

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 *enrucijada 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 financiación 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

ORIOU NEL-LO
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 espaciales 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 el diagnóstico 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 (Tammara, 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. No 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 Despi.

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 privativos 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 *gentrificación* 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 protegido 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:

- 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.).
- 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.
- Exclusivista*, en razón del incremento del coste de vida del entorno, la desaparición del comercio asequible de proximidad, o de servicios básicos.
- 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 a 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. Describamos, 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:

- 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.
- 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.
- 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 periodo 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 los 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 tendientes 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 poliédrico. 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 una *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-

titudinal, 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 plantea 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 hábitat 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 gentificado 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 el 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 gentificados, 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 gentificados 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 *Fontsanta-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 sobrerrepresentación 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 Llefià; 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 Safarejos 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 morfológica-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 morfológica-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 de 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; Vicino, 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 apuntala 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; Vicino, 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 (Lüdecke, 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 incansante 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, Sarrà-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 Verneja 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, Ripollet 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 Ripollet.

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 cambio 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-

sión inmobiliaria de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) mediante beneficios fiscales —entre otras medidas de flexibilización de los requisitos de estas sociedades; la revisión de la Ley de Arrendamientos Urbanos en el año 2013, por la cual se intentaba flexibilizar el mercado mediante, entre otras medidas, la reducción de cinco a tres años de la duración del contrato y desvinculando del IPC la revisión de la renta a pagar por el inquilino; la concesión de permisos de residencia a inversores extranjeros (*Golden visa*) por la Ley de Apoyo a Emprendedores y su Internacionalización aprobada en el año 2013, o una regulación insuficiente de la vivienda de uso turístico que ha crecido desorbitadamente en muchas ciudades con este atractivo, entre ellas Barcelona y algunos otros municipios de la región metropolitana desde el año 2009. Este contexto, al que se añade el carácter global de la ciudad de Barcelona y su área metropolitana, han puesto los cimientos para el crecimiento de la demanda de vivienda para satisfacer las necesidades locales y para la proliferación de inversores locales y extranjeros. El aumento de demanda ha aumentado la presión sobre un sistema residencial altamente mercantilizado y condicionado por la tradicional falta de vivienda social, lo que lo hace más dependiente de los ciclos económicos de auge y caída (Hochstenbach y Musterd, 2018).

Es en el centro metropolitano, sin embargo, donde todos estos factores concurren más intensamente, generando una alza de precios especialmente significativa. La evolución de los últimos años indica, incluso, el ensanchamiento del diferencial entre los precios en Barcelona respecto al resto de la metrópolis. Tanto los datos relativos a las viviendas en régimen 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 área metropolitana el precio se ha mantenido estable (alza de 0,7%) y en el resto de la región 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 evolución, 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 recuperación de precios del año 2014 marca un aumento del 1,4 al 1,8 en tan solo tres años; en el caso de la segunda corona, el diferencial con respecto a Barcelona es mayor, y en estos tres años se ha acentuado del 2,1 al 2,6. Con respecto a los precios medios de alquiler, el diferencial es más 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 dinámicas de encarecimiento del precio de la vivienda en la ciudad central, es uno de los factores que podría estar causando un desplazamiento de la población con menos ingresos hacia la periferia metropolitana, y que explicaría, al menos en parte, el incremento de la desigualdad socioeconómica

que se ha registrado en los últimos años entre Barcelona y la primera corona. Esta hipótesis se analiza en el apartado siguiente a partir de la información relativa a la movilidad residencial.

6.2. Clases sociales y pautas de movilidad residencial en la metrópoli de Barcelona

La movilidad residencial de la población es uno de los mecanismos causales del fenómeno de la gentrificación, conjuntamente con la movilidad social ascendente y la renovación demográfica. La aportación y trascendencia de cada uno de estos factores en la transformación de los barrios de las grandes ciudades no es lineal, y presenta importantes variaciones entre ciudades, pero también entre barrios de una misma urbe. Por ejemplo, en un análisis para las ciudades de Amsterdam y Róterdam, Hochstenbach y Van Gent (2015) evidencian como el desplazamiento de la población (movilidad residencial) es clave para explicar los procesos de gentrificación en barrios con un *status* social relativamente alto. En cambio, la movilidad social y la transformación demográfica adquieren más protagonismo entre los barrios de *status* social más bajo que experimentan también procesos de gentrificación. En todo caso, lo que queda claro es que los tres mecanismos actúan simultáneamente y la movilidad residencial por sí sola se muestra insuficiente para explicar la complejidad del fenómeno.

La movilidad residencial en el contexto metropolitano de Barcelona presenta particularidades en relación con otras regiones europeas y americanas. Los países nórdicos, Australia o Estados Unidos destacan por tasas de movilidad relativamente elevadas, mientras que en los países del este y del sur de Europa es mucho menor (Caldera y Andrews, 2011). En este sentido, destaca la baja movilidad residencial de la población metropolitana, a pesar del incremento significativo desde la última década del siglo XX (tabla 2), como ya se ha explicado anteriormente. El acceso generalizado a la vivienda mediante la propiedad (el 76% de la población de la metrópolis de Barcelona vivía en el año 2016 en viviendas de propiedad), fomentada mediante la intervención pública, y el *familismo* como elemento clave en la organización del bienestar, han sido señalados como los fundamentos explicativos de la baja movilidad en las regiones españolas. A la vez, la mayoría 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 (Módenes, 2007).

