Ante la venta masiva de vivienda pública a fondos buitres, un grupo de inquilinos en Prenzlauer Berg se propone rescatar los edificios en los que vivían. La cooperativa "Bremer Höhe", con más de 450 personas, adquiere los inmuebles, los rehabilita y desarrolla actividades en el espacio público, aloja a refugiados y auxilia otros inquilinos para el rescate de sus viviendas en áreas más centrales. La Spreefeld Housing Cooperative abre el camino a una gestión colectiva del suelo y de las viviendas en un área degradada a lado del río Spree. Un sistema de servicios colectivos auxilia la vida de comunidad de 140 inquilinos y promueve actividades para su integración en la comunidad local.

MODELO ALTERNATIVO DE PROPIEDAD

SC

El Ayuntamiento puso en venta áreas industriales en desuso en zonas periféricas. Es el caso de la manzana en el barrio de Wedding ocupada por la industria Rotaprint cedida al Ayuntamiento. Las actividades artesanales alojadas en alquiler rescatan el edificio en venta, con la adquisición por parte de la Fundación Stiftung Trias y su cesión de uso a la sociedad sin ánimo de lucro creada por los inquilinos. La cooperativa gestiona un mix funcional entre artesanos, artistas y ámbito social, especialmente importante para las actividades a servicio de los vecinos y vecinas e incluye también *housing*.

VALENCIA

Durante los precedentes gobiernos municipales, la administración apostó prioritariamente por un desarrollo expansivo de la ciudad y por la conocida operación del río Turia y la Ciudad de las Artes y las Ciencias. Esta estrategia debilitó fuertemente el corazón de Valencia, que se fue deteriorando tanto a nivel físico como social. Algunas operaciones urbanas de regeneración de interior en Ciutat Vella, con inserción de parque público de vivienda, aún proponiéndose como acción regeneradora, fueron causa de importantes derrumbes de la trama y debilitación del casco. Varios solares vacíos son el resultado visible de la dejadez de este sector histórico, que hoy es objeto de atención de fondos especulativos que adquieren fincas para crear hoteles de forma difusa. Algunas operaciones urbanas como la rehabilitación del Mercat —con formatos que dan respuesta a la gente del barrio y sus necesidades, pero motivan también una promoción turística parecida a la Boquería en Barcelona— han contribuido a modificar con excesiva rapidez el mercado inmobiliario y el comercio. Una operación especialmente simbólica del gobierno Barberá fue la propuesta de demolición de una parte central del barrio Cabañal, en el distrito de Poblados Marítimos, para generar una enorme avenida de acceso al mar. La autoorganización de la comunidad local tuvo especial relevancia, siendo un caso emblemático de protesta de los vecinos y vecinas que consiguió parar la iniciativa y ser referencia nacional de protección del patrimonio urbano y social.



RESISTENCIA URBANA

SC

El barrio de Cabañal-Cañamelar pasa a la historia desde que en 1993 la Plataforma Salvem el Cabañal presenta, sobre la base de los requerimientos ciudadanos, la suspensión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabañal-Cañamelar al Ministerio de Cultura. Tras un largo historial judicial, el Plan previsto es finalmente suspendido. La contestación del Cabañal representa una buena práctica por su intensidad y su relevancia mediática. Hoy la nueva corporación municipal ha creado una Oficina para el Plan especial de Cabañal-Cañamelar de forma participada.

RESISTENCIA URBANA

SC

En Ciutat Vella, un grupo de habitantes y asociaciones se coordinan bajo la mesa comunitaria “Ecoltem Velluters”, propuesta de desarrollo barrial participativo que lucha por la mejora de las zonas más degradadas y estigmatizadas del barrio de Velluters. Actividades relevantes son las de integración de la población más vulnerable para evitar su expulsión. Desde esta mesa, se ha impulsado la coordinadora “Entre Barris”, que reúne a varios barrios valencianos —céntricos y periféricos— que luchan para otro modelo de ciudad y trabajan temas de turistificación y acceso a la vivienda.

MILÁN

Entre las ciudades observadas, tal vez Milán sea la que más resiste al fenómeno de la gentrificación. Si bien no está sujeta a la fuerte carga de otras ciudades italianas, Milán recibe un discreto volumen de turismo, interesado en la industria de la Moda y del Diseño. La ciudad ha realizado en el último decenio importantes transformaciones urbanas que la ponen en primer plano en el marco internacional. En la época de los gobiernos de derecha, Milán se ha abierto a inversiones de fondos norteamericanos que han generado relevantes intervenciones de demolición y reconstrucción de grandes áreas internas a la ciudad, en su mayoría adquiridas luego por fondos de países árabes. Una segunda familia de transformaciones, llevadas a cabo durante el último gobierno de izquierdas, se basa en intervenciones más puntuales. Apoyadas en la participación de instituciones privadas ligadas al mundo de la moda y de la creatividad, han permitido la regeneración de áreas industriales convertidas en contenedores culturales de calidad. Estas intervenciones, acompañadas por el público como facilitador de un proceso prioritariamente privado, han generado renovación de tejidos urbanos degradados hacia una evolución de contenidos más contemporáneos en el respeto de su identidad. Tampoco el evento de la Expo 2015 consiguió desfigurar una ciudad que parece resiliente a la gentrificación.



REGENERACIÓN URBANA E INNOVACIÓN SOCIAL

SC

En varios barrios se ha producido una regeneración urbana acompañada por una innovación social: de la industria a la cultura. Es el caso del barrio de los Navigli, con su apuesta por lo lúdico; del Quartiere Isola con la Stecca degli Artigiani, tal vez el que más ha cambiado la composición social; o de China Town, que ha pasado de los milaneses a la población china hasta una composición mixta. Todos han significado una parcial sustitución de habitantes locales pero, digamos, entre artesanos/abuelos y nietos/profesionales.

OCUPACIÓN ESPACIO SIN USO

SC

Macao es una iniciativa que ocupa espacios abandonados para crear formas de cultura colectiva. Iniciado con la ocupación de una torre, Macao, tras varios desplazamientos, ha aterrizado en un edificio en desuso del Mercado general municipal. Se trata de un nuevo "Centro para las artes, la cultura y la investigación" independiente y basado en la colectividad de sus acciones, así como en el principio de activación de espacios sin uso de la ciudad.

SOCIAL HOUSING

SC

Fondazione Housing Sociale es una iniciativa de la caja de ahorro Fondazione Cariplo, Regione Lombardia y Federación Nacional de Municipios, cuyo objetivo es la realización de Social Housing como sistema integrativo de la vivienda pública, y entre ésta y el mercado privado, para dar respuesta a las necesidades habitacionales. Utiliza un fondo ad hoc, en general sobre propiedades públicas y realiza y gestiona viviendas en alquiler a precios asequibles.

VENECIA

La transformación de Venecia en un parque temático, principalmente debido a la monocultura turística, es hoy el ejemplo excelente del riesgo que corren los cascos históricos europeos por la turistificación. La ciudad, con su delicada estructura y sus calles estrechas, es amenazada por la desmesurada afluencia del turismo de masas —en formato de ingresos diarios desde la península y de cruceros—, un monocultivo que incide en el mercado inmobiliario, así como en el uso de su espacio público y el comercio. Este fenómeno ha significado una constante pérdida de residentes en dos modalidades: la primera, en los años sesenta, con la llegada de estudiantes y extranjeros que compraron casa expulsando a los/as venecianos/as hacia Mestre; la segunda, en la última década, con el aumento repentino de viviendas para uso turístico que ha sustituido también a los estudiantes (población residente durante buena parte del año) y promovido un uso temporal de la ciudad, de sus calles y su comercio, por visitantes de dos o tres días. En los últimos años, además la administración municipal parece priorizar la industria turística. Venecia se conforma como una buena práctica por el valor que puede dar su estudio y por el grado de avance que tiene la gentrificación: la ciudad, en este sentido, es un buen ejemplo a no seguir ya que "si Venecia muere" (Settis, 2014), por su valor de patrimonio material pero también inmaterial, entonces todas las demás ciudades morirán. Ante la evidente pasividad de la administración pública, algunos movimientos reflejan acciones ciudadanas de alto interés con un carácter asociativo muy presente en la ciudad lagunar.



MAPA DE ESPACIOS ABANDONADOS UN

El Ayuntamiento gestionaba un Observatorio de la Vivienda con datos sobre afluencia turística y mercado inmobiliario y mapeaba el cambio de residencia de sus habitantes. Suprimido hace una década, hoy, la Universidad estudia los efectos de la economía turística y se monitoriza los cambios en curso con especial atención a los espacios abandonados. No solo es necesario cuantificar las viviendas vacías, en una ciudad con un alto grado de segunda vivienda y de inmuebles a rehabilitar, sino también observar el comercio, cada vez más dedicado a la restauración rápida, o el uso del espacio público.

CROWDSOURCING BIENES COMUNES SC

El Estado italiano ha ido vendiendo en la última década palacios, edificios históricos, fincas y también islas. En la subasta pública en 2014, hacia la función de hotel turístico de alta gama, la isla de Poveglia ha desencadenado una acción ciudadana relevante. Un grupo de activistas ha creado la asociación “Poveglia per tutti” y promovido un crowdsourcing para adquirir la isla en la subasta, sumando 4.500 personas y 400 mil euros. Debido al clamor mediático y social internacional, el Estado ha parado la venta y abierto un concurso para la cesión del derecho de superficie.

NAPLES

En varios aspectos Nápoles tiene parecido con Barcelona. La presencia del mar, una topografía comparable, un tejido social activo en barrios populares y una fuerte heterogeneidad social en zonas urbanas o hasta en el mismo edificio. Nápoles es una ciudad todavía difícil de dominar, controlar. Su sociología tan especial —su condición ‘anárquica’— se combina en los últimos años con un nuevo gobierno municipal que propone acciones innovadoras, sobre todo en el campo de la co-gestión entre administración y comunidad. Un aumento relevante del turismo, sin embargo, está cambiando la cara de la ciudad y de una ciudadanía que encuentra en esta industria una buena fuente de ingresos y de bienestar. Está, si se puede decir, en su momento pre-gentrificación. Recientemente, el Ayuntamiento ha puesto en marcha un cambio de normativa que permite el fraccionamiento de los apartamentos para densificar el casco histórico, que adolece en algunas partes de subocupación; sin embargo, esta norma está produciendo al mismo tiempo efectos indeseados que se acoplan a una importante escalada de la vivienda turística (Esposito, 2017). El Ayuntamiento, por ahora, no considera la gentrificación un problema, aunque mira con atención a la iniciativa de Barcelona y se propone poner en marcha una mesa intersectorial similar a la generada en la ciudad catalana. Sin duda, varias actuaciones desde los movimientos sociales, también facilitados por la aprobación desde el municipio de la Delibera dei Beni Comuni, resultan de alto interés, aunque no se centran especialmente en el problema de la vivienda.



BIENES COMUNES

AP

En 2012, el Ayuntamiento aprueba la Delibera dei Beni Comuni que fija la relación entre patrimonio y bien común: la administración reconoce que todo inmueble municipal tiene una finalidad colectiva e instrumenta su activación por parte de la ciudadanía a través de cesión de uso. Se reconoce así el valor cívico de muchas actividades auto-gestionadas hasta ese momento de forma ilegal en espacios municipales. El acuerdo de Bienes Comunes está siendo adoptado en decenas de ciudades italianas.

CO-GESTIÓN DE ESPACIO PÚBLICO SC

A raíz de la Directivas dei Beni Comuni, siete espacios relevantes de zonas centrales han sido activados por grupos ciudadanos. L'ex Opg o el Giardino Liberato en el ex convento delle Teresiane, l'ex Conservatorio di Santa Fede y lo Scugnizzo Liberato en el ex Asilo Filangieri, son centros activos que experimentan formas de gestión novedosa, contribuyen a generar servicios socio-culturales de barrio y garantizan el mantenimiento de edificios patrimoniales.

ACTIVACIÓN COLECTIVA DEL ESPACIO PÚBLICO SC

La activación para uso colectivo de espacios públicos ha ido asumiendo en Nápoles formas experimentales que buscan consolidación. En el barrio Montesanto, la escasez de espacio verde motivó la creación de asociaciones para interactuar en la gestión de jardines y parques. Desde el Forum Tarsia, al Comitato Parco sociale Ventaglieri o la más reciente Gardenet, el verde asume el papel de activador de la ciudad por la ciudadanía, en

continuidad con contenedores culturales ocupados, como el DAMM, o autogestionados, como el Spazio Le Scalze.

CÓRDOBA

La potencialidad de Córdoba reside en su carácter patrimonial más allá del puro valor turístico, además de su relación con la geografía, en la relación que establece con la Sierra, el río Guadalquivir y la Campiña. La calidad de la dimensión urbana, más que arquitecturas puntuales, se hace especialmente presente. El casco histórico es desde 1994 declarado Patrimonio de la Humanidad por Unesco y, desde 2012, la convivencia alrededor del patio es Patrimonio Inmaterial, por el valor social y colectivo de la ciudad mediterránea. Córdoba debe aprovechar la ocasión para repensar su historia en clave actual abriéndose a ese cambio de paradigma que atribuya al patrimonio un papel de activador de la ciudad por y para la ciudadanía. A lo largo de este proceso es imprescindible buscar fórmulas novedosas que permitan prevenir fenómenos especulativos en el interior de la ciudad, actualizando el valor colectivo del patrimonio, su potencial económico siempre y cuando se reconozca su compromiso social, la memoria colectiva que atesora. La presencia en la ciudad histórica de tipologías tradicionales — como las casas-patio o las casas de vecinos— en muchos casos abandonadas, impone establecer mecanismos de gobernanza que garanticen la rehabilitación y reactivación de este patrimonio y su valor inmaterial, que evite la inminente gentrificación de un entorno tan frágil bajo amenaza de la industria turística (Redaelli, 2017).



MICROCRÉDITOS DE REHABILITACIÓN

AP

Sobre el ejemplo de experiencias en Uruguay, el Ayuntamiento ha abierto una línea de microcréditos retornables para personas residentes con pocos recursos y especial atención a las zonas centrales. El “Programa de ayudas reintegrables para la rehabilitación de viviendas vacías que se destinen al alquiler” pretende fomentar el proceso de rehabilitación y promover la puesta en el mercado del alquiler de las viviendas vacías del casco histórico para uso residencial.

REGENERACIÓN URBANA E INNOVACIÓN SOCIAL

SC

PAX - Patios de la Axerquía es una estrategia de reactivación urbana a través de procesos cooperativos, que persigue que la mejora sostenible del centro histórico no suponga un incremento de la presión turística y la alienación social de zonas patrimoniales. La rehabilitación de casas-patio a través de cooperativas de vivienda busca la recuperación del valor medioambiental de la ciudad y la actualización de su historia en clave contemporánea, con una innovación social hacia una cooperativa barrial.

CÁDIZ

En oposición al centralismo de las metrópolis, las áreas urbanas policéntricas como Andalucía juegan un papel importante en una renovada “Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía”. La noción de área urbana reconoce una estructura multipolar de ciudades con una identidad propia que conforman una red histórica que puede ser potenciada en sus características territoriales, urbanas, sociales, culturales. En la homónima Bahía, Cádiz es una ciudad en un sistema complejo donde deben primar la regeneración urbana, la densificación de la ciudad existente, la rehabilitación patrimonial. En cuanto isla entre Océano y Bahía, la ciudad no tiene forma de expandirse y debe regenerar su interior; desde la condición de ciudad entre las que tiene mayor índice de paro en Europa, Cádiz hoy tiene un incremento de turismo importante, meta también de cruceros. El nivel de degradación de muchos edificios y la dificultad de los propietarios locales para poner en marcha obras relevantes, hace que haya, cada vez más, agentes privados que adquieren viviendas en el casco histórico para su uso estacional o para alquiler turístico. Hoy, es necesario intervenir antes de que se produzca de forma irreversible el proceso gentrificador.



REGENERACIÓN URBANA Y PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

AP

Desde principio de los noventa, la Junta de Andalucía, a través de la herramienta de Rehabilitación y en colaboración con el Ayuntamiento, ha llevado a cabo una importante inversión pública para la adquisición de fincas, infraviviendas con casos relevantes de hacinamiento, y su rehabilitación e incorporación al parque público de vivienda. Esta política ha permitido conservar un sector social determinado en el centro, si bien actualmente ha sufrido un descenso de inversión notable.

MARSELLA

En 2013, la Capitalidad Europea de la Cultura comportó relevantes cambios urbanos, sobre todo en la renovación del puerto antiguo, con intervenciones en el espacio público y con la rehabilitación de edificios significativos para su transformación en centros culturales. Destacan también operaciones dudosas en el ámbito de la política de comercio, ya que la creación de un gran centro de ocio, como los almacenes Les Docks en el puerto, ha producido el abandono masivo de los comercios de la calle principal Rue de la Republique. Un fuerte desequilibrio entre centro y periferia y un desarrollo que toma como ejemplo a la Barcelona olímpica —ciudad con la que comparte algunos caracteres, como Nápoles— están transformando la ciudad con una lenta, pero inexorable, expulsión de vecinos y vecinas de las zonas centrales. El aumento del turismo cultural está promoviendo la rehabilitación de edificios alrededor del puerto antiguo para su incorporación al sistema turístico. Estas operaciones urbanas han sido posiblemente la plataforma para fenómenos

de gentrificación incipiente que algunas acciones de cooperativas intentan frenar incorporando la industria del turismo en la economía local (Wanner, 2016).

TURISMO Y ECONOMÍA SOCIAL

SC

Desde el 2011 la cooperativa de habitantes “Hotel du Nord” tiene el objetivo de aprovechar el patrimonio para mejorar la vida de los que residen y trabajan en los barrios vulnerables al norte. Conformada por 70 personas y entidades, ofrece alojamiento a turistas (i), paseos patrimoniales alternativos al centro (ii), visita a artesanos locales (iii) y venta de productos locales (iv). Hoy, colabora con el Estado para la constitución de una federación nacional de cooperativas con fines turísticos y es buena práctica del Consejo de Europa, como implementación de la Convención de Faro sobre el valor social del patrimonio.

ATENAS

Atenas representa un caso de interés por la grave crisis económica y su altísimo valor patrimonial, una desconexión entre Economía global y Cultura local que se materializó en el ofrecimiento de trueque entre la deuda y la Acrópolis. Los primeros casos de gentrificación son atribuibles a la transformación urbana de los años 80, dirigida al fortalecimiento de la oferta cultural, del acceso al patrimonio y del turismo, pilar de la economía griega. El distrito de Plaka, cerca de la Acrópolis, se ha convertido en un barrio de ocio con la peatonalización del espacio público. En la segunda mitad de los años 90, nuevos casos de gentrificación afectan a otros distritos —Psirri y Gazi— y hoy está involucrando a Metaxourgio, un distrito históricamente industrial, objeto de una serie de iniciativas inmobiliarias privadas. La lectura de estos procesos es doble. Por un lado, según algunos (Alexandri, 2014), la ciudad ofrece muchos de los síntomas negativos de la gentrificación: la búsqueda de la competitividad internacional (i); la llegada de capitales económicos globales que trastoca equilibrios locales (ii); la multiplicación de una clase ‘creativa’ que excluye las clases preexistentes (iii); un proceso de ‘limpieza’ de los espacios centrales que expulsa a los más vulnerables (iv). Por otro lado, desde la administración, se habla de la regeneración urbana necesaria para la mejora de la ciudad (Konstantinos y Stylianos, 2017). Es oportuno otorgar especial atención a la privatización masiva de inmuebles públicos por la persistencia de la crisis económica, que está introduciendo capitales extranjeros de forma irreversible.

REHABILITACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y DE VIVIENDAS

AP

Políticas llevadas a cabo por la administración desde los años 80, los más recientes son el concurso “Re-Think Athens” en 2013 y el proyecto de peatonalización de la calle Panepistimiou y las acciones de planificación urbana táctica de Trígono para ‘rejuvenecer’ el espacio urbano. Similar a la estrategia de peatonalización del centro, el proyecto “Prosopsi” ofrece incentivos a los privados que se comprometen a reconstruir y embellecer los frentes urbanos de sus edificios: alrededor de 4.000 edificios se han beneficiado de este programa.

PARIS

París es un ejemplo interesante, si se considera la gentrificación en sus diferentes aspectos, también a la luz de la red de transporte público (metro, RER y tren) que permite reducir la marginalidad urbana gracias a la alta accesibilidad. Por un lado, se han dado los fenómenos claramente negativos de la gentrificación: a partir de la reforma urbana y social del siglo XIX de Haussmann (i), las políticas gubernamentales de De Gaulle y la expulsión de la clase trabajadora del centro (ii), el proceso de desindustrialización que, desde los años 70, llevó a una transformación del tejido social de la ciudad (iii). Al final del siglo XX, el proceso de gentrificación se mostró parcialmente en los distritos populares en el noreste de la ciudad, a diferencia de los más céntricos, desde siempre exclusivos y burgueses. En los últimos años, se ha producido una gentrificación 'en negativo', con la salida voluntaria de la clase media y alta de los distritos centrales hacia el campo, en busca de mayor calidad ambiental y de vida, pudiendo alcanzar el centro con la RER (Marzloff y Moti, 2017). En general, la ciudad conserva, a excepción de los barrios más burgueses, un buen nivel de *mixité* gracias a la permanencia de diferentes ofertas de viviendas y servicios a pesar de los altos precios. Según los más críticos, la ciudad considera la gentrificación como un proceso normal y el Ayuntamiento no percibe su importancia: a pesar de los esfuerzos para realizar nuevo parque público de vivienda, el gobierno local —mediante una combinación de políticas que apoyan a la clase media a expensas de la clase trabajadora— promueve, en modo suave, un proceso de gentrificación (Clerval, 2013). Sin embargo, tanto las autoridades públicas como los movimientos sociales impulsan interesantes políticas para contrarrestar la gentrificación.



PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ÁREAS CENTRICAS

AP

Desde 2001, la ciudad promueve la construcción de parque público de vivienda en los distritos centrales. Muy interesante desde el punto de vista de la pequeña escala, la presencia en distintos barrios y la calidad arquitectónica, esta acción está a menudo asociada a nuevos formatos habitacionales. Una política insuficiente, según algunos, por cantidad y concentrada en la clase media, con la mejora del espacio público (*beautification*), que en los barrios más gentrificados, eleva los precios (Clerval, 2013, 2015).

CO-GESTIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y HUERTOS URBANOS

SC

R-URBAN desde 2011, tiene como objetivo la reurbanización de espacios en desuso con actividades y funciones de tipo comunitario, a partir de un proceso de re-apropiación del espacio por residentes y la creación de nuevos lugares y prácticas colectivas. Llevó a la creación de *Agrocité*, el primer civic-hub destinado a la recuperación de lugares con agricultura urbana y micro-granja. Explora la resiliencia urbana mediante una red de infraestructuras ligeras administradas por residentes que forman ciclos ecológicos locales y prácticas eco-cívicas diarias.

OBSERVATORIO DE BARRIOS EN LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO

AP

Abierto por el *Atelier parisien d'urbanisme* en 2013 sobre las estaciones del Réseau du Grand Paris Express, el Observatorio analiza los barrios en relación a la relevante infraestructura de París, según seis indicadores, detectando grados de gentrificación. Datos e indicaciones más significativas pueden ser útiles para ciudades donde el transporte público está menos extendido, por lo que los niveles de accesibilidad pueden inducir a transformaciones en el mercado inmobiliario o servicios urbanos.

VIENA

Viena proporciona referencias útiles a partir de un contexto muy positivo, en el que destacan un sistema de vivienda social (pública o cooperativa) históricamente sólido (i), un consistente apoyo público al alquiler (ii), recursos municipales para la rehabilitación de viviendas (iii). Esto contribuye a mantener bajos los alquileres, fomentar la permanencia de una mezcla social y mix funcional en los barrios, incluso los más céntricos. Viena podría definirse ciudad anti-gentrificación gracias a las políticas públicas. Sin embargo, en los últimos años analistas detectan una sensible disminución de ayudas al alquiler y un aumento de los precios en el centro. Los síntomas se revelan en el caso de las mejoras urbanas, como en la realización de una nueva línea de metro, la creación de un centro de negocios o la redefinición de un distrito hacia funciones 'creativas' (Franz, 2011). Se trata de procesos de *soft gentrification*: en el distrito Brunnenviertel en Ottakring se pueden dar casos de exclusión social o cultural tras transformar un barrio de clase trabajadora en bohemio (Franz, 2011).

En Gumpendorfer Straße, un proceso de modernización de edificios y cambio de uso del comercio han modificado aspectos sociales, económicos y demográficos. Viena es un caso interesante, puesto que ofrece la oportunidad de prevenir el fenómeno de la gentrificación antes de su aparición y de redefinir el concepto para incluir —más allá de la expulsión física de las clases débiles— los procesos menos evidentes, pero también excluyentes, de marginación social o cultural. Estudiar Viena puede, en otras palabras, ayudar a comprender los aspectos más transversales de la gentrificación y, sobre todo, gestionar mejor estos fenómenos antes de su aparición irreversible.

PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA Y CIUDAD INCLUSIVA

AP

La tradición de un parque público de vivienda en alquiler ha alcanzado zonas céntricas, permitiendo mantener un sector social determinado. La ciudad mantiene desde inicio del siglo pasado una línea de promoción de vivienda pública en alquiler que alcanza 220.000 apartamentos, además de otros tantos de social housing, que alojan casi un 60% de la población. Aunque algunos estudiosos relevan una reducción de inversión, la continuidad de la política de vivienda social ha permitido reducir el riesgo de gentrificación.

SOFT-URBAN RENEWAL

AP

Debido a la decadencia del stock de vivienda social de principios de siglo, Viena abre una línea de soft-urban renewal que prioriza los edificios de inquilinos estables, para reducir el desplazamiento de los residentes y mantener la mezcla social. De 1985 a 2004, 201.000 apartamentos fueron renovados con el programa, uno de los más grandes a nivel internacional con mejora de áreas públicas o cercanas a los edificios.

AYUDAS DE REHABILITACIÓN A VIVIENDAS PRIVADAS PARA ALQUILER SOCIAL

AP

Viena gestiona un fondo de rehabilitación y de renovación urbana denominado “Wohnfonds_wien”: el fondo también es aplicable a viviendas privadas, cuando sus propietarios se comprometen a moderar los alquileres y mantener los contratos de arrendamiento existentes durante diez años y, por lo tanto, evitan el desplazamiento de los residentes.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE VIVIENDA SOCIAL

AP

Frente a los primeros intentos municipales de demolición de algunos barrios sociales en los años 70, gracias a la protesta de grupos ciudadanos, se decretó la protección monumental de algunos edificios o complejos residenciales de primeros del siglo, como en Spittelberg. La protección del patrimonio, además de conservar edificios de calidad, contribuye a evitar las expulsiones, es decir a reconocer el patrimonio inmaterial de un lugar.

LONDRES

Londres tiene características que derivan de haberse convertido en área privilegiada para inversión de capital inmobiliario británico y extranjero, gracias a una política alentada por el gobierno central a través de un régimen fiscal especial para la tributación del mercado inmobiliario (Goldfarb, 2013) junto a una política escasa de vivienda social. La gentrificación, por lo tanto, puede considerarse como el resultado del éxito económico de la ciudad (Hill, 2016), que experimenta una fuerte burbuja inmobiliaria, un “gran éxodo” y la eliminación de su tejido social original (Goldfarb, 2013). En la redistribución espacial de la pobreza se observa un doble proceso: la gentrificación progresiva y generalizada de la población en las partes centrales y el este de Londres y una proletarización y empobrecimiento incluso en las áreas suburbanas (Fenton, 2016). Algunos casos de ‘super gentrificación’ se dan en Barnsbury, acercándose a lo que sucedió en algunos de los vecindarios de Nueva York (Butler y Lees, 2006). Por otro lado, algunos observadores rechazan abiertamente el valor negativo de la gentrificación y sostienen que los problemas dependen de la mala gestión urbana, mientras consideran positivo que las nuevas clases sociales pueden traer formas de nuevas economías en la ciudad. El problema, según estos analistas, se ciñe en generar medidas que reduzcan los efectos sobre las clases más vulnerables como, por ejemplo, la educación y acceso a servicios de los residentes (Clarke, 2016). El Estado británico y el Alcalde de Londres en los últimos tiempos parecen empezar a reconocer la situación crítica del mercado de la vivienda.

EL LIBRO BLANCO DE LA CONSTRUCCIÓN Y SOCIAL HOUSING

AP

Impulsado por el gobierno, se propone políticas prioritarias para cambiar un mercado que no garantiza el acceso a la vivienda: aumentar la oferta de casas en venta y alquiler para abaratar precios (i); agilizar el proceso de construcción de viviendas (ii); un mercado diversificado, a través de las “housing associations”, en intervenciones grandes y pequeñas (iii); fortalecer el mercado de alquileres privados y la acogida de los sin-techo (iv). El Libro blanco promete recursos económicos e incentivos para las autoridades locales con el fin de elaborar planes de vivienda, reducción burocrática para privados, y un marco a largo plazo que promueva el alquiler.

DRAFT LONDON HOUSING STRATEGY – GREATER LONDON

AP

El Gran Londres definió una estrategia con cinco áreas: construir más hogares para londinenses (i); ofrecer viviendas asequibles (ii); promover hogares de alta calidad y barrios inclusivos (iii); acuerdos justos entre inquilinos y arrendatarios privados (iv); abordar el problema agudo de las personas sin hogar (v). En general, la primera prioridad es la necesidad de más casas, involucrando a todos los actores (asociaciones de vivienda, councils, inversores institucionales, pequeños constructores...). Se prevé un uso más intensivo de la tierra, con prioridad en la recuperación de los espacios industriales abandonados.

Las Housing Associations son organizaciones privadas sin fines de lucro cuya misión es crear viviendas sociales para las clases en dificultad. The Housing Associations G15, una de las más grandes, se propone construir comunidades experimentales con programas innovadores de desarrollo económico y comunitario con una alta participación de los residentes. Promueve "Meeting the challenge of urban renewal" (2016), un manifiesto de 35 buenas prácticas de regeneración urbana en barrios del Gran Londres.

5. Conclusiones: la a-gentrificación como base del derecho a la ciudad(anía)

- Dada la complejidad del trabajo y la heterogeneidad de las prácticas y personas entrevistadas, se redacta el siguiente texto de conclusiones en formato esquemático por puntos.

- la labor desarrollada ha encontrado en general bastante atención por parte de las personas e instituciones encontradas. Nuestra tarea ha sido, finalmente, no solo la de acopio de buenas prácticas, sino también la de permanecer como un motor de alerta sobre este problema en otras ciudades y de intercambio entre los casos analizados, tanto en las administraciones como, sobre todo, entre los grupos ciudadanos;

- el tema de la gentrificación recibe poca atención por parte de las administraciones municipales, que prefieren no ver el problema si no es argumento de debate público. En algunos casos, incluso lo consideran como un fenómeno positivo, por lo que, dentro de los objetivos, sería necesario abrir el debate para prevenir la gentrificación en otras ciudades.

- es imprescindible definir con claridad el concepto de gentrificación, ya que en estos momentos se tiende a su solapamiento con la turistificación, que es una de las causas, pero no la única; los efectos derivados de fondos especulativos que ven, de forma transitoria, la industria del turismo como un enriquecimiento, intervienen de manera violenta e irreversible en el mercado inmobiliario, siendo un problema muy relevante;

- ninguna de las ciudades observadas se propone la tarea de poner en marcha medidas anti-gentrificación de forma transversal y global, como es el caso de Barcelona; en este sentido, es oportuno confirmar la metodología adoptada en el caso barcelonés para que sea transmisible;

- la mayoría de las acciones de interés por su carácter innovador, salvo pocos casos de

ciudades, son mayoritariamente promovidas por la sociedad civil y los movimientos, aunque parezcan casos puntuales de valor simbólico;

- es evidente que la gravedad del problema necesita de mecanismos novedosos de gestión entre Ciudad y Ciudadanía, para hacer frente a la violencia de la Economía global en la Cultura y Territorio local; dichos mecanismos han de ser afinados todavía y deberían ser objeto de las medidas;

- la promoción de una red de ciudades europeas se configura no solamente como una oportunidad a promover, sino una improrrogable necesidad ante cómo se está moviendo el mercado especulativo en el interior de las ciudades; en el ámbito de la búsqueda de una identidad europea, la gentrificación es elemento coadyuvante en este momento para generar una Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía;

- la heterogeneidad de las prácticas analizadas necesita profundización por parte de otras disciplinas, en especial la sociología, el derecho y la economía urbana; es oportuno encontrar sinergias con especialistas para entender de forma transversal los ejemplos analizados;

- la mayoría de las prácticas encontradas son de carácter general para las administraciones públicas (mecanismos sancionadores, fiscales, etc), es decir que inciden en el territorio municipal completo, y de carácter más puntual en los casos de la sociedad civil, en especial en formato de cooperativas o asociaciones; las universidades, en general, se han propuesto abrir observatorios de monitoreo a raíz de nuestra interlocución.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AADV (2015, 14 de febrer). *Col·loqui internacional Espais crítics "Capitalisme global i processos de regeneración urbana. Homenatge a Neil Smith"*. [Arxiu de vídeo]. Disponible a: <https://www.youtube.com/watch?v=-5uUYXc2Was>
- ALEXANDRI, G. (2014). Processi di gentrification e paure urbane ad Atene durante la crisi. *Sociologia urbana e rurale*, 104, 82-96.
- ANNUNZIATA, S. (Ed.) (2017). *Anti-gentrificación nelle città (sud) europee*. Roma: Roma Tre-press
- BUTLER, T., y LEES, L. (2006). Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31(44), 467-468.
- BAUMANN, Z. (2008). *Múltiples culturas, una sola humanidad*. Barcelona: Katz.
- CLARKE, E. (2016, 13 de octubre). In defence of gentrification. *Centreforcities*. Disponible a: <http://www.centreforcities.org/blog/in-defence-of-gentrification/>
- CLERVAL, A. (2013). *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*. Paris: La Decouverte.
- DIAPPI, L. (2009). *Rigenerazione urbana e ricambio sociale. Gentrification in atto nei quartieri storici italiani*. Milano: Franco Angeli.
- ESPOSITO, A. (2017). *Touristification e mercato immobiliare: analisi del fenomeno e proposta progettuale*. Tesis de máster, Instituto Universitario di Architettura di Venezia.
- FENTON, A. (2016). *Gentrification in London: a progress report, 2001–2013*. London: Centre for Analysis of Social Exclusion.
- FÖRSTER, W. (2004). Stadterneuerung – der Wiener Weg. En R. Sterk y H. Eisenberger (Eds.), *Wiens sanfte Erneuerung. Wie Bewohner die Revitalisierung ihrer Stadt erleben* (pp. 9-26). Viena: Christian Brandstätter Verlag.
- FRANZ, Y. (2011). Gentrification trends in Vienna. *Urban*, 7-9, 189-208.
- HARVEY, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- F.J. HUBER, (2011). Sensitive Urban Renewal or Gentrification? the Case of the Karmeliterviertel in Vienna. En C. Perrone, G. Manella y L. Tripodi (Eds.), *Everyday Life in the Segmented City (Research in Urban Sociology, Volume 11)* (pp. 223-239). Bigley, UK: Emerald Group Publishing.
- KONSTANTINOS, G., y STYLIANOS, G. (2017, julio). *Gentrification in the Greek Context: urban transformation and labour markets amid crisis*. Ponencia presentada en la 54th ASRDLF & 15th ERS-GR conference, Athens.
- LEES, L., SHIN, H., y LÓPEZ E. (Eds.) (2015). *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*. Bristol: Policy Press.
- LEFEBVRE, H. (1975). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.
- NEL·LO, O. (2015). *La ciudad en movimiento. Crisis social y respuesta ciudadana*. Madrid: Diaz & Pons.
- OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (Ed.) (2015). *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de sueños.
- ORTEGA Y GASSET, J. (1966). *Europa y la idea de Nación*. Madrid: Alianza Editorial.
- REDAELLI, G. (2014). Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía. En *Actas del VII Congreso internacional de Ordenación del Territorio* (pp. 988-992.). Madrid: Universidad Complutense de Madrid, Fundicot.
- REDAELLI, G. (2017). El camino hacia una Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía. *Ciudad sostenible*, 32, 18-23.
- SECCHI, B. (2013). *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Bari: Laterza.
- SEIXAS, J. (2016). Ten theses upon the historical centre of Lisbon in city-making and tourism gentrification. En *StadsLab MasterClass Lisbon 2016-City making & tourism gentrification* (pp. 49-53). Tilburg: StadsLab European Urban Design Laboratory.
- SENNET, R. (2014). *L'espai públic. Un sistema obert, un procés inacabat*. Barcelona: Arcàdia.
- SETTIS, S. (2014). *Se Venezia muore*. Torino: Einaudi.
- SMITH, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.
- SORANDO, D. (2014). *Espacios en conflicto. Un análisis relacional del cambio social en los centros estigmatizados*. Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid, Madrid.

PAPERS 60 GENTRIFICACIÓN Y DERECHO A LA CIUDAD

PRESENTACIÓN

El lector tiene en sus manos el número 60 de la revista **Papers**. Gira en torno a las múltiples dimensiones de los procesos de gentrificación, y a las prácticas sociales y las políticas urbanas para construir el derecho a la ciudad. *Gentrificación y derecho a la ciudad* son dos conceptos que han ido adquiriendo fuerza, al hilo de la creciente relevancia de los fenómenos que expresan. No son términos nuevos, vienen de lejos. En el año 1964, el Centre for Urban Studies del University College of London, liderado por la socióloga Ruth Glass (1912-1990) publicó el libro colectivo *London: Aspects of Change*. En su capítulo introductorio, Glass utiliza por primera vez en clave académica el término *gentrification*. En el año 1968, Henry Lefebvre (1901-1991) publica *Le droit à la ville*, lo hace en plena efervescencia ciudadana, cuando las calles y las plazas de París erigían horizontes urbanos de esperanza. Desde las obras icónicas de Glass y Lefebvre han pasado más de cinco décadas: los barrios de muchas ciudades han seguido gentrificándose; y estos mismos barrios han generado respuestas sociales y políticas en defensa de sus vecinos y vecinas, del derecho a la ciudad. Se han elaborado también muchos análisis y estudios al respecto. Los desplazamientos de residentes vulnerables y las luchas urbanas no han desaparecido y, desde hace unos años, han retornado con gran fuerza.

El compromiso del Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos (IERMB) con el análisis académicamente riguroso y socialmente responsable de las dinámicas de gentrificación y de las políticas para el derecho a la ciudad es manifiesto. Buena muestra de esta opción es el presente monográfico de **Papers**. Una opción enmarcada en una trayectoria de investigación de largo alcance, y que se desea constantemente innovadora. A lo largo de los artículos que configuran la revista se irán desplegando elementos conceptuales, analíticos y reflexivos. La propuesta se estructura en tres grandes bloques.

En el primer bloque, **La gentrificación. Fenómeno global, procesos diversos**, se debaten las coordenadas conceptuales de la gentrificación y se perfila la diversidad de contextos en que esta se despliega. En el segundo, **Factores y dimensiones de la gentrificación** se analiza en profundidad la metrópolis de Barcelona desde el prisma de la gentrificación: sus claves explicativas y los ámbitos donde se produce. En el tercer bloque, **Derecho a la ciudad versus gentrificación. Prácticas y políticas** se tratan las acciones colectivas e institucionales orientadas a aportar elementos de construcción del derecho en el barrio y en la ciudad.

Este número de **Papers** es, nítidamente, el fruto de un trabajo sostenido y colectivo. Es preciso, pues, expresar un agradecimiento muy sincero al conjunto de las autoras y los autores. A todas y a todos, gracias por

implicaros en este reto de articular una investigación creativa y de calidad; y por hacer posible, con ella, una nueva entrega de **Papers**, la revista del IERMB. Esperamos que encontréis miradas sugerentes y elementos de utilidad. Que sea una herramienta de disfrute y aprendizaje.

LA METRÓPOLIS ENTRE LA GENTRIFICACIÓN Y EL DERECHO A LA CIUDAD

RICARD GOMÀ

Profesor de Ciencia Política, UAB. Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona

1. Introducción

Una de las grandes dimensiones definidoras del cambio de época que transitamos es la confluencia de procesos sociales y espaciales. Los cambios vitales, económicos, culturales y demográficos se proyectan con más fuerza que nunca sobre los entornos de cotidianidad. El territorio, de los barrios a las metrópolis, gana peso como base vertebradora de realidades y relaciones: ya sea de creación de comunes, o de generación de vulnerabilidades y exclusiones. En otras palabras, los proyectos de mercantilización global desencadenan hoy procesos de desposesión urbana. O en sentido inverso, todo horizonte de ampliación democrática se ve apelado a fortalecer la construcción del derecho a la ciudad. Y es en esta *encrucijada histórica entre las cuestiones social y urbana donde habitan las dinámicas de gentrificación*. Al filo de la tercera década del siglo XXI resulta evidente que las relaciones entre financiarización económica, desigualdad social y segregación residencial son muy intensas, y que estas difícilmente pueden ser captadas al margen de los procesos de desplazamiento y expulsión urbana; del conjunto de factores, geografías y dimensiones de la gentrificación.

Si eso es de algún modo así, un monográfico de la revista *Papers* sobre *gentrificación y derecho a la ciudad* se convierte también en necesidad. Un compromiso ineludible de producción de conocimiento. Es cierto, las aportaciones recientes sobre el fenómeno son múltiples y diversas. Y es también por este motivo que era preciso encontrar una mirada específica, una contribución con sentido. El grupo de autores y autoras que participan en este volumen es, de entrada, garantía indudable de rigor e innovación. Sobre esta base, *Papers 60* ofrece un mosaico de perspectivas tejidas a partir de tres hilos principales: **a)** el debate teórico sobre la gentrificación; **b)** el nivel de relevancia del concepto para aportar información clave sobre los procesos socioespaciales recientes en la metrópolis de Barcelona, y **c)** el papel de las prácticas sociales y las políticas públicas: la acción colectiva y las políticas urbanas como factores relevantes para habilitar o confrontar dinámicas de

gentrificación. Repasamos, acto seguido y brevemente, estas cuestiones.

2. Gentrificación: de las coordenadas conceptuales a la metrópolis de Barcelona

La gentrificación no es una realidad coyuntural, más o menos episódica. Estamos ante un fenómeno que debe entenderse como una expresión urbana clave de las asimetrías económicas y de poder propias del capitalismo. La gentrificación se inscribe en la lógica de las desigualdades sociales y su plasmación en la segregación residencial. Opera hoy en buena medida como *lógica espacial de la economía financierizada*, como dimensión fundamental del actual cambio económico y sociocultural hacia el capitalismo especulativo y la sociedad postindustrial. Aunque se han construido perspectivas diversas, existe un amplio acuerdo en situar la gentrificación en algunas coordenadas conceptuales básicas.

Se trata de un proceso de transformación de una área urbana —central o no— a través del cual se produce en el tiempo la sustitución del colectivo residente por población con capacidad adquisitiva más elevada. Implica por lo tanto una reestructuración del espacio en función de la desigualdad de ingresos entre grupos y con resultado de desplazamiento/expulsión de habitantes de clases populares. Este proceso comporta, de forma estructural, una dimensión urbanística: desinversión y degradación física seguida de reinversión en capital fijo. Las mejoras en el entorno construido incrementan los valores inmobiliarios y los precios del alquiler, generando una expansión de la *rent gap* (brecha de renta) como mecanismo impulsor de la sustitución residencial de clase. Pero no es la única dimensión. La gentrificación opera también en la esfera simbólica. Comporta un cambio en el entramado de relaciones sociales, en los consumos, en las pautas de uso del espacio. Las nuevas clases medias, con más capital relacional y cultural, se apropian de áreas urbanas para desplegar estilos de vida, proyectos e identidades.

La gentrificación, en síntesis, implica un proceso de *reapropiación física y simbólica del espacio por parte de grupos con capital económico y relacional elevado*. Una dinámica de carácter excluyente con *desplazamiento material y desposesión cultural de sectores populares*. En efecto, el espacio físico no solo enmarca o sostiene un entramado de relaciones sociales, sino que es también un factor constituyente de estas. La gentrificación, por lo tanto, expresa una lógica urbana compleja de diferenciación social y espacial, a caballo entre desigualdades económicas y asimetrías de poder.

Más allá de los ejes conceptuales, los debates sobre la gentrificación han girado en torno a un mínimo de tres cuestiones. Por una parte sus **factores explicativos**, los elementos *de entorno y específicos* que la impulsan o que se enfrentan a ella. Aquí es preciso distinguir entre las variables

morfológico-urbanísticas (el tipo de tejido urbano y su inserción en el entramado de la ciudad); las variables sociodemográficas (la estructura de clases y ocupacional, los ciclos migratorios y los procesos de envejecimiento) y las variables de acción colectiva e institucional (los movimientos urbanos y las políticas públicas). En segundo lugar, sus **dimensiones**, es decir, los terrenos de juego concretos donde operan causas y expresiones. Se puede hablar aquí de gentrificación por desposesión financiera o arrendataria; o bien de gentrificación comercial, productiva o verde. Finalmente, las dinámicas gentrificadoras tienen que ubicarse en **contextos temporales y espaciales determinados**. Se trata de un fenómeno de fondo que, sin embargo, se hace tangible en temporalidades y geografías diversas.

Vivimos hoy momentos de cambio de época. Transitamos un ciclo de desvertebración de los parámetros de la modernidad industrial: hacia escenarios cruzados por complejidades, incertidumbres vitales y vulnerabilidades emergentes; hacia la redefinición de los trabajos y los anclajes colectivos. Todo parece apuntar, en este contexto, que los procesos de gentrificación adoptan algunas características clave. **a) Escala global.** El capitalismo especulativo se despliega en buena parte a través de las ciudades, mediante la financiación de la vivienda y de la conexión de la *rent gap* en los circuitos financieros planetarios. **b) Complejidad y turismo.** La gentrificación opera hoy en múltiples dimensiones, pero tiene en el turismo su eje principal. Los datos apuntan a que en las ciudades globales el uso turístico genera la máxima rentabilidad en la explotación de la brecha urbana. La sustitución poblacional da lugar a menudo a enclaves urbanos con predominio de alojamientos y prácticas turísticas. **c) Estado y resistencias.** El neoliberalismo político —lejos de la no intervención— erige el arsenal normativo del neoliberalismo urbano. En el otro lado del tablero institucional, el nuevo municipalismo pone en marcha estrategias innovadoras antigentrificación. Y surge al mismo tiempo un mapa de resistencias y comunes urbanos, sin las cuales no se podría captar la dialéctica de los actuales procesos de gentrificación.

Más allá de estas características compartidas, reaparece hoy con fuerza la cuestión de las *geografías de la gentrificación*. No se puede subestimar que el concepto y buena parte de la investigación están fuertemente vinculados a las ciudades del mundo anglosajón. Se ha puesto en duda, incluso, la validez del concepto en el análisis de otras realidades urbanas. Parece evidente que un uso simple y lineal del término no permite capturar las trayectorias históricas de, por ejemplo, las ciudades latinas o mediterráneas. Pero la escala global de las expulsiones urbanas es hoy innegable. Es preciso, pues, hacer emerger con rigor las raíces contextuales de la gentrificación: es necesario cartografiar los procesos y deben analizarse con fuerte base empírica. La gentrificación se ha agudizado (es el terreno de disputa del derecho a la ciudad); se ha expandido (hacia las grandes ciudades del Sur y de todo el planeta), y se ha diseminado en la jerarquía urbana hacia ciudades medias y pequeñas, y en dirección a barrios metropolitanos con nuevo potencial gentrificable.

Todo ello nos coloca en la exigencia de hacer de Barcelona y su ámbito metropolitano un espacio ineludible de conocimiento. Este monográfico aborda el tema, desde miradas múltiples, rigurosas y con sugerentes apuestas de innovación metodológica. Se sitúa a Barcelona en el contexto comparado de las seis principales áreas metropolitanas españolas y se analiza después en profundidad desde una triple perspectiva: las diversas trayectorias y temporalidades de

gentrificación de los *barrios metropolitanos*, estudiando tanto los cambios en los stocks poblacionales y sus perfiles sociales, como los flujos y la movilidad residencial de las personas; la *suburbanización de la pobreza* como efecto metropolitano de la gentrificación; y el problema de la *vivienda* en el hilo de las nuevas vulnerabilidades residenciales metropolitanas y su relación con las dinámicas gentrificadoras. Más allá de estas perspectivas, el impacto del turismo y los cambios en el comercio de proximidad se estudian como dimensiones específicas.

3. De la gentrificación al derecho a la ciudad: prácticas sociales y políticas urbanas

En general, la acción colectiva y las políticas urbanas no han sido objetos centrales de estudio en el tratamiento de la gentrificación. Es más, la investigación sobre transformación de barrios y desplazamientos urbanos ha adoptado a menudo perspectivas estructurales y deterministas. Miradas faltas de *agencia*. Faltas de sujetos y subjetividades; con ausencia de voluntades políticas y proyectos colectivos orientados a hacer posible el derecho a la ciudad. Y sin embargo, los agentes y los proyectos están ahí. Y despliegan, por lo tanto, prácticas y políticas. Este volumen no quiere pasar de puntillas por ellas. Pretende dotarlas de visibilidad y proyectar herramientas de análisis.

La gentrificación es exclusión urbana, es la desposesión del derecho a la ciudad. Hoy el conjunto de vulnerabilidades que aparecen vinculadas a las dificultades para acceder y mantener la vivienda, a la imposibilidad de seguir viviendo en el barrio, ganan centralidad en el mosaico de las injusticias. Son fragilidades que no han generado derechos garantizados de ciudadanía, ni servicios públicos universales para hacerlos efectivos. Los movimientos sociales urbanos han sido débiles. Pero todo eso cambia con bastante rapidez. Las ciudades globales, *mediante el municipalismo internacional reclaman el poder necesario para construir el derecho a la ciudad*, las herramientas necesarias y que a menudo siguen en otras esferas de gobierno. Los agentes urbanos construyen organización, repertorios de acción colectiva y significados compartidos, *un nuevo sentido común donde arraiga la defensa vecinal del derecho a la ciudad*. Son políticas de proximidad y prácticas sociales que operan a menudo en escenarios con fuertes asimetrías de poder, confrontados en estados alineados con las estrategias del capitalismo global.

La politización de la ciudad se vuelve irreversible: es el combate entre la vivienda como valor de uso o como activo financiero; entre el barrio vivido en clave comunitaria o bajo amenaza de expulsión; entre la ciudad como lógica espacial de la vida o de la especulación. El conflicto entre la gentrificación y el derecho a la ciudad se desarrolla, cada vez más, en el terreno de las prácticas sociales y las políticas públicas. Opera en contextos concretos. *¿Cómo se ha ido configurando recientemente en Barcelona y en los ámbitos catalán y español?*

En **España**, los gobiernos del Estado fueron agentes activadores de las condiciones para crear la burbuja hipotecaria, a caballo de la expansión precrisis; rescataron el sistema financiero durante la crisis, y han instrumentado recientemente la estrategia para reconstruir los beneficios ligados a la vivienda, promoviendo sobre todo el giro de la lógica especulativa hacia el alquiler. Destacan cuatro herramientas de acción, con efectos interdependientes y acumulativos: la *Golden Visa*, como mecanismo de atracción de capital inmobiliario; las SOCIMI, como vehículos de inversión inmobiliaria con un marco de tributación muy favorable; la creación de la SAREB, con la reintroducción selectiva

del *stock* de viviendas vacías como nuevos productos financieros; y la modificación de la LAU, con contratos de alquiler a tres años y actualización no regulada de precios. Configura, todo ello, un marco de política pública que habilita la financiarización de la vivienda, favorece dinámicas de gentrificación y erosiona el derecho a la ciudad. Se trata, en otras palabras, de la dimensión urbana de una política económica especulativa, más próxima a las expulsiones y a la desposesión que a la construcción de comunidades y del derecho al barrio. En **Cataluña**, las leyes de urbanismo (2002-2004) y del derecho en la vivienda (2007) erigieron un marco normativo proclive para avanzar hacia el derecho a la ciudad. Las modificaciones introducidas a partir de 2010 debilitan este marco. La ley de barrios, desplegada como palanca de mejoras urbanas en áreas vulnerables, es también abandonada a partir del giro de 2010. Recientemente, la ley de inclusión residencial y la aprobación del índice de referencia de precios del alquiler renuncian a fijar mecanismos potentes de control público de rentas.

Barcelona se está convirtiendo en ciudad referente, en el marco del municipalismo internacional, con respecto a la vertebración progresiva de un marco de políticas urbanas innovadoras orientadas a hacer posible el derecho al barrio y a la ciudad. El cuadro 1 muestra de forma esquemática algunas de estas políticas. No están todas. El listado se ha elaborado a partir de dos criterios. Por un lado, que se trate de actuaciones en marcha, aprobadas y en proceso de implementación, serían ejemplos de estas el PEUAT, los planes de usos, el nuevo modelo de rehabilitación, la preservación de tramas urbanas con afectaciones urbanísticas, el Plan para el derecho a la vivienda o el programa BPO contra la gentrificación comercial. Por otro lado, que sean políticas directamente vinculadas a incidir sobre los factores de la gentrificación, a defender el derecho a la ciudad frente a los riesgos de expulsiones directas o indirectas. En este caso pueden ser actuaciones planteadas desde Barcelona, aunque la activación de la medida sea solo factible en el ámbito catalán o estatal, serían ejemplos de estas la modificación de la LAU para expandir duraciones mínimas de contratos, el control público de alquileres vía índice de referencia vinculante, los cambios en las leyes urbanísticas para fijar nuevos supuestos y ampliar cuotas obligatorias de vivienda protegida, o el fortalecimiento de los instrumentos fiscales sobre las viviendas vacías y los usos turísticos. Cabe decir, finalmente, que este conjunto de políticas configura un espacio clave para la innovación, en la triple dimensión de agenda (cuestiones emergentes), contenidos (nuevos planteamientos/prioridades) y gobernanza colaborativa (el impulso a la promoción y la gestión cooperativa de viviendas, o la coproducción de políticas de inclusión residencial a través de la red de lucha contra el *sinhogarismo*).

