

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

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

ORIOU NEL-LO

Universidad Autónoma de Barcelona

### 1. Un fenómeno estructural, permanente y general

El domingo 14 de septiembre de 1890, el diario *La Vanguardia* publicaba un artículo de Rafael Puig i Valls titulado "La reforma de Barcelona y los barrios obreros". El autor, ingeniero forestal, uno de los precursores de los estudios ambientales en Cataluña, razonaba sobre las consecuencias que la reforma interior de Barcelona tendría para la población obrera que habitaba en los espacios afectados por la intervención:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2. La segregación residencial en la Barcelona metropolitana

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

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

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

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

Al abordar la medida y el conocimiento de la realidad de la segregación y de la gentrificación en la región metropolitana, hace falta tener en cuenta, antes que nada, que su estudio presenta, como es bien sabido, una cierta complejidad metodológica, derivada sobre todo de la dificultad en disponer de datos georeferenciados de la renta al interior de las áreas urbanas (a escala de barrio o de sección censal). Eso comporta la necesidad de aproximarse al fenómeno a través de indicadores indirectos. No hemos referido a los antecedentes de este tipo de estudios en Cataluña en Nel-lo y Blanco (2015) y recientemente Carles Donat (2018) y Michael Janoschka (en este mismo monográfico) han elaborado sendos estados de la cuestión de las investigaciones llevadas a cabo en los últimos años en Cataluña y en el conjunto de España, respectivamente.

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

lo que aquí nos interesa presenta tres ventajas principales: ofrecer datos para el conjunto de la Región Metropolitana de Barcelona y de Cataluña; referirse a un periodo temporal extenso, 2001-2012; así como estudiar el conjunto de la población y no el comportamiento de un solo grupo social respecto del resto. El trabajo ha analizado la evolución de la disposición de los grupos sociales sobre el territorio metropolitano, estudiando, a nivel de sección censal, cuatro variables estrechamente relacionadas con la renta: el porcentaje de población parada, el porcentaje de población extranjera, el valor catastral y la superficie del hogar. Eso ha permitido clasificar las cerca de 3.500 secciones censales existentes en la región metropolitana en tres categorías: las que presentan situaciones de segregación inferior, las que presentan situaciones de segregación superior y las que se encuentran en una situación intermedia. Podemos denominar las primeras 'barrios vulnerables' y las segundas 'barrios acomodados'.

La síntesis de los resultados de esta investigación con respecto a la segregación en la región metropolitana de Barcelona puede verse en la tabla 1 y el mapa 1. A nuestros efectos, de su lectura se derivan las siguientes conclusiones principales:

1. En el año 2001 el número de secciones censales con valores extremos de segregación inferior (barrios vulnerables) o superior (barrios acomodados) era de 224 sobre 3.474 (6,4%) y en el año 2012 de 614 sobre 3.612 (17%). De aquí pueden colegirse dos primeras conclusiones: a) *la segregación es, evidentemente, un fenómeno estructural que antecede claramente a la crisis; b) sin embargo, en el periodo 2001-2012 — que se corresponde a la fase culminante de la burbuja inmobiliaria (2001-2007) y a los primeros años de la crisis económica (2008-2012)— el número de secciones censales que presenta valores extremos de segregación ha tendido a incrementarse de manera acentuada.*
2. En el periodo estudiado, el número de secciones censales correspondientes a barrios vulnerables pasó de 166 a 352 (del 4,8% al 9,7% del total) y las de secciones censales correspondientes a los barrios acomodados de 58 a 262 (del 1,7% al 7,3% del total). Esto conduce a dos nuevas conclusiones: a) *la segregación afecta a todos los grupos sociales, y no, como a veces se afirma, solo los grupos más desfavorecidos; b) en este periodo la tendencia a la segregación ha sido fuerza más acentuada con respecto a los grupos acomodados que en los más desfavorecidos.*
3. La población del ámbito metropolitano barcelonés que vivía en barrios vulnerables era de 166.429 personas en el año 2001 y de 440.592 en el 2012. La que residía en barrios acomodados pasó en el mismo periodo de 83.451 a 367.547. Eso implica que: a) *en el año 2012, 1 de cada 6 habitantes de la región metropolitana residía en una área con situación de segregación elevada, ya fuera superior o inferior; b) en la región metropolitana barcelonesa uno puede definir, en términos de segregación, dos grandes ciudades discontinuas sobre el territorio: la primera corresponde a los barrios vulnerables y reúne un volumen de población equivalente a la ciudad de Murcia, la segunda corresponde a los barrios acomodados con una población equivalente a la ciudad de Bilbao.*
4. La representación cartográfica de aquellas partes del territorio metropolitano donde se encuentran los barrios vulnerables y los acomodados permite constatar

asimismo que su localización presenta unos patrones claros de continuidad y coherencia territorial. Ahora bien: a) *la localización de los ámbitos concernidos a lo largo del tiempo tienden a mantenerse, aunque el territorio que cubren se ensancha; b) asimismo, la intensidad de segregación tiende en muchos casos a profundizarse.*

Las implicaciones de estos datos con respecto a las dinámicas de gentrificación son bastante evidentes. Los grupos más acomodados tienden a reunirse sobre el territorio en proporción incluso más alta que los grupos subalternos. Esto implica necesariamente una mayor especialización de algunas áreas como ámbitos residenciales de estos grupos. El mapa 1 muestra con bastante claridad cuál es la ubicación de estos ámbitos en la parte central de la conurbación barcelonesa: en la ciudad de Barcelona, el barrio de la Dreta de l'Eixample y la práctica totalidad del distrito de Sarrià-Sant Gervasi (con los barrios de Sant Gervasi-Galvany, Sant Gervasi-la Bonanova, Tres Torres, Sarrià y Pedralbes). Fuera de estas áreas se encuentran otros enclaves acomodados en Vallcarca y Penitents, les Corts y algunos sectores del Raval y el Barri Gòtic. Fuera ya de la capital, pero en práctica continuidad con el ámbito de Sarrià-Sant Gervasi, los barrios con alta intensidad de segregación superior se extienden hacia Sant Cugat del Vallès, al otro lado de Collserola, y se proyectan, siguiendo el eje de la Diagonal, hacia sectores de Esplugues de Llobregat (Finestrelles, Ciutat Diagonal), Sant Just Desvern, Sant Feliu de Llobregat y Sant Joan Despi.