En el año 2017, la proporción de población de 18 años y más que reside en la región metropolitana de Barcelona y que cambió en los últimos cinco años es del 10,4%, lo cual supone una reducción significativa respecto a 2011 (25,0%). De hecho, el dato actual es similar al que se registraba antes del *boom* inmobiliario en el año 1995 (12,6%). Por lo tanto, según estos resultados los cambios residenciales, incluyendo las entradas externas a la región metropolitana de Barcelona, se han reducido significativamente en los últimos años.

El gráfico 7 refleja como han sido los flujos residenciales que se han producido en la región metropolitana de Barcelona en el año 2017 entre la población que ha cambiado de vivienda en los últimos cinco años. Como se puede observar y como ya se había adelantado anteriormente, los flujos residenciales más importantes se producen dentro de cada corona metropolitana, considerando también la ciudad central como tal. Así, 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 área metropolitana de Barcelona y el 24,7% dentro del resto de la región metropolitana de Barcelona. No obstante, los flujos residenciales que resultan más 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 área metropolitana (primera corona) constituyen el 5,7% del conjunto de cambios que se produjeron en la región metropolitana, mientras que el 3,5% se producen entre Barcelona y la segunda corona metropolitana. Se trata, pues, de unos movimientos de población muy reducidos en términos estructurales. Los datos del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona, confirman además 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 proporción de las entradas externas a Barcelona procedentes de fuera de la región metropolitana, es del 6,6%, muy similar a las de las dos coronas metropolitanas (5,3% en el caso del resto del área metropolitana de Barcelona y 5,4% en el caso del resto de la región metropolitana de Barcelona). Estos resultados quedan muy lejos de la intensidad y el volumen que caracterizaron el movimiento migratorio internacional de la década de los 2000 y, por lo tanto, tampoco aparenta ser un fenómeno con capacidad de producir cambios estructurales muy importantes. Además, las entradas a Barcelona procedentes de las coronas metropolitanas son también lo bastante reducidas como para considerarlas relevantes (2,3% en el caso del resto del área metropolitana de Barcelona y 1,5% en el caso del resto de la región metropolitana de Barcelona).

Desgraciadamente, a partir de la información disponible no se puede disponer de datos estadísticamente significativos que caractericen estos flujos residenciales según la clase social de la población que los protagoniza. Lo único que se puede observar es que, en el año 2017, del conjunto de población que cambió de vivienda en los últimos cinco años en Barcelona, el 40,0% es de clase media, mientras que el 15,2% es de clase trabajadora (gráfico 9). Esta situación es muy diferente a la que se había dado en años anteriores. Entre 1995 y 2011 las diferencias entre los *movers* de estas dos clases sociales eran muy menores. El momento en que se distancian más es el año 2006 a favor de las clases trabajadoras (31%, por un 22,6% de las clases medias), una situación que tiene que ver con la fuerte llegada de inmigración extranjera y sus efectos en el mercado inmobiliario (Módenes, 2007).

En el resto del área metropolitana de Barcelona también se da una situación atípica actualmente. En el año 2017, el porcentaje de población de clases medias (35,0%) que cambió de vivienda en los últimos cinco años en este ámbito territorial es por primera vez superior al de las clases trabajadoras (26,0%), aunque la diferencia es mucho más moderada que la que se registra en la ciudad central.

A pesar de las limitaciones de estos resultados respecto al fenómeno de suburbanización de la pobreza que se está 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 composición en los diferentes ámbitos, lo que sí que se puede afirmar es que en el escenario actual son las clases medias las que están cambiando más 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, donde 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 de 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, donde 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

habitationales 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 (Módenes, 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 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 Frente Marítimo 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 Derecha 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 construidos 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 desproblematizada 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 amplificada a los mecanismos para sortear las crisis de sobreacumulación a través de la llamada *solución espacial* ('spatial fix') (Harvey, 1982; Yrigo, 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 financiarización 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 financiarización 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') (Yrigo, 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 delimitarlos 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 construidos 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 Cocola-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 (Cocola-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 (Cocola-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 de 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 de 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 movi­lidades. 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 abordadas 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 boutiqueización 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 Sarríà-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 concejala 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 exigirse 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 muerde 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 *seaways*, 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 Hídra

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 un 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 significativo 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 (la diferencia de Irlanda, por ejemplo) pueda ahora extraer grandes beneficios a través de bonificaciones fiscales: entre otras cosas, no pagan impuesto 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: permíteme 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 (Sant Joan Despí, 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 estos 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 ciudades como Dublín, 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 había 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 incluso 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, donde 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 austríaca. 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 los 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 Vía 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 puntales 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.