Más allá de las políticas urbanas, las dinámicas de acción colectiva viven en Barcelona y en otras ciudades un ciclo de fortalecimiento. La PAH, a través de la lucha contra los desahucios, ha sido el hilo conductor en el campo del derecho al hogar en tiempo de emergencia habitacional. En la medida en que el conflicto urbano desborda la cuestión residencial y la sitúa como componente esencial del derecho a la ciudad, emergen nuevos movimientos y redes urbanas: sindicatos, asambleas de barrio, estrategias de recuperación de bloques con viviendas vacías. Se observa un giro progresivo en la acción colectiva *desde lógicas de resistencia a lógicas de disidencia, autonomía y creación de comunes urbanos*. Destaca la experiencia en expansión del Sindicato de Inquilinas e Inquilinos. Haciendo uso del arsenal de herramientas de análisis de los movimientos sociales, se puede sostener que el Sindicato

aprovecha bien una estructura de oportunidades políticas (EOP) en clave temporal, y una red de producción de políticas urbanas (*policy network*) con espacios disponibles de apertura y acceso en el ámbito municipal. Sobre esta base, el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos articula tres dimensiones de agencia: opta por un modelo organizativo comunitario y de masas al mismo tiempo; por un repertorio de acciones más disruptivo e innovador que convencional, y por poner mucho énfasis en la producción simbólica y subjetiva: la idea de la burbuja del alquiler como políticamente producida y la creación de una nueva subjetividad urbana en torno al derecho al barrio y a la ciudad ('Nos Quedamos').

SEGREGACIÓN RESIDENCIAL, GENTRIFICACIÓN URBANA Y DERECHO A LA CIUDAD. UNA LECTURA DESDE BARCELONA

ORIO L NELLO

Universidad Autónoma de Barcelona

1. Un fenómeno estructural, permanente y general

El domingo 14 de septiembre de 1890, el diario *La Vanguardia* publicaba un artículo de Rafael Puig i Valls titulado "La reforma de Barcelona y los barrios obreros". El autor, ingeniero forestal, uno de los precursores de los estudios ambientales en Cataluña, razonaba sobre las consecuencias que la reforma interior de Barcelona tendría para la población obrera que habitaba en los espacios afectados por la intervención:

"Las grandes vías de reforma transformarán por completo el aspecto de la vieja ciudad condal. Callejas estrechas, sucias, mal ventiladas, que habita actualmente la clase obrera, perderán en breve su traza laberíntica para convertirse en calles espaciosas y rectas pobladas de vistosos edificios y moradas de gente rica o de industriales y artesanos de posición holgada".

Esto comportaría inevitablemente el desplazamiento de "la población que hoy ocupa la mayor parte de la zona que va a expropiarse", ya que esta "no podrá pagar los alquileres de las habitaciones más baratas de las calles reformadas" y se verá obligada a buscar "albergue alejado de los centros en que trabaja y en condiciones poco favorables para el desenvolvimiento de la vida de familia". De este modo, la reforma podría tener un efecto paradójico:

"Al sanear una parte de la población no haremos más que cambiar la topografía de los focos y, sobre haber perturbado el modo de vivir de una gran parte de los moradores de la ciudad, no conseguiremos sino de manera imperfecta el ideal que se persigue derribando casas y borrando trazas de calles inmundas [...]" (Puig i Valls, 1890).

El artículo de Puig i Valls fue desenterrado por Carme Massana en su fundamental tesis doctoral sobre política económica y propiedad urbana en Barcelona durante el primer tercio del siglo XX (Massana, 1985). De hecho, en el razonamiento de Puig parece escucharse el eco —casi palabra por palabra— del célebre *dictum* que Friedrich Engels había escrito pocos años antes en La cuestión de la vivienda:

"En realidad la burguesía solo tiene un método para resolver la cuestión de la vivienda a su manera, es decir, de solucionarlo de

tal forma que la solución renueva siempre el mismo problema [...] Los callejones vergonzosos desaparecen, acompañados de abundantes autocongratulaciones de la burguesía por este magnífico éxito, pero vuelven a aparecer inmediatamente en otro lugar, y, a menudo, en el barrio del lado! Estos focos de enfermedades, estos infames cuchitriles y sótanos en los que el modo de producción capitalista confina a nuestros trabajadores noche tras noche, no se suprimen; ¡simplemente, se cambian de lugar! La misma necesidad económica que los engendró los engendrará de nuevo en el próximo lugar. Mientras el modo de producción capitalista siga existiendo, resulta una locura esperar que llegue una solución aislada al problema de la vivienda o de cualquier otra cosa que afecte al destino de los trabajadores. La solución radica en la abolición del modo de producción capitalista" (Engels, 1872).

Si sacamos a colación estos escritos de finales del siglo XIX es para constatar que, ni en Barcelona, ni en el contexto europeo, la cuestión del desplazamiento forzado de la población más vulnerable —ya sea directamente, a través de la acción pública, ya indirectamente, a través de los precios— es, en modo alguno, un fenómeno reciente. Todo lo contrario, se trata de una constante en el proceso de urbanización contemporáneo. De hecho, como veremos acto seguido, el desplazamiento forzado de los grupos subalternos en la ciudad, lo que en las últimas décadas la literatura anglosajona ha venido a denominar 'gentrificación', no es otra cosa que un aspecto concreto de un fenómeno más amplio, consustancial al proceso de urbanización capitalista: la segregación residencial de los grupos sociales.

A la hora de abordar la cuestión de la gentrificación en la metrópolis barcelonesa, es preciso partir de una triple premisa: no se trata de un fenómeno coyuntural, episódico y local, sino estructural, permanente y general. Esto no implica, de ningún modo, que su expresión en el área de Barcelona no presente rasgos diferenciados que hay que tener particularmente en cuenta, tanto al efectuar la diagnosis del proceso, como al evaluar sus consecuencias y al diseñar las políticas para hacerle frente (Indovina y Nel-lo, 2017).

En los tres apartados siguientes debatiremos el tema, exponiendo, en primer lugar, cuáles son las principales características de la segregación en la región metropolitana de Barcelona y cómo se relacionan con el fenómeno de la gentrificación. A continuación exploraremos lo que podemos considerar los factores que contribuyen a impulsarlo o a frenarlo. Finalmente, se enunciarán brevemente algunas de las políticas urbanas que los poderes públicos y los movimientos ciudadanos podrían impulsar con el fin de hacer frente a la segregación, la gentrificación y sus efectos.

2. La segregación residencial en la Barcelona metropolitana

Hemos afirmado que, desde el punto de vista conceptual, el análisis de la gentrificación urbana y la discusión de las medidas destinadas a hacer frente se tienen que inscribir en un contexto más amplio: el estudio sobre la desigualdad social y su plasmación sobre el territorio a través de la segregación urbana y, más concretamente, de la segregación residencial. La gentrificación puede ser definida como el desplazamiento, a través de la presión del mercado inmobiliario o de políticas urbanísticas, de sectores de población residente en determinadas áreas urbanas, reemplazándola por población de mayor capacidad adquisitiva (Albet y Benach, 2017; Lees y Phillips, 2018). Así entendida, la gentrificación tiene que ser considerada, obviamente, como una expresión de la segre-

gación urbana que, a su vez, como sabemos, es causa y consecuencia de la desigualdad social.

En efecto, como es bien sabido, la segregación urbana es el fenómeno a través del cual grupos sociales diversos tienden a separarse sobre el espacio urbano en función de sus características económicas, de origen, creencias u otras características sociales (Oberti y Préteceille, 2016). La literatura coincide al afirmar que, en las ciudades europeas, el vector principal de segregación es la renta de las personas y las familias (Tammamaru, et al. 2016). La segregación asociada a este factor actúa a través de un mecanismo que ha sido ampliamente estudiado y explicado: en un contexto urbano caracterizado por la existencia de diferenciales importantes de precios, accesibilidad y calidad urbana, la capacidad de escoger lugar de residencia es una función de la renta de las personas y las familias. Eso fuerza, en principio, a los grupos sociales que disponen de menos recursos a concentrarse allí donde los precios son más bajos y la calidad urbana —en términos de urbanización, vivienda, servicios o accesibilidad— resulta inferior. Los grupos con más recursos, en cambio, que disponen de mayor capacidad de escoger, suelen acabar concentrándose allí donde, a cambio de satisfacer precios más altos de suelo y vivienda, pueden disfrutar de una alta calidad urbana, mejores servicios y de las ventajas derivadas de residir entre aquellos que pertenecen a sus mismos círculos sociales (Harvey, 1973; Secchi, 2013).

Ahora bien, también está la posibilidad de que grupos sociales con elevados recursos opten por instalarse en áreas de precios bajos que son (o habían sido) habitadas por grupos subalternos. Este movimiento puede deberse a la atracción de las amenidades —viejas o nuevas— que estas áreas contienen (centralidad, patrimonio, imagen, vida social) y/o a la existencia de proyectos de mejora urbana, financiados por capital privado o recursos públicos: en estos casos, las expectativas de mejora y prestigio del barrio pueden hacer atractiva la inversión inmobiliaria, contando con la expectativa de la ganancia futuro. Si el flujo de capital es lo bastante importante como para incidir de manera significativa en la demanda, sus consecuencias se harán evidentes en el incremento de los precios inmobiliarios. Eso tendrá dos efectos: por un lado, el aumento del valor del patrimonio de aquellos que tengan propiedades en el sector; por el otro, la dificultad de personas o familias de renta baja en venir a residir o de permanecer, ya sea por aumento de los precios de los alquileres, de la fiscalidad sobre los inmuebles o la transformación del entorno (comercio, servicios, vida social y otros) (Smith, 1996; Lees y Phillips, 2018).

Al abordar la medida y el conocimiento de la realidad de la segregación y de la gentrificación en la región metropolitana, hace falta tener en cuenta, antes que nada, que su estudio presenta, como es bien sabido, una cierta complejidad metodológica, derivada sobre todo de la dificultad en disponer de datos georeferenciados de la renta al interior de las áreas urbanas (a escala de barrio o de sección censal). Eso comporta la necesidad de aproximarse al fenómeno a través de indicadores indirectos. Nos hemos referido a los antecedentes de este tipo de estudios en Cataluña en Nel-lo y Blanco (2015) y recientemente Carles Donat (2018) y Michael Janoschka (en este mismo monográfico) han elaborado sendos estados de la cuestión de las investigaciones llevadas a cabo en los últimos años en Cataluña y en el conjunto de España, respectivamente.

Uno de los estudios más recientes en este campo es la investigación *Barris y crisis* (Blanco y Nel-lo, 2018) que, a los efectos de

lo que aquí nos interesa presenta tres ventajas principales: ofrecer datos para el conjunto de la Región Metropolitana de Barcelona y de Cataluña; referirse a un periodo temporal extenso, 2001-2012; así como estudiar el conjunto de la población y no el comportamiento de un solo grupo social respecto del resto. El trabajo ha analizado la evolución de la disposición de los grupos sociales sobre el territorio metropolitano, estudiando, a nivel de sección censal, cuatro variables estrechamente relacionadas con la renta: el porcentaje de población parada, el porcentaje de población extranjera, el valor catastral y la superficie del hogar. Eso ha permitido clasificar las cerca de 3.500 secciones censales existentes en la región metropolitana en tres categorías: las que presentan situaciones de segregación inferior, las que presentan situaciones de segregación superior y las que se encuentran en una situación intermedia. Podemos denominar las primeras 'barrios vulnerables' y las segundas 'barrios acomodados'.

La síntesis de los resultados de esta investigación con respecto a la segregación en la región metropolitana de Barcelona puede verse en la tabla 1 y el mapa 1. A nuestros efectos, de su lectura se derivan las siguientes conclusiones principales:

1. En el año 2001 el número de secciones censales con valores extremos de segregación inferior (barrios vulnerables) o superior (barrios acomodados) era de 224 sobre 3.474 (6,4%) y en el año 2012 de 614 sobre 3.612 (17%). De aquí pueden colegirse dos primeras conclusiones: a) *la segregación es, evidentemente, un fenómeno estructural que antecede claramente a la crisis;* b) *sin embargo, en el periodo 2001-2012 — que se corresponde a la fase culminante de la burbuja inmobiliaria (2001-2007) y a los primeros años de la crisis económica (2008-2012)— el número de secciones censales que presenta valores extremos de segregación ha tendido a incrementarse de manera acentuada.*
2. En el periodo estudiado, el número de secciones censales correspondientes a barrios vulnerables pasó de 166 a 352 (del 4,8% al 9,7% del total) y las de secciones censales correspondientes a los barrios acomodados de 58 a 262 (del 1,7% al 7,3% del total). Esto conduce a dos nuevas conclusiones: a) *la segregación afecta a todos los grupos sociales, y no, como a veces se afirma, solo los grupos más desfavorecidos;* b) *en este periodo la tendencia a la segregación ha sido fuerza más acentuada con respecto a los grupos acomodados que en los más desfavorecidos.*
3. La población del ámbito metropolitano barcelonés que vivía en barrios vulnerables era de 166.429 personas en el año 2001 y de 440.592 en el 2012. La que residía en barrios acomodados pasó en el mismo periodo de 83.451 a 367.547. Eso implica que: a) *en el año 2012, 1 de cada 6 habitantes de la región metropolitana residía en una área con situación de segregación elevada, ya fuera superior o inferior;* b) *en la región metropolitana barcelonesa uno puede definir, en términos de segregación, dos grandes ciudades discontinuas sobre el territorio: la primera corresponde a los barrios vulnerables y reúne un volumen de población equivalente a la ciudad de Murcia, la segunda corresponde a los barrios acomodados con una población equivalente a la ciudad de Bilbao.*
4. La representación cartográfica de aquellas partes del territorio metropolitano donde se encuentran los barrios vulnerables y los acomodados permite constatar

asimismo que su localización presenta unos patrones claros de continuidad y coherencia territorial. Ahora bien: a) *la localización de los ámbitos concernidos a lo largo del tiempo tienden a mantenerse, aunque el territorio que cubren se ensancha;* b) *asimismo, la intensidad de segregación tiende en muchos casos a profundizarse.*

Las implicaciones de estos datos con respecto a las dinámicas de gentrificación son bastante evidentes. Los grupos más acomodados tienden a reunirse sobre el territorio en proporción incluso más alta que los grupos subalternos. Esto implica necesariamente una mayor especialización de algunas áreas como ámbitos residenciales de estos grupos. El mapa 1 muestra con bastante claridad cuál es la ubicación de estos ámbitos en la parte central de la conurbación barcelonesa: en la ciudad de Barcelona, el barrio de la Dreta de l'Eixample y la práctica totalidad del distrito de Sarrià-Sant Gervasi (con los barrios de Sant Gervasi-Galvany, Sant Gervasi-la Bonanova, Tres Torres, Sarrià y Pedralbes). Fuera de estas áreas se encuentran otros enclaves acomodados en Vallcarca y Penitents, les Corts y algunos sectores del Raval y el Barri Gòtic. Fuera ya de la capital, pero en práctica continuidad con el ámbito de Sarrià-Sant Gervasi, los barrios con alta intensidad de segregación superior se extienden hacia Sant Cugat del Vallès, al otro lado de Collserola, y se proyectan, siguiendo el eje de la Diagonal, hacia sectores de Esplugues de Llobregat (Finestrelles, Ciutat Diagonal), Sant Just Desvern, Sant Feliu de Llobregat y Sant Joan Despí.

Ahora bien, la capacidad de absorción de estas áreas está limitada por el stock inmobiliario disponible y, por lo tanto, es de esperar que tiendan a expandirse hacia algunos ámbitos de su entorno. Esta expansión de lo que López Gay (2017) ha denominado los "ámbitos exclusivos y excluyentes" tiende a verificarse, lógicamente, en la proximidad de las áreas acomodadas, con el fin de aprovechar la renta de posición que se deriva de su contacto. En los casos en que un barrio acomodado se encuentra en contacto con uno vulnerable, la diferencia de los precios del suelo y la vivienda entre uno y el otro (indicativa de la existencia de lo que en la literatura anglosajona se ha denominado la *rent gap*, Smith, 1996) puede hacer que el segundo se convierta particularmente en la residencia o para usos privados de grupos acomodados. En este caso, la consiguiente entrada de capital irá seguida de un progresivo desplazamiento y sustitución de la población. Una de las aproximaciones más rigurosas e interesantes a este proceso, nada fácil de estudiar, es la desarrollada por Antoni López-Gay y su equipo en el Centro de Estudios Demográficos, que muestra, precisamente como, en la ciudad de Barcelona, fenómenos de este tipo han sido y son particularmente activos en barrios como el Poblenou, la Barceloneta, Gràcia, Sant Antoni, y otros (López-Gay, 2017).

Ahora bien, al estudiar la gentrificación no hay que olvidar la otra cara del proceso de segregación, es decir, la consolidación y extensión de los barrios vulnerables. Aquí, la segregación actúa sobre todo por la salida de aquellos sectores relativamente más acomodados y la entrada de individuos y familias con menor nivel de renta. Se trata de un proceso que afecta de manera decidida a varios barrios del ámbito metropolitano y que tiene como consecuencia su creciente especialización como áreas residenciales de rentas bajas. En otros lugares hemos explicado cuál suele ser la tipología de estos barrios: polígonos de vivienda construidos en los años cincuenta, sesenta y setenta del siglo pasado, áreas surgidas de procesos de urbanización irregular y barrios centrales de

las poblaciones en proceso de degradación del patrimonio construido (Nel-lo, 2018). Es preciso tener en cuenta que, en caso de que esta especialización resultara ya sea en un incremento de la diferencia de precios entre estos barrios y la media metropolitana, ya sea en un progresivo empeoramiento de las condiciones de vida en el barrio (o en ambos fenómenos al mismo tiempo) la consolidación de la situación de segregación puede hacerse cada vez más difícilmente reversible.

3. Factores condicionantes de las dinámicas de gentrificación: régimen de tenencia, evolución demográfica, integración en la economía global, políticas públicas y organización ciudadana

Uno de los problemas más habituales en los estudios de las dinámicas de gentrificación es la transposición mecánica de patrones de análisis acuñados a partir del estudio de unas realidades urbanas en otros contextos. En efecto, desde la primera utilización del término *gentrification* por Ruth Glass a mediados de los años sesenta del siglo pasado, en los países anglosajones una corriente importante de la Geografía, la Sociología y otras ciencias sociales ha ido construyendo un voluminoso cuerpo de estudios críticos sobre este fenómeno (Slater, 2013; Albet y Benach, 2017; Lees y Phillips, 2018). Eso ha sido sin lugar a dudas positivo a la hora de avanzar en el conocimiento de las desigualdades en la ciudad, así como para denunciar sus consecuencias.

Ahora bien, debido a la posición preeminente que los autores y las publicaciones pertenecientes a estos países ocupan en el sistema académico y en la difusión de las ideas, los esquemas y modelos teóricos establecidos a partir del estudio de sus realidades locales han terminado siendo aplicados a menudo de manera acrítica y mecánica en contextos muy diversos. Como ya hemos expuesto en otras ocasiones (Indovina y Nel-lo, 2017), eso dificulta tanto la comprensión de las dinámicas urbanas como —lo que todavía resulta más preocupante— la posibilidad de adoptar políticas efectivas para hacer frente a sus efectos. Por esta razón, sin renunciar en modo alguno a la voluntad de conseguir generalizaciones teóricas de utilidad, consideramos de gran importancia señalar aquellos factores que, en el caso concreto de la realidad metropolitana barcelonesa, contribuyen a fomentar o a mitigar el avance de los procesos de gentrificación.

La primera especificidad importante que hay que tener en cuenta es el *régimen de tenencia de la vivienda* prevalente en el ámbito metropolitano. Como es bien sabido, uno de los rasgos distintivos del mercado inmobiliario en Cataluña y en España es el predominio abrumador de la propiedad como régimen de tenencia, en detrimento del alquiler o de otras formas de disfrute de la vivienda. Según el Censo de Vivienda de 2011, 7 de cada 10 residencias principales del Área Metropolitana de Barcelona eran de propiedad, lo cual deja el mercado de alquiler en una situación muy minoritaria: tanto es así que, de acuerdo con la Encuesta de Condiciones de Vida, en el año 2016 solo el 19,3% de la población de más de 16 años residente en el Área Metropolitana de Barcelona vivía en régimen de alquiler (OMHB, 2018). Estos rasgos confieren al mercado inmobiliario una notable rigidez que dificulta el acceso a la vivienda y fomenta el endeudamiento de los individuos y las familias (Nel-lo, 2012). Ahora bien, el predominio de la propiedad puede tener un efecto positivo a la hora de contener las dinámicas de gentrificación, ya que aporta una estabilidad relativamente más alta que el alquiler. Así, en caso de mejora de las condiciones o el atractivo de un barrio, el incremento del precios inmobiliarios resulta antes que nada en un aumento del

patrimonio de las familias que viven allí y no en su expulsión directa, a corto o medio plazo, a través de la subida del precio de los alquileres. El desconocimiento de este factor ha sido uno de los errores más habituales generado por la transposición de esquemas de análisis sobre el fenómeno de la gentrificación en los países mediterráneos.

Una segunda característica relevante desde el punto de vista de la demanda es la *evolución de las variables demográficas* que, como ha demostrado Carles Donat, han tenido una importancia clave en la evolución de la problemática de la vivienda en el ámbito metropolitano barcelonés (Dado, 2014). Tres de los factores que habían empujado al alza la demanda de vivienda durante el periodo 1996-2007 (Nel-lo, 2012) se han moderado o, incluso, han cambiado de signo: las generaciones plenas del *baby boom* de los años setenta, que habían llegado a su edad de emancipación en aquel periodo, han terminado siendo, mal que bien, absorbidas y han dado paso a cohortes más escasas de población joven; la gran ola migratoria que terminó comportando que, en la actualidad, 1 de cada 5 habitantes del área metropolitana de Barcelona sean nacidos en el extranjero parece en buena medida finalizada; finalmente, la disminución del tamaño medio del hogar, que se había ido produciendo de manera consistente, parece también detenida e, incluso, se ha producido un ligero incremento. Por otro lado, desde el punto de vista de la oferta, otro factor demográfico podría venir a disminuir la presión sobre los precios: en Barcelona, por ejemplo, hay 89.007 hogares de personas mayores de 65 años que viven solas; una parte importante de las viviendas que ocupan irán quedando vacías de manera ineludible durante los próximos años (OMHB, 2018).

Si estas características podrían contribuir a moderar los incrementos de precios y los procesos de segregación, otros factores operan en cambio en la dirección inversa. Entre estos hay que contar la concurrencia de tres factores hasta cierto punto exógenos, derivados de la creciente integración de la Barcelona en las redes y los flujos de la economía internacional: la financierización del mercado de la vivienda, el impacto del turismo y la creciente presencia de población que reside temporalmente en la ciudad. La *financierización de los mercados inmobiliarios* es el resultado de la entrada de activos financieros en los mercados inmobiliarios en busca de rentabilidades más altas y mayor seguridad que en los mercados financieros. El criterio que guía pues a los portadores de estos intereses no es tanto el valor de uso de la vivienda sino su valor de cambio. Se trata de un fenómeno de carácter general en la mayor parte de las grandes ciudades europeas que tuvo, como es sabido, una importancia decisiva en el desencadenamiento de la crisis económica a partir del año 2008. Después de unos años de relativo impasse —resultado de la debilidad de los agentes locales, la incertidumbre sobre la evolución de los precios y las restricciones al crédito (Indovina y Nel-lo, 2017)— la incidencia de la financierización parece repuntar ahora con fuerza. Un posible reflejo de la importancia de este factor en el mercado es el volumen creciente de transacciones inmobiliarias realizadas por personas jurídicas: en el tercer trimestre de 2017 el 17,8% de transacciones efectuadas en el Área Metropolitana de Barcelona lo fue no por personas físicas sino jurídicas; en la ciudad de Barcelona el porcentaje supera el 20%. Lejos de constituir un fenómeno episódico, se trata de una tendencia que se ha incrementado desde el año 2014 (OMHB, 2018).

El segundo factor, es el *impacto del turismo* en el mercado de la vivienda. Se trata de un fenómeno relativamente nuevo vinculado,

como es sabido, al desarrollo del alquiler de alojamientos turísticos a través de plataformas digitales. Si nos centramos en la ciudad de Barcelona, hay que constatar que el crecimiento del turismo urbano ha hecho pasar el número de pernoctaciones turísticas en la ciudad de 3,8 millones en el año 1990 a 29,1 en 2015. Ahora bien, al considerar la evolución de los últimos años puede observarse que, mientras las pernoctaciones hoteleras han crecido a duras penas de 14 a 17,6 millones entre 2010 y 2015, las pernoctaciones en viviendas de uso turístico, prácticamente inexistentes en el año 2010, representaban ya 9,5 millones en el 2015 (Ayuntamiento de Barcelona, 2016; Nel-lo, 2017a). Se estima que el número de apartamentos completamente destinados a usos turísticos hoy existentes en Barcelona se acerca a la cifra de 15.881, de los cuales 9.606 disponen de licencia municipal, mientras que el resto (un poco más de 6.000 apartamentos, según las estimaciones) operan sin licencia (Buhigas, Cruz y Duatis, 2016). Como se ha hecho notar, la oferta de este tipo de alojamiento se encuentra notablemente concentrada en algunos barrios centrales de la ciudad: así por ejemplo, 10 de los 73 barrios de Barcelona concentran el 67,1% de los apartamentos destinados exclusivamente a uso turístico anunciados en AirBnB. Por otra parte, las estimaciones de precio y rentabilidad derivada del alquiler de apartamentos turísticos indican que, en términos medios, los precios de estos resultan entre 2,3 y 4,1 veces superiores al alquiler tradicional destinado a residencia habitual (Buhigas, Cruz y Duatis, 2016). Esta diferencia de precios tiene obviamente efectos sobre la rentabilidad de la vivienda, y no es ajena seguramente al incremento de los precios del alquiler a la ciudad y a los procesos de desplazamiento de población en algunos barrios.

El tercer factor exógeno que incide en el mercado inmobiliario es la creciente presencia de *población estacional* en la ciudad: profesionales, estudiantes y visitantes temporales que residen allí por un periodo o de forma estacional. Estimar el volumen de esta población no resulta sencillo. En todo caso, es interesante notar que la población extranjera residente en Barcelona procedente de los países de la OCED ha pasado de representar el 1,7% al 5,4% entre los años 2000 y 2016 (OMHB, 2018). La combinación de estos tres factores tiene a nuestro entender una incidencia destacada sobre los precios. Contribuye a explicar, por ejemplo, que el porcentaje de población que soporta una tasa de sobrecarga de los gastos de vivienda —es decir que destina más del 40% de sus ingresos— sea para los que viven en régimen de alquiler en Barcelona una de las más elevadas de Europa: el 42,7% de los hogares que residen en este régimen de tenencia sufren dicha sobrecarga (OMHB, 2018).

El impacto de estos factores sobre los procesos de segregación y gentrificación se ha combinado, asimismo, con otro elemento de notable relevancia: la *incidencia a medio y largo plazo de las políticas públicas en relación con la vivienda asequible y la regulación del mercado inmobiliario*. Como es sabido, en el conjunto de España, la orientación de las políticas de vivienda, a lo largo de los años, ha sido destinada más a favorecer el acceso a la propiedad que a la constitución de un parque de vivienda pública o de vivienda protegida estable. Por otra parte, las provisiones destinadas a conseguir reservas obligatorias de suelo para vivienda protegida —establecidas a partir de la Ley 2/2002, de urbanismo, y reforzadas a través de varias disposiciones en los cinco años siguientes— no han terminado de satisfacer las expectativas que su aprobación suscitó (Nel-lo, 2012). Como consecuencia de ello, en el ámbito barcelonés la vivienda destinada a políticas sociales no su-

pera el 2% del parque residencial y es, pues, uno de los más reducidos entre los países de Europa Occidental. La capacidad de la oferta pública o protegida de influir en la evolución del mercado es más diversa en Barcelona que en Amsterdam, Berlín o Londres, donde representa, respectivamente, cerca del 50, el 30 o el 20% del total, del parque (OMHB, 2018). Por otro lado, la desregulación del mercado de alquiler, que tuvo uno de sus últimos y más decisivos episodios en la reforma de la ley de arrendamientos urbanos en el año 2013, ha llevado a una extremada precarización de este régimen de tenencia. Así, según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida, el porcentaje de población del Área Metropolitana que disfrutaba de un contrato de alquiler indefinido ha caído del 23,1% al 2% entre 1990 y 2016 (OMHB, 2018). Este hecho y el acortamiento del periodo mínimo de los contratos de alquiler a tres años facilitan, en gran medida, la repercusión directa e inmediata de las oscilaciones de los precios del alquiler sobre los hogares que viven en este régimen. Las consecuencias de esto en las áreas sometidas a presiones de carácter gentrificador resultan bastante evidentes.

Hay un último elemento que tiene asimismo incidencia en la segregación y la gentrificación: la *resistencia ciudadana* ante estos procesos. En efecto, las investigaciones a que más arriba hacíamos referencia, han permitido constatar el surgimiento de un gran número de iniciativas destinadas a paliar los efectos de la crisis, a resistir el retroceso de los derechos ciudadanos y a tratar de organizar formas alternativas de producción y consumo (Blanco, et al. 2016; Blanco y Nel-lo, 2018). Se trata de iniciativas que en Barcelona tienen destacados antecedentes históricos (Domingo y Bonet, 1998; Andreu, 2015; Nel-lo, 2015), pero que en modo alguno deben considerarse excepcionales. Al contrario, en varias ciudades de Europa y de Norteamérica, la evolución de la cuestión de la vivienda está dando lugar al surgimiento de prácticas resistenciales parecidas (Annunziata y Rivas, 2018). Las investigaciones realizadas en el área barcelonesa han verificado que, efectivamente, la organización ciudadana se puede convertir en un freno a los procesos de segregación y gentrificación desde al menos dos perspectivas diversas. En primer lugar, de forma directa, con la acción defensiva y proactiva en el ámbito de la vivienda: de la resistencia a los desahucios a la propuesta de nuevas regulaciones de la normativa hipotecaria, entre otras acciones. En este campo, la actuación que ha tenido sin duda efectos más destacados ha sido la de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, que ha conseguido introducir la cuestión de los desahucios en la agenda pública y condicionar de manera efectiva el comportamiento de los agentes públicos y privados (Colau y Alemany, 2012). En segundo lugar, las iniciativas y la organización vecinal pueden favorecer un mayor arraigo en el barrio, que frene la movilidad residencial y proveer, a través de la acción colectiva, medios para mitigar el empeoramiento de las condiciones de vida. De hecho, una de las principales conclusiones que se derivan de la investigación es que los barrios que disponen de un mayor capital social y capacidad de reclamar servicios públicos han podido lidiar mejor con los efectos de la crisis (Blanco, et al. 2016; Blanco y Nel-lo, 2018).

Ahora bien, con respecto a sus efectos sobre la segregación y la gentrificación, la resistencia ciudadana no deja de tener aspectos problemáticos. Así, al estar la difusión de estas prácticas directamente relacionada con la existencia de capital social, su presencia no es homogénea en todos los barrios; sino al contrario, los barrios más desfavorecidos —aquellos que precisamente necesitarían de mayores instrumentos de resistencia— son a menudo aquellos donde las iniciativas ciudadanas tienen mayor dificultad para

organizarse y fructificar (Blanco et al. 2016; Blanco y Nel-lo, 2018). Por otra parte, no hay que olvidar los eventuales efectos perversos que puedan estar asociados: como ha hecho notar David Harvey, un barrio con una vida social vibrante, lleno de iniciativas y de vida asociativa, es a menudo un buen lugar para vivir; si el mercado lo percibe y los precios evolucionan en consecuencia, las prácticas ciudadanas de reivindicación y defensa podrían terminar siendo —paradoja entre las paradojas— un elemento favorecedor de las dinámicas gentrificadoras (Harvey, 2013).

4. Las políticas públicas en el campo del urbanismo y la vivienda para hacer frente a la segregación y la gentrificación

El efecto más visible de la gentrificación es la transformación del parque de vivienda, el comercio y la vida social de un barrio. A menudo resulta menos aparente, en cambio, el proceso de desplazamiento de la población de renta baja que reside en él. De hecho, este desplazamiento, que suele tener lugar de forma gradual, puede concretarse de cuatro formas diversas, que en unos casos actúan aisladas y en otros concurrentemente (Annunziata y Lees, s.f.). Las formas de desplazamiento son las siguientes:

- a) *Directa*, debida al desahucio de personas o familias por incapacidad de pagar la hipoteca o el alquiler, por incremento del precio del alquiler o de otros aumentos de los gastos de la vivienda (impuestos, gastos de comunidad, etc.).
- b) *Indirecta*, como resultado de procesos de renovación urbana —públicos y/o privados— que suponen el cambio de uso del suelo o de la tipología residencial.
- c) *Exclusivista*, en razón del incremento del coste de vida del entorno, la desaparición del comercio asequible de proximidad, o de servicios básicos.
- d) *Simbólica*, asociada al cambio de imagen del barrio, que puede terminar que aquellos que tradicionalmente residían en él se sientan fuera de lugar.

Sea cuál sea la modalidad que adopten, parece poco discutible que los efectos de las dinámicas de gentrificación tienen consecuencias desfavorables para los grupos sociales que se ven forzados a dejar su lugar de residencia para ir a parar a otras áreas. De hecho, para ellos, los resultados del desplazamiento suelen comportar empeoramiento de la accesibilidad, menor acceso al servicios, pérdida de referencias simbólicas y separación de las propias redes sociales y familiares. La gentrificación es originada antes bien por un movimiento de capital que de personas (Harvey, 2017). Pero este movimiento comporta a menudo una pugna —a veces mortecina, a veces bastante visible— entre los grupos sociales dotados de varias capacidades de pujar en el mercado para el disfrute y la apropiación del espacio urbano: en caso de acabar con el desplazamiento de los grupos subalternos de los espacios que habitaban, esta pugna comporta la destitución del derecho a la ciudad para unos y la apropiación de un conjunto de valores económicos, patrimoniales y simbólicos por parte de otros (Mendes, 2017; Vives-Miró y Rullan, 2017; Annunziata y Lees, s.f.).

Cualquier orientación política que tenga como objetivo impulsar una mayor equidad en la ciudad tendrá que plantearse, pues, como hacer frente a estas dinámicas. Obviamente, si la segregación es una plasmación de las desigualdades sociales sobre el espacio urbano, la manera más duradera y efectiva de combatirla es reduciendo las desigualdades. Por eso son necesarias, en primer lugar, políticas estructurales de carácter

fiscal, de garantía de los derechos sociales y de regulación del mercado laboral. Ahora bien, las políticas urbanas también pueden tener una incidencia directa y efectiva sobre la gentrificación, la segregación y, en último término, el ensanchamiento o reducción de las desigualdades. Esto es así, porque, como hemos explicado tantas veces, el espacio urbano no es solo el escenario o el resultado de los procesos sociales que tienen lugar en él, sino que los condiciona estrechamente. Pugnar contra la gentrificación comporta pues no solo hacer frente a uno de los efectos de la desigualdad en la ciudad, sino enfrentarse a una de sus causas.

No es este el lugar para abordar en detalle cuál tiene que ser el contenido de las políticas urbanas destinadas a contrastar la gentrificación. Desarrollamos, solo hacer patentes dos aspectos. En primer lugar, tal y como decíamos al inicio, la problemática que tratamos es tan antigua como el proceso de urbanización contemporánea en Barcelona; por esto, disponemos de una larga tradición de debate y de políticas sobre la segregación y sus efectos en la ciudad. A pesar de la especificidad del momento, no somos los primeros que nos enfrentamos a la cuestión y tenemos muchas cosas que aprender de los éxitos y de los fracasos de aquellos que nos han precedido. En segundo lugar, hay un conjunto de políticas de carácter estrictamente urbano —suelo, rehabilitación, vivienda y fiscalidad— que pueden resultar efectivas para hacer frente a la segregación y a la gentrificación. Algunas tendrían que emprenderse de nuevo, otras, en cambio, ya se han emprendido o están previstas en la normativa vigente, aunque por varias razones no siempre han acabado de prosperar. Veámoslo, y, con esto, terminaremos.

4.1. Las actuaciones urbanísticas y de suelo

En los últimos años, a raíz del aumento de la preocupación por el fenómeno de la gentrificación han aparecido varios repertorios de medidas con el fin de hacerle frente (Mendes, 2017; Annunziata y Rivas, 2018). Se trata sin duda de inventarios y propuestas de gran interés. Sorprende sin embargo que no incluyan casi ninguna medida de tipo urbanístico y, en particular, relativa a la política de suelo. La falta de propuestas en este ámbito contrasta con la importancia primordial de la propiedad urbana en el tema que nos ocupa: la renta urbana y su distribución espacial son un factor causal esencial para el desarrollo de las dinámicas de segregación y de gentrificación. De hecho, si los poderes públicos tuvieran que disfrutar en Barcelona de una capacidad de incidencia en el mercado de la vivienda similar a la que tienen en otras grandes ciudades europeas, el parque de vivienda social (público y protegido) tendría que pasar del 2% que representa en la actualidad a, como mínimo, el 20%. Esto significaría que serían necesarias unas 270.000 unidades de este tipo de vivienda solo en el área metropolitana de Barcelona. Si se tuvieran que construir todas de nuevo, ello requeriría disponer, a 60 unidades de vivienda por hectárea, de unas 4.500 ha, una superficie equivalente casi a la mitad del municipio de Barcelona. Obviamente, los parámetros de densidad podrían incrementarse y no todo el nuevo parque de vivienda social tendría que ser de nueva construcción, sin embargo, fuera como fuera, resulta innegable que para avanzar hacia un objetivo de este tipo las necesidades de suelo resultan muy importantes.

De hecho, Barcelona y Cataluña cuentan con una muy notable tradición histórica de propuestas y experiencias sobre la política y la regulación del suelo: desde el innovador mecanismo concebido por Cerdà para la urbanización de l'Eixample, hasta la municipalización de la propiedad urbana

decretada en el año 1937, en plena Guerra Civil (Massana, 1985; Roca, 1979 y 1983). Tres son los ámbitos urbanísticos en los que a nuestro entender se podría actuar con el fin de frenar las dinámicas de segregación y gentrificación:

- a) Con respecto a la política de suelo habría que plantearse que *la expropiación pase a ser la modalidad preferente y generalizada de actuación en los sectores de suelo urbanizable*. De hecho, lo que se ha denominado “el urbanismo de los propietarios” (Vaquero, 2015) —aquel en el que los poderes públicos otorgan la iniciativa del proceso urbanizador a los propietarios a cambio de que estos realicen las obras de urbanización y las correspondientes cesiones— ha dado, en los últimos tiempos, muestras evidentes de agotamiento. La expropiación de los suelos que se tienen que convertir en urbanizables, además de estar prevista en nuestra legislación desde el año 1956, es perfectamente viable y permitiría constituir bancos de suelo público con capacidad efectiva para incidir en el mercado. En este mismo ámbito resultaría también muy conveniente activar las Áreas Residenciales Estratégicas, aprobadas por el Gobierno de la Generalitat en el año 2008. Como se acordará, estas preveían la construcción en el ámbito del Barcelonès, el Baix Llobregat, el Vallès y el Maresme de un total de 25.906 unidades de vivienda, 14.447 de protección oficial, sobre una superficie de 428 ha (DPTOP, 2010). Pasado el periodo más intenso de la crisis y ante los síntomas de recuperación del sector inmobiliario (y el renovado ascenso de precios) no hay ninguna razón para no sacar adelante estas operaciones.
- b) La segunda actuación en el ámbito de la política de suelo tiene que consistir, necesariamente en *la activación de las reservas obligatorias de suelo para la construcción de vivienda protegida*. Las reservas fueron introducidas por la Ley 2/2002 y objeto de reforzamiento a través de la Ley 10/2004 y el Decreto-Ley 1/2007. Desde entonces se han aprobado pues un gran número de instrumentos de planeamiento derivado —planes parciales y planes de mejora urbana— que contienen esta reserva. Sin embargo, por varias razones (Nel-lo, 2012) esto no se ha traducido hasta ahora en un incremento destacado de la construcción de vivienda protegida. Es preciso inventariar estos suelos, cuantificar el volumen de vivienda que pueden aportar y tomar las medidas necesarias a fin de que las previsiones contenidas en el planeamiento se cumplan. Un primer paso sería, como decíamos, la constitución y activación de los consorcios urbanísticos previstos para el la mejora de las ARE.
- c) El tercer aspecto relativo a la política de suelo que hay que impulsar es *la recuperación para la colectividad de las plusvalías derivadas de las intervenciones de rehabilitación y de las grandes intervenciones urbanas de iniciativa pública*. Esta recuperación tiene que tener dos finalidades: en primer lugar, evitar la apropiación privada de ganancias que no habrían sido posibles sin una aportación sustantiva de recursos públicos; en segundo lugar, combatir las expectativas y moderar los aumentos de precios. Por ello, parece muy conveniente delimitar áreas de tanteo y retracto en todos los ámbitos objeto de procesos de rehabilitación y gran intervención pública, tal y como ya ha propuesto el Consejo Asesor del Plan de Barrios de Barcelona (CAPB, 2017). Asimismo, sería conve-

niente estudiar la posibilidad de utilizar la figura del censo enfiteútico sobre las fincas que ven incrementar de manera extraordinaria su valor por el hecho de encontrarse en una área de intervención urbanística.

4.2. Las actuaciones de rehabilitación

Frente a la segregación y la gentrificación, las políticas de rehabilitación urbana tienen dos potencialidades indudables: mejorar las condiciones de vida en los barrios donde, en razón de estas dinámicas, tiende a concentrarse la población con menor nivel adquisitivo; contribuir a moderar la formación de diferenciales de renta urbana al dotar de equipamientos y calidad urbana los barrios que han estado tradicionalmente faltos. Su aplicación no está, sin embargo, exenta de riesgos, tal y como ya se ha comentado, el más importante de los cuales es el del desplazamiento, por vía de los precios, de la población que reside en ellos.

Barcelona y Cataluña disponen también de una notabilísima experiencia en el ámbito de las políticas de rehabilitación urbana, hasta el punto de que las ciudades catalanas han podido ser consideradas un referente internacional en este campo (Bohigas, 1985; Llop y Valls, 2008; Nel-lo, 2018). En particular, en las dos primeras décadas del siglo XXI se han desplegado dos programas de gran ambición: la Ley 2/2004 de mejora de barrios y áreas urbanas que requieren de atención especial (que estuvo plenamente vigente en el período 2004-2010) y el Plan de Barrios de Barcelona (que empezó a aplicarse el año 2016). De estas experiencias —con sus luces y sus sombras— se ha derivado un conjunto de enseñanzas que resultan de gran utilidad para el diseño de estrategias y políticas que hay que impulsar en este campo (DPTOP, 2009; Nel-lo, 2010; CAPB, 2017). A nuestro entender son las siguientes:

- a) Las dinámicas de segregación tienen hoy, como se ha explicado bien, una escala metropolitana. Como resultado, se da la paradoja que los grupos sociales más necesitados terminan en buena medida reuniéndose en el barrios y municipios con más altos déficits urbanísticos y con menor capacidad de prestar servicios. En este contexto, las políticas de rehabilitación urbana no pueden ser consideradas únicamente una iniciativa local: son necesarios mecanismos de cooperación y financiación de escala supralocal. Por ello, hay que recuperar las convocatorias de la Ley de Barrios cuanto antes mejor, y, mientras esto no sea posible, hay que extender como mínimo el Plan de Barrios que el Ayuntamiento de Barcelona está impulsando en solitario, en el conjunto del área metropolitana. Las actuaciones requerirán de la creación de un fondo específico, dotado con recursos locales, metropolitanos, de la Generalitat, el Estado y la Unión Europea. Basándose en las lecciones de las experiencias previas, los rasgos principales de las intervenciones de rehabilitación tendrán que ser: su transversalidad e integralidad, la implicación de la ciudadanía, la cooperación interadministrativa, la evaluación de los resultados y el liderazgo público en la gestión de las transformaciones.
- b) La rehabilitación del parque de vivienda tiene que formar parte indisoluble de los programas de rehabilitación urbana. Esta resulta imposible sin la implicación de los propietarios, que, por otra parte, en muchos casos no disponen de los recursos necesarios para afrontar los gastos que se puedan derivar de ella. A través de los Planes de Barrios es posible abordar en parte la rehabilitación de

los elementos comunes de la edificación (cubiertas, bajantes, ascensores), pero hay que complementarlos con el fin de poder proceder a la rehabilitación de las unidades de vivienda. Para hacerlo resulta conveniente delimitar todos los ámbitos de rehabilitación urbana como áreas de rehabilitación integral, susceptibles de recibir las desgravaciones y las ayudas consiguientes. Estas ayudas pueden condicionarse a la destinación de la vivienda a alquiler social en aquellos casos en que se estime conveniente. Asimismo, parece interesante impulsar cooperativas e iniciativas comunitarias de rehabilitación tal y como han hecho ya varios municipios.

4.3. Las políticas de vivienda

En la discusión sobre la segregación y la gentrificación, las propuestas sobre la política de vivienda suelen tener un lugar destacado, y, en ocasiones, prácticamente exclusivo. Sin embargo, los intentos de resolver la problemática urbana a través exclusivamente de políticas sectoriales de vivienda (o de cualquier otro sector) han terminado a menudo en fracasos más o menos acusados. Hace unos años, el gobierno del Brasil impulsó un ambicioso programa de vivienda denominado *Minha casa, minha vida* con el objetivo de construir millones de unidades para sectores desfavorecidos de la población. Los resultados de la experiencia —como alguna vez se ha comentado— indican claramente que, para cambiar de vida, no basta con cambiar de casa. En otras palabras: el disfrute de los derechos a la vivienda, a la ciudad, a los servicios y al trabajo terminan siendo indisolubles y no pueden satisfacerse de manera aislada.

Ahora bien, eso no implica en modo alguno, que no haya que impulsar políticas específicas en el ámbito de la vivienda, ámbito en el cual Barcelona y su área constituyen en varios aspectos —la sobrecarga de los gastos, la falta de vivienda social— una excepción a escala europea. Las políticas a desarrollar en este ámbito pueden agruparse en las cuatro líneas siguientes:

- a) En primer lugar, hay que dar estabilidad al mercado de alquiler. Para acercarse a la situación de otras ciudades europeas será necesario modificar la normativa de arrendamientos urbanos con el fin de alcanzar los plazos mínimos del contrato, indexar los alquileres a unos precios de referencia o al IPC, reducir el arbitrio del propietario en las razones para la interrupción o la no renovación del contrato, así como vincular las ayudas a la promoción o la rehabilitación privada a la destinación de la vivienda rehabilitada a alquiler social.
- b) En segundo lugar, la promoción de la vivienda social (ya sea pública o protegida) requiere de un volumen importante de inversión. En las circunstancias actuales de restricción del endeudamiento de las administraciones públicas esto vuelve necesario contar con la aportación de capital privado. La constitución de sociedades público-privadas destinadas a promover —bajo el impulso y el liderazgo público— vivienda social es, pues, imprescindible. Del mismo modo, hay que impulsar tanto como sea posible las iniciativas de producción de vivienda cooperativa e institutos como la cesión de uso, el derecho de superficie, la masovería urbana y otros. Finalmente, hay que conferir estabilidad a la condición de vivienda social, asegurando tanto la gestión pública de la vivienda pública, como el mantenimiento de la vivienda protegida dentro de este régimen.

c) En tercer lugar, es necesario movilizar la vivienda vacía a fin de que, como bien que es, cumpla su función social. En relación con este aspecto, durante la crisis económica se perdió probablemente una oportunidad extraordinaria de dar uso social a las viviendas vacías propiedad de las entidades financieras que tuvieron que recibir ayudas públicas. Hoy, la regulación de este tipo de vivienda no puede dar —a pesar de las expectativas que a veces suscita— resultados tan interesantes. Sin embargo, resulta conveniente, tal y como han hecho ya varias administraciones, gravar de manera específica a los propietarios de las viviendas vacías y, de persistir la esta situación, conseguir su alquiler con finalidades sociales, tal y como ya preveía en el año 2007 la Ley del derecho en la Vivienda.

d) Finalmente, hay que regular el alquiler turístico, en razón del impacto que tiene sobre el mercado de la vivienda y la vida en los barrios. En este sentido el Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico aprobado en Barcelona en el año 2017 constituye sin duda un referente a la hora de impedir la concentración de este tipo de oferta en determinados barrios. Regulaciones similares deberían extenderse a todo el ámbito metropolitano. Del mismo modo habría que considerar medidas complementarias como la necesidad de aplicar standards urbanísticos de equipamientos y zonas verdes en los casos de cambio de uso de residencial permanente en alojamiento turístico. Asimismo, habría que impulsar un acuerdo entre las mayores ciudades turísticas de los continentes con el fin de conseguir excluir los anuncios de los apartamentos que no cuentan con licencia municipal de las plataformas digitales de comercialización de la oferta de alojamiento.

4.4. La fiscalidad urbana

El debate sobre la licitud y la conveniencia de que una parte sustantiva de los beneficios empresariales y de los salarios sea apropiada para los propietarios urbanos a través de rentas tiene, como es bien sabido, una larga tradición en la economía clásica. En el último siglo en Cataluña se ha avanzado de forma reiterada en propuestas tendentes a limitar significativamente esta posibilidad: desde las iniciativas de Cebrià de Montoliu y la Sociedad Cívica de la Ciudad Jardín, deudoras de las teorías de Henry George, hasta las propuestas de municipalización del suelo de Manuel Serra i Moret; del Decreto de Municipalización de la Propiedad Urbana de 1937, redactado por Joan Grijalbo y Francesc Fàbregas, a la propuesta de municipalización de las “fincas lucrativas” que figuraba en la tesis doctoral de Pasqual Maragall, ya mencionada.

Se trata de una discusión de importancia primordial en el debate sobre la segregación, la gentrificación y sus efectos, una discusión que plantea cuestiones de gran entidad sobre el papel del mercado del suelo en la equidad y la eficiencia de nuestras ciudades. Existen bastantes elementos que indican que, más temprano que tarde, estas cuestiones fundamentales pasarán a formar parte de la agenda política en todas las grandes ciudades europeas. Mientras tanto, hay varias medidas de carácter fiscal que permitirían ya desde ahora moderar la renta urbana y revertir una parte para gastos públicos. En síntesis estas medidas son de dos tipos:

- a) Una primera línea de actuación podría ser la modificación de la fiscalidad sobre los bienes inmuebles con el fin de aproximar, a efectos de tributación, los valores catastrales (del suelo y de la

construcción) a los valores de mercado. Si, como se ha afirmado recientemente, la movilidad del capital y otras circunstancias permiten eludir los impuestos a los grupos sociales más acomodados, nada más conveniente que gravar aquel patrimonio que no pueden en absoluto trasladar ni hacer invisible (Puig, 2018). Ahora bien, en una situación en que la propiedad es la forma de tenencia prevalente para la mayoría de las familias, una aplicación poco cuidadosa de este principio podría tener efectos negativos y contraproducentes. Para evitarlo, en la fijación de la contribución, pues, habría que atender no solo al valor del objeto, sino también a las características del sujeto pasivo y al uso de la vivienda (con el fin de gravar de manera diferenciada la segunda residencia, la vivienda vacía o fincas lucrativas).

- b) Una segunda línea en el ámbito de la fiscalidad debería estar destinada a *gravar la destinación de la vivienda para usos turísticos*. Con eso se devolvería a la colectividad una parte de las ganancias que los propietarios no habrían podido obtener sin el uso de los bienes comunes de la ciudad (el espacio público, el patrimonio, los servicios, el transporte público). Asimismo, una fiscalidad de este tipo haría menos deseable el cambio de uso de la vivienda. Esta medida tendrá que complementarse necesariamente con otras dos: la plena regularización de las aportaciones fiscales de la vivienda sujeta a usos turísticos y la posibilidad de destinar la tasa turística que se recauda en los apartamentos turísticos a necesidades sociales más que a una mayor promoción de la actividad turística.

La segregación urbana y la gentrificación son fenómenos inherentes al proceso de urbanización en las actuales circunstancias. Pero no son dinámicas ineluctables. Para hacerle frente son necesarias políticas públicas urbanas como las que aquí se han descrito, movilización ciudadana y transformaciones estructurales. Solo la combinación de estos tres elementos permitirá garantizar a toda la población el derecho a la ciudad.

FACTORES CONTEXTUALES ASOCIADOS A LOS PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA

FERNANDO ANTÓN-ALONSO
SERGIO PORCEL
IRENE CRUZ

Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona

1. Introducción

Durante los últimos años, la gentrificación ha ido adquiriendo progresivamente más centralidad en los debates urbanos. Esta investigación pretende contribuir a este debate aportando un nuevo análisis en cuatro sentidos. En primer lugar, realizando un análisis cuantitativo del fenómeno que supere los límites municipales de Barcelona. La visión municipal, muchas veces centrada en estudios de caso de barrios céntricos —y en algún caso periférico—, ha sido la predominante en la investigación sobre gentrificación en España (García Herrera, et al. 2008; Janoschka, et al. 2014). A escala internacional, en cambio, sí que ha habido aproximaciones metropolitanas como la de Atkinson (2000a, 2000b), Hamnett (2003,

2009a), (Paccoud, 2017), (Paccoud y Mace, 2018), Préteceille (2007), Martí-Costa et al. (2016). En el presente artículo, por lo tanto, se plantea la hipótesis de la existencia de procesos de gentrificación más allá del centro metropolitano.