Ahora bien, la capacidad de absorción de estas áreas está limitada por el stock inmobiliario disponible y, por lo tanto, es de esperar que tiendan a expandirse hacia algunos ámbitos de su entorno. Esta expansión de lo que López Gay (2017) ha denominado los "ámbitos exclusivos y excluyentes" tiende a verificarse, lógicamente, en la proximidad de las áreas acomodadas, con el fin de aprovechar la renta de posición que se deriva de su contacto. En los casos en que un barrio acomodado se encuentra en contacto con uno vulnerable, la diferencia de los precios del suelo y la vivienda entre uno y el otro (indicativa de la existencia de lo que en la literatura anglosajona se ha denominado la *rent gap*, Smith, 1996) puede hacer que el segundo se convierta particularmente en la residencia o para usos privativos de grupos acomodados. En este caso, la consiguiente entrada de capital irá seguida de un progresivo desplazamiento y sustitución de la población. Una de las aproximaciones más rigurosas e interesantes a este proceso, nada fácil de estudiar, es la desarrollada por Antoni López-Gay y su equipo en el Centro de Estudios Demográficos, que muestra, precisamente como, en la ciudad de Barcelona, fenómenos de este tipo han sido y son particularmente activos en barrios como el Poblenou, la Barceloneta, Gràcia, Sant Antoni, y otros (López-Gay, 2017).

Ahora bien, al estudiar la gentrificación no hay que olvidar la otra cara del proceso de segregación, es decir, la consolidación y extensión de los barrios vulnerables. Aquí, la segregación actúa sobre todo por la salida de aquellos sectores relativamente más acomodados y la entrada de individuos y familias con menor nivel de renta. Se trata de un proceso que afecta de manera decidida a varios barrios del ámbito metropolitano y que tiene como consecuencia su creciente especialización como áreas residenciales de rentas bajas. En otros lugares hemos explicado cuál suele ser la tipología de estos barrios: polígonos de vivienda construidos en los años cincuenta, sesenta y setenta del siglo pasado, áreas surgidas de procesos de urbanización irregular y barrios centrales de

las poblaciones en proceso de degradación del patrimonio construido (Nel-lo, 2018). Es preciso tener en cuenta que, en caso de que esta especialización resultara ya sea en un incremento de la diferencia de precios entre estos barrios y la media metropolitana, ya sea en un progresivo empeoramiento de las condiciones de vida en el barrio (o en ambos fenómenos al mismo tiempo) la consolidación de la situación de segregación puede hacerse cada vez más difícilmente reversible.

### 3. Factores condicionantes de las dinámicas de gentrificación: régimen de tenencia, evolución demográfica, integración en la economía global, políticas públicas y organización ciudadana

Uno de los problemas más habituales en los estudios de las dinámicas de gentrificación es la transposición mecánica de patrones de análisis acuñados a partir del estudio de unas realidades urbanas en otros contextos. En efecto, desde la primera utilización del término *gentrificación* por Ruth Glass a mediados de los años sesenta del siglo pasado, en los países anglosajones una corriente importante de la Geografía, la Sociología y otras ciencias sociales ha ido construyendo un voluminoso cuerpo de estudios críticos sobre este fenómeno (Slater, 2013; Albet y Benach, 2017; Lees y Phillips, 2018). Eso ha sido sin lugar a dudas positivo a la hora de avanzar en el conocimiento de las desigualdades en la ciudad, así como para denunciar sus consecuencias.

Ahora bien, debido a la posición preeminente que los autores y las publicaciones pertenecientes a estos países ocupan en el sistema académico y en la difusión de las ideas, los esquemas y modelos teóricos establecidos a partir del estudio de sus realidades locales han terminado siendo aplicados a menudo de manera acrítica y mecánica en contextos muy diversos. Como ya hemos expuesto en otras ocasiones (Indovina y Nel-lo, 2017), eso dificulta tanto la comprensión de las dinámicas urbanas como —lo que todavía resulta más preocupante— la posibilidad de adoptar políticas efectivas para hacer frente a sus efectos. Por esta razón, sin renunciar en modo alguno a la voluntad de conseguir generalizaciones teóricas de utilidad, consideramos de gran importancia señalar aquellos factores que, en el caso concreto de la realidad metropolitana barcelonesa, contribuyen a fomentar o a mitigar el avance de los procesos de gentrificación.

La primera especificidad importante que hay que tener en cuenta es el *régimen de tenencia de la vivienda* prevalente en el ámbito metropolitano. Como es bien sabido, uno de los rasgos distintivos del mercado inmobiliario en Cataluña y en España es el predominio abrumador de la propiedad como régimen de tenencia, en detrimento del alquiler o de otras formas de disfrute de la vivienda. Según el Censo de Vivienda de 2011, 7 de cada 10 residencias principales del Área Metropolitana de Barcelona eran de propiedad, lo cual deja el mercado de alquiler en una situación muy minoritaria: tanto es así que, de acuerdo con la Encuesta de Condiciones de Vida, en el año 2016 solo el 19,3% de la población de más de 16 años residente en el Área Metropolitana de Barcelona vivía en régimen de alquiler (OMHB, 2018). Estos rasgos confieren al mercado inmobiliario una notable rigidez que dificulta el acceso a la vivienda y fomenta el endeudamiento de los individuos y las familias (Nel-lo, 2012). Ahora bien, el predominio de la propiedad puede tener un efecto positivo a la hora de contener las dinámicas de gentrificación, ya que aporta una estabilidad relativamente más alta que el alquiler. Así, en caso de mejora de las condiciones o el atractivo de un barrio, el incremento del precios inmobiliarios resulta antes que nada en un aumento del

patrimonio de las familias que viven allí y no en su expulsión directa, a corto o medio plazo, a través de la subida del precio de los alquileres. El desconocimiento de este factor ha sido uno de los errores más habituales generado por la transposición de esquemas de análisis sobre el fenómeno de la gentrificación en los países mediterráneos.

Una segunda característica relevante desde el punto de vista de la demanda es la *evolución de las variables demográficas* que, como ha demostrado Carles Donat, han tenido una importancia clave en la evolución de la problemática de la vivienda en el ámbito metropolitano barcelonés (Dado, 2014). Tres de los factores que habían empujado al alza la demanda de vivienda durante el periodo 1996-2007 (Nel-lo, 2012) se han moderado o, incluso, han cambiado de signo: las generaciones plenas del *baby boom* de los años setenta, que habían llegado a su edad de emancipación en aquel periodo, han terminado siendo, mal que bien, absorbidas y han dado paso a cohortes más escasas de población joven; la gran ola migratoria que terminó comportando que, en la actualidad, 1 de cada 5 habitantes del área metropolitana de Barcelona sean nacidos en el extranjero parece en buena medida finalizada; finalmente, la disminución del tamaño medio del hogar, que se había ido produciendo de manera consistente, parece también detenida e, incluso, se ha producido un ligero incremento. Por otro lado, desde el punto de vista de la oferta, otro factor demográfico podría venir a disminuir la presión sobre los precios: en Barcelona, por ejemplo, hay 89.007 hogares de personas mayores de 65 años que viven solas; una parte importante de las viviendas que ocupan irán quedando vacías de manera ineludible durante los próximos años (OMHB, 2018).

