
This is the **published version** of the bachelor thesis:

Terrat Sanchez, Ana. *La metamorfosi de Nou Barris : Realitat o Amenaça?*.
Treball de Final de Grau (Universitat Autònoma de Barcelona), 2026 (Gestió de
Ciutats Intel·ligents i Sostenibles). 11 pàgines.

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/334595>

under the terms of the  license.

La metamorfosi de Nou Barris: Realitat o Amenaça?

Ana Terrat Sanchez

Resum– Aquest treball investiga la penetració real de la gentrificació al districte de Nou Barris durant l'etapa postpandèmia, prenent com a referència una perifèria històricament obrera. S'exposen conceptes clau com la bretxa de renda o la gentrificació verda amb la finalitat de facilitar la comprensió de les transformacions que pateix la zona. La metodologia utilitza una aproximació mixta que combina l'anàlisi quantitativa de dades padronals (2011-2024) amb una recerca qualitativa basada en entrevistes a comerços i immobiliàries locals. Els resultats demostren que el districte es troba en una fase inicial de substitució poblacional, marcada per l'arribada de nous llogaters estrangers amb estudis universitaris, especialment concentrats a la zona sud (Porta i Vilapiscina). Aquestes troballes són útils per discutir les limitacions de l'estudi i la creixent inseguretat residencial del veïnat de tota la vida. Finalment, s'estima que el treball serveixi com a punt de partida per a futures línies d'investigació que aprofundeixin en el risc d'exclusió social i el paper de les xarxes de suport veïnal.

Paraules clau– Gentrificació perifèrica, Nou Barris, substitució sociodemogràfica, inseguretat residencial, metodologia mixta, gentrificació comercial, bretxa de renda.

Abstract– This paper investigates the actual penetration of gentrification dynamics in the Nou Barris district during the post-pandemic stage, taking a historically working-class and popular peripheral area as a reference. Key theoretical concepts such as the rent gap or green gentrification are presented in order to facilitate the understanding of the socio-demographic transformations occurring in Barcelona's periphery. The proposed methodology employs a mixed-methods approach that combines the quantitative analysis of census registry data (2011–2024) with qualitative research based on interviews with local businesses and real estate agencies. The results obtained demonstrate that the district is in an initial phase of population replacement, highlighted by a sharp increase in new foreign tenants with university degrees, who are particularly concentrated in the southern area (Porta and Vilapiscina). These findings are useful for subsequently discussing the study's limitations and the growing residential insecurity suffered by long-time neighbors. Finally, it is estimated that this work will serve as a starting point for future lines of research delving into the risk of social exclusion and the role of community support networks on the margins of the city.

Keywords– Peripheral gentrification, Nou Barris, socio-demographic replacement, residential insecurity, mixed-methods, commercial gentrification, rent gap.



• *E-mail de contacte:* ana.terrat@uab.cat • *Treball* (departament) • *Curs* 2025/26
tutoritzat per: Antonio Lopez Gay del/de la tutor/a

1 INTRODUCCIÓ

1.1 Introducció i Context del Fenomen

LA gentrificació s'entén com un procés de migració selectiva basat en les característiques socioeconòmiques de les persones, on l'arribada de grups amb ingressos més alts i major capital cultural provoca el desplaçament dels residents amb rendes més baixes. En el context de la producció capitalista de l'espai urbà, aquest fenomen actua com una estratègia de desposseïció que permet l'apropiació de les rendes del sòl per part d'una minoria. A Barcelona, aquest procés ha mostrat una clara expansió des dels centres urbans consolidats cap a barris més allunyats, seguint el que alguns autors anomenen la "cinquena ona" de gentrificació. Mentre que tradicionalment la recerca s'havia centrat en zones com Gràcia, el Poble Nou o Ciutat Vella, actualment el debat acadèmic s'interroga sobre la penetració d'aquestes lògiques en barris amb un component de classe treballadora molt més obvi. [1, 4] ADD