En segundo lugar, abordando el fenómeno desde una perspectiva plural y no lineal. La contribución de Beauregard (1990) es de las más relevantes en este sentido y la presente investigación es en cierta medida deudora de los planteamientos de este investigador. En su artículo sobre las diversas trayectorias seguidas por cuatro barrios de Filadelfia intenta demostrar que la gentrificación tiene que entenderse como un fenómeno complejo y al mismo tiempo contingente. Complejo en el sentido que se trata de un fenómeno que no sigue un único patrón y que puede desarrollarse de varias formas —o incluso, puede no llegar a desarrollarse a pesar de presentar potencialidades para hacerlo. Y contingente en la medida en que depende de la interacción de elementos estructurales y de particularidades locales que hacen de la gentrificación un fenómeno polidérmico. La presente investigación se centra en el análisis del contexto local para explicar justamente la complejidad de la gentrificación en el área metropolitana de Barcelona. El contexto local se entiende como favorecedor o perjudicial, acelerador o moderador de los procesos de gentrificación (Beauregard, 1990; Shaw, 2005). Se parte de la hipótesis que los entornos metropolitanos albergan procesos diversos de gentrificación que se producen tanto en los centros como en las periferias, y que difieren también en las trayectorias que siguen a lo largo del tiempo en función de factores contextuales locales de diversa naturaleza —social, residencial, urbanística, geográfica, institucional.

Este enfoque explicativo —y no tanto descriptivo— representa otro elemento relevante de los análisis desarrollados. El estudio de la gentrificación ha sido focalizado en la descripción del fenómeno, intentando identificar sus geografías y los factores de carácter estructural que estaban detrás. En cambio, los análisis explicativos que profundizan en la aparición del fenómeno no han proliferado.

Finalmente, el artículo también incorpora una aportación inédita desde el punto de vista metodológico, en la medida en que incorpora un *análisis de secuencias* para identificar las trayectorias que han seguido los barrios potencialmente gentrificables. Este método no se ha utilizado hasta ahora en los estudios sobre gentrificación y está poco desarrollado en las investigaciones sobre transformaciones de barrios.

La estructura del artículo es la que sigue. Se empieza dedicando una sección a repasar las definiciones y explicaciones de la gentrificación. Acto seguido, se dedica un apartado a exponer las dificultades implícitas en cualquier intento de operacionalización y análisis cuantitativo de la gentrificación. Los dos apartados tienen como objetivo contextualizar los análisis que se desarrollan posteriormente. Un tercer apartado está destinado a identificar aquellos barrios que presentaban las condiciones previas necesarias para poder ser gentificados en 1991, estudiar sus trayectorias y, finalmente, ver cuáles son los factores que favorecen o dificultan los procesos de sustitución de las clases trabajadoras por las clases medias. El artículo se cierra con la síntesis de las principales conclusiones de todo este análisis.

2. La gentrificación: concepto y factores explicativos de un fenómeno complejo

Desde la primera utilización del término y su definición por Glass (1964) en su libro *London: Aspects of Change*, el debate teórico sobre lo que es la gentrificación ha sido in-

tenso. No es la intención de este artículo dar un repaso a dicho debate; el lector ya cuenta en este número monográfico con artículos dirigidos a presentar esta cuestión, además de poder consultar algunas contribuciones de referencia como las de Lees et al. (2008, 2010) y Lees et al. (2016). Para los objetivos de esta investigación, no obstante, hay que mencionar el enfoque teórico integrador de Clark (2005), que conjuga las dos perspectivas teóricas hegemónicas en el estudio de la gentrificación —la de la producción y la del consumo— y que posteriormente también es seguida por Lees et al. (2016). Según esta perspectiva, la gentrificación implica una sustitución de los usuarios del territorio por usuarios con un *status* socioeconómico superior, generando un cambio del entorno construido a través de la inversión en capital fijo independientemente de dónde y cuándo se produzca. Un primer aspecto relevante de esta definición es el componente de clase asociado al fenómeno, cuestión por otro lado coincidente en todas las definiciones del fenómeno. Un segundo elemento importante es la deslocalización del fenómeno, aceptando la posibilidad de procesos de gentrificación más allá del centro metropolitano.

La definición integradora de Clark también trata de serlo en el plano explicativo. Intenta superar la distinción entre las explicaciones desde la óptica de la producción y la del consumo. Las primeras, con Smith (1979, 1982, 2002) como su máximo exponente, se centran en la existencia de un proceso de desinversión y ulterior inversión por parte de agentes públicos y privados en el centro de las ciudades —posteriormente extendido a otras áreas urbanas— que lleva a un ensanchamiento de la renta a obtener con la revalorización de estas áreas de las ciudades. Por otra parte, las basadas en el consumo, con Ley (1992, 1996) como su principal representante, plantean que la ocupación de los centros de las ciudades es fundamentalmente el resultado de un cambio social, cultural y económico en que nuevas clases medias compuestas por profesionales con educación superior encuentran determinados entornos urbanos propicios para satisfacer sus necesidades y desarrollar sus identidades. Aquí se ve la relación entre el espacio físico y el espacio social del que hablaba Bourdieu (2018). El espacio físico es a la vez un entorno estructurado de las relaciones de clase y un entorno estructurante de estas mismas relaciones. Se trata de la apropiación física y simbólica de espacios urbanos por unas élites urbanas con un considerable capital económico, cultural y social —combinados de diversas maneras— que terminan por desplazar —también física y simbólicamente— a las clases que ocupan estratos inferiores de la estructura social jerárquica. Es precisamente este enfoque el que permitiría hablar de procesos de elitización, tal y como propone García Herrera (2001). En el fondo, la gentrificación se convierte, como decía Zukin (1987) recogiendo las ideas de Bourdieu sobre el gusto y la distinción (Bourdieu, 2006), en un proceso de diferenciación espacial y social.

Por otro lado, de acuerdo con mucha de la literatura generada sobre gentrificación, se puede afirmar que existe un conjunto de elementos contextuales de ámbito local que facilitan o limitan los procesos de sustitución de las clases trabajadoras por las clases medias. Todos ellos pueden agruparse en varias dimensiones: a) la morfológica-residencial, que se refiere fundamentalmente a las tipologías edificatorias, regímenes de tenencia y precios de viviendas; b) la urbanística, muy relacionada con la anterior, pero que tiene en cuenta otros elementos más vinculados a la forma urbana, como la localización de los barrios en la trama urbana o la presencia de equipamientos; c) la social, relacionada con las características sociodemográficas de los barrios o de su entorno próximo; y d) la ins-

titucional, en la que se integran las acciones de los actores públicos y privados.

Desde la definición seminal de Glass, el tipo de vivienda forma parte de la explicación de los procesos de gentrificación. Hay determinadas tipologías residenciales más propicias para los procesos de sustitución residencial que otras, como las construcciones históricas con rasgos constructivos y estéticos que favorecen el afán de distinción social buscado por las clases medias, en los términos que planteaba Bourdieu (2006). El análisis sobre las trayectorias de la gentrificación de Beauregard (1990) ofrece un estudio de la evolución diferencial de los procesos de gentrificación en función de las características morfológicas de sus viviendas. Por su parte, Venerandi et al. (2017) encuentran también semejanzas morfológicas en cinco barrios gentrificados de Londres. Por otra parte, el alquiler, como indicador que permite una aproximación a la inseguridad en la tenencia y, por lo tanto, como facilitador de procesos de sustitución social en los que las clases más vulnerables, mayoritarias en esta forma de tenencia pueden ser desplazadas por otras de mayor capital económico. Los estudios de Beauregard (1990), Freeman (2005) y Martín y Beck (2018) muestran cómo la población que vive en régimen de alquiler tiene una mayor probabilidad de ser desplazada o sustituida.

La ubicación del barrio en la trama urbana ha tenido un lugar central entre los factores explicativos de la gentrificación. El hecho de que muchas de las investigaciones realizadas hayan circunscrito sus análisis del fenómeno a los centros urbanos, ya es indicativo de la relevancia de esta dimensión. El centro urbano metropolitano como espacio de alto valor simbólico y económico donde las clases medias, especialmente las nuevas clases medias urbanas, pueden desarrollar estilos de vida distintivos (Ley, 1992, 1996; Zukin, 1987). Estos estilos de vida pueden desarrollarse en un entorno material existente o susceptible de ser creado. En este hábitat urbano, los equipamientos y servicios representan otros medios para reforzar esta identidad distintiva y al mismo tiempo reforzar el status social (Bourdieu, 2018). Entre ellos, los equipamientos culturales de centralidad —auditorios, teatros, salas de artes escénicas, museos y centros de arte y salas de exposiciones—, es decir, aquellos que proporcionan servicios con un grado de especialización muy elevado, que tienen una orientación de ciudad o metropolitana y que son escasos por definición, son un claro ejemplo de equipamientos estructuradores de un habitus gentrificador (Zukin, 1987).

Entre los elementos institucionales, el urbanismo representa uno de los elementos centrales de los procesos de gentrificación. Es el que tiene un mayor potencial transformador de la trama urbana y también de cambio social. De las múltiples materializaciones de un concepto tan amplio como el urbanismo, las intervenciones urbanísticas representan un claro ejemplo de inversión de capital fijo que pueden preparar el camino para la creación de un entorno urbano 'apto' para la proliferación de las clases medias en detrimento de las clases trabajadoras (Clark, 2005; Lees, et al. 2016).

No es menor la importancia que factores de índole social tienen en los procesos de sustitución. Uno de ellos es la preexistencia de población de clases medias en los barrios. Una cierta presencia de estos segmentos poblacionales representa un incentivo para que otras poblaciones de similar condición social puedan radicar ahí su residencia. Al menos dos motivos podrían explicar esta predisposición. Por un lado, la idea de compartir espacio urbano con población de unas características similares, con 'población como nosotros'

(Butler, 2003; Butler y Robson, 2001; Savage, et al. 2005). Es decir, en las decisiones/elecciones residenciales, las características sociales del vecindario —capital económico, social y cultural de los vecinos—, pueden prevalecer igual o más que las características físicas del entorno. Y por el otro, el 'valor' que el mismo espacio urbano adquiere por la mera presencia de las clases medias. Como expresión de poder y de una posición social dentro de la estructura jerárquica urbana, un espacio físico ocupado por población de los estratos superiores es indicador de su status social (Bourdieu, 2018).

A la inversa, una presencia excesivamente elevada de población vulnerable puede evitar que las clases medias opten por instalarse en barrios marcados por un nivel de vulnerabilidad excesivo. Tal y como evidencia el estudio sobre las transiciones de los barrios con altas tasas de pobreza de Cortright y Mahmoudi (2014), únicamente de modo excepcional se producen cambios que permiten abandonar niveles de pobreza que se pueden calificar de crónicos. Cuanto más elevado sea el nivel de pobreza de un barrio, más capacidad tendrá para definirlo socialmente, para impregnarlo de vulnerabilidad, y, en consecuencia, para ser evitado por aquellos que no desean ser degradados socialmente y que no quieren renunciar a las oportunidades que les ofrecen otros emplazamientos urbanos.

Por último, una elevada presencia de población mayor al inicio del periodo facilita los procesos de sustitución a largo plazo, en la medida en que se producirá el reemplazo por parte de población de generaciones más jóvenes. Esto, sin dejar de considerar la posibilidad del desplazamiento de estas poblaciones residentes a los barrios degradados como resultado de su elevada vulnerabilidad, tal y como apuntan los estudios de Atkinson (2000a, 2000b).

Este conjunto de dimensiones —la morfológica-residencial, la urbanística, la social y la institucional— son las que se consideran en este artículo a la hora de elaborar los análisis sobre los factores que más se asocian a los procesos de gentrificación que se están produciendo en el área metropolitana de Barcelona.

3. Metodología y plan de análisis

3.1. Dificultades asociadas a la operacionalización de los procesos de gentrificación

El análisis de la gentrificación desde una perspectiva cuantitativa pasa necesariamente por la operacionalización del fenómeno, cuestión no menor ni sencilla, y sobre la cual sea necesario plantear algunas reflexiones. En primer lugar, la gentrificación es un proceso por el cual los barrios experimentan cambios en su composición social y su estructura física de temporalidad y linealidad variable. Entenderla desde esta perspectiva implica necesariamente comprender que los procesos de sustitución social pueden ser intensos y concentrarse en periodos relativamente cortos de tiempo, mientras que otros se pueden desarrollar en un horizonte temporal más dilatado. Pero también que entre el barrio degradado de clases trabajadoras y el barrio mejorado de clases medias pueden existir una multitud de fases intermedias en las que se suceden, se paralizan o se aceleran los cambios sociales y físicos.

La proliferación de estudios y la acumulación de conocimiento en los últimos años indica que el fenómeno es diverso y está estrechamente relacionado con el contexto en que tiene lugar (Beauregard, 1990; Lees, et al. 2008; Shaw, 2005; Wyly y Hammel, 1998). Esta diversidad puede observarse dentro de los mismos entornos metropolitanos donde pueden convivir procesos de gentrificación

heterogéneos. Dos barrios metropolitanos pueden estar inmersos en sendos procesos de gentrificación, pero de características diferentes por su estadio evolutivo (fase incipiente, intermedia o adelantada), localización (centro-periferia), características de la vivienda y del entorno residencial, composición social del barrio, agentes gentrificadores implicados (Estado, empresas de inversión o promotoras inmobiliarias, hogares), forma en que la gentrificación se desarrolla (regeneración urbana residencial, reconversión industrial en tejido residencial, compra de viviendas por particulares, sustitución de población inquilina, gentrificación comercial), existencia de movimientos sociales de resistencia al desplazamiento, etc.

A este panorama complejo se le añade la diversidad de perfiles gentrificadores. Las clases sociales gentrificadoras difieren en función del tipo de gentrificación, su localización, la fase en la que se encuentre el proceso de sustitución y la naturaleza de otros agentes implicados. Atkinson (2000a) ya apuntaba las dificultades inherentes en la operacionalización de la clase gentrificadora cuando se tenían en cuenta cambios a lo largo del tiempo. Asimismo, el libro de Duque Calvache (2016) en que estudia en profundidad el proceso de gentrificación en el barrio del Albaicín de Granada da muestra de la complejidad del fenómeno en cuanto a clases sociales implicadas en la sustitución de las clases trabajadoras.

Al fin y al cabo, configura una matriz metropolitana donde confluyen procesos de gentrificación que pueden ser múltiples en temporalidades, fases, formas, agentes y perfiles poblacionales gentrificadores. Captar esta diversidad en un entorno metropolitano mediante la construcción de indicadores representa un reto de primera magnitud al querer acotar un proceso que por su propia naturaleza es cambiante y diverso.

A las dificultades asociadas a la naturaleza del fenómeno tienen que añadirse las limitaciones vinculadas a la fuente de información utilizada en esta investigación, el Censo de población y viviendas. A partir de los datos censales, se han estudiado los procesos de gentrificación existentes en la metrópolis de Barcelona durante el periodo 1991-2011. La principal limitación es que al tratarse de datos agregados para cada unidad territorial (sección censal) y para cada año, es imposible concluir si el proceso de sustitución social de los barrios es el resultado de la llegada de nueva población y del desplazamiento de la población residente o un producto del recambio generacional de las poblaciones residentes. Por lo tanto, sobre la discusión entre desplazamiento o reemplazo que encabezaron Hamnett (2003, 2009b, 2010) y Slater (2009, 2010) a principios de siglo, los análisis desarrollados en este artículo no pueden aportar conclusiones claras para el caso del área metropolitana de Barcelona. No obstante, el Censo de población y viviendas representa actualmente la única fuente de información disponible que permite realizar un análisis del proceso de sustitución social y de elitización de alcance metropolitano y perspectiva temporal amplia como la que aquí se plantea.

3.2. Barrios gentrificables y procesos de sustitución social

Gran parte de los esfuerzos de la investigación se han centrado en poner en el centro del análisis la concepción de la gentrificación como un continuum de cambio social. Para hacerlo se ha querido trabajar inicialmente con la idea de barrio gentrificable. Sin embargo, ¿qué es un barrio gentrificable? La literatura sobre gentrificación ha trabajado más o menos explícitamente sobre la existencia de unas condiciones previas que hacen posible

que el proceso de gentrificación se produzca. En concreto, Beauregard (2010) habla de la creación de la vivienda gentrificable, concepto que reúne, no obstante, también la necesidad de residentes de estas viviendas que puedan ser desplazados o reemplazados. Esta idea implica que no todos los barrios de las áreas metropolitanas pueden experimentar un proceso de gentrificación. Tan solo algunos de los barrios reúnen las condiciones previas necesarias que hacen posible que el fenómeno aparezca y se desarrolle. Por barrio gentrificable, por lo tanto, se entiende el barrio que cuenta con dichas condiciones mínimas para poder ser objeto de procesos de sustitución social en que población de clases trabajadoras es sustituida progresivamente por la que es la población gentrificadora por excelencia: las clases medias. Estas condiciones previas implican la combinación de una presencia importante de población de clases trabajadoras y de un entorno residencial y/o urbano degradado.

Para la operacionalización del concepto de barrio gentrificable se toma como referencia la propuesta de Freeman (2005) y Martin y Beck (2018) cuando hablan de barrios potencialmente gentrificables a partir de dos variables, una en lo referente a la antigüedad del parque residencial y la otra relativa a los ingresos medios de los hogares, es decir, el aspecto residencial —físico— y el aspecto social. En el caso de la presente investigación, sin embargo, se utilizan otras dos variables. Desde la perspectiva social, para que un barrio pueda ser gentrificado tiene que albergar inicialmente un número importante de población de clases trabajadoras. En el ámbito físico, la desinversión o degradación del parque residencial es un componente fundamental para que el barrio pueda experimentar una posterior inversión y mejora del parque de viviendas.

En los análisis que se han realizado, por clases trabajadoras se entiende la suma de los porcentajes de tres categorías ocupacionales del Censo de Población y Viviendas según la Clasificación Nacional de Ocupaciones (CNO): *trabajadores de servicios de restauración, personal, protección y vendedores de los comercios; operadores de instalaciones y maquinaria y montadores; y trabajadores no cualificados*. Se establece que para poder ser gentrificables los barrios tienen que contar con un porcentaje de clases trabajadoras superior a la media metropolitana al inicio del periodo, es decir, en el año 1991. Con respecto a la degradación residencial, la desinversión se mide a partir del porcentaje de edificios residenciales en mal estado, entendiendo como mal estado, los edificios que presentaban un estado de edificación al inicio del periodo *ruinoso, malo o deficiente*. Son considerados como gentrificables los barrios con un porcentaje de edificios en mal estado superior a la media metropolitana también en el año 1991. La combinación de un porcentaje de clases trabajadoras y de edificaciones residenciales en mal estado significativamente elevados, permite identificar los barrios gentrificables de la metrópolis barcelonesa.

La operacionalización de los procesos de sustitución vividos por estos barrios gentrificables permitirá conocer sus trayectorias. Del mismo modo que Ley (1992), se pone el énfasis en la transformación social, midiendo el proceso de sustitución a partir de la construcción de un indicador que ponga en relación la presencia de clases medias y las clases trabajadoras. El indicador es la ratio entre estas dos clases sociales. Se calcula para los tres momentos estudiados: 1991, 2001 y 2011. Por clases medias se entiende la suma de los porcentajes de tres categorías ocupacionales del Censo de Población y Viviendas según la CNO: *directivos de empresas y de las administraciones públicas; técnicos y*

profesionales científicos e intelectuales; y técnicos y profesionales de apoyo.

3.3. Metodología

Los análisis se realizan tomando los barrios del área metropolitana de Barcelona como unidad territorial de referencia, a partir de una base cartográfica estandarizada que permite el análisis temporal. Se inician los análisis con la identificación de los barrios gentrificables del área metropolitana de Barcelona para el año 1991. Acto seguido se estudian los procesos de sustitución social de las clases trabajadoras por las clases medias. Para analizar las trayectorias de los barrios gentrificables se utiliza el *análisis de secuencias*, metodología que permite obtener unas trayectorias tipo que serán utilizadas posteriormente en el análisis explicativo. Se trata de un método utilizado originariamente en la investigación genética y que progresivamente se está aplicando en investigaciones sociales gracias a las posibilidades que ofrece para mostrar trayectorias individuales, de hogares, familiares o territoriales. Investigaciones recientes realizadas en el ámbito de los estudios urbanos desde la perspectiva de las transformaciones de los barrios —*neighbourhood change*— están incorporando esta técnica de análisis para conocer pautas de cambio en el status social de los barrios (Zwiers, et al. 2015, 2017). El análisis se realiza a partir del paquete TraMine de R (R Core Team, 2017).

Finalmente, se propone un análisis explicativo de los procesos de sustitución social teniendo como unidades territoriales los barrios agrupados según tipo de trayectorias seguidas y como variable dependiente la variación de las clases medias para el periodo 1991-2001.

4. La complejidad y contingencia de los procesos de sustitución social en el área metropolitana de Barcelona

4.1. Los barrios gentrificables del área metropolitana de Barcelona en 1991

En el año 1991, de los 380 barrios que componen el área metropolitana de Barcelona, el 20,5% (78 barrios) reunían las características mencionadas para ser gentrificables, es decir, eran potencialmente gentrificables. Su distribución geográfica es diversa (mapa 1). Por ámbitos territoriales, un primer análisis de la distribución muestra la enorme potencialidad de gentrificación que presentaba la periferia metropolitana. Había un total de 60 barrios gentrificables pertenecientes a 15 municipios diferentes que representaban el 15,8% del total de barrios de la metrópolis. Tenían un peso considerable los barrios de los ejes Besòs y Llobregat debido a la elevada vulnerabilidad social y residencial de estas áreas. Santa Coloma de Gramenet, especialmente, pero también Badalona, Sant Adrià de Besòs y Montcada y Reixac en el eje Besòs, y l'Hospitalet de Llobregat, Cornellà de Llobregat en el eje Llobregat configuraban los espacios con mayor potencialidad de transformación social y residencial de la periferia. En el caso de Barcelona, los barrios que reunían las condiciones necesarias para ser gentrificables quedarían reducidos a 18, lo que supone un 4,7% sobre el total. Sin embargo, la reducida potencialidad del centro metropolitano no es tal cuando se tiene en cuenta su territorio de referencia. De hecho, el peso de los barrios gentrificables barceloneses sobre su propio ámbito municipal (24,7%) es superior al de los de la periferia (19,5%).

4.2. Las trayectorias de los barrios gentrificables: periodo 1991-2011

Vistas las posibilidades de gentrificación que presentan algunos barrios metropolitanos, se puede cuestionar cuál ha sido su evolución a lo largo del tiempo. El hecho de que los

barrios reúnan algunas condiciones mínimas para experimentar las transformaciones asociadas a los procesos de gentrificación no implica que terminen por desarrollarse. La evolución de los barrios puede ser muy dispar, y puede existir la posibilidad de que haya barrios que experimenten procesos de sustitución importantes y acelerados, mientras que otros vivan una transformación social más lenta o, incluso, no presenten cambios significativos, permaneciendo en un estado de vulnerabilidad elevado. De hecho, no se puede obviar tampoco la existencia de situaciones de partida diversas que pueden condicionar la evolución posterior.

En la presente investigación, el análisis de las trayectorias de sustitución social de los barrios gentrificables parte inicialmente de una clasificación de todos los barrios metropolitanos en deciles en función de la ratio de clases medias y clases trabajadoras para 1991, 2001 y 2011. El primer decil indica una presencia de clases medias baja en relación con las clases trabajadoras residentes en el barrio, mientras que el décimo decil indica una presencia relativamente alta de clases medias. Posteriormente, el análisis de secuencias se aplica exclusivamente a los barrios gentrificables para poder ver cuál ha sido la evolución de estos barrios en la estructura jerárquica general.

Una primera aproximación territorial al *status* de los barrios gentrificables durante los tres momentos temporales que recorren todo el periodo analizado ilustra sobre las diferentes posiciones de partida, así como sobre las variadas trayectorias que han seguido (mapas 2, 3 y 4). Mientras que había barrios que ostentaban posiciones relativamente elevadas en 1991, indicativo ya de una presencia de clases medias considerable —sobre todo respecto a los barrios gentrificables—, otros contaban con una muy notable presencia de clases trabajadoras que superaban holgadamente a las clases medias. Ejemplos de la primera situación son el barri Gòtic, Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera, y la Vila Olímpica del Poblenou en Barcelona; Montflorit en Cerdanyola del Vallès; Can Clota en Esplugues de Llobregat; y la Rambla-Centre en Gavà. En cambio, en barrios como la Marina del Prat Vermell, la Trinitat Vella, el Bon Pastor o Ciutat Meridiana en Barcelona; Sant Roc en Badalona; la Mina en Sant Adrià de Besòs; la Pubilla Cases en l'Hospitalet de Llobregat; o Sant Cosme en el Prat de Llobregat, las clases medias eran prácticamente inexistentes en relación con las clases trabajadoras.

Con respecto a las trayectorias, los barrios gentrificables son capaces de seguir una enorme variedad de secuencias. A destacar sobre todo los procesos de sustitución importantes en que las clases medias ganan mucho peso ante las clases trabajadoras. Dos de los casos más representativos de este proceso de sustitución lo representan los barrios de Diagonal Mar y el Front Marítim del Poblenou y la Vila Olímpica. Desde posiciones de partida diferentes, ambos barrios experimentan una trayectoria ascendente hasta situarse entre los barrios donde la presencia de clases trabajadoras es menor en relación con las clases medias. Pero no son los únicos casos, otros procesos de sustitución significativos de intensidad variable son los vividos por el Gòtic, la Barceloneta o el Bon Pastor. Más allá del centro metropolitano, no obstante, también se producen procesos de sustitución destacables. Es el caso de los barrios de Font Santa-Fatjó en Cornellà de Llobregat; les Colomeres de Gavà; el Centro del Papiol; les Planes de Sant Cugat del Vallès; el Cementerio Viejo en Santa Coloma de Gramenet; o el Barrio de Sales en Viladecans.

Pero los procesos de sustitución, depen-

diendo de su intensidad, pueden provocar nulas o mínimas transiciones en la estructura jerárquica, incluso, pueden generar degradaciones como resultado de un proceso de sustitución que en términos relativos, es menor que el que se ha producido en otros barrios de la metrópolis. Con el fin de ilustrar estos procesos complejos se presentarán dos casos que servirán para entender este tipo de trayectorias. El Raval de Barcelona puede ser representativo de procesos de sustitución intensos, pero que en términos relativos no han sido tan significativos como los experimentados por otros barrios. La llegada de clases medias, especialmente intensa en el periodo 1991-2001, no ha logrado reducir de un modo importante la presencia de las clases trabajadoras, lo que ha degradado el barrio en la estructura jerárquica. Otro ejemplo es el caso de la Mina de Sant Adrià de Besòs. Desde la base de la estructura jerárquica, la Mina ha acogido cada vez a más población de clases medias, pero de forma parecida a lo que pasa en el Raval, sin que el peso de la población de clases trabajadoras haya disminuido considerablemente. El resultado ha sido un mantenimiento del barrio como uno de los entornos metropolitanos en que las clases trabajadoras siguen siendo hegemónicas y donde la residencia de clases medias no deja de ser una mera anécdota.

Para realizar un análisis más esmerado de las trayectorias de los barrios gentrificables se procede a realizar el análisis de secuencias a partir del paquete TraMine de R (R Core Team, 2017). Del análisis de secuencias se desprende una elevada variabilidad en las trayectorias seguidas por estos barrios. Diversidad que alcanza hasta un total de cincuenta secuencias posibles las más comunes de las cuales son las quince recogidas en la tabla 1. Estas secuencias representan el 56% de los casos, un total de 43 barrios. La secuencia más frecuente es la experimentada por los barrios que parten de la base de la estructura jerárquica y se mantienen en esta posición a lo largo del periodo (15,4%). A pesar de reunir las condiciones previas para poder experimentar un proceso de sustitución social, se observa como el cambio social de clases trabajadoras por clases medias no termina por concretarse al cabo de los veinte años estudiados. A pesar de aumentar su peso en la estructura de clases de los barrios, lo ha hecho de modo poco significativo en términos relativos. Las clases medias se han mantenido alejadas de estos entornos residenciales y a la vez la presencia masiva de las clases trabajadoras siguen caracterizándoles.

Si bien estudiar en detalle la diversidad de trayectorias posibles podría resultar muy interesante, este análisis escapa a los objetivos de la presente investigación. El interés recae en la posibilidad de encontrar trayectorias tipo que permitan reunir barrios en función de sus similitudes en las secuencias seguidas. Para hacerlo se ha realizado un análisis de clúster jerárquico a partir del cálculo de la matriz de distancias mediante *pairwise optimal matching*. De este análisis se han obtenido cuatro grupos de secuencias que definen trayectorias tipo ideales. El gráfico 1 presenta las trayectorias de los barrios gentrificables según cluster de pertenencia. Las imágenes recogen las secuencias correspondientes a los barrios gentrificables, que se leen de izquierda a derecha y en relación con la proporción que representan sobre el conjunto del cluster. La leyenda muestra la gama cromática de los estados de cada barrio según los deciles de las ratios entre clases medias y clases trabajadoras. Las variaciones en el color de los barrios indica cambios en el status ostentado en la estructura jerárquica metropolitana. La falta de variaciones cromáticas indica que el *status* del barrio se ha mantenido estable durante el periodo. También se representan las trayectorias tipo

en un mapa para poder ver la distribución desigual por todo el territorio (mapa 5).

El primer cluster agrupa 14 barrios y es el más homogéneo y el más estable. Las secuencias representan la continuidad de las clases trabajadoras como clases hegemónicas en los barrios y donde la llegada de clases medias ha sido más escasa. Se trata, en definitiva, de barrios *sin elitización*. Algunos de los casos más ilustrativos de esta trayectoria son los barrios de Sant Roc de Badalona; la Marina del Prat Vermell de Barcelona; Sant Cosme del Prat de Llobregat; Can Mas de Ripollit; la Catalana, la Mina y la Verneda de Sant Adrià de Besòs; y Fondo y Santa Rosa de Santa Coloma de Gramenet. Con sobrerepresentación en el *eje Besòs*, estos barrios se caracterizan por la continuidad de altos niveles de vulnerabilidad social, lo que unido a otros factores de carácter urbanístico y residencial mantiene a los directivos y profesionales alejados estableciendo su residencia en ellos.

El segundo clúster está definido por trayectorias de *elitización moderada*, integrado también por 14 barrios con una presencia relativamente elevada de clases trabajadoras en relación con las clases medias y que han albergado de forma creciente a directivos y profesionales, pero con reducciones poco significativas de clases trabajadoras, lo que ha comportado que todavía sean espacios urbanos donde las clases trabajadoras tienen un peso importante. En este caso, han sido las clases intermedias las que han perdido presencia, lo que da muestra de la complejidad del fenómeno. Aquí se encuentran algunos barrios de Badalona, como Nova Lloreda o Sant Mori de Llefà; de Barcelona, como el Raval, el Carmel y el Besòs y el Maresme; de Cornellà de Llobregat, como el Pedró; de l'Hospitalet de Llobregat, como Bellvitge o la Torrassa; o de Santa Coloma de Gramenet, como Riu Nord.

La tercera trayectoria tipo reúne barrios que han seguido un proceso de *elitización avanzada*. Es una trayectoria muy diversa internamente y dinámicamente. Integra 23 barrios gentrificables que partían de situaciones donde las clases medias ya eran relativamente importantes desde una perspectiva metropolitana, pero donde esta presencia ha tenido continuidad y se ha intensificado en muchos casos por la llegada de importantes contingentes poblacionales de directivos y profesionales. También incluye barrios donde desde situaciones de partida con peso importante de clases trabajadoras se produce un ascenso social del barrio por la reducción de clases trabajadoras y el alza de clases medias. En la mayoría de casos se han producido procesos de sustitución importantes donde las clases trabajadoras han visto reducido en grado variable su peso en la estructura de clases de los barrios. Para la mayoría de estos barrios, la transformación social ha sido de una dimensión tal que las clases medias han superado o igualado en peso a las clases trabajadoras. Los procesos más destacados posiblemente hayan sido los ya mencionados de los barrios de Diagonal Mar y el Front Marítim del Poblenou y la Vila Olímpica por haberse convertido en un periodo de veinte años en dos de los barrios más exclusivos de Barcelona. Pero en otros barrios como el Gòtic y Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera de Barcelona; Can Clota d'Esplugues de Llobregat; la Rambla-Centre de Gavà; o Santa Eulàlia de l'Hospitalet de Llobregat, los procesos de sustitución de las clases trabajadoras no son menos importantes. Incluso, habría que dedicar un espacio a comentar la intensa transformación social que han vivido aquellos barrios periféricos que siendo marcadamente de clases trabajadoras han cambiado su perfil por la llegada masiva de directivos y profesionales y la disminución de peso de las clases trabajadoras. Tres barrios de Cornellà

de Llobregat parecen haberse erigido como espacios urbanos propicios para la llegada de clase medias. Es el caso de Almeda, Riera y Fontsa-Fatjó. Este último tiene una trayectoria bastante similar a la del barrio de les Planes de Sant Cugat del Vallès, donde la relación entre clases medias y las clases trabajadoras pasa a ser claramente favorable para las primeras.

Por último, el clúster llamado otras trayectorias es posiblemente el de más complejidad interna de los cuatro. Reúne un total de 27 barrios y, en términos generales, se trata de barrios dinámicos que han contado en al menos dos años del periodo con mucha población de clases trabajadoras y reducida presencia de clases medias. En este grupo conviven procesos de sustitución donde las clases medias ganan mucho peso en la estructura social del barrio llegando a generar situaciones de clara elitización de los barrios, pero también situaciones de estabilidad o degradación en las que las clases trabajadoras se consolidan o, incluso, aumentan su presencia en el barrio. Ejemplos del primer caso son los barrios ya mencionados de Bon Pastor de Barcelona; Cementiri Vell de Santa Coloma de Gramenet; o el barrio de Sales de Viladecans, pero también el Gornal de l'Hospitalet de Llobregat; les Colomeres y el Sector Oeste de Gavà; o Riera de Santa Coloma de Gramenet. En el segundo caso, la degradación es especialmente significativa en el barrio de Artigas de Badalona; Collblanc y la Pubilla Cases de l'Hospitalet de Llobregat; y el Raval y Safarejots de Santa Coloma de Gramenet. El resto de barrios de este clúster ha tenido una evolución estable, y se han incrementado de manera progresiva las clases medias, pero sin pérdidas significativas de clases trabajadoras, lo que los ha mantenido en la base de la estructura jerárquica metropolitana.

Los cuatro tipos de trayectorias informan de diferentes procesos de sustitución social en los barrios de clases trabajadoras en importante estado de degradación residencial, que tienen puntos de partida diversos y en el que las clases trabajadoras y las clases medias evolucionan cambiando o consolidando la estructura social de los barrios y su posición en la estructura jerárquica metropolitana. En general, las cuatro trayectorias tipo describen la intensidad de los procesos de elitización según las cuales las clases medias han crecido en los barrios gentrificables del área metropolitana de Barcelona. La tabla 2 muestra la diferencia en el porcentaje de directivos y profesionales entre 1991 y 2011. Los datos son bastante reveladores de cómo la clase gentrificadora por antonomasia ha ganado peso de forma diferencial según las trayectorias seguidas por los barrios. Son especialmente interesantes los datos de los dos últimos clústers. En primer lugar, los barrios gentrificables que partían de una presencia más elevada de clases medias y altas en relación con las clases trabajadoras se han consolidado como territorios propicios para el asentamiento de los directivos y profesionales. Por otro lado, se confirma que los barrios que partían desde la base de la estructura jerárquica metropolitana por la elevada presencia de clases trabajadoras y no han variado su posición, han tenido un crecimiento más exiguo de las clases medias.

4.3. ¿Qué factores están relacionados con los procesos de elitización?

El anterior apartado ha servido para describir la complejidad de trayectorias que los barrios gentrificables han descrito entre 1991 y 2011. Cada una de las trayectorias es representativa de unos ritmos de sustitución de las clases trabajadoras por las clases medias. Al mismo tiempo, ilustran el crecimiento diferencial de las clases medias en los barrios. Este crecimiento diferencial se entiende

vinculado a algunos elementos contextuales que caracterizan los barrios y que posibilitan que el proceso de sustitución sea más o menos intenso, más o menos rápido. Es por este motivo que se intenta profundizar en el conocimiento de los factores que están más relacionados con el aumento de las clases medias en los barrios gentrificables.

Por un lado, se trabaja con los barrios agrupados según tipos de trayectorias y, como variable dependiente, se utiliza la variación porcentual de las clases medias en el período 1991-2011. Por otro lado, por lo que respecta a los factores explicativos de los procesos de sustitución, se ha optado por articularlos en tres dimensiones finalmente: a) la morfológico-residencial, b) la urbanística y c) la social. Debido a la falta de información disponible para otros indicadores de la dimensión institucional, se ha decidido integrar los componentes institucionales en la dimensión urbanística por su estrecha relación. Desgraciadamente, el abanico de indicadores seleccionados no completa la enorme variedad de variables implicadas en los procesos de gentrificación, aunque representan una muestra lo bastante sólida como para evidenciar la incidencia de factores contextuales locales en las trayectorias de los barrios gentrificables a lo largo de las dos décadas estudiadas.

Los elementos morfológico-residenciales están representados por cuatro indicadores: porcentaje de viviendas construidas antes de 1951 hasta el inicio del período (1991), porcentaje de viviendas construidas entre 1951 y 1980 hasta el inicio del período (1991), y porcentaje de viviendas construidas en el período 1991-2011, y porcentaje de hogares en régimen de alquiler al empezar el período (1991). Los indicadores seleccionados responden a la importancia que las aproximaciones teóricas y empíricas dan a los factores relacionados con la vivienda, tanto desde una perspectiva morfológica que tiene en cuenta las tipologías constructivas y la antigüedad de las construcciones, como desde una vertiente más vinculada a las formas de tenencia de la vivienda.

La dimensión urbanística integra tres indicadores: la distancia del barrio a los centros históricos municipales; la distancia del barrio a equipamientos culturales de centralidad; y el número de expedientes urbanísticos tramitados en el barrio entre 1991 y 2006 —se incluye tanto el planeamiento general como el planeamiento derivado.

Por último, la dimensión social también considera tres indicadores: el porcentaje de directivos y profesionales a inicio del período (1991); el porcentaje de población pobre a principios del período (1991); y el porcentaje de población mayor con 75 ó más años también cuando empieza el período (1991).

Con el propósito de ilustrar la relación entre los procesos de elitización y los diversos factores seleccionados se ha optado por utilizar diagramas de correlación-dispersión que permiten cumplir con los objetivos de presentar las relaciones existentes y hacerlo de modo comprensible. Los gráficos 2, 3 y 4 presentan los diversos diagramas generados, y corresponde cada uno de ellos a las respectivas dimensiones consideradas en el análisis.

Con respecto a los factores morfológico-residenciales, los barrios que han seguido una trayectoria de *elitización avanzada*, es decir, aquellos con un crecimiento más intenso de las clases medias, son barrios con presencia destacada de viviendas antiguas, pero también barrios donde se ha podido producir una importante inversión en capital fijo mediante la renovación del parque residencial a través de la construcción de nuevas uni-

dades habitacionales. En sentido contrario, los procesos de *elitización avanzada* son menos probables en barrios construidos en las tres décadas comprendidas entre 1951 y 1980, donde los polígonos de vivienda masiva tienen un destacado protagonismo y se caracterizan por el bajo coste y la sencillez constructiva, es decir, elementos poco proclives a favorecer el asentamiento de las clases medias. La seguridad en la tenencia de la vivienda también parece ser un indicador bastante relevante para explicar por qué determinados barrios han descrito claras trayectorias de elitización. De hecho, entre los indicadores de la dimensión morfológico-residencial, es lo que presenta una mayor relación con el crecimiento de la presencia de clases medias en los barrios. Son precisamente aquellos barrios con un porcentaje más elevado de hogares en régimen de alquiler a principios del período (1991) los que han mostrado un crecimiento más acusado de las clases medias —a mucha distancia del resto de barrios.

La dimensión urbanística ofrece un panorama también bastante interesante. En primer lugar, los indicadores tienen un mayor nivel de asociación que el encontrado con las variables morfológico-residenciales, lo que habla de la relevancia que estos factores tienen en la explicación del fenómeno. Respecto de los resultados específicos que ofrece cada indicador, los dos más directamente referidos a la localización de los barrios dentro de la trama urbana —lo que tiene que ver con su distancia en los centros históricos municipales y lo que mide la distancia en los equipamientos culturales de centralidad metropolitana—, presentan una relación muy importante con el crecimiento de las clases medias. La asociación, sin embargo, es negativa. Es decir, que los procesos de elitización son más intensos cuanto más cerca están los barrios de los centros históricos y de los equipamientos culturales altamente especializados y de función metropolitana. De más interés, no obstante, resulta la fuerte asociación positiva entre el incremento de directivos y profesionales y las intervenciones urbanísticas. En su calidad de componente transformador de la ciudad, parece que la intensa actividad urbanizadora tiene un papel crucial en los procesos de elitización de los barrios gentrificables. Y al mismo tiempo, su falta está relacionada con la escasa presencia de las clases medias.

Por último, el componente social también está relacionado con los procesos de elitización. En primer lugar, la presencia en el barrio de un contingente relativamente importante de clases medias facilita que su presencia crezca a lo largo del tiempo. La asociación entre el porcentaje inicial de clases medias y su incremento es casi perfecta. Si bien la relación entre ambas variables podría ser intuitiva, no deja de ser relevante constatar que en la existencia previa de clases medias en el barrio radica uno de los elementos explicativos del fenómeno. Es decir, la probabilidad que tienen los barrios de albergar a población de clases medias aumenta cuanto más presencia hay de estas. Parece que las clases medias preparan el camino para que otros iguales a ellos puedan aterrizar o permanecer en estos barrios. Todo lo contrario de lo que sucede cuando el barrio está 'marcado' por un porcentaje elevado de población pobre. Cuanto mayor es el peso de esta población en el barrio, menor es el incremento de las clases medias. Estas intentan evitar la degradación simbólica y social que implica residir en un barrio donde la población pobre es hegemónica. Por último, el hecho de que haya un componente poblacional relativamente elevado de población mayor al principio del período representa un factor también asociado positivamente con los procesos de elitización. Mediante la sustitución por reemplazo o desplazamiento, las clases

medias van ocupando los espacios que la población mayor deja vacantes.

5. Conclusiones

El análisis de los procesos de gentrificación en el área metropolitana de Barcelona durante el período 1991-2011 ha permitido contrastar las hipótesis que se planteaban al principio del artículo. En primer lugar, la idea de la gentrificación como un proceso que va más allá del centro metropolitano y que abarca áreas más periféricas. La identificación de los barrios gentrificables ya ofrece una primera visión panorámica del fenómeno a escala metropolitana. El posterior análisis de las trayectorias de estos barrios ha confirmado que los procesos de sustitución de las clases trabajadoras por las clases medias puede localizarse por toda la metrópolis en línea con lo que han apuntado de otros estudios de alcance metropolitano. Precisamente, del análisis de las trayectorias de los barrios potencialmente gentrificables se ha podido extraer una de las principales conclusiones de la investigación, la existencia de varias temporalidades en los procesos de gentrificación. Lo que ya habían demostrado otras investigaciones con estudios de casos se ha confirmado aquí con un análisis global del área metropolitana de Barcelona. Los barrios gentrificables, a pesar de tener como denominador común su potencialidad para ser gentificados, siguen caminos heterogéneos. La complejidad de trayectorias, reducida a cuatro tipos ideales, ha permitido constatar cómo puede haber barrios donde el importante aumento de las clases medias ha resultado en intensos procesos de elitización, algunos, incluso, se han acabado transformando en nuevos espacios exclusivos en el entorno metropolitano. Pero también, en el otro extremo, hay barrios potencialmente gentrificables que persisten como entornos populares, donde las clases trabajadoras son claramente mayoritarias y la presencia de las clases medias es muy reducida. Pero, ¿qué explica que barrios potencialmente gentrificables sigan trayectorias diferentes? O, dicho de otro modo, ¿cuáles son los principales factores facilitadores de los procesos de gentrificación en el área metropolitana de Barcelona?

En este sentido, los análisis realizados han demostrado también que varios factores contextuales aparecen fuertemente asociados con los procesos de elitización de los barrios. Tal y como se ha explicado antes, aspectos como las características morfológicas de las viviendas, la seguridad en la tenencia de la vivienda, la centralidad del barrio, la presencia de equipamientos culturales, la intervención urbanística intensa, así como factores sociales relacionados con la mayor o menor presencia de segmentos poblacionales más o menos 'atractivos' para las clases medias, o la elevada presencia de población mayor que abre más posibilidades al reemplazo poblacional, son claves para que los procesos de gentrificación terminen madurando en los barrios.

Es preciso tener en cuenta que los resultados obtenidos, especialmente los que tienen que ver con la geografía del fenómeno, son consecuencia de acotar los procesos de gentrificación al enfoque clásico de la sustitución de las clases trabajadoras por las clases medias y al proceso de operacionalización escogido. Otros enfoques y operacionalizaciones pueden ofrecer resultados diferentes, pero lo que es probable es que no varíe lo que son las tres conclusiones básicas que se extraen del análisis: alcance metropolitano, trayectorias diversas y trascendencia de los contextos locales.

En el marco de las políticas públicas, más allá de acciones concretas que se abordan en detalle en la última sección de este mo-

nográfico, se hace necesaria la combinación de la doble visión metropolitana y local. La metrópolis como ámbito en que los procesos de especialización socioespacial tienen lugar y donde fenómenos como la suburbanización de la pobreza se desarrollan. Los contextos locales, los barrios, como entornos urbanos donde interactúan los factores micro y macro generando procesos de sustitución social de diferente magnitud y que repercuten en la cohesión social y urbana del área metropolitana de Barcelona. Ambas perspectivas son necesarias para entender y afrontar los retos de este fenómeno complejo y contingente.

LA SUBURBANIZACIÓN DE LA POBREZA COMO EFECTO METROPOLITANO DE LA GENTRIFICACIÓN: EL CASO DE BARCELONA

SERGIO PORCEL
LARA NAVARRO-VARAS
FERNANDO ANTÓN-ALONSO
IRENE CRUZ

Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona

1. Introducción

La gentrificación es un proceso socio-residencial directamente vinculado con la desigualdad urbana y con la cuestión del derecho a la ciudad. Se trata de un fenómeno que refleja la pugna por el espacio urbano residencial entre las clases sociales, una disputa donde intervienen claramente las dinámicas del mercado inmobiliario y las políticas urbanas. En estos procesos, a menudo, es la población con menos recursos la que pierde, siendo desplazada a otras áreas de la ciudad (Lees et al., 2008). Durante las últimas décadas, la gentrificación ha sido objeto de una importante atención académica desde el ámbito de los estudios urbanos y se han producido una gran cantidad de estudios a nivel internacional. Sin embargo, la mayoría de estas investigaciones se han centrado en indagar y reflexionar sobre las causas de la gentrificación, mientras que los estudios sobre sus efectos son escasos a pesar de su relevancia en términos de cohesión social y urbana (Slater, 2006). Esta es una de las razones por las cuales este artículo se orienta precisamente en este sentido, en el sentido de analizar uno de los posibles efectos de la gentrificación en el caso de la metrópolis de Barcelona, concretamente el de la *suburbanización de la pobreza*.

Hasta hace poco, la suburbanización de la pobreza, entendida como un proceso de asentamiento de población pobre en la periferia metropolitana, era un aspecto trabajado especialmente en el mundo anglosajón, particularmente en los Estados Unidos, y se analizaba como fenómeno en sí mismo, no necesariamente relacionado con los procesos de gentrificación (Madden, 2002; Viciño, 2008; Holiday, 2009; Murphy, 2010; Hunter, 2014; Kneebone y Berube, 2014; Cooke y Denton, 2015; Kavanagh et al., 2016; Bailey y Minton, 2017). No obstante, en los últimos años han empezado a proliferar estudios que vinculan los dos fenómenos —sobre todo en el ámbito europeo, pero no solo— (Randolph y Tice, 2014, 2016; Hochstenbach y Musterd, 2018), situando la suburbanización de la pobreza como una consecuencia de la gentrificación a escala metropolitana, en la medida en que esta última provoca el desplazamiento hacia la periferia de la población con niveles de renta inferiores.

En el caso de Barcelona, algunos estudios, ya han puesto de manifiesto la extensión de la

gentrificación más allá del centro del municipio y se intuye que este proceso pueda estar provocando el desplazamiento de la pobreza fuera de la ciudad central (López-Gay, 2018). Este trabajo trata, pues, de confirmar estas sospechas y de profundizar en el conocimiento de los factores sobre los cuales se apunala este hipotético crecimiento de la desigualdad socioeconómica entre la población residente en el centro y en la periferia de la metrópolis de Barcelona.

2. Sobre la suburbanización de la pobreza: una mirada internacional del fenómeno y las particularidades del contexto barcelonés para su estudio

La suburbanización de la pobreza adquirió cierta relevancia hace poco más de una década en los Estados Unidos, cuando una serie de estudios captaron lo que llamaron “el declive de las áreas suburbanas” (Madden, 2002; Viciño, 2008; Holiday, 2009; Murphy, 2010; Kneebone y Berube, 2014; Cooke y Denton, 2015). Como resultado de un largo proceso que se intensificó a raíz de la última crisis económica, la pobreza aparece de forma significativa en las tradicionales áreas periféricas de baja densidad que después de la II Guerra Mundial alojaron fundamentalmente a trabajadores de cuello blanco y familias de clases medias con rentas altas (Schnore, 1957, 1963). Esto significa un cambio importante respecto a lo que hasta ahora había sido el estereotipo de estructura socio-residencial de las metrópolis americanas, caracterizado por la concentración de la pobreza en las áreas más céntricas (*inner city*) y la ubicación de la población de status económico más elevado en la periferia metropolitana. Precisamente, esta estructura es la que se plasma en el archiconocido modelo de zonas concéntricas de Burgess (1984[1925]) y que décadas más tarde corroboraron numerosos estudios de ecología factorial (Sweetser, 1965; Rees, 1968; Stahura, 1979). No obstante, algunos autores señalan que no se trata de un fenómeno que se pueda generalizar a todas las realidades urbanas norteamericanas (Kneebone y Berube, 2014), sino que estaría más asociado con ciudades que han sufrido una fuerte crisis industrial y con periferias suburbanas que han acogido muy rápidamente migraciones de población latina (Holiday, 2009; Cooke y Denton, 2015). Además, se trata también de un fenómeno heterogéneo, ya que se pueden distinguir diferentes tipos de áreas suburbanas empobrecidas según su naturaleza (Murphy, 2010).

Esta misma tendencia de crecimiento de la pobreza en las periferias metropolitanas también se ha identificado en otros contextos anglosajones, como en Toronto (Hulchanski, 2010) y en varias ciudades británicas (Hunter, 2014; Bailey y Minton, 2017) y australianas (Pawson et al. 2015; Randolph y Tice, 2016). Además, últimamente también se ha empezado a estudiar en algunas ciudades del norte de Europa como Amsterdam y Róterdam (Hochstenbach y Musterd, 2018). Entre los autores europeos, sin embargo, el fenómeno se vincula más con la transformación de la estructura de clases urbana que ha propiciado la postindustrialización, así como con el encogimiento del Estado del bienestar y de las políticas sociales de vivienda, unos factores que sumados a la última crisis económica han desencadenado unos efectos socio-residenciales muy relevantes en una parte importante de las grandes ciudades europeas (Marcinczak, et al. 2016; Tammaru, et al. 2016; Tammaru, et al. 2017). Hochstenbach y Musterd (2018), además, asocian claramente el proceso de suburbanización de la pobreza con las dinámicas de gentrificación. Es decir, que según estos autores, el desplazamiento hacia la periferia de la población con rentas bajas que se está produciendo en algunas ciudades holandesas sería un efecto secundario de los procesos

de apropiación de las zonas céntricas urbanas por parte de las clases medias. Esta última es precisamente la óptica desde la cual se trabaja en esta investigación, partiendo de la idea antes señalada de la rápida expansión de la gentrificación que se está produciendo en el municipio de Barcelona durante los últimos años (López-Gay, 2018).

Por lo tanto, lo que se plantea es responder las siguientes preguntas: ¿Se está produciendo en Barcelona un proceso de suburbanización de la pobreza como el que se está produciendo en otras metrópolis occidentales? ¿Cuáles son los principales elementos que lo explican? Un aspecto que hay que aclarar de partida para abordar estas cuestiones en el contexto barcelonés es que, al menos tradicionalmente, la estructura urbana de las ciudades europeas ha sido distinta de la de las ciudades americanas. De hecho, la periferia de las ciudades europeas se caracteriza, en general, por ser más pobre que las áreas céntricas como consecuencia del propio proceso de desarrollo urbano europeo. En el viejo continente, a mediados del siglo XX, la destrucción en las ciudades ocasionada por la II Guerra Mundial y el continuo crecimiento de la población urbana provocaron una gran demanda de vivienda que fue imposible atender en un primer momento. A esta crisis habitacional se hizo frente a partir de grandes promociones de vivienda pública o público-privada que se construyeron sobre todo en las áreas periféricas de las grandes ciudades. De este modo se configuran los *suburbios*, compuestos por grandes bloques de viviendas de inspiración lecorbusiana, cuya construcción era altamente rentable. Por un lado, debido al bajo precio de las parcelas donde se levantaban y, por el otro, por la optimización del suelo en relación con el número de viviendas construidas. No obstante, desde el punto de vista urbanístico, estas operaciones han sido duramente criticadas, precisamente porque comportaron una elevada concentración de la pobreza en la periferia de muchas ciudades (White, 1984; Hall, 1996). Como resultado de estos procesos de producción residencial masiva, la clase media europea permaneció en el centro de las ciudades, donde disponía de todo tipo de servicios, mientras que en las periferias se iban construyendo barrios densos de clase obrera e inmigrantes, mayoritariamente infraequipados (Borja, 1985).