Si estas características podrían contribuir a moderar los incrementos de precios y los procesos de segregación, otros factores operan en cambio en la dirección inversa. Entre estos hay que contar la concurrencia de tres factores hasta cierto punto exógenos, derivados de la creciente integración de la Barcelona en las redes y los flujos de la economía internacional: la financierización del mercado de la vivienda, el impacto del turismo y la creciente presencia de población que reside temporalmente en la ciudad. La *financierización de los mercados inmobiliarios* es el resultado de la entrada de activos financieros en los mercados inmobiliarios en busca de rentabilidades más altas y mayor seguridad que en los mercados financieros. El criterio que guía pues a los portadores de estos intereses no es tanto el valor de uso de la vivienda sino su valor de cambio. Se trata de un fenómeno de carácter general en la mayor parte de las grandes ciudades europeas que tuvo, como es sabido, una importancia decisiva en el desencadenamiento de la crisis económica a partir del año 2008. Después de unos años de relativo impasse —resultado de la debilidad de los agentes locales, la incertidumbre sobre la evolución de los precios y las restricciones al crédito (Indovina y Nel-lo, 2017)— la incidencia de la financierización parece repuntar ahora con fuerza. Un posible reflejo de la importancia de este factor en el mercado es el volumen creciente de transacciones inmobiliarias realizadas por personas jurídicas: en el tercer trimestre de 2017 el 17,8% de transacciones efectuadas en el Área Metropolitana de Barcelona lo fue no por personas físicas sino jurídicas; en la ciudad de Barcelona el porcentaje supera el 20%. Lejos de constituir un fenómeno episódico, se trata de una tendencia que se ha incrementado desde el año 2014 (OMHB, 2018).

El segundo factor, es el *impacto del turismo* en el mercado de la vivienda. Se trata de un fenómeno relativamente nuevo vinculado,

como es sabido, al desarrollo del alquiler de alojamientos turísticos a través de plataformas digitales. Si nos centramos en la ciudad de Barcelona, hay que constatar que el crecimiento del turismo urbano ha hecho pasar el número de pernoctaciones turísticas en la ciudad de 3,8 millones en el año 1990 a 29,1 en 2015. Ahora bien, al considerar la evolución de los últimos años puede observarse que, mientras las pernoctaciones hoteleras han crecido a duras penas de 14 a 17,6 millones entre 2010 y 2015, las pernoctaciones en viviendas de uso turístico, prácticamente inexistentes en el año 2010, representaban ya 9,5 millones en el 2015 (Ayuntamiento de Barcelona, 2016; Nel-lo, 2017a). Se estima que el número de apartamentos completamente destinados a usos turísticos hoy existentes en Barcelona se acerca a la cifra de 15.881, de los cuales 9.606 disponen de licencia municipal, mientras que el resto (un poco más de 6.000 apartamentos, según las estimaciones) operan sin licencia (Buhigas, Cruz y Duatis, 2016). Como se ha hecho notar, la oferta de este tipo de alojamiento se encuentra notablemente concentrada en algunos barrios centrales de la ciudad: así por ejemplo, 10 de los 73 barrios de Barcelona concentran el 67,1% de los apartamentos destinados exclusivamente a uso turístico anunciados en AirBnB. Por otra parte, las estimaciones de precio y rentabilidad derivada del alquiler de apartamentos turísticos indican que, en términos medios, los precios de estos resultan entre 2,3 y 4,1 veces superiores al alquiler tradicional destinado a residencia habitual (Buhigas, Cruz y Duatis, 2016). Esta diferencia de precios tiene obviamente efectos sobre la rentabilidad de la vivienda, y no es ajena seguramente al incremento de los precios del alquiler a la ciudad y a los procesos de desplazamiento de población en algunos barrios.

El tercer factor exógeno que incide en el mercado inmobiliario es la creciente presencia de *población estacional* en la ciudad: profesionales, estudiantes y visitantes temporales que residen allí por un periodo o de forma estacional. Estimar el volumen de esta población no resulta sencillo. En todo caso, es interesante notar que la población extranjera residente en Barcelona procedente de los países de la OCED ha pasado de representar el 1,7% al 5,4% entre los años 2000 y 2016 (OMHB, 2018). La combinación de estos tres factores tiene a nuestro entender una incidencia destacada sobre los precios. Contribuye a explicar, por ejemplo, que el porcentaje de población que soporta una tasa de sobrecarga de los gastos de vivienda —es decir que destina más del 40% de sus ingresos— sea para los que viven en régimen de alquiler en Barcelona una de las más elevadas de Europa: el 42,7% de los hogares que residen en este régimen de tenencia sufren dicha sobrecarga (OMHB, 2018).

El impacto de estos factores sobre los procesos de segregación y gentrificación se ha combinado, asimismo, con otro elemento de notable relevancia: la *incidencia a medio y largo plazo de las políticas públicas en relación con la vivienda asequible y la regulación del mercado inmobiliario*. Como es sabido, en el conjunto de España, la orientación de las políticas de vivienda, a lo largo de los años, ha sido destinada más a favorecer el acceso a la propiedad que a la constitución de un parque de vivienda pública o de vivienda protegido estable. Por otra parte, las provisiones destinadas a conseguir reservas obligatorias de suelo para vivienda protegida —establecidas a partir de la Ley 2/2002, de urbanismo, y reforzadas a través de varias disposiciones en los cinco años siguientes— no han terminado de satisfacer las expectativas que su aprobación suscitó (Nel-lo, 2012). Como consecuencia de ello, en el ámbito barcelonés la vivienda destinada a políticas sociales no su-

pera el 2% del parque residencial y es, pues, uno de los más reducidos entre los países de Europa Occidental. La capacidad de la oferta pública o protegida de influir en la evolución del mercado es más diversa en Barcelona que en Amsterdam, Berlín o Londres, donde representa, respectivamente, cerca del 50, el 30 o el 20% del total, del parque (OMHB, 2018). Por otro lado, la desregulación del mercado de alquiler, que tuvo uno de sus últimos y más decisivos episodios en la reforma de la ley de arrendamientos urbanos en el año 2013, ha llevado a una extremada precarización de este régimen de tenencia. Así, según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida, el porcentaje de población del Área Metropolitana que disfrutaba de un contrato de alquiler indefinido ha caído del 23,1% al 2% entre 1990 y 2016 (OMHB, 2018). Este hecho y el acortamiento del periodo mínimo de los contratos de alquiler a tres años facilitan, en gran medida, la repercusión directa e inmediata de las oscilaciones de los precios del alquiler sobre los hogares que viven en este régimen. Las consecuencias de esto en las áreas sometidas a presiones de carácter gentrificador resultan bastante evidentes.

