

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