El desarrollo urbanístico de Barcelona responde justamente a esta lógica. Según Amador Ferrer (2008), entre 1950 y 1976 se construyeron en Barcelona y su entorno más de 750.000 viviendas. El parque de vivienda aumenta durante este periodo un 73%, y se configuran las bases de la actual área metropolitana de Barcelona. Sin embargo, la alta densidad de los conjuntos habitacionales, junto con su localización periférica, refuerzan la segregación residencial de la población con menos recursos (Ferrer y Nel-lo, 1991; Vilagrà, 1997), dejando una secuela en la estructura socio-residencial metropolitana de Barcelona que todavía hoy es perceptible (Dekker y van Kempen, 2004). Paralelamente, se tiene que tener también presente el intenso proceso de suburbanización que se ha producido durante las últimas décadas en Barcelona (Pujadas, 2009; López, et al., 2013). Este movimiento de población hacia la periferia metropolitana está asociado en parte con la aparición y la consolidación de ámbitos residenciales de baja densidad (Font, et al. 1999; Font, 2004; Muñoz, 2004; López, et al. 2013). El inicio de este fenómeno se remonta a la década de los 80, cuando las viviendas unifamiliares de estas urbanizaciones empiezan a pasar de segundas residencias a residencias principales, en un proceso que se intensificó con el paso de los años con el incremento progresivo de la oferta de este tipo de viviendas (Carreras, et al. 2012). Este flujo residencial centro-periferia está prota-

gonizado principalmente por familias jóvenes con o sin hijos (Porcel y Navarro-Varas, 2014) de varios status sociales, pero con una presencia importante de clases medias, lo cual ha contribuido a diversificar cada vez más la morfología socioterritorial de la periferia metropolitana (Porcel, 2016). Estos dos elementos son importantes como antecedentes generales a la hora de entender y de interpretar la evolución de las desigualdades socioeconómicas en el eje centro-periferia en la Barcelona metropolitana.

3. Fuentes de datos y métodos de análisis

Las fuentes de datos principales a partir de las cuales se ha realizado este estudio sobre la suburbanización de la pobreza en la metrópolis de Barcelona son: la serie histórica de la Encuesta de Condiciones de Vida y Hábitos de la población (1985-2011); la Encuesta de Condiciones de Vida, 2016; y la Encuesta de Cohesión Urbana, 2017. Estas encuestas forman parte del Sistema Integrado de Información Metropolitana sobre Cohesión Social y Urbana (SIMCSU) del Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona (IERMB).

Con respecto a la estructura del análisis se ha articulado en cuatro partes: a) análisis de las desigualdades centro-periferia; b) análisis de la evolución de la estructura social y sus pautas de localización residencial; c) análisis de las dinámicas del mercado inmobiliario de la movilidad residencial; d) análisis de los factores explicativos de la desigualdad centro-periferia. En las tres primeras partes, la estrategia analítica se ha abordado mayoritariamente a partir de análisis descriptivos evolutivos, combinando indicadores estándares, cruces bivariados y recursos cartográficos. En la cuarta parte, se ha incorporado al análisis un modelo de regresión logística para explicar el riesgo de pobreza en el conjunto del Área Metropolitana de Barcelona (AMB) en 2016.

El modelo de regresión logística se ha construido secuencialmente. En cada etapa se ha incorporado uno de los siguientes bloques de variables explicativas. El *bloque de territorio* incluye la distinción entre Barcelona ciudad y la primera corona metropolitana (resto AMB). El *bloque sobre movilidad residencial* incluye la distinción entre aquellos que no han cambiado de vivienda durante los últimos 5 años y aquellos que sí lo han hecho. El *bloque de atributos sociodemográficos* incluye una medida de la clase social siguiendo el modelo de la clasificación ESEC (Rose y Harrison, 2010), la edad en intervalos, y la composición del hogar con respecto a número de residentes y si hay o no niños dependientes. El *bloque sobre ingresos* incorpora una serie de medidas indirectas sobre los componentes de los ingresos en el conjunto del hogar. En primer lugar, se utiliza el número de personas en el hogar con ingresos individuales iguales o superiores a los 1.500€ al año. Esta variable se utiliza como *proxy* en los hogares de dobles ingresos. En segundo lugar se utiliza la variable sobre intensidad del trabajo en el hogar, que mide la proporción de tiempo trabajado por los miembros del hogar en edad laboral sobre el total potencial de tiempos que podrían haber trabajado a lo largo del año. Seguidamente, se utilizan un conjunto de variables dicotómicas que capturan si el conjunto de ingresos en el hogar se componen o no en más de un 25% de rentas provenientes de los siguientes componentes: el alquiler de una propiedad inmobiliaria, pensiones de jubilación, transferencias sociales por paro y transferencias sociales a nivel de hogar (se consideran conjuntamente las transferencias por vivienda, las transferencias de urgencia social y las ayudas a la familia). En último lugar se incorpora un *bloque de interacciones* entre el nivel territorial con la movilidad residencial, con la intensidad del

trabajo en el hogar y con los ingresos por pensiones de jubilación.

La unidad de análisis en los datos son los individuos. Para corregir la heterocedasticidad fruto de la agrupación de los individuos en hogares, se han calculado las medidas de error estándar utilizando el método robusto dentro del paquete sjstats (Lüdtke, 2018) para el *software* R (R Core Team, 2018).

4. Las desigualdades centro-periferia en el área metropolitana de Barcelona

La metrópolis de Barcelona se encuentra actualmente en plena recomposición social después de la gran recesión económica. Desde 2014, la recuperación del empleo ha permitido reducir la población con rentas bajas y, por extensión, también la desigualdad social, aunque todavía no se han recuperado los valores de la situación precrisis (Sarasa, et al. 2017). Así se refleja en el gráfico 1, donde se puede observar que el valor del coeficiente de Gini pasa entre 2011 y 2016 de 0,335 a 0,298, lo que corrobora esta reducción de la desigualdad de ingresos entre la población metropolitana. Este gráfico también pone de manifiesto el aumento de la desigualdad que se produjo con el inicio de la crisis en 2008, que rompió un largo proceso de cohesión social que se inició en los años 80 (Sarasa, et al. 2013). Precisamente, este largo proceso de disminución de la desigualdad social, que coincide plenamente con la terciarización de la economía barcelonesa, sitúa la capital catalana en un modelo diferente respecto a otras ciudades donde la progresión de la globalización y la desindustrialización han generado una dinámica más clara de desigualdad creciente (Sassen, 1991). En el caso de Barcelona, este proceso de cohesión social se explica por la combinación de varios factores, como el desarrollo del Estado del bienestar durante las primeras legislaturas democráticas, el aumento incesante de población ocupada hasta que llegó la crisis económica de 2008 y también por la intensa incorporación de la mujer al mercado de trabajo, particularmente a partir de los años 90 (Trullén, 2015; Trullén, et al. 2014; Sarasa, et al. 2018).

Sin embargo, con el fin de examinar como han evolucionado las desigualdades de ingresos en el eje centro-periferia del área metropolitana de Barcelona, se ha calculado durante el mismo período (1985-2016) la tasa de riesgo de pobreza en Barcelona (ciudad central) y en el resto del área metropolitana de Barcelona (primera corona metropolitana) (gráfico 2). Los resultados muestran tres situaciones diferenciadas, y en una de ellas, la de los últimos años (2011-2016), se confirma que, efectivamente, en Barcelona está aumentando el riesgo de pobreza en la periferia metropolitana (del 18,5% en 2011 al 20,4% en 2016), mientras que en la ciudad central se ha reducido (del 20,2% en 2011 al 15,9% en 2016). Se puede afirmar, por lo tanto, que en la metrópolis de Barcelona se está produciendo, como otras ciudades que se han señalado anteriormente, un empobrecimiento de la periferia respecto al centro. Sin embargo, lo que resulta crucial para poder hablar de forma clara de un proceso de suburbanización de la pobreza es saber si el fenómeno es resultado del desplazamiento de población con rentas bajas o si son otros factores los que lo explican. Los próximos apartados se dedicarán a profundizar en esta cuestión, pero antes, también vale la pena describir las otras dos situaciones anteriores que se identifican en relación con las desigualdades socioeconómicas entre el centro y la periferia metropolitana de Barcelona.

La primera situación, la más duradera en el tiempo (1985-2000), también refleja una primera corona más empobrecida que la ciudad central, aunque en este caso se entiende

que los resultados reflejan más la lógica de la estructura socioresidencial típica de la ciudad europea —con las clases medias centradas y las clases trabajadoras ocupando zonas más periféricas—, que otro tipo de fenómeno.

Esta situación, sin embargo, cambia en los años 2006 y 2011, cuando los niveles de pobreza en el municipio de Barcelona y en el resto del área metropolitana convergen. Tal y como se puede observar en el gráfico 2, en el año 2006, la convergencia en los valores de la tasa de riesgo de pobreza en ambos territorios se produce tanto por la reducción de la pobreza en el resto del área metropolitana de Barcelona como por el aumento de la pobreza en la ciudad central. En este caso, el empobrecimiento de la población residente en Barcelona puede tener que ver con la intensa llegada de población inmigrante extranjera. Es sabido, que con el cambio de siglo, las grandes metrópolis españolas, particularmente Madrid y Barcelona, jugaron un papel clave como puertas de entrada de la población extranjera en España (Fullaondo, 2007). Sin embargo, además, como demuestran algunos estudios, dentro de la estructura metropolitana de Barcelona, la ciudad central, fue el ámbito territorial que recibió una mayor cantidad de inmigrantes extranjeros durante los primeros años del proceso migratorio (Domingo, et al. 2004; Bayona, 2008). Fue posteriormente cuando progresivamente esta población se fue desplazando hacia los municipios adyacentes, como l'Hospitalet de Llobregat, Sant Adrià de Besòs, Badalona o Santa Coloma de Gramenet. Por otro lado, la reducción de la proporción de población en riesgo de pobreza en la primera corona metropolitana durante los primeros años de la década de los 2000 podría estar más asociada con que, simultáneamente a la fuerte llegada de población inmigrante extranjera a la ciudad central, la población autóctona intensifica los cambios residenciales hacia la periferia (Porcel y Navarro-Varas, 2014). Todo sucede en un contexto marcado por la elevada producción y oferta residencial de la última fase del boom inmobiliario (Rodríguez, 2006), que favoreció sin duda el aumento de la movilidad residencial metropolitana. Con respecto al mantenimiento de las diferencias poco significativas de los niveles de pobreza en el centro y en la periferia metropolitana en el año 2011, podría estar relacionado con el impacto relativamente transversal que tuvo la crisis económica en la estructura social metropolitana (Sarasa, et al. 2013), lo que comportó una distribución mucho más homogénea de la población con rentas bajas por todo el territorio metropolitano (Porcel, 2016; Porcel y Navarro-Varas, 2016).

5. La estratificación social en la Barcelona metropolitana: evolución y pautas de localización residencial según clase social

Son diversos los autores que sitúan la transformación de la estructura de clases urbana propia del tráfico industrial-postindustrial como uno de los principales factores explicativos de las dinámicas de gentrificación (Hamnett y Williams, 1980; Ley, 1980; Hamnett, 1984; Butler y Robson, 2003; Butler, et al. 2008). La tesis central de estos autores es, en síntesis, que con esta transformación de la estructura de clases aparecen nuevas clases medias con pautas de consumo distintas a las de la clase media tradicional, entre las cuales destaca una mayor preferencia por residir en áreas urbanas céntricas (Zukin, 1982, 1998). En este sentido, la evolución de la estructura social de la población residente en el área metropolitana de Barcelona y las pautas de localización residencial de las diferentes clases sociales son las primeras cuestiones a analizar con el fin de ver si se identifica alguna relación con el aumento de la desigualdad centro-periferia.

El gráfico 3 muestra como desde el año 2000 la clase media —formada por profesionales y directivos—, junto con los trabajadores semicalificados de servicios, son las dos clases sociales que más han crecido en los últimos años. La clase de profesionales y directivos ha pasado de conformar el 20,2% de la población de 16 años y más del área metropolitana de Barcelona en 2000 al 26,2% en 2016, y los trabajadores semicalificados de servicios han pasado del 8,8% en 2000 al 15,4% en 2016. Esta tendencia creciente de los trabajadores del sector servicios, tanto de los cualificados como de los menos cualificados, se encuentra directamente relacionada con el avance del proceso de terciarización del sistema productivo de Barcelona. De hecho, ante la reducción de los empleos intermedios (del 19,2% en 2000 al 12,5% en 2016) y de los trabajadores no cualificados (del 22,2% en 2000 al 15,3% en 2016), los profesionales y directivos se han consolidado claramente como la clase social mayoritaria en la metrópolis de Barcelona durante la última década.

Si se observa el peso que tienen las clases medias (profesionales y directivos) y las clases trabajadoras entre los residentes de Barcelona y del resto del área metropolitana (gráfico 4), se puede obtener alguna pista más sobre el fenómeno que se está estudiando. En primer lugar, se registra una diferencia muy importante entre el porcentaje de clase media que reside actualmente en la ciudad central (34,8%) y la que reside en la primera corona metropolitana (18,1%). Además, como se puede observar, esta diferencia ha crecido de manera importante en los últimos años, volviendo a situarse a una distancia parecida a la que se registraba en el año 2000, cuando la pobreza también era más elevada en la periferia metropolitana que en la ciudad central (gráfico 2). Por otro lado, los trabajadores no cualificados aparecen durante todo el periodo analizado (2000-2016) más presentes en la primera corona metropolitana que en el municipio de Barcelona. Pero lo que llama más la atención es el ligero repunte que registra esta clase social en la primera corona metropolitana durante los últimos años (del 18,3% en 2011 al 20,8% en 2016), mientras que su presencia en la ciudad central ha ido continuamente a la baja (del 16,8% en 2000 al 9,4% en 2016). Con respecto al resto de clases sociales que aparecen en el gráfico 4, se puede destacar que los trabajadores semicalificados industriales también tienen un mayor predominio en la primera corona metropolitana (13,9% en 2016, por un 6,7% en Barcelona), mientras que los trabajadores semicalificados de servicios están proporcionalmente más presentes en la ciudad central (16,4%), aunque a poca distancia del registro del resto del área metropolitana de Barcelona (14,5%).

Un análisis más en detalle a partir de los datos que proporciona el Censo de Población y Viviendas por sección censal muestra como en las últimas tres décadas las clases medias han avanzado de forma gradual, pero incesante, en la ocupación del centro de la metrópoli (mapa 1). Desde sus enclaves tradicionales —los distritos de l'Eixample, les Corts, Sarrià-Sant Gervasi y Gràcia—, las clases medias han proliferado precisamente en muchos otros barrios del municipio de Barcelona, se han extendido por el litoral y el norte de la ciudad (la Vila Olímpica del Poblenou, el Poblenou, Diagonal Mar y el Front Marítim del Poblenou, Sant Andreu, la Sagrera), hasta llegar a sus confines, aunque sea de modo testimonial (el Besòs y el Maresme, la Verneda y la Pau, el Bon Pastor, Trinitat Vella, y les Roquetes).

No obstante, las clases medias no han limitado su ámbito de expansión al centro metropolitano, sino que la periferia también ha visto como los directivos y profesionales han

radicado su residencia en municipios donde casi no tenían presencia. Tal y como se ve en el mapa 1, este fenómeno respondería a la intensificación del proceso de suburbanización que se produce durante la década de los 90 con el fragor del boom inmobiliario como telón de fondo y que comporta una expansión de las clases medias por toda la metrópoli. Aparte de la consolidación de las principales áreas residenciales de las clases medias en la primera corona metropolitana —Castelldefels, Sant Cugat del Vallès, Sant Just Desvern, Esplugues de Llobregat y Tiana—, este tipo de población aparece también en barrios del Prat de Llobregat, Sant Boi de Llobregat, Sant Vicenç dels Horts, Sant Adrià de Besòs, Santa Coloma de Gramenet, Montcada i Reixac, Ripollat o Barberà del Vallès.

Por su parte, la evolución de las clases trabajadoras está definida por una relativa pérdida de peso en el centro metropolitano en contraposición con el avance de las clases medias (mapa 2). La reducción ha sido especialmente significativa en los barrios del centro histórico y del distrito de Sant Martí, en los que, a pesar de la merma, resisten algunos reductos de importancia en el Raval, el Gòtic y la Barceloneta, y en el Besòs y el Maresme, respectivamente. De su evolución en la periferia se puede decir que ha sido compleja, permaneciendo importante allí donde lo era, pero de modo más difuso, menos claro. Es el caso de municipios dominados por las clases trabajadoras, como Viladecans, el Prat de Llobregat, Cornellà de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Sant Adrià de Besòs, Santa Coloma de Gramenet, Montcada i Reixac o Ripollat.

Para profundizar en la distribución espacial de las clases medias y de las clases trabajadoras en el área metropolitana de Barcelona se ha querido investigar el grado de suburbanización de estas clases sociales a partir de su relación espacial con la ciudad central. Para hacerlo, se han calculado diferentes índices de centralización para cada uno de los grupos, aunque solo se ha podido realizar para los años 1991, 2001 y 2011. Esta operacionalización está en línea con la propuesta realizada por Kavanagh, et al. (2016) y Bailey y Minton (2017) en sus análisis sobre suburbanización de la pobreza en el Reino Unido. Con el objetivo de disponer de una imagen más completa, en la presente investigación se ha optado por trabajar con los tres índices de centralización recogidos por Massey y Denton (1988) en su artículo de referencia sobre segregación residencial. Un primer índice es el que calcula la proporción de un grupo —en el presente artículo cada una de las clases sociales— que reside en el centro metropolitano (PCC) (Massey y Denton, 1988). Este índice varía de 0 a 1, siendo mayor su presencia en el centro cuanto más se aproxima a 1. Un segundo índice es el de centralización absoluta (ACE) que mide la distribución espacial de un grupo comparada con la superficie en torno al centro urbano (Massey y Denton, 1988). Se interpreta como la parte de la población de un grupo que tendría que cambiar de sección para alcanzar una distribución del grupo en torno al centro. Este índice varía de -1 a 1, siendo negativo si los miembros del grupo residen lejos del centro y positivo si tienden a vivir cerca del centro. El valor es igual a 0 cuando tienen una distribución equiparable entre el centro y la periferia. Por último, también se ha calculado el índice de centralización relativa (RCE) (Duncan y Duncan, 1955), que calcula en qué medida un grupo tiende a vivir cerca o lejos del centro en relación con otro grupo. Se interpreta como la parte del grupo de referencia que tendría que cambiar de sección para tener una distribución tan centralizada como la del otro grupo. Este índice proporciona valores entre -1 y 1, siendo negativo cuando el grupo de referencia vive lejos del centro y positivo cuando lo hace cerca, siempre con-

siderando la lejanía y proximidad en relación con la del grupo que se compara.

Los respectivos indicadores muestran que en la metrópolis de Barcelona tanto las clases medias como las clases trabajadoras tienen un elevado grado de centralización, pero las clases medias ocupan más espacios centrales de la metrópolis que las clases trabajadoras (tabla 1). Prácticamente, el 60% de la población de clase media de la metrópoli reside en la ciudad central, mientras que la proporción de clase trabajadora se sitúa en el 43,4%. Esta mayor centralidad de las clases medias, sin embargo, se ha ido reduciendo ligeramente en las últimas décadas como consecuencia de una mayor presencia de esta población en la periferia metropolitana. En cambio, las clases trabajadoras han mantenido una cierta estabilidad en su ocupación del centro metropolitano, aunque con una leve tendencia a situarse también más hacia la periferia. Estos datos vienen a confirmar lo que muestran también los mapas previos, que las clases medias, aparte de ocupar cada vez más espacios centrales metropolitanos, también han crecido en entornos periféricos donde antes no estaban. Es decir, el mayor peso que han tenido en el centro ha sido contrarrestado por un aumento superior en la periferia. No obstante, cuando se pone en relación las clases trabajadoras con las clases medias, se observa un menor nivel de centralidad de las primeras, tal y como muestra el RCE.

Por lo tanto, lo que en definitiva se puede extraer de este conjunto de resultados es que, hasta 2011, ambas clases sociales estaban perdiendo centralidad de forma moderada, a la vez que las clases medias seguían manteniendo de un modo creciente una centralidad mayor respecto a las clases trabajadoras. En todo caso, al menos hasta esta fecha, no hay signos muy evidentes de que la clase trabajadora hubiera iniciado un claro proceso de desplazamiento residencial hacia la periferia como consecuencia de un proceso de centralización de las clases medias. Sin embargo, todavía falta información sobre lo que ha sucedido en los años posteriores, en un escenario marcado por el incremento de los precios de la vivienda, sobre todo en la ciudad central. Eso es lo que se analiza en el apartado siguiente a partir de la movilidad residencial.

6. Las dinámicas del mercado inmobiliario y los cambios residenciales

6.1. Un nuevo modelo de ciclo del mercado inmobiliario

La metrópolis de Barcelona ha vivido durante los últimos veinte años su particular versión del proceso de sobrecalentamiento del mercado residencial y de depresión profunda del sector que ha experimentado el conjunto de España. Esta última fase de corrección de precios de la vivienda se detiene en la región metropolitana de Barcelona en el año 2013, dando paso a un periodo de estabilización de tres años que es seguido por un nuevo aumento muy pronunciado de los precios entre 2015 y 2016 (gráficos 5 y 6).

Tal y como indican algunos autores, la reactivación económica iniciada en el año 2014 está siendo acompañada también por la recuperación del sector inmobiliario, lo que repercute en los precios de las viviendas (Rodríguez, 2018). Varios factores explican esta alza de precios. Los más importantes serían la recuperación del mercado de trabajo, las buenas condiciones de financiación y la concepción de la vivienda como objeto de inversión que ofrece unas rentabilidades muy elevadas frente a otros activos. En este último punto, las administraciones públicas han incidido significativamente. La legislación aprobada en el año 2012 para activar la inver-

si3n inmobiliaria de las Sociedades An3nimas Cotizadas de Inversi3n en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) mediante beneficios fiscales —entre otras medidas de flexibilizaci3n de los requisitos de estas sociedades; la revisi3n de la Ley de Arrendamientos Urbanos en el a3o 2013, por la cual se intentaba flexibilizar el mercado mediante, entre otras medidas, la reducci3n de cinco a tres a3os de la duraci3n del contrato y desvinculando del IPC la revisi3n de la renta a pagar por el inquilino; la concesi3n de permisos de residencia a inversores extranjeros (*Golden visa*) por la Ley de Apoyo a Emprendedores y su Internacionalizaci3n aprobada en el a3o 2013, o una regulaci3n insuficiente de la vivienda de uso turistico que ha crecido desorbitadamente en muchas ciudades con este atractivo, entre ellas Barcelona y algunos otros municipios de la regi3n metropolitana desde el a3o 2009. Este contexto, al que se a3ade el car3cter global de la ciudad de Barcelona y su 3rea metropolitana, han puesto los cimientos para el crecimiento de la demanda de vivienda para satisfacer las necesidades residenciales y para la proliferaci3n de inversores locales y extranjeros. El aumento de demanda ha aumentado la presi3n sobre un sistema residencial altamente mercantilizado y condicionado por la tradicional falta de vivienda social, lo que lo hace m3s dependiente de los ciclos econ3micos de auge y ca3da (Hochstenbach y Musterd, 2018).

Es en el centro metropolitano, sin embargo, donde todos estos factores concurren m3s intensamente, generando una alza de precios especialmente significativa. La evoluci3n de los 3ltimos a3os indica, incluso, el ensanchamiento del diferencial entre los precios en Barcelona respecto al resto de la metr3polis. Tanto los datos relativos a las viviendas en r3gimen de compra como los de alquiler muestran que la ciudad de Barcelona agudiza las diferencias con la periferia, producto de incrementos extraordinariamente elevados en el centro metropolitano. Entre 2014 y 2016, la vivienda de obra nueva ha experimentado un encarecimiento del 23,5% en el municipio de Barcelona, mientras que en el resto del 3rea metropolitana el precio se ha mantenido estable (alza de 0,7%) y en el resto de la regi3n metropolitana, incluso, ha bajado el 1,3%. En el caso del precio del alquiler, se mantienen los diferenciales entre Barcelona y las dos coronas metropolitanas, si bien estas diferencias no son tan acentuadas. El crecimiento del precio medio de alquiler desde 2013 ha sido del 17,6% en Barcelona, del 8,8% en la primera corona metropolitana y del 8,4% en la segunda.

Efecto de esta evoluci3n, como se ha dicho, es el ensanchamiento de la distancia existente entre los precios de acceso a la vivienda en el centro y la periferia metropolitana. La diferencia entre la media del precio de compraventa de la vivienda de obra nueva en Barcelona y en la primera corona se mantuvo estable entorno al 1,4 y el 1,5 desde 1999, mientras que el inicio de la recuperaci3n de precios del a3o 2014 marca un aumento del 1,4 al 1,8 en tan solo tres a3os; en el caso de la segunda corona, el diferencial con respecto a Barcelona es mayor, y en estos tres a3os se ha acentuado del 2,1 al 2,6. Con respecto a los precios medios de alquiler, el diferencial es m3s bajo, pero describe una tendencia ascendente similar. Desde 2005, el diferencial entre Barcelona y la primera corona metropolitana ha aumentado del 1,1 al 1,3, y en el caso de la segunda corona del 1,2 al 1,4.

Estas din3micas de encarecimiento del precio de la vivienda en la ciudad central, es uno de los factores que podr3a estar causando un desplazamiento de la poblaci3n con menos ingresos hacia la periferia metropolitana, y que explicaria, al menos en parte, el incremento de la desigualdad socioecon3mica

que se ha registrado en los 3ltimos a3os entre Barcelona y la primera corona. Esta hip3tesis se analiza en el apartado siguiente a partir de la informaci3n relativa a la movilidad residencial.

6.2. Clases sociales y pautas de movilidad residencial en la metr3poli de Barcelona

La movilidad residencial de la poblaci3n es uno de los mecanismos causales del fen3meno de la gentrificaci3n, conjuntamente con la movilidad social ascendente y la renovaci3n demogr3fica. La aportaci3n y trascendencia de cada uno de estos factores en la transformaci3n de los barrios de las grandes ciudades no es lineal, y presenta importantes variaciones entre ciudades, pero tambi3n entre barrios de una misma urbe. Por ejemplo, en un an3lisis para las ciudades de Amsterdam y R3terdam, Hochstenbach y Van Gent (2015) evidencian como el desplazamiento de la poblaci3n (movilidad residencial) es clave para explicar los procesos de gentrificaci3n en barrios con un *status* social relativamente alto. En cambio, la movilidad social y la transformaci3n demogr3fica adquieren m3s protagonismo entre los barrios de *status* social m3s bajo que experimentan tambi3n procesos de gentrificaci3n. En todo caso, lo que queda claro es que los tres mecanismos act3an simult3neamente y la movilidad residencial por s3 sola se muestra insuficiente para explicar la complejidad del fen3meno.

La movilidad residencial en el contexto metropolitano de Barcelona presenta particularidades en relaci3n con otras regiones europeas y americanas. Los pa3ses n3rdicos, Australia o Estados Unidos destacan por tasas de movilidad relativamente elevadas, mientras que en los pa3ses del este y del sur de Europa es mucho menor (Caldera y Andrews, 2011). En este sentido, destaca la baja movilidad residencial de la poblaci3n metropolitana, a pesar del incremento significativo desde la 3ltima d3cada del siglo XX (tabla 2), como ya se ha explicado anteriormente. El acceso generalizado a la vivienda mediante la propiedad (el 76% de la poblaci3n de la metr3polis de Barcelona viv3a en el a3o 2016 en viviendas de propiedad), fomentada mediante la intervenci3n p3blica, y el *familismo* como elemento clave en la organizaci3n del bienestar, han sido se3alados como los fundamentos explicativos de la baja movilidad en las regiones espa3olas. A la vez, la mayor3a de los cambios residenciales que se producen tienen lugar dentro del mismo municipio, manteniendo la proximidad con el lugar de origen y posibilitando una mejora de la vivienda o la calidad residencial sin tener que modificar el espacio de vida (M3denes, 2007).

En el a3o 2017, la proporci3n de poblaci3n de 18 a3os y m3s que reside en la regi3n metropolitana de Barcelona y que cambi3 en los 3ltimos cinco a3os es del 10,4%, lo cual supone una reducci3n significativa respecto a 2011 (25,0%). De hecho, el dato actual es similar al que se registraba antes del *boom* inmobiliario en el a3o 1995 (12,6%). Por lo tanto, seg3n estos resultados los cambios residenciales, incluyendo las entradas externas a la regi3n metropolitana de Barcelona, se han reducido significativamente en los 3ltimos a3os.

El gr3fico 7 refleja como han sido los flujos residenciales que se han producido en la regi3n metropolitana de Barcelona en el a3o 2017 entre la poblaci3n que ha cambiado de vivienda en los 3ltimos cinco a3os. Como se puede observar y como ya se hab3a adelantado anteriormente, los flujos residenciales m3s importantes se producen dentro de cada corona metropolitana, considerando tambi3n la ciudad central como tal. As3, el 24,6% de estos cambios residenciales tienen origen y

destino dentro del municipio de Barcelona, el 16,0% se producen dentro del resto del 3rea metropolitana de Barcelona y el 24,7% dentro del resto de la regi3n metropolitana de Barcelona. No obstante, los flujos residenciales que resultan m3s interesantes en este estudio son tanto las salidas como las entradas en el municipio de Barcelona.

Con respecto a las salidas, las que se producen entre Barcelona y el resto del 3rea metropolitana (primera corona) constituyen el 5,7% del conjunto de cambios que se produjeron en la regi3n metropolitana, mientras que el 3,5% se producen entre Barcelona y la segunda corona metropolitana. Se trata, pues, de unos movimientos de poblaci3n muy reducidos en t3rminos estructurales. Los datos del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona, confirman adem3s que las salidas de la capital catalana han disminuido entre 2006 y 2016 pasando de 43.564 cambios residenciales a 30.072 (Trilla, et al., 2017).

Por otro lado, la proporci3n de las entradas externas a Barcelona procedentes de fuera de la regi3n metropolitana, es del 6,6%, muy similar a las de las dos coronas metropolitanas (5,3% en el caso del resto del 3rea metropolitana de Barcelona y 5,4% en el caso del resto de la regi3n metropolitana de Barcelona). Estos resultados quedan muy lejos de la intensidad y el volumen que caracterizaron el movimiento migratorio internacional de la d3cada de los 2000 y, por lo tanto, tampoco aparenta ser un fen3meno con capacidad de producir cambios estructurales muy importantes. Adem3s, las entradas a Barcelona procedentes de las coronas metropolitanas son tambi3n lo bastante reducidas como para considerarlas relevantes (2,3% en el caso del resto del 3rea metropolitana de Barcelona y 1,5% en el caso del resto de la regi3n metropolitana de Barcelona).

Desgraciadamente, a partir de la informaci3n disponible no se puede disponer de datos estad3sticamente significativos que caractericen estos flujos residenciales seg3n la clase social de la poblaci3n que los protagoniza. Lo 3nico que se puede observar es que, en el a3o 2017, del conjunto de poblaci3n que cambi3 de vivienda en los 3ltimos cinco a3os en Barcelona, el 40,0% es de clase media, mientras que el 15,2% es de clase trabajadora (gr3fico 9). Esta situaci3n es muy diferente a la que se hab3a dado en a3os anteriores. Entre 1995 y 2011 las diferencias entre los *movers* de estas dos clases sociales eran muy menores. El momento en que se distancian m3s es el a3o 2006 a favor de las clases trabajadoras (31%, por un 22,6% de las clases medias), una situaci3n que tiene que ver con la fuerte llegada de inmigraci3n extranjera y sus efectos en el mercado inmobiliario (M3denes, 2007).

En el resto del 3rea metropolitana de Barcelona tambi3n se da una situaci3n at3pica actualmente. En el a3o 2017, el porcentaje de poblaci3n de clases medias (35,0%) que cambi3 de vivienda en los 3ltimos cinco a3os en este 3mbito territorial es por primera vez superior al de las clases trabajadoras (26,0%), aunque la diferencia es mucho m3s moderada que la que se registra en la ciudad central.

A pesar de las limitaciones de estos resultados respecto al fen3meno de suburbanizaci3n de la pobreza que se est3 estudiando, ya que no permiten controlar la procedencia de los cambios de vivienda —aunque, como se ha dicho antes, mayoritariamente se producen dentro del mismo municipio de residencia— y pueden reflejar un cierto efecto de composici3n en los diferentes 3mbitos, lo que s3 que se puede afirmar es que en el escenario actual son las clases medias las que est3n cambiando m3s de vivienda, tanto

para instalarse en la ciudad central como para hacerlo en la primera corona. Las clases trabajadoras, en cambio, muestran una movilidad residencial muy escasa, sobre todo en los movimientos residenciales que tienen como destino el municipio de Barcelona. En este caso, el porcentaje actual es menor incluso que el que se registraba en el año 1995 (18,0%), lo que demuestra la desigualdad latente que existe actualmente en las posibilidades para entrar a vivir en una vivienda en la capital catalana.

Por otro lado, si se atiende a las razones que han motivado los cambios de vivienda entre la población que se ha movido en los últimos cinco años, se tiene que decir que, en el año 2017, entre los que se han producido con destino a la ciudad central, el 12% están fundamentados en motivos económicos o forzados en relación con la vivienda. Este porcentaje se ha mantenido estable durante los últimos cinco años después de un ascenso en los primeros años de recesión económica (del 8,8% en 2006 al 11,8% en 2011). En cambio, entre los movimientos residenciales con destino al resto del área metropolitana de Barcelona, este porcentaje es mucho más elevado en el año 2017 (18,4%). De hecho, ya se incrementó mucho entre los años 2006 y 2011 (del 3,8% al 14,6%) como consecuencia de la crisis económica y ha seguido aumentando en el último quinquenio. Desgraciadamente, en este caso tampoco se pueden analizar separadamente los movimientos que implican un tráfico neutro (tanto intramunicipales como intermunicipales dentro de la primera corona metropolitana) de los que tienen el origen en Barcelona, lo que posibilitaría comprender nitidamente si se está produciendo o no una 'expulsión' significativa de residentes de la ciudad central a la periferia metropolitana.

En todo caso, lo que sí que parecen reflejar los datos de movilidad residencial analizados es que de estar produciéndose este desplazamiento residencial de la población con ingresos más bajos (cosa que no desmienten los resultados obtenidos), el flujo sería de una magnitud poco importante en términos estructurales e insuficiente para explicar el incremento del riesgo de pobreza que se ha producido en los últimos años en la primera corona metropolitana respecto al municipio de Barcelona. Por lo tanto, ¿cuáles son los factores que explican este empobrecimiento de la periferia?

7. El escenario postcrisis y el nuevo empobrecimiento de la periferia

Para intentar terminar de averiguar los factores que explican la diferencia entre los niveles de riesgo de pobreza que se registraban en el año 2016 entre la población residente en el municipio de Barcelona y la que residía en la primera corona metropolitana, se ha elaborado un modelo de regresión logística (tabla 3). Este modelo se presenta de manera secuencial con la introducción de las diferentes dimensiones explicativas consideradas: a) la movilidad residencial; b) las características sociodemográficas; c) los tipos y el número de ingresos del hogar. De este modo se puede ver cuál es el efecto explicativo de cada una de estas dimensiones, controlando la variable territorial que distingue Barcelona del resto del área metropolitana.

En la primera entrada al modelo —solo con la variable territorial— se confirma la existencia de diferencias significativas en cuanto al riesgo de pobreza entre la población que vive en el centro y en la periferia de la metrópolis de Barcelona. Según los resultados, en el año 2016 por cada persona que sufre riesgo de pobreza en Barcelona ciudad, hay 1,7 en la primera corona metropolitana. El objetivo con la introducción del resto de variables es descomponer este efecto explicativo

de la variable territorial, con el fin de poder identificar los factores que hay detrás de esta desigualdad territorial.

Siguiendo la secuencia de introducción de variables, en primer lugar, se encuentra una asociación significativa entre el hecho de haber cambiado de vivienda en los últimos 5 años y el hecho de sufrir riesgo de pobreza. Esto resulta coherente con lo que antes ya se había visto respecto al incremento de los motivos económicos en los cambios de vivienda que se han producido a raíz de la crisis económica, una pauta que se mantiene en el escenario postcrisis y que resulta bastante relevante en el marco de esta investigación. Si se estuviera produciendo un desplazamiento de la población con menos recursos económicos hacia la periferia, esta variable de cambios de vivienda, además de mostrarse relevante por sí sola en el modelo predictivo del riesgo de pobreza, también tendría que tener necesariamente un peso importante interactuando con el territorio. Eso también sucede, tal y como se puede observar en la secuencia final del modelo, dónde se incluyen las interacciones con los ámbitos territoriales de algunas variables. Por lo tanto, lo que evidencia este resultado es que, controlando todas las variables del modelo, todavía hay diferencias importantes entre la población de Barcelona y la del resto del área metropolitana respecto de la asociación que se produce entre cambiar de vivienda y sufrir riesgo de pobreza. Dicho de otro modo, la población que ha cambiado de vivienda recientemente y que actualmente reside en la primera corona metropolitana es más probable que sea económicamente vulnerable en relación con la que reside en Barcelona y se encuentra en las mismas circunstancias. De hecho, una cosa parecida es la que mostraba el gráfico 9 anteriormente. Sin embargo, a pesar de que son resultados coherentes con un hipotético proceso de suburbanización de la pobreza, no son suficientes para confirmarlo, ya que se desconoce la procedencia de los cambios de vivienda. En todo caso, si se tiene en cuenta que el flujo residencial Barcelona-primera corona es pequeño en volumen y que la mayoría de los cambios residenciales en la metrópolis de Barcelona se producen en el mismo ámbito, todo indica que sí, que seguramente haya algunos desplazamientos forzados de población con rentas bajas hacia la periferia, pero, definitivamente, no puede ser este el fenómeno que haya incidido más durante los últimos años en la configuración de la desigualdad socioeconómica centro-periferia actual. Tienen que haber intervenido otros factores de forma más relevante.

Tanto la clase social a que se pertenece como el tipo de hogar donde se vive constituyen también aspectos relevantes a la hora de definir el riesgo de pobreza de la población metropolitana. En el caso de las clases sociales, evidentemente, las clases trabajadoras aparecen como más vulnerables respecto a la clase media. Por otra parte, la población que vive en hogares unipersonales o con niños son las que presentan más probabilidad de sufrir riesgo de pobreza respecto a los hogares sin niños. Con la introducción de este módulo sociodemográfico en el modelo, sí que se detecta una reducción del poder explicativo de la variable territorial, lo que indica que las diferencias en la composición social de los dos territorios explicaría parte de las desigualdades socioeconómicas entre el centro y la periferia de la metrópolis de Barcelona.

La dimensión de los ingresos también es bastante relevante en este sentido. Cuando se introducen en el modelo las variables de esta dimensión, el poder explicativo de la variable territorial vuelve a reducirse. En este caso, es sobre todo la población que vive en hogares con baja intensidad laboral y la

población que vive en hogares con uno único sustentador las que presentan más riesgo de pobreza. Por lo tanto, la participación (o no) en el mercado de trabajo de diferentes miembros del hogar aparece como un factor clave a la hora de definir el status socioeconómico de la población. Y, si se observa el bloque de interacciones, el riesgo de pobreza que sufre la población con baja intensidad de trabajo en la primera corona metropolitana es más de dos veces superior que el de la población que se encuentra en la misma situación en la ciudad central. Este es, por lo tanto, uno de los factores más importantes en la explicación de la desigualdad entre estos dos ámbitos territoriales. Finalmente, se tiene que decir que el modelo también reconoce la fuerza protectora del sistema de pensiones en el contexto actual, una situación que se configuró a raíz de la crisis con la fuerte caída de las rentas procedentes del trabajo y que todavía se mantiene.

En definitiva, este modelo demuestra que la diferencia en los niveles de población en riesgo de pobreza que se constataban el año 2016 entre el centro y la periferia de la metrópolis de Barcelona tienen más que ver con un efecto derivado de la composición social de ambos territorios, dónde la incidencia de los cambios residenciales recientes es poco significativa.

8. Conclusiones

En Barcelona actualmente no se está produciendo (de momento) un proceso de suburbanización de la pobreza a escala metropolitana como consecuencia de la extensión del proceso de gentrificación en el municipio de Barcelona (Lopez-Gay, 2018). Cuanto menos, no de forma relevante en términos estructurales. Sí que, en este momento del escenario postcrisis, la primera corona metropolitana aparece más empobrecida que la ciudad central, pero esta situación no se puede explicar, hoy por hoy, por el desplazamiento de la población de rentas bajas hacia la periferia. Según los análisis realizados, a pesar de que la asociación entre el hecho de haber cambiado de vivienda recientemente y el hecho de sufrir riesgo de pobreza presenta una pauta diferenciada entre la población del centro y de la periferia (más probabilidad de sufrir riesgo de pobreza entre la población que ha cambiado de vivienda en la primera corona metropolitana en comparación con la que lo ha hecho en Barcelona), el flujo residencial de Barcelona hacia la primera corona metropolitana ha sido de baja intensidad durante estos últimos años, lo que hace que no se pueda considerar como un elemento del todo relevante en la actual configuración de la desigualdad centro-periferia.

Los aspectos que parecen explicar mejor el empobrecimiento de la periferia de Barcelona tienen más que ver, pues, con la propia composición social de ambos territorios, muy diferenciados en términos de clase social. Esto no es nuevo, de hecho, como se ha explicado a lo largo de este artículo, tradicionalmente, el municipio de Barcelona siempre ha estado más poblado por clases medias que la periferia. Lo que sí que se constata es que esta diferencia se ha intensificado en los últimos años y esto se refleja también en los niveles de renta de la población. Las clases medias tienen más facilidades para insertarse laboralmente en el escenario postcrisis, mantienen habitualmente mejores condiciones laborales, son más propicias a formar hogares de dobles ingresos y al fin y al cabo hace también que estén mejor protegidas por el Estado del bienestar (Sarasa, et al. 2017). Todo indica que el incremento del peso de las clases medias en la capital catalana tiene que estar relacionado con la movilidad social ascendente de la propia población barcelonesa o con procesos de renovación demográfica, ya que también queda claro que no puede

ser solo producto de la llegada externa de población. En este sentido, la transformación de la estructura social de Barcelona parece que actualmente esté siguiendo un proceso de 'profesionalización' (crecimiento de las clases medias), ligado con la transformación del sistema productivo de la propia metrópolis. Este fenómeno ha tenido lugar, también años atrás, en otras ciudades europeas postindustriales (Hamnett, 1994). En todo caso, esta es una cuestión que requiere ser estudiada con más profundidad. Por otro lado, a la hora de explicar las desigualdades centro-periferia también aparece con mucha relevancia el hecho de que la población que vive en hogares donde gran parte de sus miembros activos están parados son más vulnerables económicamente en la periferia que en la ciudad central. Lo que indica que la reactivación económica no está funcionando igual en toda la metrópolis de Barcelona y que la protección social de la desocupación todavía muestra debilidades importantes en la periferia metropolitana.

Todo ello hace que sea más correcto describir el fenómeno estudiado como un proceso de empobrecimiento de la periferia, que se encuentra más relacionado con la reconfiguración socioterritorial que se está gestando en el contexto postcrisis que con los procesos de gentrificación que se están desarrollando en la ciudad central. Este planteamiento todavía adquiere más sentido si se tiene en cuenta la elevada proporción de población que vive en viviendas de propiedad en la metrópolis de Barcelona (76%). Este factor favorece que los residentes se anclen mucho más en el territorio, configurándose una estructura socioresidencial más rígida y resistente a los efectos de los ciclos inmobiliarios que a otras realidades urbanas con una mayor presencia de inquilinos. Por último, los resultados obtenidos también invitan a reflexionar sobre si las desigualdades centro-periferia en la metrópolis de Barcelona volverían a ser las que eran tradicionalmente, después de unos primeros años del siglo XXI bastante convulsos desde el punto de vista demográfico y económico.

LA GENTRIFICACIÓN Y EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN BARCELONA

CARLES DONAT

Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona y Departamento de Geografía, Universidad Autónoma de Barcelona

1. Introducción

Desde que Ruth Glass (1964) introdujo el concepto de *gentrificación* en la década de los años sesenta del siglo XX —para referirse a un proceso de llegada de población con un elevado nivel económico y educativo desde fuera de la ciudad hacia barrios céntricos de Londres, donde compraron y reformaron viejas viviendas y donde desplazaron a los obreros que vivían allí— muchos de los procesos de transformación urbana y social de los centros de las ciudades, anglosajonas principalmente, han sido analizados desde esta óptica. Durante el medio siglo transcurrido desde entonces se ha profundizado y debatido ampliamente sobre el alcance del concepto.

Por ejemplo, con respecto a las causas de la gentrificación, se han tendido a contraponer los argumentos de tipo cultural —cambios de la sociedad de consumo, estilo de vida— o de la economía clásica —retorno de la población al centro porque la disminución del precio del suelo no compensa los incrementos en los costes de desplazamiento—, por un lado, con argumentos más críticos, que

introducen a los agentes como principales motores de estos cambios, del otro. Si bien no es un debate cerrado y cada caso puede ser diferente, hay cierto consenso en que la integración de diferentes perspectivas permite aproximarse de modo más coherente a las causas del proceso de gentrificación (Shaw, 2008; Smith, 2012).

El trabajo que aquí se presenta, sin embargo, no se centrará en las causas sino en las consecuencias. Para hacerlo, sitúa el proceso de gentrificación en el marco más amplio del *problema de la vivienda*, en una realidad concreta, la ciudad de Barcelona, donde procesos más generalizables de naturaleza global interactúan con las particularidades del territorio y del sistema residencial español. Entre estas particularidades hay que destacar la preeminencia de la propiedad como régimen de tenencia, aunque, como se verá, en los últimos años se han producido cambios muy significativos. Se trata, según el autor, de una temática que ha sido menos estudiada, al menos desde una perspectiva más amplia relacionada con las dificultades de la población para satisfacer sus necesidades residenciales.

Así, después de esta introducción, el trabajo se estructura en cuatro apartados. En el primero, se presentan los principales rasgos del *problema de la vivienda* en la metrópolis de Barcelona, focalizándose en las transformaciones más recientes que limitan cada vez más las posibilidades residenciales de la población, tal y como reflejan los indicadores de accesibilidad y de sobrecarga en el pago de la vivienda de los hogares. En el segundo apartado se entra a identificar el elemento más característico del proceso de gentrificación: la relación entre la evolución de los precios de las viviendas y de la renta familiar. En el tercer apartado, con las limitaciones de la información disponible, se analizan los desplazamientos residenciales de la población, una de las principales consecuencias del proceso de gentrificación. Finalmente, en el último epígrafe, se presentan las principales conclusiones, remarcando las particularidades del proceso de gentrificación en la ciudad de Barcelona y enmarcándolas en el *problema de la vivienda*.

2. El persistente problema de la vivienda

Si se mira desde el punto de vista de la satisfacción de las necesidades residenciales de la población, la vivienda es un problema. De manera muy resumida se puede considerar que la exacerbación de este problema tiene sus antecedentes modernos en la ciudad industrial, cuando debido a la intensa concentración de población en las ciudades, la vivienda, que durante siglos había estado sujeta a derechos de uso o de dominio, a menudo gratuitos, ligados a relaciones de producción, dependencia o parentesco, pasó a ser un bien escaso y a tener también un valor de cambio, y se incorporó de este modo al proceso de acumulación de capital. Los efectos de la escasez de vivienda, debido a la incapacidad de producir viviendas en cantidades suficientes, por un lado, y debido a la especulación y a las prácticas más abusivas por parte de los propietarios del suelo y de los rentistas, de la otra, características de la ciudad liberal del siglo XIX (Massana, 1985), tuvieron un impacto muy notable sobre el empeoramiento de las condiciones de vida de la población. En Barcelona, y en España en general, el problema de la escasez tuvo continuidad hasta mediados del siglo XX y, por ejemplo, en la demarcación de Barcelona no será hasta bien entrada la década de los años ochenta que el número de hogares no se equiparó con el número de viviendas principales (Donat, 2014). Durante las siguientes décadas, coincidiendo con la recuperación de las instituciones democráticas, ciertamente las condiciones de vida de la población, y las

habitacionales en particular, mejoraron de forma generalizada. Cabe decir, sin embargo, que los problemas de accesibilidad, muy focalizados en la propiedad, pasaron a primer término, especialmente durante el último *boom* inmobiliario (1996-2007), cuando la diferencia entre el incremento de los ingresos de los hogares y el aumento del precio medio de la vivienda se fue ensanchando. Como es sabido, esta diferencia creciente se compensó en buena parte con unas condiciones de financiación favorables a cambio, sin embargo, de un significativo endeudamiento de los hogares.

El estallido de la crisis financiera internacional el verano de 2007 y la crisis económica y social posterior, especialmente intensa en países como España, se han traducido, desde el punto de vista de la satisfacción de las necesidades residenciales de la población, en retrocesos muy destacables, como ha sido bien estudiado en Barcelona y en su entorno metropolitano: el incremento de los desahucios y su impacto en el curso de vida de las personas (Colau y Alemany, 2012), el aumento de la privación material (Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona, 2017), el descenso de la tasa de emancipación (Observatorio Catalán de la Juventud, 2017), entre las principales consecuencias. Asimismo, se ha producido un crecimiento muy notable de los hogares que viven de alquiler (Trilla, et al. 2018), rompiéndose así una tendencia de más de medio siglo de crecimiento ininterrumpido de la propiedad en la metrópolis de Barcelona. Sin embargo, esta incorporación del alquiler como una opción residencial con mucho más peso entre la población metropolitana, no se ha traducido en un alivio de las problemáticas relacionadas con la vivienda, sino que, hasta cierto punto, se han agravado, como se verá acto seguido.

Los cambios en el régimen de tenencia: del endeudamiento de los hogares al incremento del alquiler a plazos

Una de las principales características del sistema residencial de la metrópolis de Barcelona, y de los países del sur de Europa en general, es la preeminencia de la propiedad como régimen de tenencia. Lejos de buscar las principales razones en hechos culturales diferenciales, hay un cierto consenso al considerar la estructura del régimen de tenencia como el resultado de las políticas públicas que se han llevado a cabo en los diferentes países durante las últimas décadas (Allen, et al. 2004). En el caso español, al menos desde la década de los años cincuenta, estas políticas han priorizado la propiedad en detrimento del alquiler (Pareja-Eastaway, 2010; Trilla, 2001).

En la ciudad de Barcelona, donde históricamente el peso del parque de alquiler ha sido más elevado que en el resto del territorio, en el año 1991 el 61,5% de los hogares vivían en una vivienda en propiedad. Diez años más tarde, en el año 2001, justo en medio del último *boom* inmobiliario (1996-2007), ya eran el 68,1%. Ahora bien, si se mira con detenimiento se puede apreciar que el incremento se produjo, sobre todo, entre los hogares que tenían la propiedad con pagos pendientes (con hipoteca), que pasaron de representar el 11,9% al 19,8%, mientras que los hogares que tenían la propiedad pagada disminuyeron su peso relativo, para pasar del 47,7% al 45,7% (véase tabla 1). En conjunto, en el año 2001 se llegaba al porcentaje más alto de hogares que vivían en propiedad, después de más de medio siglo de crecimiento ininterrumpido. En el año 2011, sin embargo, el porcentaje de hogares que vivían en propiedad había disminuido hasta el 64% y, a su vez, los hogares que tenían la propiedad completamente pagada se habían reducido hasta el 37,6%, mientras que las que tenían

el pago pendiente seguían aumentando y ya se situaban en el 22,5%, reflejando la masiva compra de viviendas y el endeudamiento que se había producido durante el periodo del último *boom* inmobiliario. Por su parte, los hogares que vivían de alquiler, ganaban peso entre los censos del año 2001 y 2011, para situarse en el 30,1%, en buena parte debido a las restricciones de financiación para la compra de viviendas y a la crisis económica y social que siguió al estallido de la crisis financiera en el verano de 2007.

Dentro de esta recuperación histórica del alquiler hay, sin embargo, un aspecto al que se ha prestado menos atención: la progresiva desaparición del alquiler de renta antigua y el incremento de la población que vive de alquiler a plazos, mucho más expuesta a las oscilaciones de precios en el mercado de la vivienda. En efecto, tal y como recogen los datos de la Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población (véase tabla 2), que no son estrictamente comparables con las del censo mostradas anteriormente, en el año 1990 la mayor parte de la población que vivía de alquiler en la ciudad lo hacía con un alquiler indefinido, principalmente alquileres de renta antigua. En concreto, el 31,1% de la población vivía en este régimen y tan solo el 2,9% de la población lo hacía en una vivienda de alquiler a plazos. Es decir, la población que vivía de alquiler a precio de mercado era muy minoritaria. En el año 2000 esta situación ya se había modificado. Así, la población que vivía de alquiler indefinido se había reducido hasta el 15,2%, mientras que la que lo hacía de alquiler a plazos se situaba en el 6,6%. Todo ello, todavía con un contexto de descenso generalizado de la población total que vivía de alquiler, tal y como también muestran los datos del censo para el conjunto de hogares que se han visto más arriba. Pues bien, en tan solo una década, entre el 2000 y el 2011, la población que vive en una vivienda de alquiler a plazos se ha incrementado hasta el 30%, mientras que la que vive de alquiler de renta antigua ha disminuido de manera muy notable para situarse en el 6,1%.

