

PAPERS 60 GENTRIFICACIÓN Y DERECHO A LA CIUDAD

PRESENTACIÓN

El lector tiene en sus manos el número 60 de la revista **Papers**. Gira en torno a las múltiples dimensiones de los procesos de gentrificación, y a las prácticas sociales y las políticas urbanas para construir el derecho a la ciudad. *Gentrificación y derecho a la ciudad* son dos conceptos que han ido adquiriendo fuerza, al hilo de la creciente relevancia de los fenómenos que expresan. No son términos nuevos, vienen de lejos. En el año 1964, el Centre for Urban Studies del University College of London, liderado por la socióloga Ruth Glass (1912-1990) publicó el libro colectivo *London: Aspects of Change*. En su capítulo introductorio, Glass utiliza por primera vez en clave académica el término *gentrification*. En el año 1968, Henry Lefebvre (1901-1991) publica *Le droit à la ville*, lo hace en plena efervescencia ciudadana, cuando las calles y las plazas de París erigían horizontes urbanos de esperanza. Desde las obras icónicas de Glass y Lefebvre han pasado más de cinco décadas: los barrios de muchas ciudades han seguido gentrificándose; y estos mismos barrios han generado respuestas sociales y políticas en defensa de sus vecinos y vecinas, del derecho a la ciudad. Se han elaborado también muchos análisis y estudios al respecto. Los desplazamientos de residentes vulnerables y las luchas urbanas no han desaparecido y, desde hace unos años, han retornado con gran fuerza.

El compromiso del Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos (IERMB) con el análisis académicamente riguroso y socialmente responsable de las dinámicas de gentrificación y de las políticas para el derecho a la ciudad es manifiesto. Buena muestra de esta opción es el presente monográfico de **Papers**. Una opción enmarcada en una trayectoria de investigación de largo alcance, y que se desea constantemente innovadora. A lo largo de los artículos que configuran la revista se irán desplegando elementos conceptuales, analíticos y reflexivos. La propuesta se estructura en tres grandes bloques.

En el primer bloque, **La gentrificación. Fenómeno global, procesos diversos**, se debaten las coordenadas conceptuales de la gentrificación y se perfila la diversidad de contextos en que esta se despliega. En el segundo, **Factores y dimensiones de la gentrificación** se analiza en profundidad la metrópolis de Barcelona desde el prisma de la gentrificación: sus claves explicativas y los ámbitos donde se produce. En el tercer bloque, **Derecho a la ciudad versus gentrificación. Prácticas y políticas** se tratan las acciones colectivas e institucionales orientadas a aportar elementos de construcción del derecho en el barrio y en la ciudad.

Este número de **Papers** es, nítidamente, el fruto de un trabajo sostenido y colectivo. Es preciso, pues, expresar un agradecimiento muy sincero al conjunto de las autoras y los autores. A todas y a todos, gracias por

implicaros en este reto de articular una investigación creativa y de calidad; y por hacer posible, con ella, una nueva entrega de **Papers**, la revista del IERMB. Esperamos que encontréis miradas sugerentes y elementos de utilidad. Que sea una herramienta de disfrute y aprendizaje.

LA METRÓPOLIS ENTRE LA GENTRIFICACIÓN Y EL DERECHO A LA CIUDAD

RICARD GOMÀ

Profesor de Ciencia Política, UAB. Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona

1. Introducción

Una de las grandes dimensiones definitorias del cambio de época que transitamos es la confluencia de procesos sociales y espaciales. Los cambios vitales, económicos, culturales y demográficos se proyectan con más fuerza que nunca sobre los entornos de cotidianidad. El territorio, de los barrios a las metrópolis, gana peso como base vertebradora de realidades y relaciones: ya sea de creación de comunes, o de generación de vulnerabilidades y exclusiones. En otras palabras, los proyectos de mercantilización global desencadenan hoy procesos de desposesión urbana. O en sentido inverso, todo horizonte de ampliación democrática se ve apelado a fortalecer la construcción del derecho a la ciudad. Y es en esta *encrucijada histórica entre las cuestiones social y urbana donde habitan las dinámicas de gentrificación*. Al filo de la tercera década del siglo XXI resulta evidente que las relaciones entre financiarización económica, desigualdad social y segregación residencial son muy intensas, y que estas difícilmente pueden ser captadas al margen de los procesos de desplazamiento y expulsión urbana; del conjunto de factores, geografías y dimensiones de la gentrificación.