Hay un último elemento que tiene asimismo incidencia en la segregación y la gentrificación: la *resistencia ciudadana* ante estos procesos. En efecto, las investigaciones a que más arriba hacíamos referencia, han permitido constatar el surgimiento de un gran número de iniciativas destinadas a paliar los efectos de la crisis, a resistir el retroceso de los derechos ciudadanos y a tratar de organizar formas alternativas de producción y consumo (Blanco, et al. 2016; Blanco y Nel-lo, 2018). Se trata de iniciativas que en Barcelona tienen destacados antecedentes históricos (Domingo y Bonet, 1998; Andreu, 2015; Nel-lo, 2015), pero que en modo alguno deben considerarse excepcionales. Al contrario, en varias ciudades de Europa y de Norteamérica, la evolución de la cuestión de la vivienda está dando lugar al surgimiento de prácticas resistenciales parecidas (Annunziata y Rivas, 2018). Las investigaciones realizadas en el área barcelonesa han verificado que, efectivamente, la organización ciudadana se puede convertir en un freno a los procesos de segregación y gentrificación desde al menos dos perspectivas diversas. En primer lugar, de forma directa, con la acción defensiva y proactiva en el ámbito de la vivienda: de la resistencia a los desahucios a la propuesta de nuevas regulaciones de la normativa hipotecaria, entre otras acciones. En este campo, la actuación que ha tenido sin duda efectos más destacados ha sido la de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, que ha conseguido introducir la cuestión de los desahucios en la agenda pública y condicionar de manera efectiva el comportamiento de los agentes públicos y privados (Colau y Alemany, 2012). En segundo lugar, las iniciativas y la organización vecinal pueden favorecer un mayor arraigo en el barrio, que frena la movilidad residencial y proveer, a través de la acción colectiva, medios para mitigar el empeoramiento de las condiciones de vida. De hecho, una de las principales conclusiones que se derivan de la investigación es que los barrios que disponen de un mayor capital social y capacidad de reclamar servicios públicos han podido lidiar mejor con los efectos de la crisis (Blanco, et al. 2016; Blanco y Nel-lo, 2018).

Ahora bien, con respecto a sus efectos sobre la segregación y la gentrificación, la resistencia ciudadana no deja de tener aspectos problemáticos. Así, al estar la difusión de estas prácticas directamente relacionada con la existencia de capital social, su presencia no es homogénea en todos los barrios; sino al contrario, los barrios más desfavorecidos —aquellos que precisamente necesitarían de mayores instrumentos de resistencia— son a menudo aquellos donde las iniciativas ciudadanas tienen mayor dificultad para

organizarse y fructificar (Blanco et al. 2016; Blanco y Nel-lo, 2018). Por otra parte, no hay que olvidar los eventuales efectos perversos que puedan estar asociados: como ha hecho notar David Harvey, un barrio con una vida social vibrante, lleno de iniciativas y de vida asociativa, es a menudo un buen lugar para vivir; si el mercado lo percibe y los precios evolucionan en consecuencia, las prácticas ciudadanas de reivindicación y defensa podrían terminar siendo —paradoja entre las paradojas— un elemento favorecedor de las dinámicas gentrificadoras (Harvey, 2013).

#### 4. Las políticas públicas en el campo del urbanismo y la vivienda para hacer frente a la segregación y la gentrificación

El efecto más visible de la gentrificación es la transformación del parque de vivienda, el comercio y la vida social de un barrio. A menudo resulta menos aparente, en cambio, el proceso de desplazamiento de la población de renta baja que reside en él. De hecho, este desplazamiento, que suele tener lugar de forma gradual, puede concretarse de cuatro formas diversas, que en unos casos actúan aisladas y en otros concurrentemente (Annunziata y Lees, s.f.). Las formas de desplazamiento son las siguientes:

- Directa*, debida al desahucio de personas o familias por incapacidad de pagar la hipoteca o el alquiler, por incremento del precio del alquiler o de otros aumentos de los gastos de la vivienda (impuestos, gastos de comunidad, etc.).
- Indirecta*, como resultado de procesos de renovación urbana —públicos y/o privados— que suponen el cambio de uso del suelo o de la tipología residencial.
- Exclusivista*, en razón del incremento del coste de vida del entorno, la desaparición del comercio asequible de proximidad, o de servicios básicos.
- Simbólica*, asociada al cambio de imagen del barrio, que puede terminar que aquellos que tradicionalmente residían en él se sientan fuera de lugar.

Sea cuál sea la modalidad que adopten, parece poco discutible que los efectos de las dinámicas de gentrificación tienen consecuencias desfavorables para los grupos sociales que se ven forzados a dejar su lugar de residencia para ir a parar a otras áreas. De hecho, para ellos, los resultados del desplazamiento suelen comportar empeoramiento de la accesibilidad, menor acceso a servicios, pérdida de referencias simbólicas y separación de las propias redes sociales y familiares. La gentrificación es originada antes bien por un movimiento de capital que de personas (Harvey, 2017). Pero este movimiento comporta a menudo una pugna —a veces mortecina, a veces bastante visible— entre los grupos sociales dotados de varias capacidades de pujar en el mercado para el disfrute y la apropiación del espacio urbano: en caso de acabar con el desplazamiento de los grupos subalternos de los espacios que habitaban, esta pugna comporta la destitución del derecho a la ciudad para unos y la apropiación de un conjunto de valores económicos, patrimoniales y simbólicos por parte de otros (Mendes, 2017; Vives-Miró y Rullan, 2017; Annunziata y Lees, s.f.).