Estos datos reflejan como de acelerado y cuantitativamente importante ha sido el cambio de tendencia en el régimen de tenencia a la ciudad de Barcelona durante los últimos años, aspecto de mucha relevancia para analizar los desplazamientos de población, uno de los temas centrales en el presente artículo. En efecto, vivir en propiedad es un factor que limita la movilidad residencial, mientras que el régimen de alquiler está asociado a cambios más frecuentes (Módones, 1998). Asimismo, en el caso de dinámicas de gentrificación, el desplazamiento de la población que reside en los barrios puede ser mucho más intensa, sobre todo en un contexto de contratos de arrendamiento de corta duración, como es el caso del marco legal actual en España. Más adelante se reanuda la cuestión de los desplazamientos de población en Barcelona. Acto seguido, sin embargo, se entran a analizar algunas implicaciones de este cambio en el régimen de tenencia desde el punto de vista de la accesibilidad y de la sobrecarga que suponen los costes en el pago de la vivienda para los hogares.

El alquiler, ¿la única opción de acceder a la vivienda en Barcelona?

La accesibilidad en la vivienda es un concepto complejo, que no se puede sintetizar con un solo indicador (Martínez-Pagés, 2005). A menudo, se utiliza la relación entre la renta media de los hogares y los precios medios de la vivienda en un territorio para calcular el esfuerzo teórico de acceso a esta. Tiene como principal virtud que se trata de un indicador que puede considerar las diferencias entre el nivel de renta y de precios entre diferentes unidades territoriales. Sin

embargo, al considerar la renta media, diluye las dificultades reales con que se pueden encontrar aquellos colectivos que tienen que acceder a la vivienda, en el contexto actual principalmente jóvenes, que disponen de unos ingresos muy por debajo de la media. Un ejercicio para poder aproximarse a estos colectivos es considerar hogares tipo: por ejemplo, uno formado por dos personas con unos ingresos netos mensuales equivalentes a 2,5 salarios mínimos interprofesionales (1.032€ cada miembro), por un lado, y uno compuesto por dos personas con unos ingresos netos mensuales de 3,5 SMI (1.445€ cada miembro), por otro.

Pues bien, un hogar con ingresos equivalentes a 2,5 SMI, en el año 2017 tendría que destinar, en Barcelona, el 61,4% de estos para hacer frente a la cuota de la hipoteca si optara por una vivienda de obra nueva y el 54% si fuera de segunda mano (véase gráfico 1), a lo que se tendría que añadir los gastos del IBI y los gastos de comunidad. Todo ello, si estos hogares contaran con unos ahorros previos equivalentes aproximadamente al 32% del importe de la vivienda (20% de entrada y 12% de impuestos y tasas), es decir, 120.865€ y 105.469€, si se atiende al precio medio de la vivienda de obra nueva y segunda mano en aquel año, respectivamente. Si estos mismos hogares optaran por ir a una vivienda de alquiler, la situación no sería tan inaccesible, pero continuarían en unas condiciones de esfuerzo muy por encima de los umbrales recomendables ya que tendrían que destinar el 42,5% de sus ingresos para pagar las rentas del alquiler cada mes, y disponer de unos ahorros mínimos de aproximadamente tres mensualidades (2.632€). En el caso de que estos hogares afrontaran este gasto para el pago de las rentas del alquiler, sus ingresos netos mensuales —con los que tendrían que hacer frente a los gastos fijos de los suministros: electricidad, agua, gas— se reducirían hasta los 1.187€. En definitiva, estos hogares con ingresos equivalentes a 2,5 SMI estarían muy lejos de poder acceder a la propiedad de una vivienda de precio medio en Barcelona, ni de obra nueva ni de segunda mano, y en caso de tener que acceder a una vivienda de alquiler, verían muy disminuido su bienestar material y por extensión sus condiciones de vida.

Por otro lado, si se toma como referencia un hogar con unos ingresos más elevados, por ejemplo 3,5 SMI, el esfuerzo teórico de acceso a la vivienda mejoraría pero continuaría en umbrales por encima de lo recomendable (véase gráfico 1). Así, con respecto al acceso a la propiedad, un hogar con estas características tendría que destinar el 43,9% de sus ingresos para hacer frente a la cuota de una vivienda de precio medio de obra nueva, y el 38,3% si fuera de segunda mano, siempre con las mismas condiciones que se han visto anteriormente con respecto a la disponibilidad de ahorros. Con respecto al acceso al alquiler, estos hogares tipos tendrían que destinar el 30,4% de sus ingresos, que se podría considerar que se encuentra dentro de una franja menos inaccesible, que alejaría a sus miembros de una situación de riesgo de privación material, pero que seguiría incidiendo de manera notable en sus condiciones de vida en la ciudad de Barcelona.

La disminución de alternativas asequibles en el territorio metropolitano

Los ejemplos que se acaban de dar, que dan como resultado unas condiciones de acceso a la vivienda muy desfavorables, se focalizan en unos perfiles de hogares definidos a partir de unos ingresos teóricos. No obstante, debajo de estos umbrales de ingresos se encuentra la gran mayoría de la población joven ocupada en Barcelona y en el resto del área metropolitana de Barcelona, que además, en muchos casos, tiene unas condiciones

de trabajo caracterizadas por la inestabilidad (Observatorio Catalán de la Juventud, 2018). Por otro lado, el precio medio de la vivienda esconde las diferencias que se pueden dar dentro de los barrios de la ciudad de Barcelona y también entre municipios metropolitanos. Por cuestiones de espacio, no se puede hacer esta aproximación detallada de las condiciones de acceso a nivel de barrio o de municipio en los diferentes segmentos del mercado, que tanta incidencia tienen en los procesos de separación de los grupos sociales en el territorio en función de la renta. Sin embargo, asumiendo estas limitaciones, y focalizándose en un hogar tipo de 2,5 SMI que quisiera acceder a una vivienda de alquiler, los resultados son bastante orientativos del alcance metropolitano del problema. En efecto, en el año 2017, una pareja hipotética de jóvenes ocupados con unos ingresos netos mensuales equivalentes a 2,5 SMI, tenía que destinar más de un 30% de estos ingresos a pagar un alquiler medio en 28 de los 36 municipios del área metropolitana y a nueve de los diez distritos de Barcelona (véase gráfico 2). En el caso de optar por una vivienda de compraventa, ante todo este hogar tendría que disponer de unos ahorros equivalentes al 32% del importe de la vivienda. Si se cumpliera esta condición, muy difícil para un hogar de estas características, y buscara una vivienda de obra nueva, tendría que destinar más de un 30% de sus ingresos en 19 de 29 municipios (en 7 no se dispone de datos) y en nueve de los diez distritos. Finalmente, si buscara una vivienda de segunda mano, este umbral del 30% se superaría en 17 de 33 municipios del área metropolitana de Barcelona (en 3 no se dispone de datos) y en nueve de los diez distritos de la ciudad.

En definitiva, los datos que se acaban de presentar permiten apreciar como el problema de la accesibilidad a la vivienda, que hasta el último *boom* inmobiliario (1996-2007) se había focalizado principalmente en el acceso a la propiedad —régimen y opción mayoritaria de la mayor parte de la población que accedía a la vivienda—, se ha extendido durante los últimos años de manera generalizada hacia el alquiler. Todo, en un contexto donde las condiciones de financiación son mucho más restrictivas (y razonables) que en el periodo anterior. De esta manera, los jóvenes, que han visto reducidas sus posibilidades de acceso a la vivienda —ahora muy limitadas tan solo al mercado de alquiler y con menos posibilidad de moverse—, tienen que incorporar, igualmente, los costes derivados del notable incremento de los precios medios de alquiler que se ha producido en los últimos años en Barcelona y en el entorno metropolitano.

La elevada sobrecarga de los gastos de vivienda para la población que vive de alquiler

Una de las principales consecuencias del doble proceso que se acaba de presentar —la reducción de opciones entre la población joven que quiere acceder a la vivienda, que tiene que dirigirse principalmente al mercado de alquiler, y el aumento del esfuerzo de acceso— tiene su reflejo en la elevada sobrecarga que suponen los gastos derivados de la vivienda para las personas que viven de alquiler, como se verá acto seguido. La tasa de sobrecarga de gastos de la vivienda cuantifica la población que dedica el 40% o más de los ingresos equivalentes del hogar en el pago de la vivienda, entre las que se incluyen, además del importe del alquiler o de las cuotas de la hipoteca, otros gastos asociados como los de la comunidad, seguros, tasas municipales y suministros (agua, electricidad y gas).

Un primer elemento a destacar al analizar los datos que se presentan en la tabla 3 es que entre los años 2011 y 2016 la tasa de sobrecarga ha disminuido en el área metropolitana

de Barcelona, ya que ha pasado del 21,1% al 15,5%. La tendencia se puede considerar positiva desde el punto de vista del impacto de la vivienda sobre los ingresos de las familias, aunque no se puede perder de vista que en el año 2016 había el 15,5% de la población en el área metropolitana de Barcelona —que equivale a 480.434 personas—, que tiene que hacer un sobreesfuerzo para pagar la vivienda, y que muy probablemente tiene consecuencias en otros aspectos materiales y de las condiciones de vida en general de esta población.

Ahora bien, la tasa de sobrecarga presenta diferencias muy notables según el régimen de tenencia de la vivienda. Así, el 42,3% de la población del área metropolitana de Barcelona que vive en una vivienda de alquiler a precio de mercado tiene que dedicar más del 40% de sus ingresos en el pago de la vivienda, un porcentaje más elevado que en el año 2011 cuando era del 39,9%. En cambio, entre la población que está pagando hipoteca el porcentaje que está en situación de sobrecarga, aunque se sitúa en un significativo 21,3%, ha experimentado un descenso muy notable respecto a 2011, cuando era del 31,5%.

Las diferencias y la evolución de la tasa de sobreesfuerzo según régimen de tenencia encuentran su explicación en varios factores. De manera muy resumida se pueden destacar los siguientes. Con respecto a la reducción de la tasa de sobrecarga de los que están pagando una hipoteca, hay que tener presente que una parte de los hogares que vivían en una vivienda en propiedad con pagos pendientes en el año 2011 y se encontraban en situación de sobrecarga acabaron perdiendo la vivienda con procesos de ejecución hipotecaria o la vendieron. Asimismo, la cuota mensual para aquellas personas que han mantenido la hipoteca se ha reducido, ya que, el Euribor a 12 meses, el tipo de interés de referencia para la mayor parte de las hipotecas contratadas en España, ha pasado a situarse en niveles históricamente bajos, al bajar del 2,144% del mes de junio del año 2011 al -0,028% del mes de junio del 2016. Finalmente, es necesario tener en cuenta que entre 2011 y 2016 ha disminuido considerablemente el número de hipotecas, pero las que se han concedido, seguramente lo han sido a población más solvente. Con respecto al incremento y el fuerte impacto de la sobrecarga de los gastos de la vivienda entre la población que vive de alquiler hay que destacar, en primer lugar, que la población que se encuentra en los quintiles de ingresos más bajos son los que viven mayoritariamente de alquiler, y precisamente, en estos quintiles hay una mayor afectación de los gastos de la vivienda (Trilla, 2014). Asimismo, el aumento de la tasa de sobrecarga entre la población que vive de alquiler refleja el incremento del precio medio que se ha producido en los últimos años, que se combina con la reducción de alternativas en el territorio metropolitano para aligerar estas cargas, como se ha visto en el apartado anterior.

En definitiva, las consecuencias del persistente problema de la vivienda se han transformado y combinando en la última década, desde las dificultades de acceso a la propiedad y el endeudamiento, que se produjeron durante el último *boom* inmobiliario (1996-2007), pasando por las consecuencias económicas y sociales que siguieron al estallido de la crisis financiera internacional en el verano del 2007. Pues bien, cuando todavía se arrastran muchos de los impactos sociales de la crisis, sobresalen nuevas derivadas del problema de la vivienda. Así, la población que quiere acceder a esta, mayoritariamente joven, se encuentra con unas opciones residenciales muy limitadas, ya que tiene muy difícil entrar a vivir en una vivienda en propiedad, incluso desplazándose por el territorio metropolitano.

El alquiler se queda, pues, como prácticamente la única posibilidad de emanciparse o de cambiar de vivienda. Ahora bien, con esta opción, en las condiciones actuales supone un esfuerzo que, para un hogar con ingresos equivalentes a 2,5 salarios mínimos interprofesionales, se sitúa por encima de los límites recomendables en nueve de los diez distritos de la ciudad de Barcelona y en 28 de los 36 municipios metropolitanos. De este modo, no es extraño que las tasas de emancipación se sitúen en niveles históricamente bajos, y que, además, cuatro de cada diez personas que viven de alquiler en el área metropolitana de Barcelona estén con una situación de sobrecarga, debido a los gastos de la vivienda.

3. Precio de la vivienda y renta media en los barrios de Barcelona

Como ya se ha anticipado previamente, el problema de la accesibilidad a la vivienda, así como el de la sobrecarga de los gastos de la vivienda que tienen que hacer muchos hogares que viven de alquiler, tiene su causa principal en la divergencia entre la renta de la población —que tiende a estancarse en términos medios y a ser más desigual con respecto a la distribución— y la de los precios medios de la vivienda, que se incrementan. No es objeto de este trabajo tratar la cuestión de las crecientes desigualdades en la distribución de la renta. Este epígrafe se focalizará en la evolución de los precios y de la renta media en los barrios de Barcelona, donde se dispone de un nivel de desagregación suficiente. Las preguntas que se intentarán responder son necesarias para situar el proceso de gentrificación en el marco del problema de la vivienda: en primer lugar, ¿en qué barrios se da un incremento del precio de la vivienda por encima de la media de la ciudad? En segundo lugar, ¿se producen en estos barrios incrementos de la renta de los hogares también por encima de la media de la ciudad?

Para afrontar esta cuestión hay que apuntar, ante todo, algunos condicionamientos metodológicos. Así, si bien para el periodo 2014-2017 se dispone de unas fuentes consistentes para analizar la evolución del precio medio de la vivienda de alquiler y compraventa a nivel de barrio, con anterioridad a esta fecha no hay esta información. Para suplir esta carencia, para el periodo 2007-2014 se han recogido las principales conclusiones de un estudio previo realizado con el precio medio de la vivienda de compraventa de segunda mano proveniente de datos de los portales inmobiliarios. Se trata de fuentes que no son estrictamente comparables entre ellas si se entra al detalle, pero que por separado permiten tener una visión general de cada uno de los periodos considerados.

La evolución de los precios y de la renta de los barrios durante la crisis (2007-2014)

Después del último *boom* inmobiliario producido en España, en el año 2007 se inició un periodo de descenso de los precios medios de la vivienda, que en la ciudad de Barcelona llegaron a su punto más bajo entre los años 2014 y 2015, según el barrio. En este periodo comparando entre los años 2007 y 2014, por ejemplo, el precio medio de segunda mano disminuyó el 31,7%. Si bien este descenso fue generalizado en prácticamente toda la ciudad, la intensidad del descenso fue muy distinto según los barrios, y estas diferencias estaban relacionadas, principalmente, con dos cuestiones: la primera, el nivel de renta de los barrios, y la segunda, el comportamiento diferenciado de algunos barrios, especialmente en el distrito de Ciutat Vella y en el frente litoral de Sant Martí.

En efecto, en primer lugar, al analizar en detalle el descenso de los precios medios de compraventa de segunda mano durante

aquel periodo —que iban desde una caída del 67,3% en el barrio de Vallbona hasta la disminución del 11,1% en la Vila Olímpica del Poblenou, con la única excepción de Diagonal Mar y el Front Marítim del Poblenou, que registró un incremento del precio medio del 12,5% en aquel periodo—, se podía apreciar una correlación bastante significativa entre el nivel de renta de los barrios y la disminución del precio medio (véase gráfico 3). Así, en aquellos barrios con un nivel de renta más bajo, el precio medio cayó con mayor intensidad que en aquellos barrios con un nivel de renta más alto, donde los precios disminuyeron más moderadamente. De este modo, el ajuste posterior a la crisis se producía con mayor intensidad en los barrios con menos recursos, también por lo que afecta al precio de las propiedades de los residentes en aquellos barrios.

En segundo lugar, junto con esta constatación general, se podía apreciar que había unos pocos barrios que se alejaban de la línea de tendencia, es decir, la evolución de los precios tenía un comportamiento menos negativo —e, incluso, positivo— de lo que les correspondería por su nivel de renta. Estos barrios eran la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera, el barri Gòtic, en el distrito de Ciutat Vella; la Vila Olímpica del Poblenou y Diagonal Mar y el Front Marítim del Poblenou, en el distrito de Sant Martí; y la Dreta del Eixample, en el distrito del Eixample. Además, al analizar la evolución de la posición en el *ranking* de renta familiar disponible entre el 2008 y en el 2013, se apreciaba como estos barrios habían mejorado de manera muy notable su posición, es decir, se podía concluir que se trataba de barrios donde se habían producido procesos de sustitución de población de rentas más bajas por otra de rentas superiores.

La evolución de los precios y de la renta de los barrios desde el 2014

Como se ha adelantado, desde los años 2013 y 2014, según el barrio, se inició un proceso de inflexión en los precios medios de las viviendas, que dejaron de disminuir y empezaron a aumentar. En concreto, en la ciudad de Barcelona entre el 2014 y el tercer trimestre de 2017, último dato disponible al escribir este texto, el precio medio de compraventa de segunda mano se ha incrementado el 34,7% y el de alquiler el 30,7%. Este incremento generalizado, sin embargo, no ha sido homogéneo, sino que se detectan barrios con incrementos muy por encima de la media y de otros mucho por debajo. A diferencia del periodo anterior, sin embargo, en este caso no se aprecia un patrón que se pueda relacionar con el nivel de renta de los barrios, ni en el mercado de compraventa de segunda mano, ni en el mercado de alquiler (véase gráfico 4). En efecto, aunque las líneas de tendencia muestran una pendiente positiva, sobre todo en el mercado de alquiler, los valores que toma R^2 son mucho bajos, siempre por debajo de 0,1. Es decir, hay poca correlación entre ambas variables —variación del precio medio entre los años 2014 y 2017 y renta familiar disponible en 2016. O dicho de otro modo, tanto en los barrios con más nivel de renta como en los que tienen un nivel inferior se dan situaciones de incrementos de los precios medios muy dispares, y estas disparidades se dan prácticamente por igual entre todo tipo de barrios.

No obstante, si se atiende a los quince barrios con un incremento del precio medio de compraventa de segunda mano más intenso —que se encuentran dentro del recuadro del gráfico 4—, se aprecia la presencia de muchos barrios que ya tenían un comportamiento especial en el periodo anterior (2008-2014). Se trata del barri Gòtic (con un incremento del 100%), Sant Pere, Santa Caterina, la Ribera (70,8%) y la Barceloneta

(59,9%) en Ciutat Vella, y la Derecha del Eixample (63,9%). Además, a estos barrios se añaden otros donde los precios también presentan incrementos señalados por encima de la media, entre los que hay que destacar los del distrito de Sants-Montjuïc: Sants (144,8%), el Poble Sec-Parc Montjuïc (130,7%), Hostafrancs (86,7%), Sants-Badal (70,6%) y la Bordeta (63,2%). Asimismo, entre los quince barrios con un mayor incremento del precio medio de segunda mano se sitúan el Raval (76,1%) en Ciutat Vella; Sant Martí de Provençals (81,4%) y el Parc y la Llacuna del Poblenou (64,3%), en el distrito de Sant Martí; Vallcarca-Penitents (74,2%) en Gràcia; el Putxet y el Farró (73%) en el distrito de Sarrià-Sant Gervasi, y el Vall d'Hebron (59,3%) en el distrito de Horta-Guinardó.

Con respecto a los cambios en el posicionamiento de estos barrios con respecto a la renta familiar disponible de la ciudad, ante todo hay que tener presente que los tres años transcurridos entre 2014 y 2017 es un periodo relativamente corto para apreciar cambios notables. No obstante, sí que se pueden constatar saltos importantes en algunos de estos quince barrios, aunque no es un fenómeno generalizable (véase tabla 4). En efecto, de los quince barrios con mayor incremento de precios —señalados en negrita en la tabla 4—, en 11 se han producido mejoras en la renta respecto a la media de la ciudad durante el periodo 2014-2017, mientras que en 4 barrios el posicionamiento ha empeorado. De los que han mejorado su posicionamiento, hay que destacar, por encima de todos, el barrio del Raval (una mejora de 14,3 puntos con respecto al índice 100 de la ciudad), que se combina con las mejoras en el resto de barrios del distrito de Ciutat Vella, más moderadas pero que dan continuidad a las que se habían producido en el periodo anterior: el barri Gòtic (6,9), Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera (6,6) y la Barceloneta (2,7). Por su parte, hay que destacar también las mejoras en la renta familiar disponible respecto a la media de la ciudad en los barrios del distrito de Sants Montjuïc: el barrio de Sants (una mejora de 9,7 puntos con respecto al índice 100 de la ciudad), Hostafrancs (7,4), el Poble Sec-Parc Montjuïc (5,1) y la Bordeta (2,2). En el barrio de Sants-Badal, en cambio, se ha contabilizado un retroceso (-2,1 puntos con respecto al índice 100 de la ciudad). En los dos barrios del distrito de Sant Martí que se sitúan entre los quince donde más se ha incrementado el precio medio de segunda mano se dan situaciones opuestas. Por un lado, en Sant Martí de Provençals se detecta una mejora respecto a la renta media de Barcelona (2,5 puntos), por el otro, el barrio del Parc y la Llacuna del Poblenou empeora (-1,6 puntos). Del resto de los quince barrios que han experimentado los incrementos de precios más elevados durante el periodo 2014-2017 hay, por una parte, dos que han mejorado la renta familiar respecto al conjunto de la ciudad: el barrio de Vallcarca y els Penitents (9 puntos) y el barrio de la Derecha del Eixample (4,3 puntos); en este caso, además, da continuidad a las mejoras en la renta familiar que se habían producido en el periodo 2007-2014. Por otro lado, hay dos barrios con retrocesos en el posicionamiento respecto de la renta media de la ciudad: el Vall d'Hebron (-02) y Putxet y el Farró (-1,6).

En resumen, al analizar la evolución del precio medio de compraventa de segunda mano durante la última década en la ciudad de Barcelona, se ha visto cómo algunos barrios que durante el periodo 2007-2014, de disminución generalizada de precios, han tenido una evolución menos negativa que la media de la ciudad. Estos barrios se sitúan principalmente en el distrito de Ciutat Vella (la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera y el barri Gòtic), en l'Eixample (la Dreta de l'Eixample) y en el frente litoral (la

Vila Olímpica del Poblenou y Diagonal Mar y el Front Marítim del Poblenou). Además, en estos barrios durante aquel periodo (2007-2014), se incrementó la renta familiar respecto a la media de la ciudad. Es decir, hubo una correspondencia directa entre la variación del precio de la vivienda y la evolución de la renta en estos barrios. Pues bien, durante el periodo alcista de precios, iniciado en el 2014 y que todavía continúa en el 2017, la mayoría de estos barrios siguen situándose entre los que presentan un mayor incremento del precio medio de la vivienda de segunda mano. En concreto, la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera, el barri Gòtic y la Dreta de l'Eixample se sitúan entre los quince barrios donde se ha producido un incremento más importante. A estos barrios se han añadido otros, entre los que hay que destacar principalmente los del distrito de Sants-Montjuïc (Sants, el Poble Sec-Parc Montjuïc, Hostafrancs, Sants-Badal y la Bordeta), el Raval, dos barrios situados en el norte de la villa de Gràcia (Vallcarca-Penitents y el Putxet y el Farró), y otros dos en Sant Martí (Sant Martí de Provençals y el Parc y la Llacuna del Poblenou). Además, en muchos de estos barrios —en 11 de los 15— se han producido saltos significativos en la renta familiar respecto a la media de la ciudad, lo que se puede relacionar con un proceso de sustitución de población con un nivel de renta más elevado y no tanto con un cambio, de estas magnitudes, en el nivel de ingresos de la población que ya residía en él.

4. Los desplazamientos de la población de Barcelona

En el proceso de gentrificación la expulsión de población es un acontecimiento clave. Sin embargo, haría falta a efectos prácticos concretar a qué fenómenos se hace referencia y cuál es su intensidad. Con respecto a la aproximación conceptual, según el diccionario del Instituto de Estudios Catalanes *expulsar* significa “sacar (a alguien) de un lugar donde se cree que no tiene que estar”. Trasladado al campo que nos ocupa, ‘alguien’ es el inquilino y ‘quien saca’ es el propietario. Lo más relevante, sin embargo, es la legitimación de esta acción. Así, al utilizar la forma impersonal ‘se cree’, la definición de la academia catalana nos podría llevar a atribuir la decisión al sentido común o al interés general, cuando, en cambio, es una decisión relacionada principalmente con la dinámica de precios en el mercado de la vivienda y con las expectativas de revalorización y rentabilidad de los propietarios.

Ciertamente, con esta acepción tan amplia del concepto, todos aquellos cambios de vivienda motivados por la imposibilidad o dificultades del inquilino a hacer frente al pago de las rentas se podrían considerar una expulsión de la vivienda donde viven, y cuando esta acción se hace extensiva al conjunto del barrio se podría hablar de expulsión de vecinos del barrio. Ahora bien, bajo este paraguas conceptual hay una gran diversidad de situaciones, desde procesos de acoso inmobiliario, fuera de la legalidad, hasta incrementos del precio del alquiler una vez finalizado el contrato de arrendamiento, y que se encuentran dentro del marco legal establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente. Por motivos de espacio, no se entrará aquí a realizar una clasificación de todos estos procesos de expulsión ni tampoco a cuantificarlos, cuestión esta última que, desgraciadamente, no está exenta de problemas metodológicos debido a la dificultad para disponer de información que permita estudiar esta diversidad de fenómenos. En cambio, los siguientes párrafos se centrarán en analizar los cambios de vivienda de la población de Barcelona desde una perspectiva territorial metropolitana, un periodo de tiempo relativamente largo y tomando en

consideración los principales datos oficiales disponibles.

Migraciones metropolitanas: ¿por qué Barcelona pierde menos población?

El municipio de Barcelona tiene una extensión territorial muy reducida (100,3 km²) que se ve superada por las dinámicas residenciales y del mercado de trabajo. Estas dinámicas abrazan un territorio más amplio que supera ampliamente, incluso, el ámbito del Área Metropolitana de Barcelona —los 36 municipios y los 634,7 km²—, y que se acerca al territorio de la demarcación de Barcelona, incluso superándolo en la fachada litoral. En este contexto metropolitano, durante las últimas décadas en Barcelona se han reproducido unos saldos por migraciones metropolitanas negativos, es decir, la población que sale de la ciudad a vivir en el resto de la demarcación es superior a la que entra (véase gráfico 5). No obstante, si bien esta es la constante, durante los últimos años se aprecia que este saldo negativo se ha ido moderando, hasta el punto que es posible decir que, desde que se dispone de datos (el año 1998), Barcelona pierde menos población que nunca en relación con su entorno metropolitano. En efecto, desde el año 2006 las salidas de población desde Barcelona hacia el resto de municipios de la demarcación han disminuido considerablemente (43.564 salidas el 2006 y 30.072 en el 2016). Por su parte, las entradas de población provenientes del resto de la demarcación también disminuyen pero con menos intensidad (26.632 entradas en 2006, 27.123 en 2015 y 23.007 en 2016). El resultado es un saldo por migraciones metropolitanas que ha ido tendiendo a cero (-12.699 residentes en 2006, -7.065 residentes en 2016).

De continuar esta tendencia, que ya ha sido advertida anteriormente (López-Gay, 2011; Nel-lo y Donat, 2014), la ciudad de Barcelona podría pasar de un estadio de desconcentración de población hacia el entorno metropolitano, iniciado a finales de la década de los años setenta, a un estadio de recentralización, en el cual la población residente en los municipios de los alrededores iría a la capital en unas cantidades superiores a la población que estaría haciendo el desplazamiento en sentido contrario, es decir, desde Barcelona hacia los municipios de la metrópolis. Ciertamente, se trata de un escenario de futuro al cual no se ha llegado, a pesar de que solo el cambio en la tendencia de las últimas décadas y la moderación en los saldos por migraciones metropolitanas en la ciudad de Barcelona, ya son un proceso de enorme repercusión en las dinámicas residenciales.

Sea como sea, además del resultado final, es importante analizar, aunque sea brevemente, algunos de los principales procesos que ayudan a explicar esta evolución de las migraciones residenciales. En este sentido, junto con los aspectos de naturaleza económica, financiera y urbanística, los factores demográficos, algunos de los cuales son consecuencia de los primeros, tienen una incidencia muy notable tanto desde la vertiente de las necesidades de vivienda como también desde el punto de vista de la oferta. Así, en primer lugar, desde el punto de vista de las necesidades, hay que tener presente que se ha pasado de un periodo, el del último *boom* inmobiliario 1996-2007, en el cual los factores demográficos han ejercido una gran presión sobre la demanda residencial —se han combinado unas migraciones internacionales extraordinarias, el paso por las edades de emancipación de las generaciones del *baby boom*, y la intensa disminución de la dimensión media de los hogares—, a un periodo, más reciente, donde estos factores demográficos se han moderado con respecto a la formación de necesidades residenciales desde un punto de vista cuantitativo

agregado: fuerte moderación de los flujos inmigratorios desde el exterior, entrada de unas generaciones de jóvenes mucho más vacías a las edades de emancipación y estancamiento de la dimensión media de los hogares.

En segundo lugar, desde la vertiente de la oferta, los factores demográficos también tienen una incidencia muy destacable en la evolución reciente del sistema residencial metropolitano. En efecto, como consecuencia del envejecimiento de la población, la destrucción de hogares por efecto de la mortalidad se ha convertido, desde hace ya unas décadas, en un gran generador de oferta de vivienda en la ciudad de Barcelona, tanto durante el periodo del último *boom* inmobiliario, como durante la década que ha seguido. Precisamente, esta es una de las principales razones que explica la reducción de los hogares que viven de alquiler indefinido y el notable incremento de los hogares que viven de alquiler a plazos, que se ha visto más arriba. Sin embargo, además, esta entrada potencial tan excepcional de vivienda por efecto de la mortalidad en el mercado, se ha producido, a diferencia de lo que había sucedido durante el periodo del último *boom* en un contexto donde las necesidades de vivienda desde un punto de vista cuantitativo agregado se han reducido.

En otras palabras, los factores demográficos que se acaban de enumerar dan como resultado una situación nueva en la ciudad de Barcelona, al menos en las últimas décadas, ya que por primera vez la ciudad estaría en condiciones de ofrecer suficiente vivienda para una buena parte de la población que vive allí. El escenario demográfico que se acaba de describir es bien orientador de cuál es la naturaleza de las tensiones que se están experimentando en los precios de la vivienda, unas tensiones que se tienen que buscar en otro tipo de factores de tipo financiero, económico o político.

El descenso de la capacidad de retener población en los barrios y en la ciudad

Como se acaba de ver, en las últimas décadas se han ido muchas personas de Barcelona. Sin embargo, la cantidad de población que se va de la ciudad está muy condicionada por el total de población que ha cambiado de vivienda, lo que se conoce como *movilidad residencial*. Es conveniente, pues, para conocer la intensidad del fenómeno, utilizar un indicador relativo, como por ejemplo la tasa de autocontención residencial, que recoge el porcentaje de población que cuando cambia de vivienda se queda a vivir en la ciudad. Los resultados obtenidos con esta fórmula ayudan a matizar la imagen que se obtiene si solo se consideran las migraciones entre municipios. De hecho, si se mira así, Barcelona es una ciudad donde la mayor parte de la población que reside allí se queda a vivir allí cuando cambia de vivienda (véase gráfico 6). En efecto, la tasa de autocontención residencial de Barcelona era en el año 1999 —cuándo se dispone de los primeros datos— del 66,8% y desde entonces no ha dejado de incrementarse. Además, esta tendencia se ha mantenido, tanto durante el periodo del último *boom* inmobiliario (1996-2007), cuando se produjeron muchos cambios de vivienda, como durante los años posteriores, cuando la movilidad residencial disminuyó. De este modo, la tasa de autocontención residencial de Barcelona alcanzó en 2013 el punto más alto: el 77,6%. Ahora bien, desde entonces se ha iniciado un cambio de tendencia —coincidiendo, tal vez, con el intenso incremento de los precios de las viviendas que se han visto en el apartado anterior—, y la tasa de autocontención residencial está disminuyendo, para situarse el año 2016 en el 73%.

Por su parte, la tasa de autocontención residencial de los barrios de Barcelona, es decir, el porcentaje de población que al cambiar de vivienda se ha quedado en el barrio, sigue una evolución muy parecida. Así, desde que se dispone de información se aprecia una tendencia ascendente prácticamente todos los años hasta 2013, cuando llega a su punto máximo (25,8%). Desde entonces, la tasa de autocontención residencial de los barrios ha ido reduciéndose de forma moderada pero continuada hasta situarse en el 21,7% en el año 2016. Ciertamente, ambas tasas de autocontención residencial —la del municipio de Barcelona y la de sus barrios— todavía se encuentran en valores históricamente altos, pero el cambio de tendencia parece consolidarse después de tres años de descenso ininterrumpido.

Desgraciadamente, no se dispone de los datos para obtener la tasa de autocontención residencial para cada uno de los barrios de Barcelona. Para suplir estas carencias se ha trabajado con otro indicador de autocontención residencial que considera tan solo la población que cambia de domicilio dentro de la ciudad, que, como se acaba de ver, en el año 2013 era el 77,6% del total de la población que cambió de vivienda y en el 2016 fue el 73%. A partir de esta muestra se ha calculado la variación en la capacidad de los barrios para retener población cuando cambia de domicilio. Este ejercicio se ha realizado para dos periodos, entre los años 2007 y 2013, cuando los precios medios de la vivienda disminuyeron en prácticamente todos los barrios de la ciudad, y entre los años 2013 y 2016 —último dato disponible—, coincidiendo con la fase alcista en los precios del mercado inmobiliario.

Durante el periodo 2007-2013 solo en 16 de los 73 barrios de la ciudad disminuyó la capacidad para mantener a su población residente. Entre estos 16 barrios, solo había dos de los que, como se ha visto en los apartados anteriores, tenían un comportamiento especial en los precios y donde además había un incremento de la renta media. Estos barrios eran Diagonal Mar y el Frente Marítimo del Poblenou y la Barceloneta. En cambio, durante el periodo 2013-2016 la situación ha cambiado de manera muy notable. Así, en 56 de los 73 barrios de la ciudad se ha registrado un descenso en la capacidad de retener población (véase mapa 1). Además, entre estos barrios se encuentran los 15 barrios que presentan un mayor incremento de precios durante el periodo y donde, en la mayoría de casos, se ha producido un incremento en la renta de las familias.

En definitiva, al situar los cambios de vivienda de la población de Barcelona en una perspectiva metropolitana se puede apreciar como actualmente la ciudad de Barcelona se encuentra en un momento histórico, ya que pierde menos población que nunca en las últimas décadas en relación con el resto de municipios de la demarcación. Ciertamente, esta fase coincide con un periodo de moderación en las migraciones metropolitanas, de descenso del número de jóvenes en edad de emancipación y de una entrada potencial de parque de vivienda por efecto de la mortalidad, de tal manera que hay que contrastar esta primera aproximación con indicadores relativos, como por ejemplo la tasa de autocontención. Así, si se atiende a la tasa de autocontención residencial de la ciudad, lo primero que hay que destacar es que la mayor parte de la población de Barcelona que cambia de vivienda se queda a vivir en la ciudad (el 77,6% el año 2013). No obstante, desde el año 2013, coincidiendo con el inicio de la fase alcista en los precios de la vivienda, se aprecia un descenso de la tasa de autocontención residencial del municipio (73%, el año 2016). Este cambio de tendencia también se aprecia al considerar

los barrios de manera agregada (la tasa de autocontención residencial de los barrios pasa del 25,8% en 2013 al 21,7% en 2016) o bien por separado (en 56 de los 73 ha disminuido la capacidad de retener población que cambia de domicilio). Precisamente, entre estos barrios se incluyen los 15 donde los precios y la renta familiar disponible más han subido en los últimos años.

Todo permite llegar a la conclusión de que en aquellos barrios donde más se han incrementado los precios en el periodo 2014-2017, donde, además, se han detectado incrementos de la renta familiar significativos, pues bien, en estos barrios, también se ha producido un descenso de la capacidad de retener población. No se puede dejar de decir, sin embargo, que este fenómeno, el del descenso de la capacidad de retener población, es generalizado en muchos más barrios en el contexto generalizado de incremento de precios, y que el punto de partida general es el de una ciudad en la cual la mayor parte de la población que cambia de vivienda se queda a vivir en el término municipal.

5. Conclusiones

Durante muchos años, la vivienda, o mejor dicho, la compra de una vivienda se ha interpretado como un elemento de inversión en patrimonio por parte de los hogares, un elemento de seguridad frente a la debilidad del estado del bienestar. Ciertamente, esta estrategia de los hogares no tiene su sustento en un elemento cultural, como demasiado a menudo se presenta, sino que tiene su origen en buena parte en unas políticas públicas que, en el caso español, no han sido neutrales sino que han privilegiado, al menos desde los años cincuenta, el acceso a la propiedad en detrimento del alquiler. Sea como sea, la vivienda había sido durante mucho tiempo un elemento de seguridad para los hogares.

Pues bien, principalmente desde el último *boom* inmobiliario, esta característica está mutando y la vivienda ha pasado de ser mayoritariamente un elemento de seguridad a ser un elemento de inestabilidad para un número de hogares cada vez más numerosos. Así, como se ha visto, el acceso a la vivienda en propiedad ha llevado a que el porcentaje de hogares que tienen la vivienda pendiente de pago se haya doblado en una década (del 11,9% en 2001 al 22,5% en 2011), que en los casos más extremos se ha traducido en un incremento de los desahucios.

Por otro lado, las restricciones de financiación y el impacto de la crisis económica iniciada en el año 2008 en el poder adquisitivo de los hogares, combinados con la entrada de vivienda por efecto de la mortalidad en el mercado residencial de Barcelona, se ha traducido en un incremento de la población que vive de alquiler a precio de mercado, que ha pasado de ser una minoría (el 2,9% de la población de 16 años y más en el año 1990), a convertirse en un grupo social muy numeroso en la ciudad (el 30% en el año 2011). Pues bien, sobre este grupo social se ha ampliado el problema de la vivienda.

De hecho, cuatro de cada diez personas que viven de alquiler en la ciudad de Barcelona destinan más del 40% de sus ingresos a pagar los gastos de vivienda, lo que se considera una situación de sobrecarga, que supera el umbral máximo recomendable. Unas cifras que todavía pueden agravarse al constatar cómo un hogar tipo compuesto por dos personas con unos ingresos netos mensuales equivalentes a 2,5 salarios mínimos interprofesionales (1.032€ cada miembro), donde hay representados muchos jóvenes, tendrían que destinar más del 30% de sus ingresos a pagar las rentas de una vivienda de alquiler de precio medio en nueve de los diez distritos de la ciudad. Ahora bien, esta

no es una problemática que se circunscribe a la ciudad de Barcelona, sino que se ha hecho bien extensiva al conjunto del territorio metropolitano, del mismo modo que los precios medios se han incrementado. Así, este mismo hogar al que nos acabamos de referir, tampoco podría acceder a una vivienda de alquiler de precio medio en 28 de los 36 municipios del área metropolitana de Barcelona, lo que limita sus posibilidades de desplazarse en el territorio.

Este es, pues, el contexto resultante de los señalados incrementos de los precios de las viviendas desde el año 2014 —en Barcelona el precio medio de compraventa de segunda mano se ha incrementado el 34,7% y el de alquiler el 30,7%. Pero este aumento ha sido mucho más elevado en algunos barrios, donde, además, se está produciendo un incremento de la renta familiar en relación a la media de la ciudad. Se trata, por un lado, de un conjunto de barrios que ya tenían una evolución especial en los precios durante el periodo de crisis (2007-2014) —los precios disminuyeron, pero menos que en otros barrios— y que ahora presentan aumentos muy por encima de la media: el barri Gòtic (con un incremento del 100%), Sant Pere, Santa Caterina, la Ribera (70,8%) y la Barceloneta (59,9%) en Ciutat Vella, y la Derecha del Eixample (63,9%). Además, a estos barrios se añaden otros donde los precios también presentan incrementos señalados por encima de la media, entre los que hay que destacar los del distrito de Sants-Montjuïc: Sants (144,8%), el Poble Sec-Parc Montjuïc (130,7%), Hostafrancs (86,7%), Sants-Badal (70,6%) y la Bordeta (63,2%). Asimismo, entre los quince barrios con un mayor incremento del precio medio de segunda mano se sitúan el Raval (76,1%) en Ciutat Vella, Sant Martí de Provençals (81,4%) y el Parc y la Llacuna del Poblenou (64,3%), en el distrito de Sant Martí, Vallcarca-Penitents (74,2%) en Gràcia, el Putxet y el Farró (73%) en el distrito de Sarrià-Sant Gervasi y el Vall d'Hebron (59,3%) en el distrito de Horta-Guinardó.

Ciertamente, desde el prisma de la gentrificación esta problemática se traduce en un desplazamiento y, por lo tanto, en una vivienda vacante que finalmente acabará ocupando una unidad de convivencia con unos ingresos más elevados, como las estadísticas consultadas parecen apuntar. De hecho, desde el año 2013, coincidiendo con la fase alcista en los precios de las viviendas, la tasa de autocontención residencial de la ciudad ha disminuido, prácticamente, por primera vez desde que se dispone de datos —desde el 77,6% al 73%—, así como también la de los barrios —del 25,8% al 21,7%. Además, en los barrios apuntados más arriba se ha producido una disminución de su capacidad de autocontener los cambios de domicilio que se producen en la ciudad. Todo en un contexto donde, como se ha visto, no hay una presión demográfica en el mercado de la vivienda.

Desde el prisma del problema de la vivienda las consecuencias son más amplias. En efecto, la presión que ejercen los incrementos en el precio sobre los hogares no siempre se traduce en un desplazamiento, sino que también puede dar lugar a un mantenimiento en la vivienda con las nuevas condiciones de arrendamiento, mucho más costosas para los hogares. El incremento de las tasas de sobrecarga de la población que vive de alquiler así lo indica. O dicho de otro modo, en el contexto de Barcelona, *el problema de la vivienda* se materializa de distintas formas: con un incremento de los desplazamientos hacia fuera del barrio o de la ciudad, como efectivamente apuntan los indicadores sobre movilidad residencial considerados, y con la sobrecarga que suponen los gastos en vivienda para muchos hogares que viven de alquiler, y que permanecen en la ciudad o en el barrio. Unos hogares que cada vez tienen

menos posibilidades de elección, tanto con respecto al régimen de tenencia como con respecto a las opciones de moverse en el territorio metropolitano, y que ven enormemente condicionado su curso de vida.

TURISMO Y GENTRIFICACIÓN. APUNTES DESDE BARCELONA

ALBERT ARIAS-SANS

Universitat Rovira y Virgili

1. Introducción

Barcelona se ha convertido en una ciudad turística en muy pocos años (López-Palomeque, 2015). Con un crecimiento continuo del número de turistas desde principios de los años noventa, Barcelona ha pasado de acoger un millón y pico de turistas en 1990 a los cerca de diecisiete millones actuales (Ayuntamiento de Barcelona, 2017a). La apuesta política por posicionarla como destino urbano; el aumento de la capacidad de viajeros del aeropuerto y el puerto; el incremento continuado y la diversificación de la oferta de alojamientos turísticos; o la especialización de zonas centrales en la llamada 'economía del visitante'; ha reestructurado profundamente la ciudad de Barcelona. Hoy no se puede entender Barcelona sin tener en cuenta la capacidad transformadora de las actividades turísticas. A la vez, las actividades turísticas emergen *a través* de la construcción —material y simbólica— de la ciudad. Una interrelación que se hace especialmente patente hoy, pero que ha estado presente a lo largo de la construcción histórica de Barcelona (Palou Rubio, 2012), siendo una de las piedras angulares del proyecto urbano pre y postolímpico (Vila Fradera, 1992; Degen, 2004).

El turismo en Barcelona es hoy fuente de conflicto y controversia (Fava y Palou Rubio, 2016; Russo y Scarnatto, 2017). Durante muchos años el turismo fue considerado exclusivamente como uno de los factores de éxito de la reconversión postindustrial de la ciudad por su capacidad multiplicativa de procesos socioeconómicos y generadora de riqueza y empleo, especialmente en tiempos de crisis. Sin embargo, a mediados de los 2000 empezaron a aflorar voces críticas desde los movimientos vecinales cuestionando el relato triunfalista y alertando de los efectos negativos asociados al incremento constante de visitantes y a las transformaciones urbanas derivadas de este, sobre todo en Ciutat Vella. Lejos de ser una conmoción coyuntural o específica de una determinada área de la ciudad, el malestar social atribuido al turismo ha incrementado exponencialmente en los últimos años hasta el punto de ser considerado el problema más grave de la ciudad durante el primer semestre de 2017, con un 20% del total de las respuestas espontáneas por parte de los residentes (Ayuntamiento de Barcelona, 2017b). Si bien inicialmente las protestas giraban en torno a la pérdida de la identidad del lugar, la banalización del paisaje o los problemas de convivencia; hoy el turismo es considerado por una parte importante de la opinión pública un fenómeno que pone en juego el derecho a la ciudad. La denuncia por las malas condiciones laborales del sector, la contaminación ambiental de los cruceros o la opacidad de las instituciones vinculadas al turismo son algunos de los problemas que han sido puestos sobre la mesa por varios movimientos vecinales, sociales y ecologistas hasta el punto de reclamar el decrecimiento turístico (ABTS, 2017). Es precisamente en este contexto que ha emergido el debate público en torno a la *gentrificación turística* denunciando la expulsión vecinal —

especialmente con respecto al aumento de los precios de los alquileres—, la sustitución del tejido comercial o la masificación del espacio público como cuestiones centrales. Cabe decir que estas críticas y movimientos de protesta en torno a los efectos negativos del turismo no son exclusivos de Barcelona sino que ponen en evidencia problemáticas comunes en muchas otras ciudades del mundo (Colomb y Novy, 2016).

Con el fin de contribuir al debate público en torno a la relación entre el turismo y la gentrificación, este artículo tiene como objetivo analizar la relación entre el turismo y la gentrificación a través del caso de Barcelona. Por un lado, abriendo el foco de la gentrificación para incorporar elementos, procesos y dinámicas diferenciales vinculadas directamente o indirectamente al turismo. Por el otro, construyendo un marco relacional que permita captar la interdependencia del entramado complejo de relaciones heterogéneas que componen la ciudad y, al mismo tiempo, permita minimizar el uso de conceptos como el de turistificación, a menudo utilizado como facilitador del relato pero que simplifica las responsabilidades distribuidas y desdibuja las posibles propuestas de actuación. Después de presentar el marco analítico en la primera parte del artículo, se profundiza en el caso de Barcelona para concluir con unas reflexiones finales.

2. Turismo y gentrificación. Hacia una aproximación relacional

En las últimas décadas, el turismo se ha convertido en un fenómeno global y todo apunta a que lo seguirá siendo en el futuro. Hoy se cuentan mil millones de desplazamientos turísticos con una previsión de crecimiento del 3% anual hasta llegar a los mil ochocientos desplazamientos en 2030. En este contexto hay que destacar que las ciudades son las principales receptoras de este incremento del turismo en el mundo (OMT, 2012). Si bien este aumento del número de turistas tiene un impacto enorme en la vida de las ciudades, específicamente en sus centros históricos y funcionales, el vínculo entre la gentrificación y el turismo en la literatura académica es relativamente reciente y todavía muy incipiente. Las obras seminales que han construido el cuerpo teórico en torno a la gentrificación no han considerado el turismo como factor determinante sino más bien una secuela de la transformación de los centros urbanos. Del mismo modo, los estudios de turismo han prestado muy poca atención a los posibles efectos de la actividad turística como detonante de los procesos de gentrificación en la ciudad. Ha sido en los últimos años, acompañando al debate público, que ha aumentado el interés por abordar esta relación explícita en la literatura académica internacional (Gotham, 2005; Herrera, et al. 2007; Fuller y Michael, 2014; Gravari-Barbas y Guinand, 2017; Novy, 2017 o Cocola-Gant, 2018, entre otros), también incipientes en el contexto español y latinoamericano (Vives Miró, 2011; Hiernaux y González, 2014; Janoschka, et al. 2014; Cocola-Gant, 2016, entre otros).

Una de las primeras propuestas académicas que conjugó la economía política urbana y los efectos del turismo fue *The Tourist City* de Fainstein y Judd (1999). Esta obra pone en evidencia la importancia del turismo como fuerza primaria en la determinación de la forma urbana contemporánea y que provoca la sustitución de los residentes de clase trabajadora por visitantes con mayor poder adquisitivo. La interrelación de los tres elementos del renombre "ecología del turismo urbano" —el turista, la industria turística y las mismas ciudades— pone en evidencia como el rol del turismo en la especialización de las ciudades comporta riesgos para la población residente. Una de las metáforas más

elocuentes de esta primera aproximación al proceso de transformación de la ciudad a través del turismo queda reflejada en aquello que Dennis Judd (1999) denomina *burujas turísticas* ('tourist bubbles'): enclaves contruidos exclusivamente para satisfacer el disfrute y la mirada del turista que segregan el espacio turístico del resto de la ciudad. Estos espacios bien delimitados son resultado de procesos de renovación material pero también resignificados simbólicamente a través de la reducción y la simplificación de las imágenes presentes y la reconstrucción desproblemática de su pasado; una crítica compartida también en los estudios de gentrificación (Zukin, 1991), así como en el devenir turístico de los centros históricos de las ciudades (Jansen-Verbeke, 1998). Sin embargo, esta concepción *enclávica* de la ciudad turística —espacios definidos, discretos, claramente identificables— ha quedado relegada a contextos muy concretos y ha sido sustituida por una concepción de la realidad mucho más compleja donde se pone en evidencia la interrelación del turismo con los procesos urbanos. Tal y como apuntan Ashworth y Page (2011) "son muy pocas las ciudades que se han construido específicamente para responder a una demanda exclusivamente turística. [...] La ciudad turística no es necesariamente una entidad espacial que los visitantes puedan fácilmente reconocer sino un patchwork de experiencias de consumo dispersas espacialmente y a menudo agrupadas en distritos". En definitiva, turistas y residentes comparten los mismos espacios y hacen uso de los mismos equipamientos de la ciudad. Bellini y Pasquinelli (2017) refuerzan esta idea al afirmar que "el turismo está interrelacionado con otras realidades socioeconómicas urbanas porque comparten espacio, experiencias y recursos".

A partir del análisis del *Vieux Carré* de Nueva Orleans, Kevin Fox Gotham define la *gentrificación turística* como "la transformación de un barrio de clases medias en un enclave relativamente opulento y exclusivo marcado por la proliferación de lugares de entretenimiento corporativo y turísticos" (2005). El autor describe muy claramente la confluencia de intereses entre las instituciones locales, el sector inmobiliario y el capital financiero global con el objetivo de configurar la demanda turística a través del proceso de regeneración urbana; detonando así procesos de gentrificación. Nos encontramos, pues, ante un cambio de escala claro e inequívoco del proceso de gentrificación como fenómeno global, como anunciaba Smith (2002). Por un lado, desde la perspectiva de la demanda, la gentrificación ya no puede entenderse como un simple cambio de preferencias de los residentes sino que responde a las demandas de un consumidor global, el turista, que no habita la ciudad de forma permanente. Por otro lado, desde la vertiente explicativa de la oferta, las transformaciones urbanas no son impulsadas por agentes inmobiliarios siguiendo el clásico circuito del diferencial de renta ('rent gap') sino que intervienen en ellas agentes globales no necesariamente urbanos —como pueden ser las grandes empresas de entretenimiento y ocio— facilitadas por los planes y estrategias de las administraciones públicas para redefinir la ciudad como *destino mundial*, correspondiente a la *tercera ola* ('third wave') de gentrificación descrita por Hackworth y Smith (2001). Así, el rol de los gobiernos y la administración pública en el liderazgo de los procesos de gentrificación queda muy patente en el caso español y latinoamericano. Tal y como destacan Janoschka et al. (2014), el turismo ya no es una secuela de la renovación urbana sino un fundamento a través del cual el estado dota de instrumentos normativos y discursivos para potenciar las políticas neoliberales para incentivar la gentrificación.