Si eso es de algún modo así, un monográfico de la revista *Papers* sobre *gentrificación y derecho a la ciudad* se convierte también en necesidad. Un compromiso ineludible de producción de conocimiento. Es cierto, las aportaciones recientes sobre el fenómeno son múltiples y diversas. Y es también por este motivo que era preciso encontrar una mirada específica, una contribución con sentido. El grupo de autores y autoras que participan en este volumen es, de entrada, garantía indudable de rigor e innovación. Sobre esta base, *Papers 60* ofrece un mosaico de perspectivas tejidas a partir de tres hilos principales: **a)** el debate teórico sobre la gentrificación; **b)** el nivel de relevancia del concepto para aportar información clave sobre los procesos socioespaciales recientes en la metrópolis de Barcelona, y **c)** el papel de las prácticas sociales y las políticas públicas: la acción colectiva y las políticas urbanas como factores relevantes para habilitar o confrontar dinámicas de

gentrificación. Repasamos, acto seguido y brevemente, estas cuestiones.

2. Gentrificación: de las coordenadas conceptuales a la metrópolis de Barcelona

La gentrificación no es una realidad coyuntural, más o menos episódica. Estamos ante un fenómeno que debe entenderse como una expresión urbana clave de las asimetrías económicas y de poder propias del capitalismo. La gentrificación se inscribe en la lógica de las desigualdades sociales y su plasmación en la segregación residencial. Opera hoy en buena medida como *lógica espacial de la economía financierizada*, como dimensión fundamental del actual cambio económico y sociocultural hacia el capitalismo especulativo y la sociedad postindustrial. Aunque se han construido perspectivas diversas, existe un amplio acuerdo en situar la gentrificación en algunas coordenadas conceptuales básicas.

Se trata de un proceso de transformación de una área urbana —central o no— a través del cual se produce en el tiempo la sustitución del colectivo residente por población con capacidad adquisitiva más elevada. Implica por lo tanto una reestructuración del espacio en función de la desigualdad de ingresos entre grupos y con resultado de desplazamiento/expulsión de habitantes de clases populares. Este proceso comporta, de forma estructural, una dimensión urbanística: desinversión y degradación física seguida de reinversión en capital fijo. Las mejoras en el entorno construido incrementan los valores inmobiliarios y los precios del alquiler, generando una expansión de la *rent gap* (brecha de renta) como mecanismo impulsor de la sustitución residencial de clase. Pero no es la única dimensión. La gentrificación opera también en la esfera simbólica. Comporta un cambio en el entramado de relaciones sociales, en los consumos, en las pautas de uso del espacio. Las nuevas clases medias, con más capital relacional y cultural, se apropian de áreas urbanas para desplegar estilos de vida, proyectos e identidades.

La gentrificación, en síntesis, implica un proceso de *reapropiación física y simbólica del espacio por parte de grupos con capital económico y relacional elevado*. Una dinámica de carácter excluyente con *desplazamiento material y desposesión cultural de sectores populares*. En efecto, el espacio físico no solo enmarca o sostiene un entramado de relaciones sociales, sino que es también un factor constituyente de estas. La gentrificación, por lo tanto, expresa una lógica urbana compleja de diferenciación social y espacial, a caballo entre desigualdades económicas y asimetrías de poder.