Cualquier orientación política que tenga como objetivo impulsar una mayor equidad en la ciudad tendrá que plantearse, pues, como hacer frente a estas dinámicas. Obviamente, si la segregación es una plasmación de las desigualdades sociales sobre el espacio urbano, la manera más duradera y efectiva de combatirla es reduciendo las desigualdades. Por eso son necesarias, en primer lugar, políticas estructurales de carácter

fiscal, de garantía de los derechos sociales y de regulación del mercado laboral. Ahora bien, las políticas urbanas también pueden tener una incidencia directa y efectiva sobre la gentrificación, la segregación y, en último término, el ensanchamiento o reducción de las desigualdades. Esto es así, porque, como hemos explicado tantas veces, el espacio urbano no es solo el escenario o el resultado de los procesos sociales que tienen lugar en él, sino que los condiciona estrechamente. Pugnar contra la gentrificación comporta pues no solo hacer frente a uno de los efectos de la desigualdad en la ciudad, sino enfrentarse a una de sus causas.

No es este el lugar para abordar en detalle cuál tiene que ser el contenido de las políticas urbanas destinadas a contrastar la gentrificación. Describamos, solo hacer patentes dos aspectos. En primer lugar, tal y como decíamos al inicio, la problemática que tratamos es tan antigua como el proceso de urbanización contemporánea en Barcelona; por esto, disponemos de una larga tradición de debate y de políticas sobre la segregación y sus efectos en la ciudad. A pesar de la especificidad del momento, no somos los primeros que nos enfrentamos a la cuestión y tenemos muchas cosas que aprender de los éxitos y de los fracasos de aquellos que nos han precedido. En segundo lugar, hay un conjunto de políticas de carácter estrictamente urbano —suelo, rehabilitación, vivienda y fiscalidad— que pueden resultar efectivas para hacer frente a la segregación y a la gentrificación. Algunas tendrían que emprenderse de nuevo, otras, en cambio, ya se han emprendido o están previstas en la normativa vigente, aunque por varias razones no siempre han acabado de prosperar. Veámoslo, y, con esto, terminaremos.

##### 4.1. Las actuaciones urbanísticas y de suelo

En los últimos años, a raíz del aumento de la preocupación por el fenómeno de la gentrificación han aparecido varios repertorios de medidas con el fin de hacerle frente (Mendes, 2017; Annunziata y Rivas, 2018). Se trata sin duda de inventarios y propuestas de gran interés. Sorprende sin embargo que no incluyan casi ninguna medida de tipo urbanístico y, en particular, relativa a la política de suelo. La falta de propuestas en este ámbito contrasta con la importancia primordial de la propiedad urbana en el tema que nos ocupa: la renta urbana y su distribución espacial son un factor causal esencial para el desarrollo de las dinámicas de segregación y de gentrificación. De hecho, si los poderes públicos tuvieran que disfrutar en Barcelona de una capacidad de incidencia en el mercado de la vivienda similar a la que tienen en otras grandes ciudades europeas, el parque de vivienda social (público y protegido) tendría que pasar del 2% que representa en la actualidad a, como mínimo, el 20%. Esto significaría que serían necesarias unas 270.000 unidades de este tipo de vivienda solo en el área metropolitana de Barcelona. Si se tuvieran que construir todas de nuevo, ello requeriría disponer, a 60 unidades de vivienda por hectárea, de unas 4.500 ha, una superficie equivalente casi a la mitad del municipio de Barcelona. Obviamente, los parámetros de densidad podrían incrementarse y no todo el nuevo parque de vivienda social tendría que ser de nueva construcción, sin embargo, fuera como fuera, resulta innegable que para avanzar hacia un objetivo de este tipo las necesidades de suelo resultan muy importantes.

De hecho, Barcelona y Cataluña cuentan con una muy notable tradición histórica de propuestas y experiencias sobre la política y la regulación del suelo: desde el innovador mecanismo concebido por Cerdà para la urbanización de l'Eixample, hasta la municipalización de la propiedad urbana

decretada en el año 1937, en plena Guerra Civil (Massana, 1985; Roca, 1979 y 1983). Tres son los ámbitos urbanísticos en los que a nuestro entender se podría actuar con el fin de frenar las dinámicas de segregación y gentrificación:

- Con respecto a la política de suelo habría que plantearse que *la expropiación pase a ser la modalidad preferente y generalizada de actuación en los sectores de suelo urbanizable*. De hecho, lo que se ha denominado “el urbanismo de los propietarios” (Vaquero, 2015) —aquel en el que los poderes públicos otorgan la iniciativa del proceso urbanizador a los propietarios a cambio de que estos realicen las obras de urbanización y las correspondientes cesiones— ha dado, en los últimos tiempos, muestras evidentes de agotamiento. La expropiación de los suelos que se tienen que convertir en urbanizables, además de estar prevista en nuestra legislación desde el año 1956, es perfectamente viable y permitiría constituir bancos de suelo público con capacidad efectiva para incidir en el mercado. En este mismo ámbito resultaría también muy conveniente activar las Áreas Residenciales Estratégicas, aprobadas por el Gobierno de la Generalitat en el año 2008. Como se acordará, estas preveían la construcción en el ámbito del Barcelonès, el Baix Llobregat, el Vallès y el Maresme de un total de 25.906 unidades de vivienda, 14.447 de protección oficial, sobre una superficie de 428 ha (DPTOP, 2010). Pasado el periodo más intenso de la crisis y ante los síntomas de recuperación del sector inmobiliario (y el renovado ascenso de precios) no hay ninguna razón para no sacar adelante estas operaciones.
- La segunda actuación en el ámbito de la política de suelo tiene que consistir, necesariamente en *la activación de las reservas obligatorias de suelo para la construcción de vivienda protegida*. Las reservas fueron introducidas por la Ley 2/2002 y objeto de reforzamiento a través de la Ley 10/2004 y el Decreto-Ley 1/2007. Desde entonces se han aprobado pues un gran número de instrumentos de planeamiento derivado —planes parciales y planes de mejora urbana— que contienen esta reserva. Sin embargo, por varias razones (Nel-lo, 2012) esto no se ha traducido hasta ahora en un incremento destacado de la construcción de vivienda protegida. Es preciso inventariar estos suelos, cuantificar el volumen de vivienda que pueden aportar y tomar las medidas necesarias a fin de que las previsiones contenidas en el planeamiento se cumplan. Un primer paso sería, como decíamos, la constitución y activación de los consorcios urbanísticos previstos para el la mejora de las ARE.
- El tercer aspecto relativo a la política de suelo que hay que impulsar es *la recuperación para la colectividad de las plusvalías derivadas de las intervenciones de rehabilitación y de las grandes intervenciones urbanas de iniciativa pública*. Esta recuperación tiene que tener dos finalidades: en primer lugar, evitar la apropiación privada de ganancias que no habrían sido posibles sin una aportación sustantiva de recursos públicos; en segundo lugar, combatir las expectativas y moderar los aumentos de precios. Por ello, parece muy conveniente delimitar áreas de tanteo y retracto en todos los ámbitos objeto de procesos de rehabilitación y gran intervención pública, tal y como ya ha propuesto el Consejo Asesor del Plan de Barrios de Barcelona (CAPB, 2017). Asimismo, sería conve-

niente estudiar la posibilidad de utilizar la figura del censo enfiteútico sobre las fincas que ven incrementar de manera extraordinaria su valor por el hecho de encontrarse en una área de intervención urbanística.