Otro de los aspectos claves es la evidencia de que el turismo no es un fenómeno

externo que colisiona en el territorio y las ciudades sino que se produce a través del espacio. A partir del análisis exhaustivo del caso Balear, Ivan Murray (2015) pone en evidencia la vinculación histórica entre el aumento del turismo y el proceso urbanizador del territorio que, especialmente en épocas de crisis económica, ha sido refugio de inversiones a través del circuito secundario del capital facilitado por los sucesivos proyectos políticos y las consecuentes modificaciones jurídicas. En este sentido, la producción del espacio turístico, lejos de diferenciarse de los procesos urbanos, responde de forma clara y ampliada a los mecanismos para sortear las crisis de sobreacumulación a través de la llamada *solución espacial* ('spatial fix') (Harvey, 1982; Yrigoy, 2014). Sin embargo, si bien la *solución espacial* históricamente pasaba por urbanizar suelo de nuevo, recientemente ha habido un viraje hacia las ciudades y en especial hacia sus centros. Este cambio de lógica responde a múltiples factores, la gran mayoría coincidentes con los de los procesos de gentrificación. En primer lugar, hay que destacar los mecanismos de apropiación del diferencial de renta del suelo urbano al sustituir usos residenciales o terciarios por alojamientos turísticos o actividades enfocadas a la economía del visitante. En segundo lugar, destacar que el proceso generalizado de financierización del mercado inmobiliario (Aalbers, 2009) no ha quedado al margen del alojamiento turístico. Las grandes compañías hoteleras combinan la comercialización y gestión de los servicios turísticos con la financierización de los activos inmobiliarios, que se venden a fondos de inversión con el fin de vigorizar la situación financiera de la compañía, en una estrategia generalizada conocida como *aligeramiento de activos* ('asset light') (Yrigoy, 2016). En tercer lugar, hay que remarcar el impacto de los cambios legales que han facilitado este interés por la inversión financiera en suelo consolidado (Martí-Costa, et al. 2014). Así pues, se pone en evidencia que es a través de los mecanismos urbanísticos que el turismo se reproduce en los centros urbanos de la ciudad, mecanismos coincidentes con los utilizados en los procesos de gentrificación.

Otra de las cuestiones centrales para el presente análisis es la conexión clara y la coincidencia en el espacio-tiempo de los procesos de gentrificación y la emergencia del turismo urbano, evidenciados por varios autores (Fuller y Michael, 2014; Gravari-Barbas y Guinand, 2017; Novy, 2017). Tal y como apunta Cocola-Gant (2018), el turismo y la gentrificación tienden a existir en ambientes urbanos similares y son procesos que se refuerzan el uno con el otro: la llegada de nuevos consumidores turistas en áreas gentrificadas intensifica los usos del suelo y aumenta el valor inmobiliario, tanto residencial como comercial, acentuando todavía más la expulsión de las clases con menor poder adquisitivo. Así, esta relación interdependiente lo es no solo con respecto a los mecanismos de producción de la ciudad, expuestos anteriormente, sino también con respecto al consumo. En este sentido, Herrera et al. (2007) aseguran que "igual que el turismo, la gentrificación también promueve y fomenta una expansión considerable de las posibilidades de consumo en la ciudad y, en los últimos años, el público objetivo para la gentrificación se superpone cada vez más con la clase media que alimenta el turismo". Desde hace unos años ha emergido una nueva demanda que no solo está interesada en visitar los atractivos icónicos que han construido la imagen del destino —monumentos, obras artísticas o elementos del paisaje urbano— sino que desea explorar barrios y áreas fuera del trazado habitual ('off-the-beaten-track') (Maitland, 2008). Lo que resulta relevante es que esta nueva demanda encuentra en los barrios gentificados o en proceso de gentrificación el hábitat perfecto donde expe-

rimentar la vida *como un local* ('like a local'), si bien este *local* tiene más que ver con una clase consumidora global que con las singularidades de la población vernácula (Russo y Richards, 2016). Una desdiferenciación en las formas de ocio y consumo hace que sea cada vez más difícil distinguir entre turismo y otras formas de vivir la ciudad, ya sean migrantes, nativos o usuarios temporales. Esta situación ha generado dos nuevas dinámicas con respecto a los procesos de gentrificación de la ciudad. Por un lado, la puesta en valor de los barrios como objeto de deseo y la consecuente emergencia de actividades vinculadas al ocio y el ocio en nuevos territorios de la ciudad —muchas veces inducida deliberadamente por la propia administración o ente de promoción turística a través de estrategias de desconcentración (Ayuntamiento de Barcelona, 2013)— traslada, amplifica o intensifica los procesos de gentrificación más allá del centro histórico. Por el otro, ha provocado un cambio de concepción del mismo sujeto del turista, que deja de ser un observador pasivo de escenarios —es decir, de realidades que le vienen dadas— para entenderlo como "un individuo que forma parte de una categoría particular de habitantes que también producen la ciudad día a día, a través de sus prácticas socioespaciales en un escenario que ya está ocupado por otros grupos como pueden ser los residentes permanentes y/o trabajadores, entre otros, que ejercen sus propias prácticas" (Hiernaux y González, 2014). Con todo, las nuevas fronteras urbanas de la gentrificación vinculada al turismo dejan de tener un carácter discreto con respecto a su composición, impiden definir claramente a los sujetos turísticos y se hace imposible delimitarlas en un espacio concreto. Estas fronteras están fuertemente distribuidas a través de las diversas formas en que los turistas practican o consumen recursos de un territorio que es compartido por otras formas de habitarlo.

El reconocimiento del turismo como una forma de habitar el lugar *en movimiento* ha sido una cuestión ampliamente desarrollada a través del giro performativo del turismo (Obrador-Pons, 2003; Bærenholdt, et al. 2004) y, especialmente, a través del giro de las *movilidades* ('mobilities') (Sheller y Urry, 2004; Cresswell, 2006; Hannam, et al. 2006; Urry, 2007; Jensen, 2013, entre otros). El paradigma de las movilidades se focaliza "en el rol que juega el movimiento de personas, ideas, objetos e información en la vida social" (Urry, 2007). Una aproximación que ayuda a teorizar la ciudad como un lugar de conectividad local-global, donde se reconocen los vínculos más allá de la proximidad y se valora la cotidianidad de los espacios contruidos a través de conexiones distantes (Amin y Thrift, 2002). Así, la ciudad no viene dada antes que nada, no es un contenedor, no es un resultado estructural y no es estática. La ciudad ocurre, emerge en ensamblajes heterogéneos de personas, objetos, imágenes, información *en constante movimiento* que son facilitadas por la realidad urbana que al mismo tiempo constituyen (Jensen, 2013). En este contexto, se hace necesario trascender la concepción sedentaria de la ciudad ya que esta se compone también por una multitud de flujos —personas, objetos, imágenes— que la atraviesan pero no residen en ella ni tienen ahí sus raíces, reforzando la concepción del *sentido global del lugar* (Massey, 1991). Asimismo, si se asume que las personas y las cosas están íntimamente interconectadas, la movilidad no puede ser entendida como "una capacidad de las propiedades individuales inalienables de los cuerpos, sino un producto de una multitud de interfaces humanas y ambientales, es decir, un producto de la geografía" (Cresswell, 2006). Movilidades y geografías se entrelazan haciendo patente el carácter co-constitutivo. En este sentido, el análisis de las movilidades no puede ser abordado "sin prestar atención

a los *anclajes* ('moorings') espaciales, infraestructurales e institucionales que configuran y facilitan estas movi­lidades" (Hannam, et al. 2006). Del mismo modo, el desarrollo y las prácticas turísticas dependen también de la configuración del lugar por parte de otras movi­lidades, que condicionan y perfilan las posibilidades turísticas en este lugar (Sheller y Urry, 2004). En otras palabras, la ciudad turística existe en tanto que otras *movi­lidades* sostienen los anclajes y comunican su valor, haciéndolos atractivos también para los visitantes turistas. De la misma manera, el turismo también genera prácticas, anclajes y representaciones que afectan a las demás movi­lidades de la ciudad.

Cabe decir, sin embargo, que estas movi­lidades no son asépticas ni están desproblematizadas. No son una mera consecuencia de la modernidad o la globalización sino que son un recurso con una accesibilidad diferenciada: las posibilidades de moverse no son las mismas para todo el mundo y, muchas veces, pueden resultar excluyentes para otras formas de moverse. Así, conviene poner de manifiesto que las movi­lidades son políticas; es decir, constituyen y distribuyen poder a través de la forma relacionarse entre ellas (Cresswell, 2010). El poder de estas movi­lidades no es inherente a las entidades sino que es performativo, es decir, opera como un efecto relacional, emerge a través de las prácticas sociales en movimiento (Sheller y Urry, 2006). En este sentido, Tim Cresswell (2010) expone como las llamadas *constelaciones de movi­lidad* —la movi­lidad material, las representaciones y las formas encarnadas de practicar estos movimien­tos— negocian el lugar y los anclajes con otras formas de movi­lidad. Sin perjuicio de incorporar otras variables como el género, la clase o la etnia, propone analizar la distribución del poder a través de las características de las movi­lidades. Desde esta aproximación, la gentrificación puede ser considerada como un producto de relaciones heterogéneas en movimiento —personas, objetos, lugares, infraestructuras, imágenes, relatos— que disputan el espacio urbano y sus recursos con las otras formas múltiples de vivir y practicar la ciudad. Así, el turismo detona su poder en la disputa por los recursos urbanos —ya sea el alojamiento, los servicios o el espacio urbano— a través de las formas de practicar la ciudad en movimiento. De este modo, el turismo tiene un rol como instigador o intensificador de los procesos de gentrificación a través de las características de la movi­lidad así como de los anclajes necesarios para reproducir el movimiento.

3. Disputando la ciudad en movimiento. Apuntes desde Barcelona

En este último apartado se analizan algunas cuestiones clave del caso de Barcelona con el fin de averiguar los rasgos diferenciales que hacen que el turismo esté en el punto de mira de los movimientos sociales contra la gentrificación. Antes de entrar en profundidad, conviene mencionar que esta propuesta tiene como objetivo añadir complejidad al análisis de la gentrificación incorporando elementos en juego y explicando los mecanismos diferenciales que alimentan los procesos de expulsión de vecinos en los barrios a través del turismo. El asunto a dilucidar es de qué forma el turismo genera o intensifica los procesos de gentrificación a través de las herramientas de que nos provee la aproximación relacional que se acaba de presentar.

Conviene mencionar que la literatura académica que ha explorado el fenómeno de la gentrificación, y en especial la vinculada a la actividad turística en Barcelona ha sido muy escasa. Los principales trabajos se focalizan en el análisis de los efectos provocados por el proceso de renovación urbano de barrios históricos, especialmente de Ciutat Vella (Sar-

gatal, 2000; Delgado, 2007); la sustitución de los usos y actividades económicas (Ribera-Fumaz, 2008), o la transformación detonada por la política cultural de equipamientos y acontecimientos como estrategia de desarrollo y posicionamiento de la ciudad (Degen, 2003; Subirats y Rius, 2008). El turismo tiene una relevancia mínima en todos estos análisis, con una presencia inexistente o muy marginal. Solo recientemente el turismo ha entrado a formar parte de la batería de factores a incorporar en los estudios de gentrificación y lo ha hecho en gran medida de forma paralela al debate público de la ciudad, nutriéndose mutuamente.

A partir del trabajo de Cócola-Gant (2018) se identifican hasta tres cuestiones vinculadas al turismo que aceleran o incentivan el proceso de gentrificación en Barcelona. La primera tiene que ver con la presión —directa o indirecta— que ejercen los alojamientos turísticos en el mercado residencial. La reconversión de edificios en establecimientos turísticos y la emergencia y diseminación del alquiler vacacional desde hace poco más de una década ha supuesto una presión inédita para el mercado de la vivienda. El alojamiento turístico se ha convertido en uno de los factores que han incentivado el aumento de los precios de la vivienda y ha provocado la sustitución directa de miles de hogares familiares por población flotante (Cócola-Gant, 2016; Lambea Llop, 2017). La segunda de las cuestiones se refiere a la sustitución del tejido comercial a causa de la especialización funcional hacia la demanda turística o la economía del visitante (Cócola-Gant, 2015; Hernández, 2016). La tercera está asociada a la presión continuada de las actividades turísticas en el territorio que comporta la dificultad de reproducción cotidiana: servicios, movi­lidad, actividades en el espacio urbano, etc. Es necesario remarcar que estas cuestiones han trascendido tanto la academia como la opinión pública hasta el punto de llegar a la planificación urbanística. No obstante, el Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT) que limita las nuevas licencias de hotel al centro de la ciudad y deniega nuevas licencias de HUT en toda la ciudad, tiene como objetivos específicos "favorecer el derecho a la vivienda; alcanzar una mixtura de usos equilibrada; preservar la calidad del espacio público y minimizar la presión del turismo sobre este" (Ayuntamiento de Barcelona, 2017c).

Con todo, queda patente que el turismo es uno de los factores decisivos en el proceso de transformación de la ciudad contemporánea, que acentúa e intensifica procesos de gentrificación y que disputa la vivienda, el espacio urbano o los servicios a otras formas de vida permanentes de Barcelona. Una vez asumido este axioma, lo que se pretende aquí es poner de relieve bajo qué mecanismos, a través de qué procesos, el turismo se convierte en un agente en la disputa por la hegemonía en Barcelona. A través de una propuesta que emana del marco relacional, se analiza el poder diferencial del turismo como forma de movi­lidad en la disputa por el espacio. Para hacerlo, se adapta aquí la propuesta metodológica de Ole B. Jensen (2013) poniendo el foco en tres elementos constitutivos de las movi­lidades y sus efectos: los anclajes, las prácticas encarnadas y la multiplicidad.

3.1. Anclajes: intensidad y renta diferencial del uso turístico

El turismo, más allá de las imágenes promocionales, prescriptoras del destino como objeto virtual, se reproduce a través de los anclajes fijos, inmóviles, materiales, que se ubican en la ciudad de Barcelona. Infraestructuras de transporte que permiten el acceso a la ciudad y los desplazamientos internos; instituciones públicas o privadas —

administración, empresas, consorcios— que incentivan y dan servicios a las movi­lidades turísticas; o alojamientos turísticos que acogen a los visitantes. No se desea menospreciar aquí la relevancia de la ampliación de la capacidad de viajeros del aeropuerto de Barcelona-el Prat —con un crecimiento del 47,3% desde 2007 y con un total de 47,3M de viajeros en 2017— o las inversiones y el reclamo de cruceros del puerto de Barcelona, que ha comportado un aumento el número de cruceristas de más del 53,6% en diez años, llegando a los 2,7 millones en 2017. El aumento continuado de visitantes —ya sea a través del aumento de la capacidad de las infraestructuras como de las políticas que han incentivado la llegada de visitantes— tienen un efecto innegable en relación con los procesos de gentrificación. Si bien se reconoce aquí que no es el único factor, el enorme volumen total de visitantes y pernoctaciones, con cerca de cincuenta millones de pernoctaciones estimadas anuales (Ayuntamiento de Barcelona, 2017a), es determinante para la presión de los barrios y zonas más visitadas, generando demasiada crítica y presión para acelerar los procesos de gentrificación. Sin embargo, más allá de una cuestión de volumen, si se analiza turismo como forma de movi­lidad, se evidencia otro factor mucho más determinante con respecto a los efectos de la construcción y práctica de los anclajes: el diferencial de renta urbana que genera el uso intensivo del territorio. Cuando se analiza la forma en que el turista habita la ciudad en movimiento, con una media de cerca de cinco días de estancia y con un gasto diario desado por alojamiento de 60,7 euros/noche (Ayuntamiento de Barcelona, 2017d), uno puede efectivamente constatar que la rentabilidad del suelo que acoge actividades enfocadas a atender las demandas de los visitantes es mucho más elevada que la que se dirige a la población residente, con una intensidad de uso en el espacio-tiempo muy menor.

Focalizando en los alojamientos turísticos, este diferencial queda constatado por Duatis et al. (2016) a través del cálculo de rentabilidad del alquiler vacacional hacia el alquiler residencial. En este estudio se demuestra, comparando precios medios, que el alquiler turístico de corta duración puede llegar a ser hasta cuatro veces más rentable que el alquiler de larga duración, sobre todo en aquellos barrios donde el alquiler es más bajo. Asimismo, el diferencial de renta del uso turístico ha sido también el gran incentivo de la conversión de edificios de propiedad vertical con usos residenciales hacia el uso hotelero, con una rentabilidad inmobiliaria que dobla el uso de vivienda. Con todo, el crecimiento de la oferta de alojamiento turístico en la ciudad ha experimentado un crecimiento sin precedentes. Con respecto a los hoteles, desde el año 2000 el número de establecimientos ha crecido un 220% pasando de 187 a los 410 actuales, con un total de 68.000 plazas. Más drástico fue el crecimiento del número de licencias de vivienda de uso turístico, que se multiplicó por cuatro en cuatro años, pasando de 2.349 en 2010 a 9.606 en 2014, año en que quedaron congeladas a través de moratoria inicialmente y de planeamiento posteriormente. Con respecto a la distribución geográfica del alojamiento, encontramos una clara concentración en los distritos centrales de Ciutat Vella y Eixample, seguidos por Sant Martí, acompañando el desarrollo urbanístico las zonas de Diagonal Mar y 22@ a inicios del año 2000.

Hay que recordar, además, que esta reconversión turística del parque inmobiliario ha sido facilitada/inducida por cambios cruciales en la legislación sectorial y urbanística española y catalana (Charnock, et al. 2014). Hay que destacar, en primer lugar, las diversas leyes catalanas de transposición de la directiva europea de servicios (Ley 10/2011; Ley

16/2015) que modificaban la Ley del Derecho a la Vivienda para facilitar la implantación de actividades económicas —entre ellas las viviendas de uso turístico— para dejar de garantizar el uso efectivo de la vivienda; o la modificación de la Ley catalana de Urbanismo, para dificultar la regulación preventiva de actividades comerciales que se consideran “inocuas” —los alojamientos turísticos, la restauración o las tiendas de *souvenirs*, entre otros— debilitando instrumentos hasta entonces clave como los planes especiales urbanísticos reguladores de actividades de pública concurrencia, los planes de usos. En segundo lugar, destaca también la aprobación de leyes estatales de especial relevancia como son las medidas para fomentar la apropiación de plusvalías en suelo urbano consolidado a través de la rehabilitación y renovación de los edificios (Ley 8/2013); o la reducción drástica de las cargas fiscales de las transacciones inmobiliarias —y el consecuente aumento de la rentabilidad— gracias a la creación de la figura de la SOCIMI (Ley 11/2009). Hay que recordar que actualmente las SOCIMI —Hispania-Bay, Merlin, etc.— son, junto con los fondos internacionales —Blackstone, KKH, Foncière des Régions, etc.— los grandes actores de movilización de activos en el mercado inversor hotelero en España (Irea, 2018).

Con todo, encontramos en la *solución turística* un mecanismo de refugio para el capital financiero al asegurar el retorno de las inversiones a través de las rentas derivadas del uso turístico, un mecanismo que ha quedado especialmente patente durante los años de recesión del mercado de alquiler (Murray, et al. 2017). Así pues, los procesos de sustitución de los usos residenciales permanentes vinculados a la reproducción de la vida cotidiana por aquellos que garantizan una mayor rentabilidad dada la mayor intensidad de uso —entre otros, los turísticos— forman parte del circuito capital-renta a través del cual se produce el espacio. Dicho de otro modo, el turismo es ya un engranaje más de la *máquina de crecimiento* de Barcelona (Russo y Scarnatto, 2017).

3.2. Prácticas encarnadas: hegemonía en movimiento

El segundo de los elementos a tener en cuenta en esta aproximación no sedentaria del proceso gentrificación es la agencia encarnada de las prácticas turísticas que ocurren en el espacio urbano y su hegemonía en momentos y lugares determinados. Sin dejar de perder de vista el volumen total de visitantes como variable clave, hay que recordar de nuevo que se estiman 150.000 turistas y excursionistas al día por término medio, que representan el 10% de la población flotante respecto a la población empadronada. Una cifra nada despreciable pero que hay que poner en relación con otras movibilidades. Así, por ejemplo, el número de personas que acceden a Barcelona por motivos personales —ni para trabajar ni para estudiar— son más de 400.000 en día laborable (IERMB, 2017).

Así pues, de nuevo, el volumen importa pero no puede ser considerado el único factor explicativo. Siguiendo con la exploración del turismo como forma de practicar la ciudad, se plantean hasta tres elementos que ayudan a dilucidar como el turismo detona poder a través del movimiento en relación con otras prácticas, con los anclajes y las representaciones de la ciudad como son la capacidad de gasto en destino, el comportamiento espacial o las expectativas de estas prácticas.

La encuesta realizada a los turistas y visitantes elaborada por el Ayuntamiento de Barcelona (2017d) permite obtener información relevante sobre alguno de estos aspectos. Con el riesgo de generalizar un universo cada vez más heterogéneo, conviene apuntar que

en Barcelona la estancia media de los turistas en la ciudad es de 5,2 días y que el 65% de los turistas que visitan la ciudad lo hacen por motivos vacacionales, vinculados al ocio, el 23,4% lo hacen por motivos profesionales —negocios, congresos, etc.— y solo el 11,6% se desplaza por motivos personales —visita a amigo o familiar, motivos de salud, etc. Así pues, en primer lugar, hay que apuntar que la gran mayoría de los turistas a Barcelona va con voluntad de disfrute, de ocio, de conocer la ciudad. Si bien este dato por sí solo no emite demasiada información, resulta relevante para entender la potencia de las prácticas turísticas cuando se vincula al gasto de los visitantes en la ciudad. Hoy sabemos que el turista en Barcelona se gasta hasta 350 euros por término medio durante su estancia una vez descontados los costes del transporte de acceso y el alojamiento. De estos, el 45% van destinados a comer y beber, el 24% a compras diversas; el 15% a entretenimiento y cultura; el 11% a transporte interno y el 5% a otros gastos. Este altísimo nivel de consumo comparado con el residente medio es el que induce a un enfoque hacia la economía del visitante por parte de los servicios. Conviene remarcar que no hablamos solo de servicios específicos únicamente dirigidos a visitantes —tiendas de recuerdos, abanico de tickets de espectáculos o escapadas, alquiler de bicicletas, etc.— sino de la transformación de servicios de restauración o comercio que cambian la estrategia comercial para captar al comprador ocasional y no al cliente habitual.

Otra variable para valorar los efectos de las prácticas turísticas en el territorio es su comportamiento espacial. Hay que poner en evidencia que, aunque en los últimos años se han consolidado nuevas zonas de ocio que han entrado en los circuitos turísticos —Poble Nou, El Poble Sec, Gràcia o Sant Antoni— las zonas centrales en torno a los iconos de la ciudad son todavía las más visitadas. Así, las Ramblas siguen siendo la calle más visitada de la ciudad con un 70% del total de los turistas que afirman haber estado allí, seguidas por el Barri Gòtic (55%), el paseo de Gràcia (50%) o Montjuïc, el parque Güell y la Barceloneta, con un 33%. Este comportamiento es clave a la vez para entender los efectos de la reiteración del uso turístico de la ciudad en unas zonas determinadas de la ciudad. Así, si bien la afectación en el mercado residencial puede llegar a tener un efecto bola de nieve —la expulsión de los residentes del centro de la ciudad empuja a la población hacia la periferia en la competición por el precio; la concentración espacial tiene consecuencias muy específicas. Pero además, hay que pensar, de nuevo, no solo en una cuestión de cuántos turistas están en el mismo lugar y a la misma hora sino también cuáles son las características morfológicas de la trama urbana, cuál es la forma de acceso a la zona, o cuál es la motivación, qué empuja a los visitantes a aquel lugar concreto. De este modo, sin querer ser exhaustivo, la concentración de peatones o los grupos con guía en las calles estrechas de Ciutat Vella tienen un impacto muy elevado en la vida cotidiana de los vecinos; los itinerarios recurrentes para acceder a Sagrada Família o el parque Güell sufren una transformación del tejido comercial tendiendo al monocultivo; o como el atractivo generado por una oferta de restauración provoca que se generen unas expectativas de consumo del lugar determinadas.

Por último, hay que advertir que las motivaciones están alimentadas no solo por la asequibilidad y posibilidad de los anclajes —por ejemplo, la existencia de una oferta de ocio nocturno— sino también por las representaciones, imágenes o marcas del lugar que alimentan unas expectativas de prácticas; una cuestión que no se abordará aquí en profundidad pero que resulta de especial relevancia (Benach, 2016). Con todo, el análisis de la disputa por el espacio urbano

entre las prácticas turísticas y el resto de formas de habitar la ciudad tienen mucho que ver con su capacidad adquisitiva fruto de la temporalidad, en la fricción y el desgaste que suponen patrones espaciales muy marcados; y en las expectativas, que puedan generar las imágenes y la comercialización del lugar como objeto virtual en el comportamiento de los visitantes.

3.3. Multiplicidades: interdependencias y exclusiones

El último de los elementos constitutivos en juego en este análisis relacional del turismo y la gentrificación es el de la multiplicidad entendida como la existencia contemporánea de prácticas y formas de habitar en los mismos espacios de la ciudad. El turismo, como se ha puesto de manifiesto, no ocurre en espacios específicos y propios. Y en el turismo urbano queda todavía más patente. Cuando se habla de Barcelona como ciudad turística se hace teniendo en cuenta el uso turístico, los anclajes y las representaciones pero en ningún caso es una realidad totalizadora, si bien sí que puede llegar a ser hegemónica en muchos espacios. Así pues, el turismo como movilidad comparte la ciudad con otras formas de vivirla, generando por una parte dinámicas de interdependencia, de complementariedad y, por otra, de exclusión. Se han mencionado ya en este artículo algunos de los factores de dominación turística a través del diferencial de renta y de la hegemonía de las prácticas turísticas en movimiento. En un marco de negociación y disputa constante de los recursos urbanos como lo que se presenta aquí, hay que tener en cuenta no solo la fuerza de las presencias, los turistas, sino también los motivos de las ausencias. A continuación se desarrolla este argumento a través del análisis de los elementos clave en el fenómeno de desplazamiento de población residente y la actividad cotidiana a favor del turismo: el alquiler vacacional.

Para empezar, uno de los factores claves para entender la diseminación y el aumento de los usos turísticos en el mercado residencial —aparte de las facilidades del marco legislativo y la gran demanda vacacional ya apuntados— es necesario poner en el centro la pérdida de capacidad adquisitiva de la población residente la ciudad. De este modo, los residentes de Barcelona han experimentado una disminución de ingresos del 6,5% entre 2010 y 2015 (Ayuntamiento de Barcelona, 2017e) y, al mismo tiempo, han visto cómo los precios de alquiler en el periodo 2010-2017 aumentaban el 10% en la ciudad o el 22% en el distrito de Ciutat Vella (Idealista, 2018). Así, el esfuerzo económico para acceder al alquiler ha aumentado considerablemente. Sin embargo, sería un error atribuir este aumento exclusivamente a efectos de la demanda de alquiler vacacional, un fenómeno muy reciente, sino que sobre todo hay que buscar la responsabilidad, de nuevo, en los cambios legislativos en materia de alquiler, concretamente a través de la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Esta nueva ley supuso una reducción temporal del tiempo de contrato de larga duración —pasando de 5 años de contrato y 3 de prórroga a 3 más 1—, y eso fomentó, como se está evidenciando, un encarecimiento del precio que, si bien es más acentuado en la ciudad central, se está extendiendo por todo el territorio metropolitano iniciando lo que movimientos sociales y expertos ya anuncian como otra burbuja inmobiliaria. Así pues, la actividad turística está ocupando el espacio que la vida permanente ya no puede disputar por razones que no están directamente vinculadas a la presencia de los visitantes.

Siguiendo con el análisis del fenómeno del alquiler vacacional en Barcelona como pista para evidenciar la interdependencia-

exclusión entre el turismo y la gentrificación, es especialmente relevante el trabajo de Arias-Sants y Quagliari-Domínguez (2016) que analiza la oferta de AirBnB en Barcelona. El estudio muestra, en primer lugar, la fuerte correlación espacial de la oferta de alquiler vacacional con la localización de la oferta hotelera. El alquiler vacacional, pues, se ubica mayoritariamente en los barrios centrales de la ciudad, aquellos con un uso turístico más elevado, desmontando el discurso de la descentralización. Sin embargo, además, evidencia que el distrito con mayor oferta es Ciutat Vella —2.500 anuncios que representaban cerca del 40% del total de la oferta en la ciudad—, un distrito con 605 licencias de Vivienda de Uso Turístico congeladas desde 2010. En segundo lugar, muestra de nuevo una fuerte correlación con los barrios con una tasa de movilidad residencial más elevada, que concuerda con los barrios que disponían de una mayor oferta de alquiler residencial. Así, el alquiler vacacional o de corta duración compete —y presuntamente sustituye— con el alquiler residencial, no tanto con el mercado de compra-venta. En tercer lugar, el trabajo muestra como, en barrios como el Raval, la población residente originaria de países asiáticos y africanos, mayoritaria en el distrito con un 50% del total; quedaba totalmente al margen de la comercialización, copada por población de origen europeo no española. El vínculo entre la población europea y la atracción turística del Raval, ya sea a través de anclajes como el alquiler vacacional o en las prácticas y las imágenes inducidas por su actividad, es la tesis central del trabajo de Quagliari-Domínguez y Scarnato (2017). En suma, el turismo conquista la ciudad a través también de la relación con otras existencias, ya sea debido al debilitamiento de las clases populares y medias que no pueden competir en la disputa por los recursos urbanos, ya sea alimentado por formas de practicar la ciudad múltiple que intensifican y amplifican la potencia del turismo.

4. Reflexiones finales

A modo de recapitulación, se puede considerar que la gentrificación y el turismo son procesos globales que se construyen a través de un doble proceso interrelacionado de producción y consumo de recursos a escala planetaria. Sin embargo, la capacidad transformadora del turismo en los procesos de gentrificación no responde simplemente al aumento de la demanda turística sino que es, en gran parte, el resultado de un proceso más o menos deliberado de construcción material y simbólica de la ciudad imbricado con otras realidades de la ciudad. De este modo, tal y como se ha apuntado, la gentrificación y el turismo urbano son fenómenos co-constitutivos, eso es, los barrios gentrificados son objeto de deseo para los turistas y al mismo tiempo el turismo intensifica los procesos de gentrificación. Lejos de asumir una posición esencialista del turismo, este actúa a través de entramados heterogéneos —cuerpos, objetos, imágenes, discursos— que generan una negociación constante por los recursos urbanos. Así, su poder no es inherente al hecho de ser turístico sino que se reproduce a través de su forma de practicar y habitar la ciudad en movimiento. Es esta aproximación relacional lo que nos permite asumir plenamente el turismo como fenómeno urbano, descentrado, distribuido, plenamente integrado en la condición de la ciudad, generador de oportunidades pero también, como se ha puesto aquí en evidencia, de desigualdades. Unas desigualdades que no pueden ser abordadas desde la mirada sectorial imperante en la gestión turística; sino que es necesario abórdalas a través de instrumentos y políticas urbanas redistributivas con el fin de garantizar el derecho a una ciudad que es turística y nada hace pensar que no lo siga siendo.

LA TRANSFORMACIÓN DEL COMERCIO DE PROXIMIDAD EN LOS BARRIOS

IOLANDA FRESNILLO

Socióloga, Ekona

1. Introducción

La centralidad del comercio de proximidad en la estructura economicosocial de la ciudad ha sido uno de sus rasgos característicos durante siglos. La estructura comercial de la ciudad se caracteriza hasta principios del siglo XX por la existencia de una oferta comercial muy diversificada basada en una estructura económica muy fragmentada en multitud de pequeñas y medianas empresas de carácter familiar, que dan la base al imaginario de una Barcelona caracterizada como ciudad de tenderos (un imaginario que encuentra en *L'auca del señor Esteve* de Santiago Rusiñol su caricaturización más reconocida); así como por una red de mercados municipales bien distribuidos por todos los barrios de la ciudad, que abastecían el consumo cotidiano y constituían auténticos centros sociales (Carreras y Romero, 2000).

Los cambios producidos, tanto en la ciudad como globalmente, desde la segunda mitad del siglo XX y con especial intensidad a partir de los años 90, parecen haber puesto en crisis este modelo. Las sucesivas transformaciones urbanísticas, tanto en la ciudad como en el resto de municipios del área metropolitana, la expansión de distintos modelos de grandes superficies comerciales, la aparición del comercio electrónico, los cambios en las pautas de consumo de la ciudadanía y las dinámicas que impone el proceso de globalización, suponen retos clave para el comercio de proximidad. En el caso de Barcelona, otros factores como la expansión del turismo en la ciudad o las dinámicas de la inversión inmobiliaria, han afectado además de pleno a la configuración de la estructura comercial de Barcelona.

Antes de entrar a analizar los impactos concretos y las estrategias adoptadas para hacer frente a los retos, sería interesante detenernos en qué entendemos hoy en día por comercio de proximidad.

2. Comercio de proximidad vs comercio en las proximidades

Cuando pensamos en comercio de proximidad, el imaginario nos conduce a la tienda de barrio donde se compran (o compraban) los alimentos y productos de consumo cotidiano. Colmados, fruterías, panaderías, pescaderías, carnicerías, droguerías, papelerías, ferreterías, mercerías y otros establecimientos de pequeño tamaño, situados a poca distancia de nuestra residencia, donde a menudo se encuentran productos locales, con una atención personalizada. El espacio donde la tendera o dependienta ayuda a la consumidora a encontrar lo que busca, la aconseja, incluso la conoce por su nombre porque tendera y clienta se conocen desde siempre y son, al fin y al cabo, vecinas. La idea de comercio de proximidad nos conduce a espacios donde se fomentan las relaciones sociales y de vecindad. Se asocian, pues, al concepto de *comercio de proximidad* unos valores de conocimiento, de trato personal, y de participación en la vida comunitaria del territorio.

En el marco de la Medida de Gobierno “Estrategia de refuerzo y proyección del comercio en Barcelona 2017-2019”, el Ayuntamiento de Barcelona asigna al tejido comercial de proximidad valores y conductas como la responsabilidad de construir barrio

con el acto de compra, la diversidad y el buen servicio, el consumo responsable, la sostenibilidad ambiental, social y económica y sus alianzas con las entidades sociales y culturales de la zona. Para el Ayuntamiento de Barcelona el comercio de proximidad constituye “un elemento determinante para la cohesión y la integración social, basado en la equidad y la igualdad de oportunidades; determinante para configurar distritos y barrios con identidad propia, actividades singulares y culturalmente diversas, calles y plazas públicas como espacios de relaciones vecinales, mercados como agentes catalizadores de los barrios [...]”. En definitiva, el comercio va más allá de su consideración como un sector económico estratégico: el comercio hace ciudad”.

En este sentido identificamos el comercio de proximidad no solo como los establecimientos que encontramos a una cierta distancia física de nuestras viviendas, sino aquellos que nos aportan una experiencia de compra determinada, así como un espacio de vecindad clave para las dinámicas comunitarias. En cierta medida, y desde esta perspectiva, el comercio de proximidad sería aquel donde la proximidad no es una medida de distancia física sino relacional. El trato personal y el fomento de las relaciones sociales a partir de estos espacios de comercio de proximidad convierten al comerciante, tendera o dependienta, en un nodo más de la red de apoyo mutuo que suponen (o tendrían que suponer) las relaciones de vecindad.

El concepto *comercio de proximidad* se ha utilizado a menudo para indicar simplemente el comercio situado en los barrios, en contraposición a la idea de los centros comerciales situados en las periferias urbanas. La proximidad entendida únicamente como medida de la distancia física (o temporal) entre el acto de la compra y el resto de los espacios cotidianos (trabajo o vivienda), nos puede llevar a identificar como comercio de proximidad todo un tejido comercial derivado de procesos de gentrificación que han sufrido algunos barrios de Barcelona.

Pero el rol cuidador y de cohesión social de que hablábamos no se puede otorgar a todo el comercio que se encuentra en las proximidades de las viviendas o el puesto de trabajo, en los barrios. Se trata de roles que difícilmente cubrirá una tienda de productos de diseño, de venta de *souvenirs* o un establecimiento de licuados ecológicos. La realidad de algunos barrios de la ciudad ha sido la sustitución de comercio de proximidad por comercio (y especialmente por servicios de restauración) en las proximidades, pero que han dejado de cumplir los valores y roles que asignábamos al comercio de proximidad, en procesos de gentrificación comercial.

3. La gentrificación comercial

Identificamos gentrificación con el proceso de transformación de un área o barrio de la ciudad, habitado por población de clase trabajadora y que a menudo ha sufrido un proceso de degradación física, y su reconversión en una zona frecuentada por personas con un alto capital económico y/o cultural, para su uso residencial o comercial. Esta transformación, no solo es física y económica, sino también cultural, relacional y simbólica (Sequera, 2015). El proceso de gentrificación en los barrios se puede entender como la concatenación de diferentes elementos y procesos, que a menudo se superponen. Los principales elementos a tener en cuenta son la inversión de capital, la llegada de personas de mayores ingresos económicos (como habitantes y como consumidores), el desplazamiento de la población con bajos recursos, el cambio en las actividades comerciales y la transformación del paisaje urbano (Hernández, 2016).

La gentrificación comercial, específicamente, se refiere a procesos por los que establecimientos con productos asequibles para población de bajos ingresos están siendo desplazados, en los barrios gentrificados, por establecimientos dirigidos a consumidores de clase media y alta. Un ejemplo son los mercados tradicionales que, situados en una disyuntiva entre decadencia y renovación, se convierten en nuevos espacios de gentrificación, modificando los usos, precios y productos, que ahora se dirigen a consumidores de alto nivel adquisitivo o turistas.

Estos procesos han llevado a la sustitución de establecimientos destinados al consumo de productos de consumo corriente y frecuente adquisición (principalmente alimenticios), por otros destinados al consumo esporádico, a menudo dirigido a consumidores de alto nivel adquisitivo, desplazando tanto a ciertos comerciantes como a los consumidores con menos rentas. Existen varios estudios que analizan los procesos de gentrificación comercial en los barrios de Barcelona, especialmente en Ciutat Vella. El artículo de Adrián Hernández, “De la tienda a la boutique: gentrificación comercial en el Casco Antiguo de Barcelona”, resume de la siguiente manera el proceso sufrido en este barrio de la ciudad:

“La gentrificación, en combinación con el envejecimiento de la población y la dinámica del mercado inmobiliario, son fundamentales para comprender la transformación de la dinámica comercial del casco antiguo. El pequeño comercio de proximidad se extingue progresivamente a causa de la jubilación de los dependientes, la falta de relevo generacional de los establecimientos, el cambio de patrones de consumo debido a las mutaciones demográficas y la liberalización del mercado inmobiliario a través de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En el lugar que ocupaban los antiguos establecimientos se han establecido tiendas de diseño, boutiques, galerías, establecimientos de alimentos ecológicos y gourmet, bares, restaurantes y franquicias.” (Hernández, A., 2016).

Este fenómeno de boutiquización en algunos barrios (debido a la proliferación de boutiques exclusivas donde había comercio de proximidad que cubría necesidades básicas) responde también a la aparición de nuevos patrones de consumo entre las clases medias y altas, que fomentan la apertura de comercios para satisfacer sus demandas de alto capital cultural y valores cosmopolitas (Hernández, 2016). Pero también a las dinámicas de turistificación de la ciudad, un fenómeno especialmente intenso en Barcelona, donde la expansión de comercios y servicios dirigidos al turismo es clave para entender los procesos de gentrificación en algunos barrios.

Esta sustitución de comercio de proximidad por tiendas pequeñas y medianas en los barrios (que no tiendas de barrio) destinadas a consumo de productos más o menos exclusivos de ropa, calzado, complementos, decoración o servicios no cotidianos, dirigidos a población con alto nivel adquisitivo y cultural, y/o al turismo, suponen una mayor dificultad para las vecinas y vecinos de estos barrios para acceder a productos cotidianos, pero también suponen la pérdida de otros valores que identificamos con el comercio de proximidad, como la relación o el trato familiar. Así, los procesos de gentrificación comercial implican inevitablemente la mutación del comercio de proximidad y, de rebote, el paisaje urbano cotidiano, los usos del espacio público y las relaciones de vecindad. En barrios de Ciutat Vella, el Eixample, Poble Nou, Sants o Gràcia, entre otros, estos cambios en el tejido comercial, así como en la composición del vecindario (debidos a

procesos de expulsión y sustitución raíz de la gentrificación que sufren), están conduciendo a una fragilización de los vínculos sociales y comunitarios.

Se produce además un círculo vicioso por el que la falta de vecindario (expulsado fundamentalmente debido al incremento de los precios de la vivienda, pero también por procesos de acoso inmobiliario) pone en peligro el comercio de proximidad, provocando la modificación de su modelo de negocio o directamente la sustitución por otros modelos de negocio, dirigidos a nuevo vecindario con rentas más altas, o a turistas y visitantes de otros barrios, también con mayor capacidad adquisitiva. Siguiendo el círculo vicioso, la falta de comercios que ofrezcan productos y servicios de consumo cotidiano al vecindario, empuja a este a marcharse de los barrios gentrificados en búsqueda de barrios más ‘familiares’ y/o asequibles.

4. La espiral especulativa de los alquileres en Barcelona, la estocada al comercio de proximidad

El comercio de proximidad también sufre los procesos especulativos y el acoso que afectan a la vivienda en estos barrios, que se encuentran ante la imposibilidad de hacer frente a incrementos de precios de los alquileres una vez finalizan los contratos vigentes. Los datos de que dispone el Ayuntamiento de Barcelona (al menos públicamente en la web de open data municipal) solo aportan series de precios de locales comerciales hasta 2011. En estos se puede comprobar un incremento de precios del alquiler que, por término medio, en Barcelona, se duplican entre el año 2000 y el 2008, para después reducirse con el estallido de la crisis financiera. El distrito que más acusa este incremento de alquileres es el de Ciutat Vella, con un incremento medio de precios de alquiler de locales comerciales del 272% entre 2000 y 2008, seguido del distrito de Gràcia con un incremento del 224% en el mismo periodo. Sin embargo los incrementos son generalizados y en el distrito de Nou Barris, donde los precios suben en menor medida que en otras zonas de la ciudad, el incremento en este periodo es del 185%.

A partir de 2011 es discontinua la estimación del precio del alquiler de los locales comerciales por distrito por parte del Ayuntamiento de Barcelona, que sí incluye esta cuestión en la Encuesta de Actividad del Sector Comercial de Barcelona a partir de 2015. Si comparamos los datos de 2011 con los últimos publicados, correspondientes al 2016, nos encontramos con un incremento medio del precio del alquiler de los locales comerciales en Barcelona del 170,23% en solo 5 años. En el incremento de precios por distrito destaca el distrito de Nou Barris, que vive un incremento de más del 200%, y se sitúa por encima de la media de la ciudad. Seguido por los incrementos de precios del 194% en el Eixample y 179% en Ciutat Vella.

Los indicadores que ofrecen las empresas inmobiliarias indican también un repunte importante de los precios a partir de 2014 y especialmente desde 2015. Los informes semestrales de la inmobiliaria Forcadell y la Asociación de Promotores de Barcelona (APCE), sobre la coyuntura inmobiliaria no residencial, distinguen entre diferentes zonas de Barcelona (entendemos que por nivel de atractivo comercial), para las que establece una horquilla de rentas media y máxima. En todas las franjas se detectan anualmente aumentos de precios de alquiler de locales comerciales, que los informes atribuyen al aumento de la demanda de dichos locales.

Tal y como se recoge en la Medida de Gobierno impulsada por el Distrito de Ciutat Vella para el programa de “Bajos de Protección

Oficial” los incrementos en los precios de los alquileres “hacen que muchos negocios tradicionales, o con una larga vida en los barrios se vean forzados a trasladarse para poder mantener la viabilidad económica que los hace posibles. Los comerciantes también están siendo expulsados de los barrios a favor de aquellos que pueden pagar alquileres excesivos. Se da, pues, por una parte la expulsión y de la otra la sustitución por una tipología de negocios poco cuidadosos con las redes comunitarias preexistentes dado que tienen por público objetivo a los visitantes y la población flotante”. Un proceso de gentrificación comercial donde el incremento de los precios de alquiler es un factor clave.

Algunos de los damnificados de este proceso de incremento de precios han sido los comercios históricos o emblemáticos. El 31 de diciembre de 2014 terminó la moratoria de dos décadas de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), aprobada en 1994, para los locales comerciales de renta antigua. La nueva LAU, conocida como Ley Boyer, eliminaba los alquileres indefinidos de la LAU de 1964, pero daba 20 años para que aquellos locales comerciales que tuvieran un contrato de alquiler de renta antigua indefinido pudieran renegociarlo con los propietarios. La mayor parte de los propietarios no se han avenido a tales acuerdos, dados los precios de mercado en algunas zonas de Barcelona, especialmente en el centro de la ciudad.

La consecuencia ha sido un goteo de cierre de tiendas emblemáticas en la ciudad debido a la imposibilidad de los comerciantes de hacer frente al incremento de los alquileres. Un censo elaborado en 2012 por el Ayuntamiento de Barcelona identificaba un total de 272 establecimientos como ‘emblemáticos’ o ‘destacados’, de los cuales el 31% estaban bajo régimen de alquiler de renta antigua y, por lo tanto, afectados por el fin de la moratoria de la LAU. El mismo censo indicaba que el 52% de los comercios emblemáticos de la ciudad, independientemente del tipo de contrato de alquiler, preveían dificultades para renovar el contrato en 2014.

En febrero de 2016 se aprueba la medida de gobierno *Plan específico de protección y apoyo a los establecimientos emblemáticos*, que prevé una serie de medidas, entre las cuales: medidas para el mantenimiento de los comercios y su rehabilitación (bonificaciones en el ICIO, subvenciones en el IBI y otras subvenciones); medidas de asesoramiento en materia de arrendamiento y promoción de la actividad comercial; o la declaración de bien cultural de interés local en los establecimientos de gran interés con el fin de poder ejercer el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento. A pesar de estas medidas, el goteo de comercios emblemáticos que han ido cerrado no ha cesado.

5. Procesos de sustitución y persianas cerradas

En definitiva, procesos como la gentrificación comercial en parte de los barrios de la ciudad ha implicado una mutación del tejido comercial, que ha comportado la desaparición y/o sustitución del comercio de proximidad, tal y como lo describíamos antes, por “negocios poco cuidadosos con las redes comunitarias preexistentes”. Este proceso se ha dado por diferentes vías o fenómenos, de los cuales en el Distrito de Ciutat Vella se han identificado los siguientes:

Sustitución de agentes

- *Gentrificación de los comerciantes: sustitución de pequeños comerciantes que no pueden asumir los incrementos de los precios de los locales, por otros comerciantes de mayor poder adquisitivo.*

- *Gentrificación de los clientes: sustitución de clientela que no puede asumir el incremento de los precios de los productos por clientela de mayor poder adquisitivo.*

Sustitución de usos

- *Globalización: sustitución de comercios locales arraigados en el tejido social del barrio por franquicias globales dirigidas a población local, a toda la ciudad o a población flotante (cadenas de supermercados, tiendas de ropa de marcas globales...)*
- *Turistificación: sustitución de comercios locales arraigados en el tejido social del barrio por comercios dirigidos a población flotante y sin ninguna función social ligada a las necesidades reales del barrio (zumos de plástico, tiendas de 'souvenirs'...)*

Extinción de usos

- *Desertización: proliferación de locales comerciales cerrados y sin ningún uso (competencia de las grandes superficies periféricas, venta 'online' global...)*

(Medida de Gobierno Bajos de Protección Oficial)

En el último caso, el de desertización o extinción de usos, lo que se conoce como 'persianas bajadas', es sin duda clave, también el impacto de la crisis económica. De hecho, entre 2008 y 2016 se cerraron en el Estado español más de 80.000 locales comerciales (López-González, 2017). Esta tendencia afectó a todo tipo de establecimientos, sin duda al comercio de proximidad, pero también a las cadenas comerciales, las franquicias, los mercados o los centros comerciales, aunque las estrategias que unos y otros tienen capacidad para emprender para hacer frente a la situación son muy distintas.

Se dan importantes contracciones del consumo especialmente a partir de finales de 2011, consecuencia tanto de la evolución negativa del mercado de trabajo, el aumento del paro, la contracción de salarios y, por lo tanto, la reducción de rentas disponibles por parte de la clase trabajadora, como por la pérdida de confianza de los consumidores (con actitud mucho más prudente de cara al consumo), junto con la subida de impuestos, fundamentalmente el IVA. El cierre de las principales líneas de crédito debido a la crisis financiera y bancaria, que dificulta nuevas inversiones en el sector, y la creciente competencia del comercio electrónico y los llamados *category killers* (grandes superficies especializadas en una categoría de producto con precios muy ajustados), dificultan todavía más la situación del comercio de proximidad y minorista en Barcelona.

El número de empresas dedicadas a actividades de comercio detallista en Barcelona experimenta un leve descenso entre 2011 y 2013. El fenómeno del cierre de establecimientos es, de forma evidente, muy desigual según los barrios y, dentro de los barrios, según la proximidad o no a los ejes comerciales principales. El censo de locales realizado en 2014 indicaba que un 83% de los locales de la ciudad estaban ocupados con actividad económica, con ocupación por encima de la media en distritos como Ciutat Vella (89,3%), Gràcia (88,5%), Eixample (86,8%) y Sarrià-Sant Gervasi (86,7%). Los distritos donde se detectaba una situación más problemática —por debajo del 80% de ocupación— eran Horta-Guinardó (71,7%), Sant Andreu (75,2%), Nou Barris (77,7%) y Sants-Montjuïc (78,9%).

En cualquier caso, el inventario muestra que la situación en la ciudad de Barcelona, en cuanto a locales vacíos, es menos preocupante que en otras ciudades del entorno del área metropolitana en aquel momento. "Si comparamos los datos con 19 ciudades catalanas del área metropolitana de Barcelona o mayores de 50.000 habitantes que han sido censadas por el observatorio Eixos, observamos que Barcelona ocupa el lugar 8 de 20" (Ajuntament de Barcelona, Eixos 2014), en la clasificación del Índice de Aprovechamiento del Tejido Comercial (IATC), entendido como el porcentaje de locales ocupados con respecto al total de locales que admiten uso comercial. Se entiende que, por debajo de un 80%, la "situación empieza a ser problemática ya que se genera el riesgo de una creciente desertificación comercial".

El Inventario se actualizó en 2016, mostrando un incremento del número de locales ocupados y activos (que pasa de 53.988 a 60.265), y tan solo el 6,1% de locales sin actividad (en alquiler, venta o traspaso). Sin embargo, el porcentaje de locales ocupados sobre el total baja al 77,2% ya que este nuevo inventario incorpora la categoría de locales sin información sobre su situación, que suponen el 16,7% del total. Por distritos el porcentaje de ocupación con respecto al inventariado no se incrementa con respecto a 2014 excepto en el caso de l'Eixample, pero en términos absolutos el número de establecimientos abiertos con actividad comercial o de servicios sí que aumenta en todos los distritos de la ciudad.

Las cifras mostrarían por lo tanto una cierta recuperación en cuanto a 'apertura de persianas', aunque no nos dan ninguna información sobre si este incremento de locales con actividad se corresponden con el comercio de proximidad.

6. El comercio regentado por migrantes

Un fenómeno que hay que tener en cuenta en este periodo es la apertura de comercios de ultramarinos regentados por personas migradas, en el caso de Barcelona en muchos casos de origen asiático. Estos pequeños comercios, en muchos casos de base familiar, empiezan a proliferar en la ciudad durante la década de los noventa en barrios de Ciutat Vella, y se extienden al resto de la ciudad a partir del 2000. Parte de los comercios de proximidad 'tradicionales' que cerraron durante los peores años de la crisis económica han sido reabiertos precisamente por personas migrantes.

Un estudio de la investigadora Berta Güell, del Grupo de Estudios de Inmigración y Minorías Étnicas (GEDIME), ha analizado la estructura y las dinámicas de los negocios que regenta la comunidad pakistaní en Barcelona. Según la encuesta realizada entre 160 establecimientos pakistaníes, los negocios predominantes son tiendas de móviles (38%) y de alimentación (33%). En el caso de las tiendas de alimentación, el estudio muestra cómo van ganando peso las franquicias de supermercado. El estudio desmonta además algunos de los prejuicios sobre la tenencia de estos comercios: la mitad de los comerciantes solo tienen un establecimiento, mientras que una tercera parte regentan dos o tres locales.

Se trata de comercios que, en general, contribuyen a revitalizar barrios y cubren parte de la oferta de productos de consumo cotidiano, pero que a menudo tienen dificultades de encaje en el tejido comercial de los barrios (ocasionalmente se da una oposición de comerciantes autóctonos) y no cubren fácilmente el rol relacional y social que cumplían sus predecesores (Cegri, et al. 2006).

7. ¿Está, pues, en peligro el modelo de comercio de proximidad en Barcelona?

Según las estadísticas recogidas por el IERMB, en el año 2016 las actividades comerciales ocuparon a 157.870 personas, de las cuales 95.720 en el sector del comercio detallista. Los datos que da el mismo Ayuntamiento de Barcelona en el marco de la Medida de Gobierno "Estrategia de refuerzo y proyección del comercio en Barcelona 2017-2019", son que "el cuarto trimestre de 2016, el comercio de la ciudad se posicionó con 149.500 trabajadores y más de 16.000 empresas con asalariados. Estos datos representan, respectivamente, el 14,5% y el 21,9% del empleo y del tejido empresarial de la ciudad y generan cerca del 15% del PIB (2015) de Barcelona". Parece pues que el empleo en el comercio minorista se recupera a buen ritmo.

Los datos de empresas en actividades comerciales en Barcelona del Sistema de Indicadores Metropolitanos de Barcelona nos muestran también una evolución positiva en cuanto a la actividad comercial en la ciudad, con un leve incremento de empresas en el sector del comercio detallista a partir de 2013.