Más allá de los ejes conceptuales, los debates sobre la gentrificación han girado en torno a un mínimo de tres cuestiones. Por una parte sus **factores explicativos**, los elementos *de entorno y específicos* que la impulsan o que se enfrentan a ella. Aquí es preciso distinguir entre las variables

morfológico-urbanísticas (el tipo de tejido urbano y su inserción en el entramado de la ciudad); las variables sociodemográficas (la estructura de clases y ocupacional, los ciclos migratorios y los procesos de envejecimiento) y las variables de acción colectiva e institucional (los movimientos urbanos y las políticas públicas). En segundo lugar, sus **dimensiones**, es decir, los terrenos de juego concretos donde operan causas y expresiones. Se puede hablar aquí de gentrificación por desposesión financiera o arrendataria; o bien de gentrificación comercial, productiva o verde. Finalmente, las dinámicas gentrificadoras tienen que ubicarse en **contextos temporales y espaciales determinados**. Se trata de un fenómeno de fondo que, sin embargo, se hace tangible en temporalidades y geografías diversas.

Vivimos hoy momentos de cambio de época. Transitamos un ciclo de desvertebración de los parámetros de la modernidad industrial: hacia escenarios cruzados por complejidades, incertidumbres vitales y vulnerabilidades emergentes; hacia la redefinición de los trabajos y los anclajes colectivos. Todo parece apuntar, en este contexto, que los procesos de gentrificación adoptan algunas características clave. **a) Escala global.** El capitalismo especulativo se despliega en buena parte a través de las ciudades, mediante la financiación de la vivienda y de la conexión de la *rent gap* en los circuitos financieros planetarios. **b) Complejidad y turismo.** La gentrificación opera hoy en múltiples dimensiones, pero tiene en el turismo su eje principal. Los datos apuntan a que en las ciudades globales el uso turístico genera la máxima rentabilidad en la explotación de la brecha urbana. La sustitución poblacional da lugar a menudo a enclaves urbanos con predominio de alojamientos y prácticas turísticas. **c) Estado y resistencias.** El neoliberalismo político —lejos de la no intervención— erige el arsenal normativo del neoliberalismo urbano. En el otro lado del tablero institucional, el nuevo municipalismo pone en marcha estrategias innovadoras antigentrificación. Y surge al mismo tiempo un mapa de resistencias y comunes urbanos, sin las cuales no se podría captar la dialéctica de los actuales procesos de gentrificación.

Más allá de estas características compartidas, reaparece hoy con fuerza la cuestión de las *geografías de la gentrificación*. No se puede subestimar que el concepto y buena parte de la investigación están fuertemente vinculados a las ciudades del mundo anglosajón. Se ha puesto en duda, incluso, la validez del concepto en el análisis de otras realidades urbanas. Parece evidente que un uso simple y lineal del término no permite capturar las trayectorias históricas de, por ejemplo, las ciudades latinas o mediterráneas. Pero la escala global de las expulsiones urbanas es hoy innegable. Es preciso, pues, hacer emerger con rigor las raíces contextuales de la gentrificación: es necesario cartografiar los procesos y deben analizarse con fuerte base empírica. La gentrificación se ha agudizado (es el terreno de disputa del derecho a la ciudad); se ha expandido (hacia las grandes ciudades del Sur y de todo el planeta), y se ha diseminado en la jerarquía urbana hacia ciudades medias y pequeñas, y en dirección a barrios metropolitanos con nuevo potencial gentrificable.

Todo ello nos coloca en la exigencia de hacer de Barcelona y su ámbito metropolitano un espacio ineludible de conocimiento. Este monográfico aborda el tema, desde miradas múltiples, rigurosas y con sugerentes apuestas de innovación metodológica. Se sitúa a Barcelona en el contexto comparado de las seis principales áreas metropolitanas españolas y se analiza después en profundidad desde una triple perspectiva: las diversas trayectorias y temporalidades de

gentrificación de los *barrios metropolitanos*, estudiando tanto los cambios en los stocks poblacionales y sus perfiles sociales, como los flujos y la movilidad residencial de las personas; la *suburbanización de la pobreza* como efecto metropolitano de la gentrificación; y el problema de la *vivienda* en el hilo de las nuevas vulnerabilidades residenciales metropolitanas y su relación con las dinámicas gentrificadoras. Más allá de estas perspectivas, el impacto del turismo y los cambios en el comercio de proximidad se estudian como dimensiones específicas.