#### 4.2. Las actuaciones de rehabilitación

Frente a la segregación y la gentrificación, las políticas de rehabilitación urbana tienen dos potencialidades indudables: mejorar las condiciones de vida en los barrios donde, en razón de estas dinámicas, tiende a concentrarse la población con menor nivel adquisitivo; contribuir a moderar la formación de diferenciales de renta urbana al dotar de equipamientos y calidad urbana los barrios que han estado tradicionalmente faltos. Su aplicación no está, sin embargo, exenta de riesgos, tal y como ya se ha comentado, el más importante de los cuales es el del desplazamiento, por vía de los precios, de la población que reside en ellos.

Barcelona y Cataluña disponen también de una notabilísima experiencia en el ámbito de las políticas de rehabilitación urbana, hasta el punto de que las ciudades catalanas han podido ser consideradas un referente internacional en este campo (Bohigas, 1985; Llop y Valls, 2008; Nel-lo, 2018). En particular, en las dos primeras décadas del siglo XXI se han desplegado dos programas de gran ambición: la Ley 2/2004 de mejora de barrios y áreas urbanas que requieren de atención especial (que estuvo plenamente vigente en el periodo 2004-2010) y el Plan de Barrios de Barcelona (que empezó a aplicarse el año 2016). De estas experiencias —con sus luces y sus sombras— se ha derivado un conjunto de enseñanzas que resultan de gran utilidad para el diseño de estrategias y políticas que hay que impulsar en este campo (DPTOP, 2009; Nel-lo, 2010; CAPB, 2017). A nuestro entender son las siguientes:

- a) Las dinámicas de segregación tienen hoy, como se ha explicado bien, una escala metropolitana. Como resultado, se da la paradoja que los grupos sociales más necesitados terminan en buena medida reuniéndose en los barrios y municipios con más altos déficits urbanísticos y con menor capacidad de prestar servicios. En este contexto, las *políticas de rehabilitación urbana* no pueden ser consideradas únicamente una iniciativa local: son necesarios mecanismos de cooperación y financiación de escala supralocal. Por ello, hay que recuperar las convocatorias de la Ley de Barrios cuanto antes mejor, y, mientras esto no sea posible, hay que extender como mínimo el Plan de Barrios que el Ayuntamiento de Barcelona está impulsando en solitario, en el conjunto del área metropolitana. Las actuaciones requerirán de la creación de un fondo específico, dotado con recursos locales, metropolitanos, de la Generalitat, el Estado y la Unión Europea. Basándose en las lecciones de las experiencias previas, los rasgos principales de las intervenciones de rehabilitación tendrán que ser: su transversalidad e integralidad, la implicación de la ciudadanía, la cooperación interadministrativa, la evaluación de los resultados y el liderazgo público en la gestión de las transformaciones.
- b) La *rehabilitación del parque de vivienda* tiene que formar parte indisoluble de los programas de rehabilitación urbana. Esta resulta imposible sin la implicación de los propietarios, que, por otra parte, en muchos casos no disponen de los recursos necesarios para afrontar los gastos que se puedan derivar de ella. A través de los Planes de Barrios es posible abordar en parte la rehabilitación de

los elementos comunes de la edificación (cubiertas, bajantes, ascensores), pero hay que complementarlos con el fin de poder proceder a la rehabilitación de las unidades de vivienda. Para hacerlo resulta conveniente delimitar todos los ámbitos de rehabilitación urbana como áreas de rehabilitación integral, susceptibles de recibir las desgravaciones y las ayudas consiguientes. Estas ayudas pueden condicionarse a la destinación de la vivienda a alquiler social en aquellos casos en que se estime conveniente. Asimismo, parece interesante impulsar cooperativas e iniciativas comunitarias de rehabilitación tal y como han hecho ya varios municipios.

#### 4.3. Las políticas de vivienda

En la discusión sobre la segregación y la gentrificación, las propuestas sobre la política de vivienda suelen tener un lugar destacado, y, en ocasiones, prácticamente exclusivo. Sin embargo, los intentos de resolver la problemática urbana a través exclusivamente de políticas sectoriales de vivienda (o de cualquier otro sector) han terminado a menudo en fracasos más o menos acusados. Hace unos años, el gobierno del Brasil impulsó un ambicioso programa de vivienda denominado *Minha casa, minha vida* con el objetivo de construir millones de unidades para sectores desfavorecidos de la población. Los resultados de la experiencia —como alguna vez se ha comentado— indican claramente que, para cambiar de vida, no basta con cambiar de casa. En otras palabras: el disfrute de los derechos a la vivienda, a la ciudad, a los servicios y al trabajo terminan siendo indisolubles y no pueden satisfacerse de manera aislada.

Ahora bien, eso no implica en modo alguno, que no haya que impulsar políticas específicas en el ámbito de la vivienda, ámbito en el cual Barcelona y su área constituyen en varios aspectos —la sobrecarga de los gastos, la falta de vivienda social— una excepción a escala europea. Las políticas a desarrollar en este ámbito pueden agruparse en las cuatro líneas siguientes:

- a) En primer lugar, *hay que dar estabilidad al mercado de alquiler*. Para acercarse a la situación de otras ciudades europeas será necesario modificar la normativa de arrendamientos urbanos con el fin de alcanzar los plazos mínimos del contrato, indexar los alquileres a unos precios de referencia o al IPC, reducir el arbitrio del propietario en las razones para la interrupción o la no renovación del contrato, así como vincular las ayudas a la promoción o la rehabilitación privada a la destinación de la vivienda rehabilitada a alquiler social.
- b) En segundo lugar, la *promoción de la vivienda social* (ya sea pública o protegida) requiere de un volumen importante de inversión. En las circunstancias actuales de restricción del endeudamiento de las administraciones públicas esto vuelve necesario contar con la aportación de capital privado. La constitución de sociedades público-privadas destinadas a promover —bajo el impulso y el liderazgo público— vivienda social es, pues, imprescindible. Del mismo modo, hay que impulsar tanto como sea posible las iniciativas de producción de vivienda cooperativa e institutos como la cesión de uso, el derecho de superficie, la masovería urbana y otros. Finalmente, hay que conferir estabilidad a la condición de vivienda social, asegurando tanto la gestión pública de la vivienda pública, como el mantenimiento de la vivienda protegida dentro de este régimen.