1.2 Nou Barris: De Territori Receptor a Espai en Disputa

El focus d'aquest treball és el districte de Nou Barris, un espai històricament obrer on es vol investigar la potencial arribada de la gentrificació. Històricament, Nou Barris havia funcionat com una zona de recepció per a la població expulsada dels centres gentrificats de la ciutat. Tanmateix, s'ha identificat que el perfil sociodemogràfic ha canviat de forma notable en els últims anys en zones com Vilapiscina o Porta, generant un relat fort sobre les transformacions que s'estan produint. Aquest canvi s'insereix en el concepte de "inseguretat residencial perifèrica", on l'increment desorbitat dels preus al centre genera un "efecte dominó" que empeny les classes mitjanes i els professionals joves cap als extrems de la ciutat. El focus d'aquest treball és el districte de Nou Barris, un espai històricament obrer on es vol investigar la potencial arribada de la gentrificació. Dins d'aquest districte, s'ha identificat que el perfil sociodemogràfic ha canviat de forma notable en els últims anys en zones com Vilapiscina o Porta, generant un relat suficientment fort sobre les transformacions que s'estan produint. Aquesta recerca és rellevant perquè el fenomen de la gentrificació en barris perifèrics de classe treballadora encara no ha estat explorat amb profunditat en la literatura acadèmica sobre Barcelona. [2]

1.3 Metodologia Mixta i Indicadors Clau

Per dur a terme l'estudi, es proposa una metodologia mixta que permeti una comprensió profunda del fenomen:

men:

- Anàlisi quantitativa: Mitjançant l'estudi dels fluxos de població, la mobilitat residencial i el nivell d'instrucció (estudis universitaris) per mesurar el reemplaçament de la població.
- Aproximació qualitativa: Per comprendre com els veïns i veïnes viuen aquests canvis i quines són les dinàmiques de pressió que poden derivar en l'expulsió de la població resident.

1.4 Conclusions i Impacte en l'Identitat

En conclusió, el treball pretén aportar llum sobre si s'estan produint proves de substitució sociodemogràfica a Nou Barris en un context post-pandèmia marcat per la crisi de l'habitatge i la revalorització de nous espais urbans. L'estudi analitzarà la situació dels tretze barris del districte per determinar com aquestes dinàmiques afecten l'arrelament i la identitat d'un territori tradicionalment popular. [7]

2 MARC TEÒRIC

2.1 Definició i l'Evolució cap a la Cinquena Ona

La gentrificació s'ha consolidat en les últimes dècades com un dels processos de transformació urbana més complexos i determinants a les ciutats contemporànies. Definida clàssicament per Ruth Glass (1964) com la reinversió de capital en sectors urbans centrals i la consegüent substitució de grups d'ingressos baixos per classes mitjanes-altes, el fenomen ha evolucionat significativament. Actualment, la literatura acadèmica descriu una "cinquena ona" de gentrificació, caracteritzada per una financerització profunda on el capital global i els fons d'inversió dicten les dinàmiques urbanes. En el context de l'estat espanyol, aquest procés s'articula mitjançant una selectivitat migratòria on el mercat immobiliari actua com a mecanisme d'exclusió social, prioritzant la rendibilitat sobre el dret a l'habitatge. [1, 2, 4, 5] ADD

2.2 La "Bretxa de Renda" el cas de Barcelona

Una de les peces clau per a entendre la gentrificació en ciutats com Barcelona és el concepte de la "bretxa de renda" (rent gap), desenvolupat originalment per Neil Smith (1979). Aquesta teoria sosté que la desinversió prolongada en certs barris genera una diferència substancial entre el valor actual del sòl i el seu valor potencial un cop reurbanitzat. En barris com Sant Antoni, s'observa com aquesta bretxa ha estat capturada per capitals que busquen rendibilitat post-crisi, pro-

vocant un augment dràstic dels lloguers —amb increments de fins al 42,3% en només cinc anys— i una pressió constant derivada de la turistització i la proliferació de plataformes com Airbnb. Aquesta dinàmica no només desplaça residents, sinó que altera el teixit comercial a través de la denominada gentrificació comercial. [3, 10, 13]