3. De la gentrificación al derecho a la ciudad: prácticas sociales y políticas urbanas

En general, la acción colectiva y las políticas urbanas no han sido objetos centrales de estudio en el tratamiento de la gentrificación. Es más, la investigación sobre transformación de barrios y desplazamientos urbanos ha adoptado a menudo perspectivas estructurales y deterministas. Miradas faltas de *agencia*. Faltas de sujetos y subjetividades; con ausencia de voluntades políticas y proyectos colectivos orientados a hacer posible el derecho a la ciudad. Y sin embargo, los agentes y los proyectos están ahí. Y despliegan, por lo tanto, prácticas y políticas. Este volumen no quiere pasar de puntillas por ellas. Pretende dotarlas de visibilidad y proyectar herramientas de análisis.

La gentrificación es exclusión urbana, es la desposesión del derecho a la ciudad. Hoy el conjunto de vulnerabilidades que aparecen vinculadas a las dificultades para acceder y mantener la vivienda, a la imposibilidad de seguir viviendo en el barrio, ganan centralidad en el mosaico de las injusticias. Son fragilidades que no han generado derechos garantizados de ciudadanía, ni servicios públicos universales para hacerlos efectivos. Los movimientos sociales urbanos han sido débiles. Pero todo eso cambia con bastante rapidez. Las ciudades globales, *mediante el municipalismo internacional reclaman el poder necesario para construir el derecho a la ciudad*, las herramientas necesarias y que a menudo siguen en otras esferas de gobierno. Los agentes urbanos construyen organización, repertorios de acción colectiva y significados compartidos, *un nuevo sentido común donde arraiga la defensa vecinal del derecho a la ciudad*. Son políticas de proximidad y prácticas sociales que operan a menudo en escenarios con fuertes asimetrías de poder, confrontados en estados alineados con las estrategias del capitalismo global.

La politización de la ciudad se vuelve irreversible: es el combate entre la vivienda como valor de uso o como activo financiero; entre el barrio vivido en clave comunitaria o bajo amenaza de expulsión; entre la ciudad como lógica espacial de la vida o de la especulación. El conflicto entre la gentrificación y el derecho a la ciudad se desarrolla, cada vez más, en el terreno de las prácticas sociales y las políticas públicas. Opera en contextos concretos. *¿Cómo se ha ido configurando recientemente en Barcelona y en los ámbitos catalán y español?*

En **España**, los gobiernos del Estado fueron agentes activadores de las condiciones para crear la burbuja hipotecaria, a caballo de la expansión precrisis; rescataron el sistema financiero durante la crisis, y han instrumentado recientemente la estrategia para reconstruir los beneficios ligados a la vivienda, promoviendo sobre todo el giro de la lógica especulativa hacia el alquiler. Destacan cuatro herramientas de acción, con efectos interdependientes y acumulativos: la *Golden Visa*, como mecanismo de atracción de capital inmobiliario; las SOCIMI, como vehículos de inversión inmobiliaria con un marco de tributación muy favorable; la creación de la SAREB, con la reintroducción selectiva

del *stock* de viviendas vacías como nuevos productos financieros; y la modificación de la LAU, con contratos de alquiler a tres años y actualización no regulada de precios. Configura, todo ello, un marco de política pública que habilita la financiarización de la vivienda, favorece dinámicas de gentrificación y erosiona el derecho a la ciudad. Se trata, en otras palabras, de la dimensión urbana de una política económica especulativa, más próxima a las expulsiones y a la desposesión que a la construcción de comunidades y del derecho al barrio. En **Cataluña**, las leyes de urbanismo (2002-2004) y del derecho en la vivienda (2007) erigieron un marco normativo proclive para avanzar hacia el derecho a la ciudad. Las modificaciones introducidas a partir de 2010 debilitan este marco. La ley de barrios, desplegada como palanca de mejoras urbanas en áreas vulnerables, es también abandonada a partir del giro de 2010. Recientemente, la ley de inclusión residencial y la aprobación del índice de referencia de precios del alquiler renuncian a fijar mecanismos potentes de control público de rentas.