c) En tercer lugar, es necesario movilizar la *vivienda vacía* a fin de que, como bien que es, cumpla su función social. En relación con este aspecto, durante la crisis económica se perdió probablemente una oportunidad extraordinaria de dar uso social a las viviendas vacías propiedad de las entidades financieras que tuvieron que recibir ayudas públicas. Hoy, la regulación de este tipo de vivienda no puede dar —a pesar de las expectativas que a veces suscita— resultados tan interesantes. Sin embargo, resulta conveniente, tal y como han hecho ya varias administraciones, gravar de manera específica a los propietarios de las viviendas vacías y, de persistir la esta situación, conseguir su alquiler con finalidades sociales, tal y como ya preveía en el año 2007 la Ley del derecho en la Vivienda.

d) Finalmente, hay que *regular el alquiler turístico*, en razón del impacto que tiene sobre el mercado de la vivienda y la vida en los barrios. En este sentido el Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico aprobado en Barcelona en el año 2017 constituye sin duda un referente a la hora de impedir la concentración de este tipo de oferta en determinados barrios. Regulaciones similares deberían extenderse a todo el ámbito metropolitano. Del mismo modo habría que considerar medidas complementarias como la necesidad de aplicar *standards* urbanísticos de equipamientos y zonas verdes en los casos de cambio de uso de residencial permanente en alojamiento turístico. Asimismo, habría que impulsar un acuerdo entre las mayores ciudades turísticas de los continentes con el fin de conseguir excluir los anuncios de los apartamentos que no cuentan con licencia municipal de las plataformas digitales de comercialización de la oferta de alojamiento.

#### 4.4. La fiscalidad urbana

El debate sobre la licitud y la conveniencia de que una parte sustantiva de los beneficios empresariales y de los salarios sea apropiada para los propietarios urbanos a través de rentas tiene, como es bien sabido, una larga tradición en la economía clásica. En el último siglo en Cataluña se ha avanzado de forma reiterada en propuestas tendientes a limitar significativamente esta posibilidad: desde las iniciativas de Cebrià de Montoliu y la Sociedad Cívica de la Ciudad Jardín, deudoras de las teorías de Henry George, hasta las propuestas de municipalización del suelo de Manuel Serra i Moret; del Decreto de Municipalización de la Propiedad Urbana de 1937, redactado por Joan Grijalbo y Francesc Fàbregas, a la propuesta de municipalización de las “fincas lucrativas” que figuraba en la tesis doctoral de Pasqual Maragall, ya mencionada.

Se trata de una discusión de importancia primordial en el debate sobre la segregación, la gentrificación y sus efectos, una discusión que plantea cuestiones de gran entidad sobre el papel del mercado del suelo en la equidad y la eficiencia de nuestras ciudades. Existen bastantes elementos que indican que, más temprano que tarde, estas cuestiones fundamentales pasarán a formar parte de la agenda política en todas las grandes ciudades europeas. Mientras tanto, hay varias medidas de carácter fiscal que permitirían ya desde ahora moderar la renta urbana y revertir una parte para gastos públicos. En síntesis estas medidas son de dos tipos:

- a) Una primera línea de actuación podría ser la modificación de la *fiscalidad sobre los bienes inmuebles* con el fin de aproximar, a efectos de tributación, los valores catastrales (del suelo y de la

construcción) a los valores de mercado. Si, como se ha afirmado recientemente, la movilidad del capital y otras circunstancias permiten eludir los impuestos a los grupos sociales más acomodados, nada más conveniente que gravar aquel patrimonio que no pueden en absoluto trasladar ni hacer invisible (Puig, 2018). Ahora bien, en una situación en que la propiedad es la forma de tenencia prevalente para la mayoría de las familias, una aplicación poco cuidadosa de este principio podría tener efectos negativos y contraproducentes. Para evitarlo, en la fijación de la contribución, pues, habría que atender no solo al valor del objeto, sino también a las características del sujeto pasivo y al uso de la vivienda (con el fin de gravar de manera diferenciada la segunda residencia, la vivienda vacía o fincas lucrativas).

- b) Una segunda línea en el ámbito de la fiscalidad debería estar destinada a *gravar la destinación de la vivienda para usos turísticos*. Con eso se devolvería a la colectividad una parte de las ganancias que los propietarios no habrían podido obtener sin el uso de los bienes comunes de la ciudad (el espacio público, el patrimonio, los servicios, el transporte público). Asimismo, una fiscalidad de este tipo haría menos deseable el cambio de uso de la vivienda. Esta medida tendrá que complementarse necesariamente con otras dos: la plena regularización de las aportaciones fiscales de la vivienda sujeta a usos turísticos y la posibilidad de destinar la tasa turística que se recauda en los apartamentos turísticos a necesidades sociales más que a una mayor promoción de la actividad turística.

La segregación urbana y la gentrificación son fenómenos inherentes al proceso de urbanización en las actuales circunstancias. Pero no son dinámicas ineluctables. Para hacerle frente son necesarias políticas públicas urbanas como las que aquí se han descrito, movilización ciudadana y transformaciones estructurales. Solo la combinación de estos tres elementos permitirá garantizar a toda la población el derecho a la ciudad.

## FACTORES CONTEXTUALES ASOCIADOS A LOS PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA

FERNANDO ANTÓN-ALONSO  
SERGIO PORCEL  
IRENE CRUZ

Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona

### 1. Introducción

Durante los últimos años, la gentrificación ha ido adquiriendo progresivamente más centralidad en los debates urbanos. Esta investigación pretende contribuir a este debate aportando un nuevo análisis en cuatro sentidos. En primer lugar, realizando un análisis cuantitativo del fenómeno que supere los límites municipales de Barcelona. La visión municipal, muchas veces centrada en estudios de caso de barrios céntricos —y en algún caso periférico—, ha sido la predominante en la investigación sobre gentrificación en España (García Herrera, et al. 2008; Janoschka, et al. 2014). A escala internacional, en cambio, sí que ha habido aproximaciones metropolitanas como la de Atkinson (2000a, 2000b), Hamnett (2003,

2009a), (Paccoud, 2017), (Paccoud y Mace, 2018), Prêteceille (2007), Marti-Costa et al. (2016). En el presente artículo, por lo tanto, se plantea la hipótesis de la existencia de procesos de gentrificación más allá del centro metropolitano.