Según el resultado de la Encuesta Omnibus municipal que mide el grado de satisfacción de la ciudadanía en relación con diferentes aspectos de la vida en la ciudad, "la gran mayoría de los barceloneses y barcelonesas están satisfechos con la oferta, los horarios y la atención personal del comercio de la ciudad" (Encuesta Omnibus municipal, octubre 2017). La oferta comercial se puntúa con un 8,2 sobre 10, los horarios con un 8 y el trato personal con un 7,6. La mitad de los entrevistados y entrevistadas coincide en señalar la tienda del barrio/tienda especializada como el establecimiento donde le atienden mejor (53,7%). El 19,9% se siente mejor atendido en el mercado municipal, mientras que el 13,4% en el supermercado y tan solo el 1,6% en el centro comercial o un 1,3% en el gran almacén. La valoración de la tienda de barrio como tipo de establecimiento donde la ciudadanía se siente mejor atendida ha ido incrementando desde el estallido de la crisis económica. Hay que destacar que en todas las encuestas Omnibus desde 2008 es la mejor valorada, siempre por encima del 40%, siempre seguida por el mercado municipal (siempre entre el 20% y el 27%), y por el supermercado (entre el 11% y el 16%).

También el Indicador del Comercio de Barcelona, elaborado por la Fundación Barcelona Comerç y ESADE en base a datos de los principales ejes comerciales de la ciudad (encuesta sobre 616 establecimientos de diferentes sectores comerciales) mostraba en 2016 un incremento de la "clientela hacia compras en las tiendas de proximidad del barrio (57% enfrente del 54,3% del mismo trimestre del año anterior)". Del mismo estudio se desprende que aunque la mayoría de los comerciantes (77,9%) pueden hacer frente a sus compromisos económicos (alquileres, salarios, mercancías, proveedores de servicios, gastos corrientes e impuestos), el 22,1% todavía no pueden hacerlo y tienen que recurrir al crédito o al patrimonio personal.

Todas las cifras parecen indicar, pues, el buen estado de salud del sector del comercio al detalle, lo que contrasta con la realidad que vivimos muchos barceloneses en nuestros barrios, de goteo de cierre de tiendas de proximidad, de falta de establecimientos donde realizar las compras cotidianas. Las cifras no nos hablan de las concentraciones geográficas dentro de los distritos y barrios de establecimientos en zonas determinadas, produciéndose una cierta saturación de esta-

blecimientos de pública concurrencia en algunas áreas, y a la vez desertificación comercial en otras zonas. La saturación se produce a menudo con la presencia de actividades de una sola tipología, tal y como detectaban los estudios realizados por la elaboración del Plan de Usos de Ciutat Vella.

Además, como hemos visto antes, no todo el comercio detallista, ni siquiera todo el comercio en los barrios, se puede considerar comercio de proximidad. La imposibilidad de distinguir, en los datos estadísticos, qué porcentaje del comercio minorista correspondería al concepto de comercio de proximidad que responde a los valores de relación, de trato personal, y de participación en la vida comunitaria del territorio, hacen difícil, sino imposible, evaluar realmente el estado de este sector. No podemos conocer a ciencia cierta, con los datos disponibles, como ha evolucionado este comercio que cubre necesidades cotidianas del vecindario desde la proximidad de las relaciones. En las estadísticas, la papelería de la esquina que se ha convertido en una boutique de ropa de diseño a precios inasequibles, sigue ocupando las mismas categorías.

En este sentido, aunque las estadísticas invisibilicen en cierta medida la crisis del sector, las evidencias de las dificultades por las que atraviesa el comercio de proximidad, en el marco de procesos de gentrificación, competencia de franquicias, grandes superficies y centros comerciales o el incremento del comercio online, entre otros, parecen innegables. En este marco la administración municipal emprende diferentes estrategias de apoyo al comercio de proximidad, entre ellas, el establecimiento de las áreas de promoción económica urbana (APEU) por un lado, o la propuesta de bajos de protección oficial (BPO), por el otro.

8. APEU y BPO al rescate del comercio de proximidad

La Medida de Gobierno “Estrategia de refuerzo y proyección del comercio en Barcelona 2017-2019” marca claramente que, para el Ayuntamiento de Barcelona, el modelo de comercio que hay que garantizar y potenciar es el comercio de proximidad. “Hay que garantizar la proximidad del entorno residencial al establecimiento comercial, con las ventajas derivadas de las facilidades de acceso para las compras cotidianas y de reposición. Una proximidad que se traduce en desplazamientos más cortos, con ventajas de coste, de tiempo y de ayuda a la sostenibilidad, y que disminuye la necesidad de uso de medios de transporte, generalmente privados. Una proximidad que mejora el entorno social y la convivencia, ya que facilita las relaciones e, incluso, en último término, comporta control social sobre el uso del espacio público”. Para hacerlo se despliegan ocho líneas estratégicas y 43 medidas para concretar la estrategia de refuerzo y proyección del comercio en Barcelona, en base a los conceptos de: proximidad, inmersión digital, profesionalización, asociacionismo, y APEU.

Nos fijamos en esta última propuesta, por la que ahora hace un tiempo presionan algunas asociaciones de comerciantes. Se trata de la puesta en marcha de las áreas de promoción económica urbana (APEU), entendidas como “una fórmula de cooperación que implica a los diferentes empresarios o responsables de actividades económicas de una zona comercial, previamente delimitada, para promover la revitalización y mejorar el atractivo del entorno.” Las APEU se basan en el modelo anglosajón conocido como *business improvement districts* o BID. “Se trata de un Acuerdo mediante el cual algunos propietarios o actividades económicas se comprometen a compartir gastos para resolver necesidades comunes y asumen la responsabilidad de

mejorar el entorno, circunstancia que mejora el valor de los inmuebles. Las actividades que realizan suelen estar relacionadas con la limpieza, vigilancia, mantenimiento y conservación, pero la principal ventaja es la perspectiva global, multidisciplinar y flexible, que incluye también la flexibilidad horaria” (Berbel, 2015).

La propuesta se quiere iniciar en Barcelona con dos pruebas piloto, en los barrios del Born y Sant Andreu del Palomar, donde las asociaciones de comerciantes estarían al frente de la dinamización de las áreas comerciales en cuestión. Aunque una de las características de los BID son la financiación de los gastos vía figuras tributarias, al no estar desplegada esta opción en la ley de haciendas locales, “al ser prueba piloto, la aportación dineraria vendría por parte del consistorio”, según afirma Gabriel Jené, presidente de Barcelona Oberta, uno de los principales lobbies comerciales de la ciudad, que presiona por la puesta en marcha de los APEU.

Para algunos autores, sin embargo, los BID esconden en realidad una privatización de la gestión, del espacio público. La experiencia de los BID nace en Canadá a principios de los años 70, y rápidamente se extiende por Estados Unidos y el Reino Unido, entre otros países. La puesta en marcha de los BID se considera como un gran éxito por parte de los operadores económicos, ya que ha supuesto la mejora de numerosas zonas urbanas. Pero también ha sido vinculada con procesos de gentrificación y, como decíamos, privatización de lo público. Los agentes económicos, que financian el mantenimiento y servicios de la zona comercial en cuestión, deciden también sobre cuestiones como la limpieza, la seguridad o los usos del espacio público. Para la profesora Helena Villarejo, de la Universidad de Valladolid, algunas de las implicaciones de los BID son un escaso control democrático, la privatización encubierta del espacio público, la fragmentación del espacio urbano, el incremento del valor del suelo y de los inmuebles (incluso más allá del propio BID, debido al efecto bola de nieve) y, en definitiva, gentrificación (Mansilla, 2017). Los agentes privados acaban administrando lo que tendría que ser un servicio público y, sobre todo, el espacio público, y se pueden generar dinámicas de exclusión de determinados colectivos del espacio público (cómo ha pasado en casos documentados tanto en Estados Unidos como en el Reino Unido).

Uno de los principales argumentos de asociaciones comerciales como Barcelona Oberta en favor de los APEU o BID es la protección del comercio de proximidad ante la proliferación de franquicias y establecimientos dirigidos al turismo. Pero lo cierto es que una vez la gobernanza y la capacidad de definir los usos en estos ejes comerciales se cede a los agentes económicos, poco puede impedir que la lógica del mercado se imponga, dando todavía más espacio a aquellos que más pueden pagar ante pequeños comerciantes con establecimientos tradicionales que no puedan hacer frente a la más que probable espiral de precios en los alquileres en estas zonas.

Es necesario ver cómo y si se concretan en Barcelona las pruebas piloto en el Born y Sant Andreu, pero en todo caso es necesario partir no solo de los análisis de las experiencias en otros países sobre el éxito económico de los BID, sino también de otros estudios críticos sobre las implicaciones sociales y democráticas de la implantación de este modelo, antes de ceder la gestión del espacio público a los agentes económicos.

Fuera de la estrategia definida por la concejalía de comercio y mercados, el Distrito de Ciutat Vella ha promovido una nueva medida para fomentar el comercio de proximidad al

Distrito. Se trata de lo que han llamado “Bajos de Protección Oficial” (BPO), una “nueva figura de las políticas públicas municipales que modifica el paradigma de la relación de la administración con el comercio y las actividades económicas y que supera las políticas promocionales y de ayudas, ya que propone la actividad económica como un elemento central en la política contra la expulsión de los vecinos”. La propuesta BPO busca preservar y promover el comercio de proximidad y poner en valor el oficio de tendero o tendera, poniendo un especial énfasis en la protección del comercio histórico y singular, por su alto valor cultural. Parte del concepto de comercio de proximidad entendido como “establecimiento particular (no cadenas ni franquicias) dedicado a atender necesidades diversas de la población. Son las tiendas de toda la vida, pero también nuevos establecimientos de emprendedores particulares o pimes que ofrecen bienes y servicios necesarios para el vecindario del territorio y la ciudad, así como para los trabajadores y trabajadoras del distrito”.

La propuesta se articula para dar respuesta a diversas lógicas y objetivos:

- Movilizar locales vacíos en zonas del distrito poco dinamizadas.
- Equilibrar usos del espacio público, abriendo locales cerrados de forma que eviten usos excluyentes.
- Revertir el monocultivo turístico, fomentando una mayor diversidad comercial y empresarial.
- Garantizar el acceso a artículos de primera necesidad para el vecindario.
- Promoción económica a escala local.
- Ayuda a nuevas iniciativas, especialmente para que se pueda hacer frente a los precios de los alquileres.
- Segundas oportunidades frente a las políticas de alquileres abusivos.

El programa BPO se estructura alrededor de dos estrategias principales: la dinamización de locales de propiedad municipal, partiendo de la cesión temporal de estos espacios a nuevas iniciativas y a proyectos que ya están en funcionamiento, impulsados por entidades o por empresas; y la dinamización de locales privados a partir de la intermediación entre los propietarios de los locales cerrados y las personas que desean iniciar un proyecto económico en Ciutat Vella. Los proyectos tienen que cumplir unas características, responder a unos objetivos determinados y estar prioritariamente promovidos por colectivos como mujeres, jóvenes sin estudios superiores, personas en paro de larga duración o de más de 45 años y personas en otras situaciones de vulnerabilidad social.

El Distrito de Ciutat Vella entiende que en unos barrios “con tantas cadenas comerciales y franquicias y tan dirigido a la oferta de bienes y servicios para el turismo, promover este tipo de establecimientos nos ayuda a preservar el modelo comercial tradicional, valioso porque promueve la particularidad por encima de la homogeneización, el trato personal y la implicación del comercio en la vida comunitaria de nuestros barrios”.

Sería interesante, a futuro, poder hacer un análisis comparado del impacto sobre el comercio de proximidad de las dos iniciativas, APEU y BPO, en relación no solo con parámetros de eficiencia económica o éxito comercial sino, sobre todo, en relación con el factor relacional, de cohesión social y cobertura de necesidades que, como hemos visto, tendría que cubrir el comercio de proximidad.

CINCO PARADOJAS SOBRE GENTRIFICACIÓN

DAVID BRAVO

Ayuntamiento de Barcelona

El término *gentrificación* suele ir acompañado de malentendidos o paradojas que surgen cada vez que se discuten las mejores medidas para hacer frente al fenómeno. Antes de profundizar en las respuestas, vale la pena entretenerse en deshacer estos malentendidos con el fin de aclarar el significado de una palabra tan incómoda como útil.

Gentrificación es una palabrota incómoda pero útil. A estas alturas, todavía abundan los que reaccionan ante ella con escepticismo. Incluso hay quienes la escuchan con recelo porque ven connotaciones con una determinada carga ideológica. Muchos propietarios o gobernantes, por ejemplo, no ven ningún problema en el hecho de que sus inmuebles o sus ciudades ‘aumenten de valor’ o ‘atraigan inversiones’. La expresión también produce malestar entre algunos técnicos y funcionarios que, de forma bienintencionada y durante décadas de servicio al bien común, se han dedicado a renovar el espacio público, las infraestructuras del transporte o los equipamientos municipales. De repente, ahora se sienten incriminados por un término que pone en duda su carrera. Se les dice que su tarea no ha servido para democratizar el tejido urbano, tal y como pensaban, sino para hinchar las plusvalías de los propietarios, para subir los precios de los alquileres y, por lo tanto, para excluir de la mejora urbana a los vecinos más desfavorecidos —¡los primeros que tenían que beneficiarse de ella!— y expulsarlos de sus propios barrios.

A la vez, sin embargo, la palabra *gentrificación* ha salido del ámbito académico, donde había estado recluida durante décadas, para ocupar los titulares de los diarios, las conversaciones del mercado, las pancartas de las manifestaciones y las pintadas de las paredes. No puede haber duda alguna de que el concepto está en boga. Eso lo hace sumamente útil para aglutinar muchos movimientos vecinales en torno a una misma causa, para situar en la agenda pública la cuestión del derecho al barrio y para emprender todas aquellas medidas que, ya sea desde la Administración o desde la sociedad civil organizada, sirvan para combatir el tsunami de la expulsión de vecindario y comerciantes. Por lo tanto, no es necesario que nos casemos del todo con la palabra *gentrificación*, pero tampoco podemos divorciarnos de ella.

En realidad, el término —acuñado en los años sesenta por la socióloga Ruth Glass— no siempre sirve para explicar los diferentes fenómenos que actualmente expulsan a vecindario y comerciantes de los centros de ciudades como Barcelona. Bien es cierto que, en barrios como la Barceloneta, el Gòtic, el Poble Sec, el Poblenou, Sant Antoni o Gràcia se ha producido —y se sigue produciendo— la sustitución del tejido social por parte de una nueva población con mayor poder adquisitivo. Este es un fenómeno que se ha dado en la capital catalana desde los años ochenta, cuando el Raval y el Born eran casi guetos sociales que las clases medias no osaban penetrar y que, de repente, empezaron a abrirse a nuevos pobladores que aportaban una cierta mixtura social. A la izquierda de la Rambla, operaciones urbanísticas como el plan ‘Del Liceo al Seminario’ (1980) —que fundaría equipamientos de escala metropolitana como el Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona (MACBA) o el Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona (CCCB)— y la apertura de la Rambla del Raval (2000) atrajeron enseguida a jóvenes de las ‘clases creativas’, lo que provocó el alza de los precios de

la vivienda y el comercio y expulsó a la parte más desfavorecida del tejido social original. A la derecha de la Rambla, la pacificación del Born, a pesar de ser una renovación urbana más superficial, tuvo un efecto mucho más profundo en el tejido vecinal y comercial.

La *gentrificación* clásica ha tenido versiones más virulentas a medida que la globalización, las nuevas tecnologías o el crecimiento exponencial del puerto y el aeropuerto han ido abriendo la ciudad a nuevos operadores —estudiantes de máster internacionales, empleados de corporaciones multinacionales con sueldos globales—. En cualquier caso, se puede seguir entendiendo como una sustitución territorial de clases, tanto en el ámbito de la vivienda como en el del comercio. Si el encarecimiento de la vivienda reemplaza a los vecinos empadronados, en el caso del comercio, la sustitución puede afectar a tanto los comerciantes —que cierran porque ya no pueden asumir el coste del local— como a su clientela —que cambia de establecimiento porque las mercancías ya no están al alcance de su poder adquisitivo—.

No obstante, Barcelona se enfrenta hoy a procesos que atentan igualmente contra el derecho al barrio pero que ya no se pueden describir con propiedad como una *sustitución de los usuarios*. Son nuevos fenómenos que, más bien, se corresponden con una *sustitución de los usos* o, incluso, con una *extinción de los usos*. En el primer caso, hay todas aquellas viviendas que han perdido el uso residencial para acoger actividades terciarias. Este tampoco es un fenómeno nuevo. En los años ochenta, el Eixample ya presentaba algunos excesos de *terciarización* cuando sus viviendas se veían sustituidas por notarías, bufetes de abogados o estudios de arquitectura. Ahora, sin embargo, la cosa se ha complicado considerablemente. De la mano de plataformas en línea como AirBnB y del fenómeno de los vuelos *low cost*, la sustitución del uso de vivienda por el uso terciario de los alojamientos turísticos puede tener en determinados barrios una envergadura muy superior y, por lo tanto, un efecto mucho más devastador en la distribución de los usos que establece el planeamiento urbanístico para cada territorio. Algo similar pasa con aquellos comercios —ya sean pequeños o más grandes, caros o asequibles— que han dejado de ejercer una función social en el barrio. Estos establecimientos ya no tienen como destinatario al vecindario arraigado —empadronado—, sino que se dirigen más bien a una población flotante, que está de paso, que no volverá mañana por muy bien que la traten. Son pequeños comercios, como las tiendas de *souvenirs* y sombreros mexicanos o las de alquiler de *segways*. También grandes franquicias, como las cafeterías *Starbucks*. En todos estos casos, ya no se trata de espacios de interacción social arraigados al barrio sino de infraestructuras dedicadas a una población flotante. Una población que no figura en el censo electoral, que no paga impuestos, que no se quejará al Ayuntamiento cuando la calle esté sucia.

Si la *sustitución de usos* intercambia una población arraigada por una población flotante, la *extinción de usos* representa la supresión de la actividad. Dentro de este tercer fenómeno están los inmuebles residenciales que pierden todo uso más allá del de meras cajas fuertes. Barcelona ya no solo es uno de los principales destinos turísticos europeos sino que ahora también empieza a formar parte de la lista de ciudades más codiciadas por los inversores globales. Esto empieza a pasar cuando edificios enteros son adquiridos por parte de gestores patrimoniales con el fin de asegurar fortunas rusas o chinas que no confían en la volatilidad de su propia moneda o por parte de fondos de inversión globales que buscan la máxima rentabilidad sin perder tiempo con los problemas de gestión que

comportan los inquilinos o los turistas. No es necesario dar ningún uso a las propiedades que adquieren. Solo compran, esperan un poco y venden, obteniendo rendimientos de dos dígitos. En la piedra barcelonesa, encuentran una garantía de estabilidad —o de crecimiento— de su capital sin necesidad de poner nunca los pies en ella ni de movilizarla dentro del mercado de alquiler o dentro de la oferta turística. Este fenómeno, pues, vacía viviendas, vacía locales comerciales, vacía edificios y puede desertizar barrios enteros.

Tanto la *gentrificación clásica* —entendida como *sustitución de usuarios*— como las otras dos formas de expulsión de vecindario y comerciantes —*sustitución de usos* y *extinción de usos*— son fenómenos con raíces distintas pero que se entrelazan en el mismo momento y sobre los mismos barrios para formar la tormenta perfecta. Este entrelazamiento de fenómenos simultáneos contribuye todavía más a generar confusión en torno a la *gentrificación*, que, como decíamos, es un concepto del cual no nos podemos divorciar pero con el que tampoco podemos casarnos. Esto explica que esté rodeado de algunos malentendidos. Son paradojas que siempre aparecen cuando se discuten las medidas a tomar para hacerle frente. Por ello, vale la pena entretenerse en deshacerlos antes de empezar a atacar el problema.

1. La *gentrificación* no conduce a la parálisis urbanística

Parece mentira que, a estas alturas, todavía sea necesario entretenerse en esta obviedad pero son muchos los que siguen necesitando la aclaración. La *gentrificación* no supone en ningún caso que no haya que seguir mejorando el espacio público, las infraestructuras del transporte o los equipamientos municipales. Solo implica que, a fin de que estas mejoras urbanas tengan el efecto redistributivo que debería exigirle a cualquier acción pública, sea preciso acompañarlas de políticas que eviten el impacto residencial y comercial. Estas políticas tienen que seguir una triple estrategia. Por un lado, la administración pública tiene que incidir en el mercado privado para regularlo, hacerlo más digno, estable, asequible y equilibrado. Esto se conseguiría, por ejemplo, con una reforma de la LAU —la Ley de Arrendamientos Urbanos que el gobierno Rajoy acordó a tres años irrisorios—, con el establecimiento de un índice de precios de referencia —como los vigentes en París o en Berlín— o con el condicionamiento de las subvenciones a la rehabilitación de viviendas a determinadas garantías de permanencia de los inquilinos. La segunda estrategia pasa por reforzar el parque público de vivienda y de pequeño comercio de protección oficial. Reforzarlo no solo de manera cuantitativa, sino también cualitativa. Con el fin de evitar monstruos urbanos como la banlieue parisina, hay que hacer viviendas públicas —¡de alquiler, por favor!— en los barrios céntricos donde se produce la expulsión. Por último, la tercera estrategia consiste en estimular el tercer sector, es decir, todas aquellas iniciativas no gubernamentales pero tampoco lucrativas, faltas de cualquier ánimo especulativo, como las cooperativas de cesión de uso, el *cohousing*, los *community land trusts* (CLT) o la masovería urbana.

2. La *gentrificación* no afecta solo a los inquilinos

Muchos ven todavía un resguardo en la propiedad y piensan que hay que seguir atrayendo a los inquilinos —que representan más del 30% de los hogares barceloneses— hacia la compra hipotecaria —¡dale!—. No obstante, una propietaria del Gòtic puede sufrir dramáticamente el fenómeno. Se puede ver rodeada de un silencio ensordecedor o de un alboroto insoportable. En el primer caso, las

viviendas de su escalera o los comercios de su calle pueden haber quedado desertizados, tal y como ha pasado en determinados barrios acomodados de Londres o Vancouver, después de la compra masiva de viviendas por parte de millonarios extranjeros, —fenómeno que ya podría estar llegando a los alrededores del Paseo de Gràcia y la Rambla de Cataluña o a la Vía Layetana. En el segundo caso, la propietaria del Gòtic puede tener que convivir con borracheras, vómitos y condones en la escalera. También puede resultar que la llamen de la escuela diciéndole que su hijo se duerme a clase porque los apartamentos turísticos del piso de encima le han mantenido despierto toda la noche. Como un pez que se muere de la cola, la propietaria del Gòtic se verá empujada a mudarse a otro barrio y a ofrecer su piso al mercado inmobiliario o a la industria turística. En realidad, la expulsión de vecindario y comerciantes tiene efectos devastadores en el metabolismo urbano y, por lo tanto, en el conjunto de la ciudadanía, ya se trate de propietarios o de inquilinos. El proceso se esparce como una metástasis que estropea la diversidad social y funcional de los barrios, que espolea la contaminación —cuando las clases populares son dispersadas hacia periferias donde dependen más del coche— o que adultera la composición del censo electoral.

3. La *gentrificación* no afecta solo a los pobres

Estamos ante un fenómeno de escala global que ya afecta masivamente a las clases medias. Los contratos de alquiler de tres años de duración que están venciendo en el entorno del mercado de Sant Antoni están sufriendo incrementos desorbitados que incluso una pareja con dos buenos sueldos no siempre puede asumir. Los habitantes de Sarrià o de Sant Gervasi poco podrán hacer ante la voracidad de los capitales ‘sin fronteras’. En Canadá, con el fin de atraer capitales foráneos, se decidió conceder la *Golden Visa* —ciudadanía canadiense— a los extranjeros que invirtieran determinadas cantidades en el país —iniciativa también adoptada por el gobierno Rajoy—. Lejos de favorecer la industria o la innovación, las inversiones externas fueron a parar al sector inmobiliario, de manera que ahora hay miles de ciudadanos canadienses viviendo en Hong Kong mientras que el centro de Vancouver se ha llenado de casas vacías. Ni siquiera se puede explicar siempre la expulsión como un conflicto de clases. Un grupo de adolescentes alborotados de clase trabajadora que viajan a Barcelona por una despedida de soltero, se pueden amontonar en un cuarto de una casa de la Barceloneta y dedicarle conjuntamente al alojamiento esporádico, por unos pocos días de vacaciones, una cifra muy superior a la que se podría permitir un residente de clase media o alta. Son pobres que expulsan a ricos.

4. La *gentrificación* no es un problema de identidad

Cuando los vecinos del barrio ven cómo van cerrando los comercios de toda la vida y cómo se desahucia cada semana a varias familias, mientras el barrio se llena de tiendas de *souvenirs*, de locales de alquiler de *se-gways*, de apartamentos turísticos o de edificios adquiridos por fondos extranjeros, puede resultar muy tentador simplificar la situación exclamando “de fuera llegaron que de casa nos sacaron”. Incluso los movimientos sociales que defienden la vida en los barrios son a menudo acusados de *turismofobia*, aunque el rechazo que hacen explícito se dirija más al turismo —como actividad— que al turista —como persona—. En realidad, los turistas son víctimas de la misma aglomeración que sufren los vecinos y que está propiciada por operadores que pueden tener dos apellidos catalanes. A veces, las asociaciones de veci-

nos rechazan que se proyecten promociones de vivienda pública en su barrio porque no harán más que traerles a ‘pobres de fuera’. Es cierto que una mala política de adjudicaciones de viviendas públicas puede crear guetos sociales y escaleras conflictivas, pero eso no siempre tiene que ser así. Si entendemos la vivienda pública como un servicio básico y universal, tan pronto dirigido a la emergencia social como a las clases medias, las políticas residenciales pueden ser muy útiles a la hora de propiciar la diversidad social de los barrios. Otras veces, cuando entienden que la vivienda pública es un antidoto contra la expulsión del tejido social, las asociaciones vecinales sí que reclaman nuevas promociones, aunque exigen que sean para la ‘gente del barrio’. No tienen en cuenta que, vengan de donde vengan, los adjudicatarios de las nuevas viviendas se convertirán en vecinos del barrio tan pronto como entran en su casa. No, la *gentrificación* no se puede abordar como un problema de identidad. El derecho a la ciudad implica que todo el mundo, sea de dónde sea, puede participar del espacio urbano. Se trata, simplemente, de ordenar democráticamente el barrio, de poner normas como en cualquier lugar de pública concurrencia, con horarios y espacios establecidos pero sin derecho de admisión. Prohibimos o permitimos los usos, no los usuarios.

5. La *gentrificación* es un fenómeno global que se tiene que resolver desde la escala local

A pesar de ser un fenómeno global y de intensidad creciente, el mejor frente desde donde se tiene que combatir la *gentrificación* es la escala local. Este es el frente donde se hacen más tangibles las consecuencias de procesos globales como el turismo masivo, la ubicuidad de los fondos de inversión o la compra a través de plataformas en línea —Amazon— que tanto están castigando al pequeño comercio. Los gobiernos locales están más próximos a la ciudadanía y a los fenómenos de escala urbana y, por lo tanto, son las administraciones públicas más capacitadas para reconocer el problema y hacerle frente. Sin embargo, ¿cómo pueden las administraciones municipales hacer frente a fenómenos de naturaleza global? Desde una lógica cosmopolita —o municipalista— pueden tejer redes de ciudades que cooperen en el intercambio de instrumentos y en la reclamación de reformas y competencias a instancias supramunicipales. En un mundo que se urbaniza exponencialmente, las ciudades toman el protagonismo a un estado nación débil ante los mercados y cada vez menos legitimado a ojos de la ciudadanía. Las ciudades confederadas en redes tienen que reclamar más recursos y competencias para desplegar políticas que hagan frente a la expulsión de vecindario y comerciantes. Son las ciudades las que mejor pueden democratizar el acceso a la vivienda o al comercio. Son ellas las que defenderán como nadie más el derecho a la ciudad.

LOS SINDICATOS DE INQUILINOS E INQUILINAS Y LA LUCHA POR LA VIVIENDA EN EL NUEVO CICLO DE FINANCIERIZACIÓN

JAIME PALOMERA

Universidad de Barcelona y La Hidra

A diez años de la peor crisis que se recuerda, volvemos a encontrarnos inmersos en una burbuja vinculada a la vivienda de dimensiones planetarias. Aunque las cenizas del drama hipotecario están todavía calientes,

otro incendio se extiende con violencia por los mercados de alquileres. En Estados Unidos, epicentro del último gran crack, nunca se había destinado tanto dinero a pagar rentas inmobiliarias como en el año 2017. En el área metropolitana de Barcelona, la tasa de sobrecarga (hogares que destinan más del 40% de los ingresos al alquiler) ya superaba en el año 2016 el 42% de la población. Se trata de récords históricos que nos indican que, a ambos lados del Atlántico, las raíces del crack financiero de 2007 y 2008 siguen intactas: los Estados no solo dejaron caer a las familias para rescatar las finanzas, sino que además pusieron las bases para que estas pudieran extraer rentas del mercado de alquiler como antes lo habían hecho del hipotecario, en operaciones a más largo plazo pero socialmente perniciosas (Fields y Uffer, 2014; Fields, 2017; Wijburg, et al. 2018; Rolnik, 2018).

Si el capitalismo, cada vez más financierizado, busca conquistar nuevas fronteras, el Estado español se emplea como pocos en hacerlo posible: mientras la PAH luchaba por derogar la ley hipotecaria, el gobierno cambiaba otras leyes por la puerta de atrás, con el objetivo de reactivar el ciclo inmobiliario en el mercado del alquiler y hacerlo atractivo para el capital financiero local e internacional. Tanto los privilegios fiscales otorgados a los fondos de inversión privada como la reducción de garantías para los inquilinos, entre otras medidas, demuestran una vez más que las dinámicas de la oferta y la demanda (en cualquier mercado, pero especialmente el de la vivienda) no responden a leyes abstractas, sino que son producto de un complejo entramado de políticas públicas y relaciones de fuerza que les dan forma (Bourdieu, 2000). El resultado de estas regulaciones es una burbuja que se extiende por todas las áreas metropolitanas del Estado, y de un aumento de los beneficios inmobiliarios y financieros a costa de una parte muy importante de la población.

Ahora bien, las mutaciones del capitalismo no son procesos unidireccionales sino que tarde o temprano chocan con las contradicciones que este mismo genera, y con movimientos de reacción (Polanyi, 1991). En la actualidad, en varias ciudades de todo el mundo están naciendo organizaciones vecinales y de inquilinos que constituyen una potencial herramienta de contrapoder al capitalismo rentista. En este artículo se analiza el caso del Sindicato de Inquilinas e Inquilinos, prestando atención a sus estrategias para producir un nuevo sujeto colectivo. Primero, se explica como desde su nacimiento, el Sindicato plantea una batalla por el relato público que aspira a cuestionar el sentido común imperante, pone de relieve los principales problemas de la coyuntura (énfasis en el entramado legal y el papel del Estado) y al mismo tiempo apela a una amplia base social (el inquilino, inexistente en nuestro contexto), para convertirse en organización de masas con voluntad de permanencia. Segundo, se analizan sus principales herramientas de organización y resistencia ante la actual coyuntura (marcada por las subidas abusivas y las expulsiones) con especial énfasis en la negociación colectiva y la reivindicación del derecho a ‘quedarse’ a un ‘precio justo’. Finalmente, el artículo aborda el actual crecimiento territorial y los retos de presente y futuro.

1. “No somos afectadas, somos inquilinas”. La construcción de un sujeto colectivo

Los orígenes del Sindicato de Inquilinas e Inquilinas se remontan al otoño de 2016, cuando personas y colectivos preocupados por la escalada de precios del alquiler empiezan a reunirse en Barcelona. Los encuentros de este primer grupo, que se repetirán du-

rante meses hasta el nacimiento público del sindicato (12 de mayo de 2017) son abiertos y de cariz asambleario. Pronto se instalan dos sencillas premisas. La primera, de tipo coyuntural: los barrios están inmersos en una burbuja especulativa en torno al alquiler que está desposeyendo, precarizando y expulsando a una parte muy significativa del vecindario de la ciudad; pero es una burbuja que se puede revertir si los barrios, y especialmente los inquilinos, se organizan. Con este planteamiento, como se verá, se asume implícitamente que el mercado de alquiler no opera de forma natural sino que es producto de la correlación de fuerzas entre propietarios e inquilinos, y del marco que las regula.

La segunda premisa, muy vinculada a la primera, es de carácter estructural: aunque una parte muy importante de los barceloneses viven de alquiler, nunca han hecho de esta realidad material compartida un eje de organización colectiva. En otras palabras, si vivir de alquiler es sinónimo de precariedad —si las reglas del juego resultan tan desfavorables a los inquilinos— es porque estos tienen el poder extremadamente más limitado que el de los propietarios e intermediarios. A pesar de algunas iniciativas históricas, como la Unión de Defensa de Inquilinos de 1919 (Givanel, 1931), las huelgas de alquileres de los años 30 lideradas por el sindicato de la construcción de la CNT (Aisà, 2014), o la Coordinadora de Vivienda de los 70 (vinculada a la FAVB), la figura del inquilino no ha existido nunca como agente social en el contexto barcelonés, catalán y español. Se trata de una anomalía a escala internacional, explicable en parte por la hegemonía política y cultural que la propiedad como forma socialmente deseable de acceso a la vivienda ha tenido desde los años 60. Cinco décadas de políticas públicas destinadas a estigmatizar todo lo que se aleje de la vivienda en propiedad y de su uso progresivo como activo financiero no pasan en vano (Naredo, 1996; López y Rodríguez, 2010; Palomera, 2014). En otras palabras, el reto parece mayúsculo: construir un sujeto inquilino en medio del desierto organizativo, sin una tradición en la cual anclarse, y en plena emergencia habitacional.

Ante estos límites, el primer objetivo del grupo fundador del Sindicato es conseguir una cosa aparentemente obvia pero sin precedentes: enunciar y hacer patente la existencia de una amplia parte de la población que vive de alquiler. Con un dato que hará cierta fortuna entre los medios de comunicación, el sindicato explica desde su primera aparición que solo en el municipio de Barcelona más de 200.000 hogares viven de alquiler. Un tercio de la población, equivalente a medio millón de personas (últimamente se han publicado encuestas municipales que apuntarían a un número mayor). Si la propiedad siempre ha tenido organizaciones que por defecto defienden sus intereses, desde la Cámara de la Propiedad y el Colegio de Administradores de la Propiedad hasta los lobbies de la banca y las mismas administraciones del Estado, ya es hora de que los inquilinos lo hagan. Al fin y al cabo, ¿qué no puede lograr un segmento tan importante de la población si suma fuerzas, bajo uno mismo paraguas?

En este sentido, la presentación pública del 12 de mayo, impulsada con una fuerte campaña comunicativa, busca escenificar la potencialidad de los inquilinos para convertirse en un movimiento multitudinario. El Casinet d'Hostafrancs, sede del acto, con capacidad para acoger a 400 personas, se queda pequeño y desborda las expectativas del grupo motor del Sindicato: más de 700 personas asisten al acontecimiento. Muchas de las que no pueden entrar en el salón de actos se organizan en una asamblea espontánea a la salida. Cerca de 500 personas siguen la transmisión en directo del acto, desde casa o el trabajo.

El tipo de discurso y la información que el Sindicato emite de forma persistente desde su nacimiento público para tratar de construir subjetividad colectiva proviene en buena medida de la composición heterogénea del grupo fundador. En las reuniones y sesiones de trabajo entre el otoño de 2016 y la primavera de 2017, ponen tiempo y energía tanto referentes vecinales con años de experiencia a sus espaldas como personas que participan en una asamblea por primera vez; tanto jóvenes que comparten piso como personas jubiladas; tanto padres primerizos como madres con familia numerosa; tanto inquilinas asfixiadas por la burbuja como propietarios inquietos por el impacto negativo que esta está teniendo en su entorno social; tanto vecinos con saberes arraigados en barrios y ciudades del área metropolitana como investigadores especializados en vivienda; tanto representantes de entidades con muchos años de trayectoria en la ciudad (el Observatorio DESC, 500x20 y la Federación de Asociaciones y Vecinos de Barcelona) como otros más recientes (La Hidra Cooperativa, la Asamblea de Barrios por un Turismo Sostenible, y Desllogades). Esta composición social dota al grupo motor del sindicato de una combinación de saberes situados en los barrios y conocimientos basados en la investigación, que le permiten construir un argumentario público que la realidad posterior irá confirmando, y que apuntan a la transversalidad del problema. Y viceversa: identificar la burbuja del alquiler como problema transversal permitirá también plantear la construcción de un sujeto también diverso.

De entrada, se asume que este no es un problema de gentrificación prototípico, vinculado a los centros urbanos o a determinadas zonas turísticas. El problema va más allá de Barcelona, y tiene un alcance como mínimo metropolitano. Tampoco se trata de una 'mancha de aceite' que se extiende, metáfora que a menudo se utiliza para evocar un proceso de expulsión de inquilinos del centro que haría subir los precios en la periferia, desencadenando otros procesos de expulsión. Como es sabido, los procesos de gentrificación y expulsión concatenados tienden a producirse en fases temporales más largas, y no en los pocos años que van entre 2014 y 2018. Además, los aumentos de precio se producen simultáneamente en toda la geografía urbana, dibujando un arco de crecimiento muy similar, igual como ya sucedió con la burbuja de precios vinculada al *boom* hipotecario en el ciclo 1997-2007. Por no mencionar que el parque de vivienda de alquiler en la primera y segunda corona metropolitana es objetivamente escaso como para absorber el gran volumen de inquilinos que viven en Barcelona y que sufren elevadas tasas de sobrecarga. No, no se trata tanto de un 'éxodo' de la ciudad o de una 'expulsión masiva' como de una situación de nomadismo y de asfixia impuestos a la mayoría de las personas que viven de alquiler.

Así, el Sindicato plantea que la burbuja del alquiler afecta a todo el territorio urbano y, por lo tanto, también a segmentos diferenciados desde un punto de vista socioeconómico: las subidas se dan tanto en los centros urbanos como en las periferias, lo que permite aludir a clases medias (con estudios universitarios) en relativa descomposición y a los espacios de la clase trabajadora metropolitana. También se enfatiza la transversalidad del problema y del sujeto emergente desde un punto de vista generacional y de género: el alquiler no es un problema de los jóvenes, como se suele decir, sino que afecta a todas las edades, y en particular a las mujeres mayores que viven solas. Esta transversalidad resulta fundamental a la hora de dar forma al movimiento: permite imaginar al sindicato no como *lobby* o como organización de consumidores orientada a preservar los intereses de los inquilinos de forma estrecha,

sino a la defensa más amplia del derecho a la vivienda y a la ciudad. Apostar por 'alquileres justos' (significante que apela a la justicia social y que refiere a 'estables', 'asequibles' y 'dignos') interesa al conjunto de la ciudadanía porque implica construir ciudades heterogéneas y con tejidos sociales sólidos, más protegidos de la erosión generada por la mercantilización de la vivienda y el espacio urbano.

2. Desmontando la burbuja: la batalla por el relato

Desde muy pronto, el Sindicato ve totalmente estratégica la batalla para cambiar el aparente sentido común respecto a las causas de la subida de los precios: una lucha de ideas que se librará en todos los espacios, empezando por los organizativos, pero también en el del debate público. Se trata de buscar el impacto comunicativo no solo mediante las redes sociales sino también los grandes medios de comunicación. La organización será fundamental, pero tiene que ir acompañada de discurso y argumentario contrahegemónicos, capaces de transformar las subjetividades. Ante un sector inmobiliario con grandes y potentes altavoces (desde portales inmobiliarios que generan opinión, hasta tertulianos) es preciso generar argumentos críticos.

En el año 2017, aunque la prensa catalana ya había construido la cuestión de los alquileres como problema, generalmente se hablaba de esta como fenómeno natural inevitable. Reproduciendo la voz de supuestos 'expertos' (generalmente próximos a la industria inmobiliaria y sin investigación contrastada) y de actores con evidente conflicto de intereses (como la Cámara de la Propiedad o el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria), se argumentaba que los precios aumentaban porque Barcelona es una ciudad global. Un enclave sometido a una gran presión demográfica y salarios cada vez más altos. Todo se explicaría a través de una sencilla correlación entre una oferta escasa y una demanda creciente y cada vez más solvente.

El Sindicato plantea una lectura innovadora respecto al relato dominante y pone en duda la veracidad de unos autoproclamados expertos hasta entonces nunca cuestionados. En primer lugar, cuestiona que las dinámicas del mercado de la vivienda se puedan interpretar recurriendo a la ley de la oferta y la demanda, sin incorporar otros factores. De hecho, demuestra que los ciclos inmobiliarios recientes no hacen otra cosa que desmentir el tópico. Entre 1997 y 2007, se generó el doble de oferta de la que la demanda podía absorber (en el Estado español se construyeron casi 7 millones de viviendas, y se crearon la mitad de nuevos hogares). Pero lejos de disminuir, los precios aumentaron como nunca. En el ciclo posterior, entre 2007 y 2013, la demanda de vivienda de alquiler se duplicó en ciudades como Barcelona (sobre todo como resultado de las restricciones al crédito y el estancamiento salarial) pero el precio medio de estos arrendamientos se redujo muy significativamente, contradiciendo a los defensores de la sacrosanta ley de la oferta y la demanda.

Ante un argumentario plano, se trata de mostrar cómo las dinámicas de la oferta y la demanda derivan en realidad de un complejo entramado de legislaciones y políticas de Estado. Lejos del mercado libre que se regula a sí mismo eficientemente (y al cual apelan con insistencia los exégetas del sector inmobiliario), aquello que sucede en el terreno de la vivienda está enormemente influido por la acción reguladora de los poderes públicos, que la población desconoce y por lo tanto hay que visibilizar. Así como la burbuja hipotecaria fue generada políticamente, a través de una serie de legislaciones decididas (transformando el suelo, el sistema hipotecario y el

financiero), la burbuja de alquiler también ha sido producida políticamente.

Aquí, el concepto de *burbuja* no es un término técnico que apelaría estrechamente a una situación de endeudamiento o de palanqueamiento financiero insostenible, como argumentan aquellos que cuestionan su uso. Se trata de un significante que apunta a cómo las políticas del Estado han permitido que las dinámicas de inversión y especulación de un sector inmobiliario y financiero nunca reestructurado se desplazaran con fuerza hacia el mercado del alquiler, distorsionándolo, haciendo aumentar los precios artificialmente, y lubricando la transferencia de riqueza desde amplios segmentos sociales hacia este sector. En definitiva, la burbuja se traduce en la producción de expectativas de extracción de rentas inmobiliarias y financieras, sin un aumento de la demanda o una mejora del parque de vivienda que lo justifiquen, posibilitada gracias a cambios normativos radicales. Si los precios empezaron a aumentar a partir de 2014 fue como resultado de la acción del gobierno del Estado, a instancias de un sector financiero (bancos y fondos inversores) con interés por obtener mayor rentabilidad del enorme stock inmobiliario que acumularon durante la crisis, y a precio de saldo, gracias al rescate público.

A pesar de la amplia diversidad de intervenciones públicas que han convertido el mercado del alquiler en una nueva frontera para la especulación y el capital financiero, el Sindicato opta por poner el foco en dos grandes cambios que se realizan en cuestión de meses. Primero, en el año 2012, y bajo el pretexto de impulsar la actividad económica, el gobierno del Partido Popular da una serie de privilegios fiscales a las SOCIMIs, vehículos de inversión inmobiliaria creados en el año 2009 por el gobierno del Partido Socialista, que compran propiedad inmobiliaria para destinarla al alquiler en ciclos de tres años y repartir dividendos entre sus inversores. Beneficios que, en el caso del alquiler residencial, provienen directamente de los bolsillos de personas que viven de alquiler. En pocas palabras, esta medida implica que el mismo sector financiero que se benefició de un rescate de 70.000 millones de euros, acumulando un enorme stock inmobiliario sin ningún tipo de contrapartida (a diferencia de Irlanda, por ejemplo) pueda ahora extraer grandes beneficios a través de bonificaciones fiscales: entre otras cosas, no pagan impuestos de sociedades. En suma, la legislación específica para las SOCIMIs consiste en dar continuidad a la transferencia de fondos públicos al sector financiero que empezó con el rescate, ahora de forma indirecta, haciendo del alquiler un negocio redondo para bancos y fondos de inversión con capacidad para constituir estos vehículos financieros. Que el número de SOCIMIs se haya disparado en los últimos años y que 45 ya coticen en bolsa constituye uno de los mejores reflejos de la nueva burbuja.

Segundo, en 2013 el gobierno con mayoría absoluta del PP reforma la Ley de Arrendamientos, en una decisión política que ni agentes como la Cámara de la Propiedad o el Colegio de APIs pedían. Los ya raquíticos contratos de alquiler de cinco años (más tres de prórroga) pasaron a ser de tres años (más uno de prórroga), manteniendo la posibilidad de la propiedad de finalizarlo avisando solo con 30 días de antelación y sin ningún otro justificante que la búsqueda de un rendimiento económico más elevado (aspecto que ya figuraba a la ley de 1994). Además, se facilita que cualquier persona pueda ser expulsada de su hogar si se retrasa en un solo pago del alquiler: actualmente, una familia que haya dejado de pagar el alquiler un mes y haya sido denunciada por la propiedad, cuenta solo con 10 días para realizar el pago y evitar una orden judicial de desahucio. Aunque el

gobierno habló de ‘dinamizar’ el mercado del alquiler, no es necesario tener demasiada imaginación para saber cuáles fueron los efectos de recortar drásticamente la duración de los contratos de alquiler y facilitar el desahucio: se quitaron garantías a los inquilinos, se les desprotegió, y se generó un incentivo perverso entre propietarios para finalizar contratos, generar mayor rotación residencial en el mercado y hacer que los precios subieran. Se precarizó todavía más la situación de los inquilinos, ya muy inestable, y se priorizó el mayor lucro por delante de la estabilidad de los contratos.

Más allá de los poderes públicos y su enorme capacidad para regular el mercado y orientarlo en una dirección u otra, el Sindicato también enfatiza el papel de los actores privados. El mercado de la vivienda, como el financiero, funciona por expectativas, y hay determinados agentes con suficiente poder como para influir en ellas. Un caso paradigmático es el de los llamados ‘intermediarios’. Lejos de constituir herramientas neutrales, los portales inmobiliarios tienden a hinchar las cifras artificialmente, ya que reflejan las expectativas de ganancias de los propietarios que anuncian sus viviendas. Aunque estos portales siempre presentan unos precios medios que superan a los oficiales (estos basados en las fianzas depositadas), a la larga consiguen influir. Si actores de peso anuncian que ‘el precio de mercado’ aumenta a un ritmo determinado, los propietarios se verán tentados a ajustar sus viviendas a este porcentaje, como si fuera un dato objetivo. En otras palabras, las expectativas de ganancia que proyectan los portales inmobiliarios, ¡y que la mayoría de administraciones en España utilizan como si fueran datos reales para generar indicadores propios!, terminan funcionando como una profecía autocumplida.

El Sindicato también pone el foco en dos grandes actores que son relativamente nuevos, y que son identificados como ‘*influencers* inmobiliarios’. Por un lado, los fondos de inversión privada. Empresas que adquieren paquetes de propiedades verticales y horizontales, y que tensionan el mercado con precios al alza. Estos fondos privados generan expectativas entre sus propios accionistas y en todo el mercado: como no necesitan ingresos inmediatos, pueden romper el techo y marcar nuevos precios de referencia. Son fuselajes insignia de la especulación, que expanden las fronteras para el resto de propietarios. Por el otro, AirBnB y los operadores de viviendas de uso turístico son otro nuevo actor que también hincha las expectativas de beneficio en todo el mercado, incluyendo el alquiler residencial. Aunque representantes de la Cámara de la Propiedad y algunos ‘expertos’ insisten (sin evidencia empírica) en que en el mercado predomina una mayoría de pequeños propietarios, parece del todo lógico pensar en los efectos contagio de los *influencers* inmobiliarios. ¿Qué hacen los pequeños propietarios cuando ven que a su misma escalera se está ofreciendo un ‘piso de lujo’ por el doble que el suyo, o uno ‘turístico’ por el triple? Aunque los pequeños propietarios fueran mayoría entre aquellos que ponen pisos de alquiler en el mercado, estos siguen tendencias e indicadores que no marcan ellos, sino los grandes inversores e intermediarios.

De hecho, si hay una cosa que la batalla por el relato pone de manifiesto es que la batalla por la información juega un papel tanto o más importante. La información es poder: permite afinar los diagnósticos e intervenir con más certeza. Que haya tanta opacidad sobre cómo funciona el mercado de la vivienda y del alquiler no tiene nada de casualidad. Por esto, una de las demandas del sindicato a los poderes públicos es la producción de datos sobre la distribución de la propiedad. ¿Qué porcentaje de viviendas de alquiler están

en manos de grandes y pequeños propietarios? ¿De qué manera está concentrada la propiedad?

3. ‘Nos Quedamos’ y exigimos ‘Alquileres Justos’: la batalla organizativa

El movimiento inquilino nace en un contexto marcado por dos factores. Por un lado, una ciudad y una área metropolitana donde centenares de miles de personas viven de alquiler pero nunca se han organizado a partir de este elemento central en sus vidas. Por el otro, una coyuntura de burbuja que está generando una emergencia habitacional, caracterizada por una mayor asfixia de las economías domésticas y una oleada de expulsiones (en el año 2017, prácticamente 9 de cada 10 desahucios judiciales ya eran por impago de alquiler). Estas dos características determinan el modelo organizativo del sindicato.

Respecto a la primera cuestión, la aspiración es construir un movimiento de masas, capaz de aglutinar a miles de personas y adquirir potencia numérica ante poderes públicos y privados. Esta apuesta pasa en buena medida por la afiliación. La figura de la afiliación implica poder vincular a aquellas personas que difícilmente pasarán por una asamblea pero que desean formar parte de una organización para poder conocer sus derechos y encontrar apoyo en un momento dado. La cuota de afiliación, muy reducida (30 euros al año en el caso de la básica, 15 la reducida y 50 la de apoyo) da acceso a asesorías legales, vinculadas con cuestiones muy concretas, desde una cláusula del contrato en disputa hasta los costes de reparación de la caldera. Y sobre todo, con las cuotas se busca hacer del Sindicato una organización autosostenible desde el punto de vista financiero y con un alto grado de autonomía respecto a partidos políticos e instituciones.

Esta voluntad de ser una organización con gran fuerza numérica motiva la búsqueda inicial de actos con impacto público, como la presentación en el Casinet d’Hostafrancs y las dos asambleas multitudinarias que tienen lugar entre la primavera y el verano de 2017. La expectación y el desbordamiento que se produce hace que operen como auténticos acontecimientos, permitiendo a centenares de inquilinos reconocerse entre ellos como potencial sujeto colectivo. Se hace patente que convertirse en un movimiento de tamaño considerable es potencialmente factible. En pocos meses, más de 1.200 personas y un número muy importante de colectivos se afilian a la organización y contribuyen a esta a través de una campaña de mecenazgo online. Paralelamente, el grupo motor y las entidades que lanzaron el sindicato dejan paso a una organización con comisiones de trabajo cada vez más estructuradas (con cerca de 60 personas participando activamente), una coordinadora a través de la cual se articulan y una plenaria donde deliberan. Todos ellos espacios siempre abiertos a la participación, de cariz asambleario y horizontales, de donde también nacerá la asamblea de afiliadas: órgano donde se debatirán y validarán las decisiones estratégicas de la forma más inclusiva posible.

Por lo que respecta a la segunda cuestión —la burbuja y la emergencia habitacional—, desde muy pronto se toma conciencia que habrá que orientar el sindicato hacia la acción colectiva ante una ley de arrendamientos urbanos muy poco garantista, que desprotege a quien vive de alquiler y promueve los abusos de la propiedad. No obstante, pasan unos cuantos meses hasta que el movimiento es capaz de formular una hipótesis clara sobre cuál es el problema que experimentan los inquilinos que se afilian o se acercan al punto de bienvenida del Sindicato. Cuando el Sindicato nace, la acción por antonomasia de los colectivos que luchan por la vivienda si-

guen siendo las acciones ‘Stop Desahucios’: formas de acción existentes desde octubre de 2010, cuando la PAH demostró que se podía detener un lanzamiento judicial, apelando a la desobediencia civil pacífica ante una ley hipotecaria injusta. A pesar de dar apoyo a estas acciones, la actividad cotidiana del Sindicato choca con una realidad diferente. El 80% de las personas que se acercan al punto de bienvenida o se ponen en contacto por correo sufren un problema común: se acerca el final de su contrato de alquiler y viven bajo la amenaza de una subida abusiva o de una no renovación, que el Sindicato denominará desahucios invisibles.

Los desahucios invisibles son hijos de la burbuja del alquiler, y su denuncia es la forma que tiene el movimiento inquilino para desnaturalizar las expulsiones que generan las subidas abusivas o la finalización unilateral de contrato por parte de la propiedad, amparadas por la ley. El correlato de los desahucios invisibles son las *no-fault eviction* en los Estados Unidos, o las *no-cause evictions* en el Reino Unido: expulsiones sin justificación sin que el inquilino haya incumplido ninguna obligación contractual. Con este término, se busca también un cambio subjetivo: cuando te vas de casa porque te piden más dinero, o porque no quieren renovar el contrato, no estás tomando una decisión voluntaria; te están echando de casa. Aunque no vendrá ninguna comitiva judicial, ningún trabajador social y ningún policía, estás sufriendo un desahucio. Ahora bien, hay una diferencia importante respecto a los lanzamientos por ejecución hipotecaria: la persona que se va no pierde lo que concebía como patrimonio, ni queda endeudada. Además, un gran número de hogares tienden a renovar el contrato asumiendo una subida abusiva y sufriendo una asfixia financiera, con el fin de evitar perder la casa donde han construido su proyecto de vida, y verse entregadas a un mercado igualmente encarecido, donde tendrían que pagar honorarios y otros gastos abusivos a intermediarios.