Barcelona se está convirtiendo en ciudad referente, en el marco del municipalismo internacional, con respecto a la vertebración progresiva de un marco de políticas urbanas innovadoras orientadas a hacer posible el derecho al barrio y a la ciudad. El cuadro 1 muestra de forma esquemática algunas de estas políticas. No están todas. El listado se ha elaborado a partir de dos criterios. Por un lado, que se trate de actuaciones en marcha, aprobadas y en proceso de implementación, serían ejemplos de estas el PEUAT, los planes de usos, el nuevo modelo de rehabilitación, la preservación de tramas urbanas con afectaciones urbanísticas, el Plan para el derecho a la vivienda o el programa BPO contra la gentrificación comercial. Por otro lado, que sean políticas directamente vinculadas a incidir sobre los factores de la gentrificación, a defender el derecho a la ciudad frente a los riesgos de expulsiones directas o indirectas. En este caso pueden ser actuaciones planteadas desde Barcelona, aunque la activación de la medida sea solo factible en el ámbito catalán o estatal, serían ejemplos de estas la modificación de la LAU para expandir duraciones mínimas de contratos, el control público de alquileres vía índice de referencia vinculante, los cambios en las leyes urbanísticas para fijar nuevos supuestos y ampliar cuotas obligatorias de vivienda protegida, o el fortalecimiento de los instrumentos fiscales sobre las viviendas vacías y los usos turísticos. Cabe decir, finalmente, que este conjunto de políticas configura un espacio clave para la innovación, en la triple dimensión de agenda (cuestiones emergentes), contenidos (nuevos planteamientos/prioridades) y gobernanza colaborativa (el impulso a la promoción y la gestión cooperativa de viviendas, o la coproducción de políticas de inclusión residencial a través de la red de lucha contra el *sinhogarismo*).

Más allá de las políticas urbanas, las dinámicas de acción colectiva viven en Barcelona y en otras ciudades un ciclo de fortalecimiento. La PAH, a través de la lucha contra los desahucios, ha sido el hilo conductor en el campo del derecho al hogar en tiempo de emergencia habitacional. En la medida en que el conflicto urbano desborda la cuestión residencial y la sitúa como componente esencial del derecho a la ciudad, emergen nuevos movimientos y redes urbanas: sindicatos, asambleas de barrio, estrategias de recuperación de bloques con viviendas vacías. Se observa un giro progresivo en la acción colectiva *desde lógicas de resistencia a lógicas de disidencia, autonomía y creación de comunes urbanos*. Destaca la experiencia en expansión del Sindicato de Inquilinas e Inquilinos. Haciendo uso del arsenal de herramientas de análisis de los movimientos sociales, se puede sostener que el Sindicato

aprovecha bien una estructura de oportunidades políticas (EOP) en clave temporal, y una red de producción de políticas urbanas (*policy network*) con espacios disponibles de apertura y acceso en el ámbito municipal. Sobre esta base, el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos articula tres dimensiones de agencia: opta por un modelo organizativo comunitario y de masas al mismo tiempo; por un repertorio de acciones más disruptivo e innovador que convencional, y por poner mucho énfasis en la producción simbólica y subjetiva: la idea de la burbuja del alquiler como políticamente producida y la creación de una nueva subjetividad urbana en torno al derecho al barrio y a la ciudad ('Nos Quedamos').

SEGREGACIÓN RESIDENCIAL, GENTRIFICACIÓN URBANA Y DERECHO A LA CIUDAD. UNA LECTURA DESDE BARCELONA

ORIOL 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 espaciosas y rectas pobladas de vistosos edificios y moradas de gente rica o de industriales y artesanos de posición holgada".