En segundo lugar, abordando el fenómeno desde una perspectiva plural y no lineal. La contribución de Beauregard (1990) es de las más relevantes en este sentido y la presente investigación es en cierta medida deudora de los planteamientos de este investigador. En su artículo sobre las diversas trayectorias seguidas por cuatro barrios de Filadelfia intenta demostrar que la gentrificación tiene que entenderse como un fenómeno complejo y al mismo tiempo contingente. Complejo en el sentido que se trata de un fenómeno que no sigue un único patrón y que puede desarrollarse de varias formas —o incluso, puede no llegar a desarrollarse a pesar de presentar potencialidades para hacerlo. Y contingente en la medida en que depende de la interacción de elementos estructurales y de particularidades locales que hacen de la gentrificación un fenómeno poliédrico. La presente investigación se centra en el análisis del contexto local para explicar justamente la complejidad de la gentrificación en el área metropolitana de Barcelona. El contexto local se entiende como favorecedor o perjudicial, acelerador o moderador de los procesos de gentrificación (Beauregard, 1990; Shaw, 2005). Se parte de la hipótesis que los entornos metropolitanos albergan procesos diversos de gentrificación que se producen tanto en los centros como en las periferias, y que difieren también en las trayectorias que siguen a lo largo del tiempo en función de factores contextuales locales de diversa naturaleza —social, residencial, urbanística, geográfica, institucional.

Este enfoque explicativo —y no tanto descriptivo— representa otro elemento relevante de los análisis desarrollados. El estudio de la gentrificación ha sido focalizado en la descripción del fenómeno, intentando identificar sus geografías y los factores de carácter estructural que estaban detrás. En cambio, los análisis explicativos que profundizan en la aparición del fenómeno no han proliferado.

Finalmente, el artículo también incorpora una aportación inédita desde el punto de vista metodológico, en la medida en que incorpora un *análisis de secuencias* para identificar las trayectorias que han seguido los barrios potencialmente gentrificables. Este método no se ha utilizado hasta ahora en los estudios sobre gentrificación y está poco desarrollado en las investigaciones sobre transformaciones de barrios.

La estructura del artículo es la que sigue. Se empieza dedicando una sección a repasar las definiciones y explicaciones de la gentrificación. Acto seguido, se dedica un apartado a exponer las dificultades implícitas en cualquier intento de operacionalización y análisis cuantitativo de la gentrificación. Los dos apartados tienen como objetivo contextualizar los análisis que se desarrollan posteriormente. Un tercer apartado está destinado a identificar aquellos barrios que presentaban las condiciones previas necesarias para poder ser gentificados en 1991, estudiar sus trayectorias y, finalmente, ver cuáles son los factores que favorecen o dificultan los procesos de sustitución de las clases trabajadoras por las clases medias. El artículo se cierra con la síntesis de las principales conclusiones de todo este análisis.

### 2. La gentrificación: concepto y factores explicativos de un fenómeno complejo

Desde la primera utilización del término y su definición por Glass (1964) en su libro *London: Aspects of Change*, el debate teórico sobre lo que es la gentrificación ha sido in-

tenso. No es la intención de este artículo dar un repaso a dicho debate; el lector ya cuenta en este número monográfico con artículos dirigidos a presentar esta cuestión, además de poder consultar algunas contribuciones de referencia como las de Lees et al. (2008, 2010) y Lees et al. (2016). Para los objetivos de esta investigación, no obstante, hay que mencionar el enfoque teórico integrador de Clark (2005), que conjuga las dos perspectivas teóricas hegemónicas en el estudio de la gentrificación —la de la producción y la del consumo— y que posteriormente también es seguida por Lees et al. (2016). Según esta perspectiva, la gentrificación implica una sustitución de los usuarios del territorio por usuarios con una *status* socioeconómico superior, generando un cambio del entorno construido a través de la inversión en capital fijo independientemente de dónde y cuándo se produzca. Un primer aspecto relevante de esta definición es el componente de clase asociado al fenómeno, cuestión por otro lado coincidente en todas las definiciones del fenómeno. Un segundo elemento importante es la deslocalización del fenómeno, aceptando la posibilidad de procesos de gentrificación más allá del centro metropolitano.

La definición integradora de Clark también trata de serlo en el plano explicativo. Intenta superar la distinción entre las explicaciones desde la óptica de la producción y la del consumo. Las primeras, con Smith (1979, 1982, 2002) como su máximo exponente, se centran en la existencia de un proceso de desinversión y ulterior inversión por parte de agentes públicos y privados en el centro de las ciudades —posteriormente extendido a otras áreas urbanas— que lleva a un ensanchamiento de la renta a obtener con la revalorización de estas áreas de las ciudades. Por otra parte, las basadas en el consumo, con Ley (1992, 1996) como su principal representante, plantean que la ocupación de los centros de las ciudades es fundamentalmente el resultado de un cambio social, cultural y económico en que nuevas clases medias compuestas por profesionales con educación superior encuentran determinados entornos urbanos propicios para satisfacer sus necesidades y desarrollar sus identidades. Aquí se ve la relación entre el espacio físico y el espacio social del que hablaba Bourdieu (2018). El espacio físico es a la vez un entorno estructurado de las relaciones de clase y un entorno estructurante de estas mismas relaciones. Se trata de la apropiación física y simbólica de espacios urbanos por unas élites urbanas con un considerable capital económico, cultural y social —combinados de diversas maneras— que terminan por desplazar —también física y simbólicamente— a las clases que ocupan estratos inferiores de la estructura social jerárquica. Es precisamente este enfoque el que permitiría hablar de procesos de elitización, tal y como propone García Herrera (2001). En el fondo, la gentrificación se convierte, como decía Zukin (1987) recogiendo las ideas de Bourdieu sobre el gusto y la distinción (Bourdieu, 2006), en un proceso de diferenciación espacial y social.

Por otro lado, de acuerdo con mucha de la literatura generada sobre gentrificación, se puede afirmar que existe un conjunto de elementos contextuales de ámbito local que facilitan o limitan los procesos de sustitución de las clases trabajadoras por las clases medias. Todos ellos pueden agruparse en varias dimensiones: a) la morfológica-residencial, que se refiere fundamentalmente a las tipologías edificatorias, regímenes de tenencia y precios de viviendas; b) la urbanística, muy relacionada con la anterior, pero que tiene en cuenta otros elementos más vinculados a la forma urbana, como la localización de los barrios en la trama urbana o la presencia de equipamientos; c) la social, relacionada con las características sociodemográficas de los barrios o de su entorno próximo; y d) la ins-