2.3 La Paradoxa de la "Gentrificació Verda"

La gentrificació ja no es limita exclusivament als centres històrics, sinó que troba noves fronteres en la denominada "gentrificació verda". Aquest concepte descriu la paradoxa de la sostenibilitat urbana: la creació d'infraestructures verdes, destinades teòricament a millorar la salut pública i el benestar, acaba actuant com un catalitzador de la revaloració del sòl. El cas de Madrid Río és paradigmàtic en demostrar que la substitució d'una barrera física (com la M30) per un gran parc urbà pot precipitar l'expulsió del veïnat tradicional en les zones més segregades, obrint çauces socio-espaciales "que atreuen poblacions amb major capital econòmic i educatiu. [9]

2.4 L'Extensió cap a la Perifèria Obrera: Nou Barris

Aquesta expansió territorial planteja el debat sobre si la gentrificació està aconseguint penetrar finalment en els barris de classe treballadora més perifèrics, com el districte de Nou Barris a Barcelona. Si bé aquests espais han romàs històricament aliens a les dinàmiques de substitució massiva, la literatura recent suggereix que ja experimenten una "inseguretat residencial" derivada de l'efecte dominó dels barris centrals. Els residents d'aquestes zones populars pateixen les conseqüències d'un model urbà que prioritza el "talent" transnacional i l'economia del visitant sobre la reproducció social de la població local, reflectit en l'arribada creixent de veïns amb estudis universitaris que ja freguen el 30,5% de les noves altes al districte. ADD

2.5 Conclusions: Una Realitat Multidimensional

En conclusió, la gentrificació a Espanya ha d'entendre's com un procés multidimensional que combina la financerització de l'habitatge, la terciarització dels barris i noves formes d'exclusió vinculades a la sostenibilitat. Com assenyalen Sanz-Pérez et al. (2026), l'expansió d'aquest fenomen cap a barris perifèrics exigeix eines d'anàlisi més precises, com els índexs multidimensionals, que permetin identificar de manera primerenca on el dret a la ciutat està sent compromès

per la lògica del mercat. Cal, per tant, una gestió democràtica dels excedents urbans per protegir les comunitats més vulnerables davant la mercantilització global de l'espai vital. [1, 4]

3 METODOLOGIA

3.1 Cas d'Estudi

Per entendre per què és important analitzar les transformacions urbanes a les ciutats, primer cal fixar-se en aquells llocs que van néixer per acollir les classes treballadores. L'origen i l'evolució de Nou Barris ens ajuden a veure com un espai que va començar completament aïllat del centre de Barcelona s'ha acabat convertint en un escenari clau per mesurar la resistència veïnal i els canvis en la població. Aquest territori, que històricament formava part del municipi independent de Sant Andreu de Palomar fins a la seva annexió el 1897, va mantenir durant segles un caràcter eminentment rural dominat per masies i explotacions agrícoles. Fins a mitjans del segle XX, el paisatge estava configurat per una topografia accidentada de turons i rieres que condicionarien el seu posterior creixement fragmentat. [7, 14, 15]

Els primers passos d'aquests barris van estar marcats per una falta total d'ajuts i serveis, on el barraquisme inicial de zones com les Roquetes o la Prosperitat es va anar substituint per polígons de pisos construïts a corre-cuita durant el desenvolupisme franquista. Eren blocs massius d'iniciativa pública o especulativa, com les Cases del Governador o els polígons de l'Obra Sindical del Hogar, que es feien sense cap mena de planificació ni dotació d'infraestructures bàsiques. Fins a la dècada dels 70, molts veïns no tenien clavegueram, ni escoles, ni ambulatoris, obligant la comunitat a autoorganitzar-se per instal·lar el clavegueram els diumenges o ocupar espais per a usos culturals. [14, 15]

Va ser precisament aquesta situació de precarietat la que va fer néixer un dels moviments veïnals més forts de Catalunya, aglutinat sota el nom de "9 Barrios" a partir de 1970. Sota el lema "Nou Barris fa la seva història", les protestes de la gent durant els anys 70 i 80, com el segrest d'un autobús per part de Manuel Vital o l'ocupació de la planta asfàltica, van forçar l'Ajuntament a invertir en serveis públics. Aquest procés va culminar l'any 1984, quan es va oficialitzar el districte amb la seva configuració administrativa actual de 13 barris, consolidant una identitat molt lligada a la lluita social i la dignificació de la perifèria. [14, 15]