Esto comportaría inevitablemente el desplazamiento de "la población que hoy ocupa la mayor parte de la zona que va a expropiarse", ya que esta "no podrá pagar los alquileres de las habitaciones más baratas de las calles reformadas" y se verá obligada a buscar "albergue alejado de los centros en que trabaja y en condiciones poco favorables para el desenvolvimiento de la vida de familia". De este modo, la reforma podría tener un efecto paradójico:

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

El artículo de Puig i Valls fue desenterrado por Carme Massana en su fundamental tesis doctoral sobre política económica y propiedad urbana en Barcelona durante el primer tercio del siglo XX (Massana, 1985). De hecho, en el razonamiento de Puig parece escucharse el eco —casi palabra por palabra— del célebre *dictum* que Friedrich Engels había escrito pocos años antes en La cuestión de la vivienda:

"En realidad la burguesía solo tiene un método para resolver la cuestión de la vivienda a su manera, es decir, de solucionarlo de

tal forma que la solución renueva siempre el mismo problema [...]. ¡Los callejones vergonzosos desaparecen, acompañados de abundantes autocongratulaciones de la burguesía por este magnífico éxito, pero vuelven a aparecer inmediatamente en otro lugar, y, a menudo, en el barrio del lado! Estos focos de enfermedades, estos infames cuchitriles y sótanos en los que el modo de producción capitalista confina a nuestros trabajadores noche tras noche, no se suprimen; ¡simplemente, se cambian de lugar! La misma necesidad económica que los engendró los engendrará de nuevo en el próximo lugar. Mientras el modo de producción capitalista siga existiendo, resulta una locura esperar que llegue una solución aislada al problema de la vivienda o de cualquier otra cosa que afecte al destino de los trabajadores. La solución radica en la abolición del modo de producción capitalista" (Engels, 1872).

Si sacamos a colación estos escritos de finales del siglo XIX es para constatar que, ni en Barcelona, ni en el contexto europeo, la cuestión del desplazamiento forzado de la población más vulnerable —ya sea directamente, a través de la acción pública, ya indirectamente, a través de los precios— es, en modo alguno, un fenómeno reciente. Todo lo contrario, se trata de una constante en el proceso de urbanización contemporáneo. De hecho, como veremos acto seguido, el desplazamiento forzado de los grupos subalternos en la ciudad, lo que en las últimas décadas la literatura anglosajona ha venido a denominar 'gentrificación', no es otra cosa que un aspecto concreto de un fenómeno más amplio, consustancial al proceso de urbanización capitalista: la segregación residencial de los grupos sociales.

A la hora de abordar la cuestión de la gentrificación en la metrópolis barcelonesa, es preciso partir de una triple premisa: no se trata de un fenómeno coyuntural, episódico y local, sino estructural, permanente y general. Esto no implica, de ningún modo, que su expresión en el área de Barcelona no presente rasgos diferenciados que hay que tener particularmente en cuenta, tanto al efectuar la diagnosis del proceso, como al evaluar sus consecuencias y al diseñar las políticas para hacerle frente (Indovina y Nel-lo, 2017).

En los tres apartados siguientes debatiremos el tema, exponiendo, en primer lugar, cuáles son las principales características de la segregación en la región metropolitana de Barcelona y cómo se relacionan con el fenómeno de la gentrificación. A continuación exploraremos lo que podemos considerar los factores que contribuyen a impulsarlo o a frenarlo. Finalmente, se enunciarán brevemente algunas de las políticas urbanas que los poderes públicos y los movimientos ciudadanos podrían impulsar con el fin de hacer frente a la segregación, la gentrificación y sus efectos.