Ante esto, el sindicato empieza a experimentar con asambleas abiertas donde se practica la asesoría colectiva, y a las cuales se derivan esta mayoría de personas que llegan al Sindicato bajo la amenaza de subida abusiva o desahucio invisible (propietarios o intermediarios que quieren finalizar el contrato sin posibilidad de negociación). Por la asamblea pasan centenares de personas que se sienten solas, inseguras, y a menudo desconocen la ley que las desprotege: muchas de ellas no pueden creer que el burofax avisando de que tendrán que pagar 1.300 en vez de 800 euros —o marcharse de casa en 30 días— sea legal. En estos encuentros se practica la escucha activa de las personas que llegan, y se explica que las legislaciones existentes (y en particular la LAU) son injustas e ilegítimas: desprotegen a las personas que viven de alquiler, y ponen la especulación sin límites por delante del derecho a la vivienda y su función social. Pero también se plantea que la única manera de hacer frente a una ley ilegítima es ganándose las garantías, y que eso solo se consigue a través de la ayuda mutua y la solidaridad entre inquilinos.

De este laboratorio surge la campaña ‘Nos Quedamos’ (Nos Quedamos y Exigimos Alquileres Justos), que pretende ser el particular ‘Stop Desahucios’ del movimiento inquilino: una forma de acción que viralice y que las personas que pasan por la asamblea puedan poner en práctica, activamente y sin necesidad de grandes acompañamientos. No se busca llegar a la situación de desahucio o lanzamiento judicial, sino conseguir la negociación con propietarios y agentes inmobiliarios. Anunciando a los propietarios que el Sindicato dispone de los recursos legales para litigar si no hay voluntad de renovar (y de recursos humanos para parar desahucios

en puerta si el propietario gana el juicio), el objetivo es hacer sentar a la parte propietaria a la mesa para firmar una renovación a un precio asumible, con una subida ajustada al IPC. Se trata de conseguir, mediante victorias concretas, lo que el Sindicato exigirá a los poderes públicos en forma de cambios legislativos amplios. Cada renovación de contrato al mismo precio o con subida leve será una forma de prefigurar aquello que se busca conseguir para el conjunto de las personas que viven de alquiler: contratos estables y renovables a excepción de necesidad familiar de primer grado por parte del propietario (duración) y asequibles (regulación de los precios en base a índices que tengan en cuenta variables como la renta familiar disponible en cada barrio o territorio).

Otra herramienta de lucha en la campaña ‘Nos Quedamos’ es la investigación sobre los propietarios de las personas que llegan a la asamblea, que también prefigura lo que pide el Sindicato a los poderes públicos: datos sobre la distribución de la propiedad. La primera parte de la búsqueda consiste en averiguar si se trata de un pequeño o un gran propietario. Obtener información funciona como un primer acto de empoderamiento, donde se practica lo inverso a lo que suele suceder por defecto: agentes y empresas inmobiliarias que exigen a inquilinos desde avales y nóminas de familiares hasta un extracto de la libreta con los últimos movimientos bancarios. Cuando se identifica a un gran propietario, se anima a los inquilinos del mismo edificio a organizar una asamblea de bloque, generar solidaridad entre ellos y exigir una negociación colectiva con el fin de renovar todos los contratos al mismo tiempo. Así se evita la individualización del problema que buscan las empresas y que tiende a redundar en la gradual expulsión o asfixia de los hogares inquilinos.

A su vez, cuando se localiza a un gran propietario, el Sindicato pone en marcha una búsqueda vía catastro y registro de la propiedad que le permite localizar las otras viviendas de la misma empresa, y mapearlas. Este tipo de investigación es fundamental porque permite lanzar acciones de denuncia y desprestigio hacia las grandes empresas inmobiliarias con el fin de conseguir una negociación y cerrarla con éxito: desde ruedas de prensa y campañas comunicativas por las redes sociales hasta acciones o protestas en las sedes sociales de estas empresas. Entre las muchas acciones de desprestigio del Sindicato, una de las más destacadas es la rueda de prensa de febrero de 2017, en que hizo pública una cartografía con 10 grandes entramados empresariales que concentran hasta 3.000 viviendas y más de 200 propiedades verticales.

Esta tarea es fundamental desde el punto de vista organizativo, porque permite localizar a inquilinos de edificios muy diversos, poniéndolos en contacto entre ellos y también con aquellos que han asistido a la asamblea. La herramienta para conseguirlo son los buzones colectivos: se distribuyen folletos por las viviendas y edificios del mismo propietario haciendo saber a los vecinos que comparten arrendador y convocándolos a una asamblea con el fin de compartir inquietudes, y de negociar renovaciones a precios asequibles. Además, estas acciones específicas también permiten promover alianzas virtuosas entre el Sindicato y las vocalías de vivienda de los grupos autónomos en los barrios, que dan un apoyo clave a vecinos y bloques. De hecho, el barrio desempeña un papel importante en la producción de solidaridad, factor fundamental para combatir la inseguridad individual. En este sentido, también se organizan buzones en propiedades verticales dependiendo del barrio (independientemente del propietario), con el objetivo de que los edificios asistan a los encuentros territoriales

e impulsen sus propias asambleas de bloque (con el apoyo del grupo de vivienda y del Sindicato).

La campaña ‘Nos Quedamos’ busca varios impactos. En primer lugar, ya ha dado varias victorias concretas tanto ante pequeños como grandes propietarios: gracias a las acciones de denuncia presencial y de desprestigio a través de los medios, se han logrado cosas que parecían imposibles. Cinco grandes empresas ya se han sentado a hablar, aceptando una negociación colectiva (San Joan Desplà, Sant Antoni, Barceloneta, Eixample, Zona Franca, Sant Andreu), algunas de ellas han renovado los contratos de todos los inquilinos a precios significativamente más bajos de lo que exigían, y otros incluso han retirado las demandas judiciales que habían interpuesto y que parecían irreversibles. Y el terreno a recorrer es muy grande: en ciudades como Toronto, Minneapolis o Nueva York, las huelgas de alquileres protagonizadas por bloques en lucha son una herramienta de autodefensa habitual y efectiva ante los intentos de abuso por parte de la propiedad. El segundo impacto tiene que ver con el relato y el sentido común público. A partir de aquello vivido en las asambleas y de la investigación realizada, la campaña cuestiona que Barcelona sea una ciudad de pequeños propietarios. A falta de información sobre la distribución de la propiedad en el mercado del alquiler, se considera estratégico poner el énfasis en las grandes empresas y en los fondos de inversión privados. Si se consigue (mediante negociaciones colectivas) que esos grandes propietarios empiecen a moderar las subidas, pueden tener el mismo efecto contagio que generalmente tienen sobre los pequeños, pero en sentido inverso. Los influencers inmobiliarios son una pieza clave a la hora de presionar los precios a la baja y de arrastrar el mercado. Tercero, ‘Nos Quedamos’ ya es un eslogan y una metodología de trabajo que ha generado alianzas entre el Sindicato y grupos de vivienda de varios barrios en base a objetivos de lucha concretos, abriendo la posibilidad de afiliaciones colectivas al Sindicato y de construcción de un movimiento unitario.

4. Conclusión

Los retos del movimiento alquiler no son pequeños. A corto plazo, se trata de actuar ante una coyuntura de emergencia habitacional, partiendo de una situación de enorme desigualdad. En este sentido, resultará fundamental ir más allá de las victorias concretas y conseguir que cada vez haya menos vecinos que acepten una subida abusiva o un desahucio invisible como si fuera irreversible. Que los pequeños éxitos de inquilinos ante situaciones que parecían no tener salida operen como horizonte de cambio y animen a muchas más personas a plantarse y luchar por una renovación a un precio mucho más proporcional a sus ingresos. Que los grandes propietarios, como ya está sucediendo en algunos casos, tengan que aceptar negociaciones colectivas ante la solidaridad vecinal, y se lo piensen dos veces a la hora de subir precios o de finalizar un contrato. Y que los cambios en las conductas de estos influencers inmobiliarios arrastren en buena medida a los pequeños propietarios.

En otras palabras, ganar garantías de forma cotidiana, desde la solidaridad y la ayuda mutua, parece clave para empezar a recuperar parte del poder que el Estado ha sacado a los inquilinos. Para conseguirlo, será fundamental que este tipo de luchas y ganancias se extiendan de forma capilar por todo el territorio, y que sean la base de la actividad de grupos de vivienda en los barrios y secciones sindicales en toda el área metropolitana. En otras palabras, que la organización crezca a partir de la acción sindical cotidiana, que no es otra que la defensa efectiva de los derechos, y

que lo haga en todas las escalas: generando alianzas estatales, con sindicatos de inquilinos en otras áreas metropolitanas (Madrid, Málaga, Sevilla, Granada, Palma, Valencia, Iruña, por citar las que ya han empezado a organizarse), y también internacionales, con organizaciones como la International Union of Tenants y sindicatos de ciudadanas como Dublin, Londres, Bonn o Buenos Aires. Sobre la base de esta organización intermetropolitana será necesario articular grandes movilizaciones, que vayan más allá de las negociaciones y los conflictos concretos con los propietarios para exhibir públicamente el poder inquilino y vecinal, y para forzar al Estado a hacer concesiones.

En esta hoja de ruta, también desempeñará un papel clave la transformación del sentido común, y la producción de discurso para transformar las subjetividades de aquellos que no son activistas autoconvencidos pero viven de alquiler y sufren abusos. Habrá que seguir insistiendo en cuestiones clave: que las subidas de alquiler tienen que ver con una 'burbuja' cocinada políticamente para servir a intereses privados, y que políticamente se puede pinchar. Que el mercado de la vivienda siempre está regulado o intervenido de un modo u otro, y que la cuestión es de qué manera. Que hay medidas que ya ahora se aplican en países del entorno como Francia o Alemania: contratos de alquiler renovables automáticamente (a no ser que lo necesite un familiar de primer grado e índices de precios vinculantes) y otras que son también de urgente aplicación (expropiación de vivienda vacía para extender el parque público de alquiler, o la eliminación de los privilegios de las SOCIMIs, entre otras). Que vivir de alquiler ya es una opción de vida para millones y que, por lo tanto, se tiene que estabilizar; pero que esto pasa por la organización y el empoderamiento de los *inquilinos* como sujeto. Que el rendimiento económico de los propietarios no puede ir en detrimento de la función social de la vivienda y de los hogares de los inquilinos; que los propietarios no pierden dinero sino que limitan ganancias, y que tienen una responsabilidad hacia los barrios y las ciudades.

Estas luchas a corto plazo tienen que servir para dar robustez al sujeto inquilino a medio y largo plazo. Más allá de las redes de ayuda mutua que se dan en el seno de la asamblea 'Nos Quedamos' y de otros espacios en barrios y ciudades, hay que contar con otras formas de solidaridad más formales, como la afiliación individual y colectiva. En este sentido, será absolutamente clave para un área metropolitana como la barcelonesa convertir las alianzas entre colectivos de barrio o municipio en base a luchas concretas y formas de articulación más estructural. Hibridaciones que permitan a los municipios y barrios mantener su autonomía, pero dentro de un proyecto compartido de transformación, y con objetivos comunes. En este sentido, también habrá que abordar la potencial transformación de las asociaciones inquilinas de los edificios que ya están en lucha en asociaciones con entidad legal, afiliadas al Sindicato: frente a una ley de la propiedad horizontal de ámbito estatal que solo reconoce a las comunidades de vecinos en tanto están formadas por propietarios, la organización inquilina tendrá que prefigurar una nueva forma de organización, que el Estado tenga que reconocer en última instancia.

De hecho, por aquí pasa el éxito o no del movimiento inquilino: construir organización y cambiar las relaciones de poder es el requisito indispensable previo a la transformación del modelo de acceso a la vivienda. Las luchas actuales ya prefiguran este cambio. Cuando se consigue una negociación colectiva entre inquilinos de un edificio y un gran propietario, se construye una relación que la ley de arrendamientos actual no prevé (toda

vinculación pasa por contratos individuales). Cuando, gracias a la solidaridad y la resistencia se firma una renovación de contrato con una subida ajustada al IPC, se consigue *de facto* aquello que se pide que las futuras leyes incluyan (renovaciones automáticas excepto por necesidad familiar y regulación de los precios en base a un índice). La intensificación de esta lucha y la producción de un sujeto transversal y con capacidad de hacerse fuerte ante los poderes articulados en torno al sector inmobiliario será fundamental para hacer inevitable un cambio en el mismo Estado y sus políticas.

UN NUEVO URBANISMO PARA DEFENDER EL DERECHO A LA CIUDAD

JANET SANZ

Ayuntamiento de Barcelona

Para hacer frente a la expulsión del vecindario de sus barrios y garantizar el derecho a la vivienda, Barcelona necesita cambiar las "reglas del juego" urbanístico.

Si quieres cambiar alguna cosa no hagas siempre lo mismo. Si buscas resultados diferentes no utilices siempre las mismas herramientas. Si quieres cambiar el juego, cambia las reglas. Esta máxima, que puede servir para cualquier reto al que una persona o un colectivo se enfrente, es la perspectiva con la que tenemos que encarar el urbanismo en Barcelona. Para hacer frente a la expulsión del vecindario de sus barrios y garantizar el derecho a la vivienda, Barcelona necesita cambiar las 'reglas del juego' urbanístico.

Desde la Transición, Barcelona emprendió una estrategia de regeneración urbana que acabaría repercutiendo en la situación actual. Consistía en una apuesta decidida por la mejora física del espacio público, entendido como el continente de la democracia y, por lo tanto, como un catalizador de la redistribución de riqueza y de la cohesión social. Por un lado, la estrategia pretendía '*monumentalizar* la periferia': dotar los barrios informales y los polígonos residenciales de una dignidad que hasta entonces había sido exclusiva de los tejidos centrales. De la otra, pretendía recuperar y abrir para todo el mundo tejidos históricos degradados. Barrios como el Born o el Raval —entonces el *Chino*— habían caído en el deterioro físico, la marginación social, la decadencia económica y la estigmatización asociada a la delincuencia, la droga o la prostitución. El fenómeno no era endémico de Barcelona: algo similar sucedía en tantos otros barrios como la Latina, Lavapiés o Malasaña, en Madrid; en el Marais o en el Beaubourg de París, y en determinados sectores de Londres o Manhattan. La estrategia de recuperación del espacio público impulsada por Barcelona renovaría plazas, pacificaría calles y abriría parques y equipamientos allí donde hacía más falta. El resultado, celebrado por buena parte de la ciudadanía y merecedor del reconocimiento internacional, establecería un modelo a seguir para muchas ciudades por todo el país y del mundo.

No obstante, lo que empezó como un ejemplo de urbanismo democrático e inclusivo terminaría chocando con una dolorosa paradoja. A partir de un cierto momento, la extensión del fenómeno de la desindustrialización planteó un difícil interrogante en muchas ciudades: ¿qué funciones y usos tendrían que acoger una vez la globalización se hubiera llevado las fábricas a lugares lejanos, donde resulta más fácil explotar a los trabajadores y el medio ambiente? El embellecimiento sistemático del espacio público resultó clave

en la resolución de este interrogante. Es evidente que en gran medida las actuaciones de regeneración urbana supusieron una mejora cualitativa de la ciudad; ¿ahora bien, al servicio de quién? La respuesta es compleja. Mejoraron, por un lado, las condiciones de vida de colectivos residentes; pero sirvieron también —en ausencia de control público— para que sectores privados ampliaran sus estrategias de negocio en el terreno de juego de la ciudad. Los centros recuperados empezaron a atraer turistas, inversores inmobiliarios y grandes acontecimientos. En un principio, la entrada de riqueza que acompañaba a estos tres recién llegados dio músculo a la ciudad para continuar con la mejora de los barrios. Pero pronto se evidenció con fuerza la gran carencia del modelo barcelonés: la vulnerabilidad del liderazgo público para gobernar el proceso de transformación de la ciudad. El modelo barcelonés chocaba con la falta estructural de recursos de la administración para seguir produciendo las mejoras que la ciudad reclamaba; había que buscar pues nuevas formulas para no renunciar a ellas. Es así como deriva la colaboración público-privada en el espacio urbano barcelonés. Una colaboración que permitía asegurar la financiación de nuevas transformaciones y mejoras con poco impacto sobre el presupuesto público. La realidad nos demuestra, sin embargo, que la necesidad de financiación termina justificando la generación de proyectos desligados de las necesidades de la ciudad. Proyectos que estaban directamente relacionados con los intereses privados de los agentes que participaban en ellos. Esto convirtió Barcelona en una ciudad con buenos espacios públicos, equipamientos o infraestructuras de transporte, pero con un parque de vivienda pública exigua y con un mercado inmobiliario muy desregulado. Dejando el elemento central para garantizar el derecho a la ciudad, la vivienda, en manos del mercado y al servicio del negocio privado.

La ciudad practicaba un urbanismo alejado de las necesidades de vivienda de la ciudadanía, mientras sus atractivos alcanzaban un radio de alcance global. Barcelona se convirtió en uno de los principales destinos turísticos de Europa, e ingresó, además, en el selecto grupo de ciudades que atraen a más congresistas, más estudiantes de máster internacionales, más ejecutivos de multinacionales o más inversores globales. En los últimos años, una versión todavía más asimétrica del esquema de colaboración público-privada trajo de la mano proyectos y nuevas transformaciones que olvidaron completamente la mejora de barrios y de servicios; que buscaban solo maximizar la rentabilidad económica de las inversiones privadas, dónde evidentemente la vivienda pública fue la grande ausente.

Aquí radica la dolorosa paradoja de la *gentrificación*: "la mejora empeora". O como mínimo, la mejora no beneficia a todo el mundo por igual. El esfuerzo colectivo por renovar el espacio público puede terminar hinchando las plusvalías de los grandes propietarios y encareciendo los alquileres de las clases populares hasta extremos que provoquen su centrifugación. ¿Quiere esto decir que tenemos que parar cualquier mejora urbana? ¿Implica que son más inclusivos los barrios degradados y mal equipados? De ningún modo. Simplemente quiere decir que el urbanismo barcelonés necesita un cambio de paradigma. Cada actuación en el espacio público tiene que ir acompañada de políticas que garanticen vivienda asequible, el derecho al barrio y la igualdad de acceso a los beneficios que comporta el esfuerzo colectivo de mejorar la ciudad. En este sentido, son muchas las transformaciones urbanas de Barcelona que ya incorporan este cambio de paradigma en varios barrios de la ciudad, proyectos urbanos como la Modelo, la superisla del mercado de Sant Antoni o el nuevo parque urbano de las Glorias. La

Barcelona contemporánea no puede hacer otra cosa que procurar parecerse a Viena. En Viena, un tercio de las viviendas son públicas, otro tercio pertenece a cooperativas sin ánimo de lucro y solo el último tercio está en manos del mercado privado. Es evidente que Barcelona tardará décadas en tener un reparto de regímenes de tenencia como el de la capital austriaca. No obstante, no podemos hacer más que encaminarla hacia allí y apresurarnos tanto como sea posible.

Para hacerlo posible, necesitamos cambiar las normas del urbanismo. Es necesario democratizar las reglas de juego del urbanismo, favorecer las buenas prácticas y evitar la impunidad de los que ven la ciudad como un tablero de Monopoly. El urbanismo es la clave para lograr este cambio. Por eso estamos trabajando de forma transversal en una serie de cambios, para civilizar el mercado inmobiliario, garantizar los derechos y evitar la expulsión residencial, y aumentar el parque público de vivienda y la vivienda asequible.

1. Civilizar el mercado inmobiliario

La estrategia de civilizar el mercado privado consiste en regularlo para equilibrar la ciudad, al poner orden apoyando las buenas prácticas y combatiendo todas aquellas contrarias al bien común. Lamentablemente esto no está sucediendo a escala internacional, donde el capitalismo financiero intensifica su control sobre el sector de la vivienda, en la medida en que los inmuebles operan como garantía para sus inversiones, como ya comprobamos con la crisis de las hipotecas. Tampoco está sucediendo aquí, y el resultado es bastante conocido: en los últimos tres años los precios de la vivienda no han parado de aumentar y la inversión en activos en el Estado español ha superado ya los 800 millones de euros en el primer mes de 2018. Este escenario nos conduce a una doble desposesión. Primero la crisis hipotecaria deja a millones de ciudadanos endeudados, desahuciados y estafados, con una enorme necesidad de vivienda de alquiler; después el capital financiero —con la ayuda del Estado que no ha hecho nada por regular el mercado de vivienda— detecta una nueva oportunidad de lucrarse y generar una nueva burbuja, la del alquiler. De aquí la necesidad de civilizar, de poner límites y de proteger el derecho a la vivienda: ningún interés, por legítimo que pueda ser, no puede pasar por delante de lo que es más fundamental para la vida.

No hay duda que desde el municipalismo podríamos ganar mucho terreno si dispusiéramos de competencias que, hoy por hoy, todavía están en manos de las administraciones autonómicas y estatales. Una buena reforma de la LAU, por ejemplo, podría fortalecer el arraigo de los inquilinos en sus barrios, en un contexto donde la finalización de los tres años de contrato que recoge la ley está dejando fuera de su casa miles de familias. La posibilidad de alargar los contratos de tres a cinco años (o a diez como pasa en otras grandes ciudades europeas) y el establecimiento de un índice de referencia sobre los precios de los alquileres, para evitar incrementos abusivos, son una necesidad para proteger a los inquilinos que hoy se ven forzados a marcharse de la ciudad. Es evidente que el gobierno de Mariano Rajoy no está dispuesto a ir en esta dirección, pero el Ayuntamiento de Barcelona está tejiendo una red de complicidades con otras grandes ciudades de todo el Estado desde donde reclamar la competencia para decidir este tipo de modificaciones del marco legal vigente. No puede ser que las ciudades no dispongamos de las herramientas para defender el derecho a la ciudad.

Entre muchas otras reclamaciones que hacemos a la Generalitat o al Estado, está la derogación de políticas que no solo son inúti-

les a la hora de combatir las malas prácticas de los especuladores, sino que les reciben con alfombras rojas. Son despropósitos como la llamada *Golden Visa*, una prebenda que ofrece el permiso de residencia —¡el mismo que denegamos a los refugiados!— a ciudadanos extracomunitarios que inviertan más de 500.000 euros en territorio español. El aparente propósito de este billete de primera para entrar en el espacio de Schengen es fomentar la inversión extranjera en sectores innovadores y productivos como la robótica o las nuevas tecnologías. En la práctica, sin embargo, la mayor parte de los capitales atraídos por la *Golden Visa* van a parar al mercado inmobiliario, donde contribuyen a la escalada de precios, al vaciado de inmuebles y a la expulsión de vecindario y comerciantes. Otros ejemplos de alfombras rojas son las importantes exenciones fiscales de las cuales disfrutaban las llamadas SOCIMIs (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario), que estimulan el calentamiento del mercado con la llegada masiva de capitales extranjeros.

Los capitales internacionales atraídos por estas alfombras rojas, ya sean fortunas unipersonales que no confían en su propia moneda o fondos de inversión que buscan sin demasiados miramientos el máximo rendimiento de las carteras de sus clientes anónimos, han terminado provocando la proliferación de operadores locales que se dedican a allanarles el camino mediante prácticas de acoso inmobiliario. Primero peinan los barrios para adquirir fincas habitadas y en mal estado, dos características que reducen el precio inicial y aumentan sus expectativas de beneficio. Posteriormente, las vacían de inquilinos, a veces mediante la persuasión fraudulenta o, en algunos casos, de acoso físico o psicológico. Después las someten a una rápida reforma superficial y las sirven en bandeja de plata a sus tragones clientes. No sorprende que en los barrios se hable de ‘fondos buitres’.

Sin embargo, más allá de las tareas de acompañamiento y mediación que, en primera línea de fuego y con infatigable esfuerzo, la Red de Oficinas de Vivienda o la recientemente creada Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER), con la ley en la mano, poco margen tiene el Ayuntamiento para actuar con contundencia contra estas prácticas.

Afortunadamente, no todo está en manos de las otras administraciones. Además, la acción de un gobierno no tiene que partir de las teóricas competencias de cada uno, sino de los problemas reales a resolver. Por ello estamos introduciendo ya cambios reales y concretos en el marco jurídico vigente.

En primer lugar, con el despliegue del PEUAT (Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos) la ciudad se ha dotado de un buen instrumento urbanístico para ordenar y controlar la implantación de alojamientos turísticos y evitar que ninguna vivienda pueda desaparecer para dedicarse a alojamiento turístico. También se ha desarrollado un plan de choque contra los alojamientos turísticos ilegales. De la mano de plataformas digitales como AirBnB, la masificación de este fenómeno provoca la sustitución descontrolada del uso de vivienda por parte de actividades terciarias, lo que pervierte a los equilibrios previstos por el planeamiento urbanístico y puede llegar a alterar irreversiblemente el delicado ecosistema social de los barrios.

En segundo lugar, declarando toda la ciudad área de tanteo y retracto. Una declaración que permite centralizar información sobre todos los casos de compraventa de inmuebles que se realicen en la ciudad, especialmente los que afecten a edificios enteros, de propiedad vertical, y en aquellos barrios donde los precios han aumentado considerablemente

durante los últimos años. En estos casos, los promotores que deseen vender tendrán que notificarlo al Ayuntamiento y este tendrá derecho a adquirir el inmueble en cuestión de forma preferente. Esto permitirá un control de los precios reales de venta, evitar la especulación y el mercado negro, dificultar la expulsión de los ocupantes e incrementar el parque de viviendas vinculadas a políticas sociales.

Y en tercer lugar, creando un registro de solares vacíos para obligar a alcanzar la edificación, conservación y rehabilitación de solares e inmuebles, ante la inactividad de sus titulares, permitiendo al Ayuntamiento su adquisición. El impulso de este registro se recoge tanto en la Ley del Derecho a la Vivienda (2007) como el texto refundido de la Ley de Urbanismo (2010) con el fin de corregir el desequilibrio entre la evidente demanda de vivienda asequible y la falta de suelo público suficiente para hacerlo efectivo. Barcelona cuenta con un número elevado de solares sin edificar resultado de prácticas especulativas o solares con construcciones paralizadas desde hace años, donde se hace urgente incentivar acciones por parte de sus propietarios.

2. Garantizar los derechos y evitar la expulsión residencial

El marco normativo vigente es más proclive a la defensa del derecho a la propiedad privada que a la garantía del derecho a la vivienda y, por extensión, al barrio y a la ciudad. A pesar de que existe una clara voluntad política, la lucha contra la gentrificación se puede convertir en una batalla muy encarnizada. En cualquier caso, es necesario que los sectores sociales y ciudadanos que defienden el equilibrio social de los barrios no desfallezcan ante la voracidad de algunos actores de aquí y de más allá. Hay que transmitir un mensaje bien claro: Barcelona no es una ciudad de barra libre para los especuladores. Tarde o temprano, este mensaje rebajará sus expectativas de lucro.

Para garantizar los derechos de los inquilinos, hay que explorar todas las vías. Recientemente en el Ayuntamiento de Barcelona se ha impulsado una modificación de la Ordenanza Reguladora de los Procesos de Intervención Municipal que obliga a los promotores que hagan obras de rehabilitación a garantizar el derecho al realojamiento de los ocupantes del edificio en cuestión. Es una iniciativa muy necesaria que habría que explorar a nivel metropolitano porque los derechos de los inquilinos por ley se tienen que garantizar en todas partes. El problema a menudo radica en el hecho de que el Ayuntamiento de turno no tenga al alcance la información adecuada para poder hacer seguimiento y actuar en consecuencia.

Sin embargo, una de las ocasiones en que el mercado inmobiliario actúa con más fuerza, es cuando se producen cambios en el planeamiento urbanístico que aumentan el valor de un ámbito concreto, como es en los procesos de desafectación de viviendas. En estos casos, en muchas ocasiones una vez desafectados los inmuebles, sus ocupantes corren el riesgo de ser expulsados de sus viviendas debido al aumento del valor. Para evitarlo, es preciso cambiar la forma de hacer las desafectaciones. Una forma innovadora que se está planteando con fuerza, y con colaboración público-ciudadana, es el cambio de la calificación de las viviendas a desafectar. Se trataría de calificar las viviendas desafectadas en un régimen similar al de vivienda protegida, no en régimen de mercado libre como se solía hacer, y sujetarlas a un derecho de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento. El objetivo es garantizar que los vecinos y vecinas que ahora viven en aquel barrio lo puedan seguir haciendo en un

futuro. Históricas reivindicaciones en la ciudad de Barcelona, como las desafectaciones del Turó de la Font de la Guatlla, Torre Baró o les Planes se podrían resolver definitivamente, reduciendo los riesgos de especulación que asedian la ciudad.

Toda acción pública que se pueda desarrollar cobra sentido si se hace con el objetivo de garantizar que una familia no tenga que irse de su barrio por cuestiones económicas, y pueda arraigar y crear comunidad. Con este objetivo podemos encontrar otros instrumentos como los planes de usos. Planes de usos que se impulsan en aquellos barrios donde es necesario preservar y potenciar el comercio de proximidad, como son la Vila de Gràcia, el Poble Sec, el Poblenou, Hostafrancs, Ciutat Vella, Sant Antoni, el Paral·lel y Sant Andreu. Comercio de proximidad es sinónimo de vida, comunidad y seguridad en el barrio.

No obstante, no todo tienen que ser políticas coercitivas o limitadoras del libre mercado. Cuando se funciona con reglas justas y democráticas el mercado es una parte imprescindible de la ciudad. Y el urbanismo es la base para cambiar las 'reglas del juego' actuales y civilizar el mercado inmobiliario.

Pues, en paralelo hay que incentivar las buenas prácticas y las iniciativas que contribuyen a hacer ciudad. Obviamente, no todos los agentes que actúan en el mercado inmobiliario son especuladores. Por suerte, buena parte del sector está formado por profesionales, emprendedores y propietarios que desempeñan responsablemente su rol y aportan valor de uso a la ciudad. Estos son los actores que realmente merecen las facilidades que puede ofrecer la Administración.

Por ejemplo, en materia de rehabilitación, las subvenciones públicas pueden servir para promover la sostenibilidad urbana, mejorar las condiciones de habitabilidad o promover la creación de puestos de trabajo cualificados. Pero estas ayudas se tienen que repartir con buen criterio si no se desea que acaben teniendo efectos perversos. Hasta hace poco, se concedían de forma bastante indiscriminada, de manera que solo terminaban recibiendo las propiedades que podían avanzar e igualar el importe subvencionado —que se limitaba al 50% del coste total de la reforma. Además, la mejora de las viviendas rehabilitadas facilitaba su encarecimiento, lo que podía expulsar a los inquilinos incapaces de asumir el incremento. Un ejemplo más de que, según cómo, la acción pública puede contribuir a la gentrificación de los barrios. Para evitarlo, el gobierno actual de Barcelona ha implementado un cambio de paradigma en las políticas de rehabilitación. Por un lado, no solo los propietarios sino también los inquilinos pueden beneficiarse ahora de las subvenciones para la mejora de sus viviendas, y se dan subvenciones del 100% del coste para los vecinos que no pueden hacerle frente. Además, se ha establecido una condición para acceder a la ayuda que implica la obligación de mantener los contratos de alquiler vigentes e incluso renovarlos por cinco años. Un ejemplo más de cómo redirigir los recursos públicos para ponerlos al servicio del bien común.

3. Aumentar el parque público de vivienda y la vivienda asequible

No hay que hacer muchos cálculos para concluir que la estrategia de reforzar el parque público y acercarlo a la media europea, (aproximadamente el 20%) pasa por incrementar cuantitativamente nuestra ratio actual (en torno al 1%). El viaje requerirá un esfuerzo titánico y persistente. Está claro que no llegaremos inmediatamente pero tenemos que hacerlo lo más bien posible. Una vez más, en este frente también sería muy útil contar con la solidaridad de otras administraciones,

como la Generalitat, el Estado o, incluso, la Unión Europea. Y una de las mejores muestras de esta necesaria solidaridad sería una mejor distribución de recursos o, como mínimo, de las inversiones en vivienda. Hay que recordar que, desde 1978, el reparto del gasto público entre el gobierno central, las autonomías y los ayuntamientos ha relegado a los últimos a una cuota de aproximadamente el 15% —en Dinamarca, los gobiernos locales disponen del 50%—. Durante todos estos años, 'descentralizar' ha significado transferir dotación presupuestaria desde el Estado hacia la Generalitat, pero aquí termina todo. La transferencia de recursos no ha llegado al nivel de la planta baja, donde están los municipios, que son las instituciones públicas más próximas a los barrios. Aun así, ahora mismo, el Ayuntamiento está dedicando a la promoción pública de vivienda muchos más recursos que la Generalitat o el Estado. Es necesario, por lo tanto, un compromiso de las diferentes administraciones para descentralizar mejor los recursos y aumentar sustancialmente las partidas dedicadas a la vivienda pública. Tiene que imponerse el cultivar la idea de que —tanto como la sanidad, la educación o el transporte colectivo— la vivienda pública de alquiler es un servicio básico. Un servicio básico que hay que universalizar para que no esté dirigido solo a la emergencia habitacional social y pueda acceder a ella el conjunto de la población. Nos jugamos la cohesión social y urbana. La vivienda es el nexo clave entre el estado del bienestar y el derecho a la ciudad, y debería situarse por lo tanto como el eje principal de profundización de los derechos sociales a lo largo de los próximos años.

Como es sabido, el Ayuntamiento de Barcelona ha reiniciado con fuerza la maquinaria del Patronato Municipal de la Vivienda. Durante el presente mandato, este operador ha visto aumentar muy considerablemente los recursos percibidos —incremento del 179% entre 2015 y 2017. El Plan para el Derecho a la Vivienda (2016-2025) le ha reservado al Patronato 250 millones de euros para que promueva más de 3.500 viviendas. Al mismo tiempo, el Patronato ha enderezado sus promociones hacia el régimen de tenencia del alquiler y hacia nuevas fórmulas de producción que reparten más juego entre las pequeñas y medianas empresas. En efecto, con el fin de hacer frente a la gentrificación, la promoción de vivienda pública no puede ser una cuestión meramente cuantitativa. Es necesaria también una mirada cualitativa, sensible a las necesidades de cada barrio y capaz de distribuir proporcionalmente el parque de vivienda pública de cabo a rabo del territorio. Hay que fijarse objetivos como, el mejor posible, que todos los barrios de Barcelona dispongan de un 15% de vivienda pública de alquiler.

Para dar este paso adelante, tanto importante es tener una maquinaria potente, como planificar el futuro a más largo plazo. Por esto las políticas urbanísticas son esenciales para aumentar y reforzar el parque público de vivienda. Pero estas políticas necesitan un cambio de orientación, necesitamos que las reglas cambien.

Uno de los problemas de la vivienda protegida en Barcelona es su reparto en la ciudad. Las viviendas protegidas construidas hasta ahora se sitúan donde la ciudad se ha transformado en los últimos años, y no en el centro de la ciudad, donde es mucho más difícil crear vivienda protegida. Estas situaciones demuestran lo que es una evidencia: urge un nuevo instrumento global de planeamiento para dar respuesta a las necesidades que tenemos hoy las ciudades, porque lo que tenemos vigente es obsoleto.

Mientras tanto, corregir este déficit pasa necesariamente, por un lado, por el impulso

de modificaciones del Plan General Metropolitano que incorporen mecanismos eficaces como el establecimiento de un 20% obligatorio de vivienda de protección en todas las nuevas construcciones, ampliaciones y en grandes rehabilitaciones destinadas a nuevas viviendas, en edificios plurifamiliares y en promociones de más de 400 m² de techo. Con eso se conseguiría una mejor distribución de la vivienda protegida en el conjunto de la ciudad, especialmente en los barrios más céntricos, donde hasta ahora ha sido más difícil hacerlo. Estas son medidas que otras ciudades como París ya han impulsado, y donde la experiencia nos demuestra que es una medida que funciona con muy buenos resultados desde hace años. De la otra, modificaciones puntuales que nos permitan incorporar nuevas viviendas al sistema de viviendas dotacionales, para colectivos con especial vulnerabilidad con respecto al acceso a la vivienda como son las personas mayores y la gente joven. En Barcelona recientemente se ha impulsado una propuesta que supone el impulso de un paquete de más de 500 viviendas en un total de seis solares repartidos por toda la ciudad. Hay que destacar que algunas de estas promociones son muy importantes por su singularidad y relevancia. Proyectos como el de Via Layetana 10, que dotará el barrio del Born de más de 150 viviendas asequibles o como algunas adquisiciones patrimoniales que han convertido fincas amenazadas por la voracidad inmobiliaria —los edificios de la calle de Lancaster 7, 9 y 11; el inmueble en la calle de Leiva 37; el complejo industrial de L'Escocesa— en activos del parque público de vivienda bien repartidos por el territorio.

Además, tenemos que evitar que el parque de viviendas protegidas disminuya. Actualmente la legislación de vivienda de la Generalitat de Catalunya establece que la calificación de vivienda protegida caduca al cabo de 30 años, y esta pasa a ser libre. Como ha sucedido en los barrios de la Vila Olímpica y el Front Marítim. No podemos invertir esfuerzos económicos para hacer vivienda protegida y que esta pierda su calificación y función pasados unos años. Por eso, hay que preservarla mediante una vigencia indefinida.

Por último, también es importante la escala de la solución. El problema de la vivienda es un problema metropolitano. El mercado inmobiliario y las dificultades de acceso a la vivienda sobrepasan los límites administrativos. No podemos jugar solo en un lado del tablero. Es preciso trabajar en una solución conjunta de toda el área metropolitana. Barcelona, por su complejidad y capacidad técnica, siempre ha sido precursora en las políticas innovadoras de urbanismo, que después se han extendido al resto del área metropolitana o de Cataluña. A corto plazo, se impulsan medidas como el índice de referencia de los precios del alquiler, que está confeccionando el nuevo Observatorio Metropolitano de la Vivienda (O-HB). Con más perspectiva, la solución pasa por el futuro Plan Director Urbanístico (PDU) y el Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM), que tienen que sustituir el actual Plan General Metropolitano del año 1976. Este nuevo planeamiento tiene que situar el derecho a la vivienda y la lucha contra la expulsión del vecindario como una de sus máximas prioridades. Este cambio en las normas del juego urbanístico que se impulsa desde Barcelona, tiene que ser uno de los principales pilares del futuro Plan Director.

Es preciso que, desde todas las instancias, se trabaje para democratizar las reglas de juego del urbanismo, favorecer las buenas prácticas y evitar la impunidad de los que ven la ciudad como un simple negocio. En síntesis, un urbanismo para plantar cara a la especulación y la injusticia; para construir comunidades y vida.

Regió Metropolitana de Barcelona Territori·Estratègies·Planejament

1. Planejament estratègic i actuació urbanística

(Amb treballs de Jordi Borja, Josep Roig, Juli Esteban, Joan Busquets i Manel Herce. *Maig 1991*)

2. Planejament i àmbit territorial

(Amb treballs de Juli Esteban, Lluís Casassas, Manuel Ribas i Amador Ferrer. *Maig 1991*)

3. Economia i territori metropolità

(Amb treballs d'Amador Ferrer, Oriol Nel·lo, Joan Trullén, Manuel de Forn i Josep M. Pascual. *Juliol 1991*)

4. Las grandes ciudades españolas: datos básicos

(Repertori estadístic realitzat per l'Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona sota la direcció d'Oriol Nel·lo. *Juliol 1991*)

5. Barcelona: la ciutat central

(Amb treballs d'Anna Cabré, Marina Subirats, Alfredo Pastor i Manuel Ribas. *Setembre 1991*)

6. El fet metropolità: interpretacions geogràfiques

(Amb treballs de Jordi Borja, Juli Esteban, Josep Serra, Joan Eugeni Sánchez i Oriol Nel·lo. *Setembre 1991*)

7. Enquesta metropolitana de Barcelona (1990): primers resultats

(Informe realitzat per l'Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona sota la direcció de Marina Subirats. *Desembre 1991*)

8. La residència secundària

(Treball realitzat per l'Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona sota la direcció de Montserrat Pallarès i Pilar Riera. *Novembre 1991*)

9. Política de sòl i habitatge

(Amb treballs d'Agustí Jover, Joan Ràfols, Manuel Herce, Amador Ferrer i la Secció d'Estadística i Anàlisi Territorial de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. *Febrer 1992*)

10. Transport i xarxa viària

(Amb treballs de Maria Teresa Carrillo, Anna Matas, Pere Riera, Pelayo Martínez i Alfons Rodríguez. *Febrer 1992*)

11. Els espais no urbanitzats: medi natural, paisatge i lleure

(Amb treballs de Jordi Cañas, Josep M. Carrera, Rosa Barba, Margarida Parés, Carles Pareja, Ramon Arribas, Rosa L. García i Batis Ibarguren. *Abril 1992*)

12. La vertebració de la ciutat metropolitana

(Amb treballs de Joaquim Clusa, Miquel Roa, Amador Ferrer i Juli Esteban. *Abril 1992*)

13. La conurbació barcelonina: realitzacions i projectes

(Amb treballs de Juli Esteban, Amador Ferrer, Constantí Vidal, Antoni Nogués, Joaquim Suñer, Jordi Ferrer, Lluís Cantallops, Manuel Ribas, Estanislau Roca, Imanol Pujana i Francesc Peremiquel. *Juny 1993*)

14. La Regió Metropolitana en el Planejament Territorial de Catalunya

(Informe realitzat pel Servei d'Ordenació Urbanística de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, sota la direcció de Santiago Juan. *Desembre 1993*)

15. Els teixits edificats: transformació i permanència

(Treball realitzat per César Díaz, Amador Ferrer, Ramon García i Àngels Ulla. *Desembre 1993*)

16. La xarxa ferroviària: encaix urbà i impacte territorial

(Amb treballs de Juli Esteban, Jordi Prat, Jordi Julià, Robert Vergés, Robert Ramírez, Manuel Acero, Manuel Herce i José Aguilera. *Febrer 1994*)

17. El Vallès Occidental: planejament urbanístic i problemàtica territorial

(Amb treballs d'Oriol Civil, Manel Larrosa, Jordi Casso, Francesc Mestres, Pere Montaña, Ricard Pié i Batis Ibarguren. *Febrer 1994*)

18. La ciutat i la indústria

(Amb treballs d'Antoni Lucchetti, Narcisa Salvador, Javier Sáez, Amadeu Petitbó, Ezequiel Baró, Manuel Villalante, Juli García, Oriol Nel·lo i Josep M. Alibés. *Juliol 1994*)

19. El Baix Llobregat: planejament urbanístic i problemàtica territorial

(Amb treballs de Josep Montilla, Miquel Roa, Joan-Antoni Solans, Javier Sáez, Miguel Durbán, Xavier Eizaguirre, Joan López i José Luis Flores. *Setembre 1994*)

20. Els espais oberts: parcs, rius i costes

(Amb treballs d'Àngel Simon, Joaquim Clusa, Albert Serratosa, Juli Esteban, Marià Martí i Jaume Vendrell. *Octubre 1994*)

21. El Vallès Oriental: planejament urbanístic i problemàtica territorial

(Amb treballs de Jordi Terrades, Josep Homs, Jordi Casso, Ramon Torra, Jordi Prat, Jordi Bertran, Joan López i José Luis Flores. *Novembre 1994*)

22. La ciutat i el comerç

(Amb treballs de Marçal Tarragó, Ricard Pié, Amador Ferrer, Josep M. Carrera, Josep M. Bros, Josep Llobet, Francesc Mestres, Juan F. de Mendoza, José I. Galán, Enric Llarch i Marisol Fraile. *Gener 1995*)

23. El Maresme: planejament urbanístic i problemàtica territorial

(Amb treballs d'Agapit Borràs, Montserrat Hosta, Sebastià Jornet, Pere Leonart, Ramon Roger i Robert Vergés. *Febrer 1995*)

24. Mobilitat urbana i modes de transport

(Amb treballs d'Oriol Nel·lo, Manuel Villalante, Joaquim Clusa, Jacint Soler, Josep M. Aragay, Juli García, Miguel Àngel Dombriz i Ole Thorson. *Abril 1995*)

25. Enquesta metropolitana de Barcelona (1995): primers resultats

(Informe realitzat per l'Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona sota la direcció de Marina Subirats. *Setembre 1996*)

26. Les formes de creixement metropolità

(Amb treballs d'Antoni Font, Manuel de Solà-Morales, Josep Parcerisa i Maria Rubert de Ventós, Carles Llop, Josep M. Vilanova i Amador Ferrer. *Gener 1997*)

27. Las grandes ciudades españolas: dinámicas urbanas e incidencia de las políticas estatales

(Informe realitzat per Oriol Nel·lo. *Juliol 1997*)

28. Els 20 anys del Pla General Metropolità de Barcelona

(Amb treballs d'Albert Serratosa, Ricard Pié, Amador Ferrer, Fernando de Terán, Josep M. Huertas, Juli Esteban i Joan Antoni Solans. *Novembre 1998*)

29. L'habitatge a les àrees centrals

(Amb treballs de Juli Esteban, Josep M. Carrera, Amador Ferrer, Agustí Jover, Ricard Vergés i Borja Carreras-Moysi. *Febrer 1998*)

30. Indicadors estadístics municipals

(Informe realitzat pel Servei d'Estudis Territorials de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. *Setembre 1998*)

31. L'Alt Penedès: planejament urbanístic i problemàtica territorial

(Amb treballs d'Enric Mendizabal, Joaquim Clusa, Joan Rosselló, Jordi Casso, Albert Serratosa, Joan López i Joan Miquel Piqué. *Desembre 1998*)

32. L'urbanisme municipal a Catalunya

(Amb treballs d'Amador Ferrer, Joaquim Sabaté i Joan Antoni Solans. *Març 1999*)

33. La renovació urbana als barris fronterers del Barcelonès

(Amb treballs de Jaume Carné, Cèsar Díaz, Emili Mas, Antoni Nogués, Javier Ferrándiz, Jordi Ferrer i Àngela García. *Març 2001*)

34. Enquesta de la Regió de Barcelona 2000: primers resultats

(Informe elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, sota la direcció de Salvador Giner. *Octubre 2001*)

35. Estratègia Territorial Europea

(Amb treballs de Joan López, Joan Miquel Piqué, David Shaw i Alexandre Tarroja. *Febrer 2002*)

36. Ciutat compacta, ciutat difusa

(Amb treballs de Josep Maria Carrera, Josep Maria Carreras, Joan Antoni Solans, Salvador Rueda i Oriol Nel·lo. *Maig 2002*)

37. Grans aglomeracions metropolitanes europees

(Treball realitzat per Josep Serra, Montserrat Otero i Ernest Ruiz, del Servei d'Estudis Territorials de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. *Juny 2002*)

38. Els nous reptes de la mobilitat a la regió de Barcelona

(Amb treballs de Joan López, Francesc Robusté, Robert Vergés, Manel Larrosa, Jordi Prat i Juli Esteban. *Març 2003*)

39. Estratègies territorials a les regions catalanes

(Amb treballs d'Alexandre Tarroja, Juli Esteban, Jordi Ludevid, Joan Vicente, Francesc González, Josep Oliveras, Joan Vilagrassa i Joan López. *Juliol 2003*)

40. Estructura del mercat de treball

(Amb treballs de Joaquim Capellades i Mireia Farré, Juan Antonio Santana i José Luis Roig, Francesc Castellana, Antonio Bermejo, Rosa Mur i Joan Miquel Piqué, Narcisa Salvador i Jordi Arderiu. *Novembre 2003*)

41. L'ordenació del litoral català

(Amb treballs de Joan Busquets, Jordi Serra, Elisabet Roca, Joan Alemany, Amador Ferrer i Salvador Antón. *Juliol 2004*)

42. Las grandes ciudades españolas en el umbral del siglo XXI

(Informe realitzat per Oriol Nel·lo. *Setembre 2004*)

43. El urbanismo municipal en España

(Amb treballs d'Amador Ferrer i Manuel de Solà-Morales. *Juny 2005*)

44. Planificación de infraestructuras y territorio. El Arco Mediterráneo

(Amb treballs de Francesc Carbonell, Josep Báguena, Francesca Governa, Joaquín Farinós, Josep Vicent Boira i Jean-Claude Turret. *Abril 2007*)

45. Polígons d'activitat econòmica: tendències de localització i accessibilitat

(Amb treballs de Carme Miralles-Guasch, Carles Donat, Àngel Cebollada i Frontera, Margarida Castañer, Antoni Ferran i Mèlich i Juli Esteban i Noguera. *Juny 2007*)

46. Habitatge i mobilitat residencial. Primeres dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2006

(Informe realitzat per Carme Miralles-Guasch, Carles Donat i Jaume Barnada. *Setembre 2007*)

47. El repte del paisatge en àmbits metropolitans

(Amb treballs de Carles Llop, Francesc Muñoz, Enric Batlle, Fabio Renzi, Ramón Torra, Antoni Farrero, Víctor Ténez i Jaume Busquets. *Febrer 2008*)

48. La mobilitat quotidiana a Catalunya

(Amb treballs de Carme Miralles-Guasch, Laia Oliver Frauca, Obdúlia Gutiérrez, Joan Alberich González, Daniel Polo, Àngel Cebollada, Pilar Riera, Carme Bellet, Josep M. Llop, Antoni F. Tulla, Marta Pallarès-Blanch. *Juliol 2008*)

49. Temps i territori. Les polítiques de temps de les ciutats

(Amb treballs de Teresa Torns, Vicent Borràs, Sara Moreno, Carolina Recio, Ulrich Mückenberger, Sandra Bonfiglioli i Lluç Gwiazdzinski. *Desembre 2008*)

50. Aglomeracions metropolitanes europees

(Amb treballs de Josep M. Carreras, Montserrat Otero i Ernest Ruiz, del Servei d'Informació i Estudis Territorials de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. *Març 2009*)

51. Transformacions territorials a l'Àrea Metropolitana de Barcelona

(Amb treballs d'Oriol Nel·lo, Joan Alberich, Carles Donat i Laia Oliver. *Juliol 2010*)

52. La societat metropolitana de Barcelona. Una visió a partir de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població

(Amb treballs de Marina Subirats, Pedro López, Cristina Sánchez, Sònia Parella, Lluís Flaquer i Antoni Ramon. *Juliol 2010*)

53. La seguretat ciutana a les metròpolis del segle XXI

(Amb treballs de Jaume Curbet, Francesc Guillén Lasierra, Josep Maria Pascual i Esteve, Marcel Cajelait, James Bennett, Betsy Stanko, Christophe Soullez, Alain Bauer, Carles González Murciano i Marta Murrià Sangenís. *Gener 2011*)

54. Escenaris territorials per a les regions europees: el cas de Barcelona

(Amb treballs de Roberto Camagni, Roberta Capello, Jacques Robert, Antonio Affuso, Joan Trullén, Rafael Boix i Vittorio Galletto. *Maig 2011*)

55. El Pla Territorial Metropolità de Barcelona

(Amb treballs de Juli Esteban Noguera, Josep Maria Carrera, Alpuente, Antoni Alarcón Puerto, Carles Castell Puig, Martí Domenech Montagut, Marc Montlleó Balsebre, Pere Montaña Josa, Andreu Ulied, Manel Larrosa, Carles Llop, Joan Antoni Solans Huguet, Ricard Pié Ninot, Ramon Roger Casamada, Agustí Jover, Miquel Morell, Manuel De Torres Capell, Antonio Font, Robert Vergés Fernández, Rodrigo Alaminos Rodríguez, Maria Rovira Duran, Alessandro Delpiano, Tim Marshall, Oriol Nel·lo. *Juliol 2012*)

56. L'impacte social de la crisi a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i a Catalunya

(Amb treballs de Sebastià Sarasa, Sergio Porcel i Lara Navarro-Varas. *Maig 2013*)

57. Discursos emergents per a un nou urbanisme

(Amb treballs de Joan Trullén, Xavier Boneta, José Fariña, Xavier Matilla, José María Echarte, Guillermo Acero, Jon Aguirre, Jorge Arévalo, Pilar Díaz, Iñaki Romero, Gemma Fernández, Marc Martí-Costa, Alfons Recio, Miquel Pybus, Albert Arias, Pere Suau-Sánchez, Jordi Bonet, Manu Fernández, Maties Serracant, Pau Avellaneda, Marc Montlleó, i Miquel Morell. *Gener 2014*)

58. Megaregions i desenvolupament urbà sostenible. Factors estratègics per a l'àrea metropolitana de Barcelona en el context europeu

(Amb treballs de: Ricard Gomà, Joan Marull, Vittorio Galletto, Elena Domene, Carme Font, Rafael Boix i Joan Trullén, amb la col·laboració de Manel Pons i Francesc Coll. *Novembre 2016*)

59. Nous reptes en la mobilitat quotidiana. Polítiques públiques per a un model més equitatiu i sostenible

(Amb treballs de: Esther Anaya, Àngel Cebollada, Katherine Pérez, Anna Gómez-Gutiérrez, Irene Martín, Rossend Bosch, Carles Conill, Floridea di Ciommo, Patxi J. Lamiquiz, Julio Pozueta, Manuel Benito, Javier González, Salvador Rueda, Núria Pérez Sans, Gemma Solé Massó, Manel Ferri, Albert Villalonga, Miquel Estrada, José Magín Campos, Sergi Saurí, Maite Pérez, Carme Fàbregas i Manel Villalante. *Novembre 2017*)

Papers 60

Regió Metropolitana de Barcelona
Territori·Estratègies·Planejament

Papers

60