2. La segregación residencial en la Barcelona metropolitana

Hemos afirmado que, desde el punto de vista conceptual, el análisis de la gentrificación urbana y la discusión de las medidas destinadas a hacer frente se tienen que inscribir en un contexto más amplio: el estudio sobre la desigualdad social y su plasmación sobre el territorio a través de la segregación urbana y, más concretamente, de la segregación residencial. La gentrificación puede ser definida como el desplazamiento, a través de la presión del mercado inmobiliario o de políticas urbanísticas, de sectores de población residente en determinadas áreas urbanas, reemplazándola por población de mayor capacidad adquisitiva (Albet y Benach, 2017; Lees y Phillips, 2018). Así entendida, la gentrificación tiene que ser considerada, obviamente, como una expresión de la segre-

gación urbana que, a su vez, como sabemos, es causa y consecuencia de la desigualdad social.

En efecto, como es bien sabido, la segregación urbana es el fenómeno a través del cual grupos sociales diversos tienden a separarse sobre el espacio urbano en función de sus características económicas, de origen, creencias u otras características sociales (Oberti y Préteceille, 2016). La literatura coincide al afirmar que, en las ciudades europeas, el vector principal de segregación es la renta de las personas y las familias (Tammamaru, et al. 2016). La segregación asociada a este factor actúa a través de un mecanismo que ha sido ampliamente estudiado y explicado: en un contexto urbano caracterizado por la existencia de diferenciales importantes de precios, accesibilidad y calidad urbana, la capacidad de escoger lugar de residencia es una función de la renta de las personas y las familias. Eso fuerza, en principio, a los grupos sociales que disponen de menos recursos a concentrarse allí donde los precios son más bajos y la calidad urbana —en términos de urbanización, vivienda, servicios o accesibilidad— resulta inferior. Los grupos con más recursos, en cambio, que disponen de mayor capacidad de escoger, suelen acabar concentrándose allí donde, a cambio de satisfacer precios más altos de suelo y vivienda, pueden disfrutar de una alta calidad urbana, mejores servicios y de las ventajas derivadas de residir entre aquellos que pertenecen a sus mismos círculos sociales (Harvey, 1973; Secchi, 2013).

Ahora bien, también está la posibilidad de que grupos sociales con elevados recursos opten por instalarse en áreas de precios bajos que son (o habían sido) habitadas por grupos subalternos. Este movimiento puede deberse a la atracción de las amenidades —viejas o nuevas— que estas áreas contienen (centralidad, patrimonio, imagen, vida social) y/o a la existencia de proyectos de mejora urbana, financiados por capital privado o recursos públicos: en estos casos, las expectativas de mejora y prestigio del barrio pueden hacer atractiva la inversión inmobiliaria, contando con la expectativa de la ganancia futuro. Si el flujo de capital es lo bastante importante como para incidir de manera significativa en la demanda, sus consecuencias se harán evidentes en el incremento de los precios inmobiliarios. Eso tendrá dos efectos: por un lado, el aumento del valor del patrimonio de aquellos que tengan propiedades en el sector; por el otro, la dificultad de personas o familias de renta baja en venir a residir o de permanecer, ya sea por aumento de los precios de los alquileres, de la fiscalidad sobre los inmuebles o la transformación del entorno (comercio, servicios, vida social y otros) (Smith, 1996; Lees y Phillips, 2018).

Al abordar la medida y el conocimiento de la realidad de la segregación y de la gentrificación en la región metropolitana, hace falta tener en cuenta, antes que nada, que su estudio presenta, como es bien sabido, una cierta complejidad metodológica, derivada sobre todo de la dificultad en disponer de datos georeferenciados de la renta al interior de las áreas urbanas (a escala de barrio o de sección censal). Eso comporta la necesidad de aproximarse al fenómeno a través de indicadores indirectos. Nos hemos referido a los antecedentes de este tipo de estudios en Cataluña en Nel-lo y Blanco (2015) y recientemente Carles Donat (2018) y Michael Janoschka (en este mismo monográfico) han elaborado sendos estados de la cuestión de las investigaciones llevadas a cabo en los últimos años en Cataluña y en el conjunto de España, respectivamente.

Uno de los estudios más recientes en este campo es la investigación *Barris y crisis* (Blanco y Nel-lo, 2018) que, a los efectos de