Pel que fa al perfil de la gent que hi vivia, Nou Barris va funcionar durant dècades com un entorn molt homogeni de classe obrera amb un nivell d'estudis formals per sota de la mitjana de la ciutat. Encara el 2017, els informes reflectien que només el 14% dels

residents tenien estudis superiors, una realitat lligada a ocupacions de baixa qualificació en el sector industrial o el petit comerç de proximitat. Aquesta estructura social es va mantenir estable fins que l'envelliment de la població i el relleu generacional van començar a moure les dinàmiques del districte a finals del segle XX. [14, 15]

Amb l'arribada del segle XXI, Nou Barris ha viscut una segona gran transformació, assolint el seu màxim històric de 178.396 habitants el 2024. Aquest creixement s'explica per l'arribada massiva de població nascuda a l'estranger, que ja representa el 22,4% del total de residents i prop del 78,6% de les noves altes al padró. No obstant això, s'observa un canvi disruptiu: el pes de nous veïns amb estudis universitaris s'ha disparat, passant del 18% el 2011 al 30,5% el 2024, un fenomen que apunta cap a una substitució socio-demogràfica o gentrificació perifèrica. Aquests canvis s'han d'entendre en un context de "inseguretat residencial", on la pujada dels lloguers al centre de Barcelona expulsa les classes mitjanes cap als barris populars, posant en risc l'arrelament de la població local tradicional. [2, 11, 17]

3.1.1 Per què Nou Barris és un cas d'estudi interessant?

Triar aquest districte com el centre de la investigació no és una decisió a l'atzar, sinó que respon a tres motius acadèmics molt clars:

- Analitzar la perifèria obrera: Gairebé tots els estudis clàssics sobre gentrificació a Barcelona s'han fixat en zones centríques o barris amb un passat industrial modernitzat, com el Raval o el Poblenou. Tanmateix, Nou Barris permet comprovar si les dinàmiques del capital immobiliari i la pressió dels preus són capaces de transformar entorns que, històricament, van néixer mitjançant l'autoconstrucció i el barraquisme, totalment al marge dels circuits turístics. Investigar aquest districte serveix per veure com la "metamorfosi urbana"—el pas de suburbi degradat a ciutat consolidada—acaba atraient inversions que posen en risc l'estabilitat de la classe treballadora tradicional. [2, 7]
- L'efecte dominó de l'habitatge: El districte és l'escenari ideal per avaluar la "inseguretat residencial a la perifèria". Quan viure al centre o en barris com l'Eixample o Sant Antoni es torna impossible per la pujada desorbitada dels lloguers (que han crescut prop d'un 50% en pocs anys), es genera un desplaçament en cadena cap als extrems de la ciutat. Nou Barris ha passat de ser un espai d'arrelament obrer segur a una zona en dispu-

ta, on ja s'observa que el 30,5% dels nous llogaters tenen estudis universitaris, trencant l'homogeneïtat social del districte i forçant l'expulsió de la població amb rendes més baixes cap a municipis de l'àrea metropolitana. [4, 7]

- La divisió interna del districte: Nou Barris presenta una profunda dualitat interna que el fa molt atractiu per a l'anàlisi comparativa. Per un costat, la fita sud (barris com Vilapicina i la Torre Llobeta o Porta) funciona com un pol d'atracció per a nous residents amb un nivell d'instrucció superior (fregant el 38% d'universitaris entre les noves altes), ja que són zones més permeables i connectades amb districtes veïns com Sant Andreu. Per l'altre costat, la Zona Nord (Ciutat Meridiana, Torre Baró i Vallbona) continua arrossegant problemes històrics d'aïllament geogràfic, mancances infraestructurals i una vulnerabilitat social crònica. Aquesta fragmentació permet estudiar si la gentrificació avança a ritmes diferents, creant noves fronteres de segregació dins del mateix districte. [7]

3.2 Estratègia metodològica: combinació de dades i veus del barri

Per comprovar si realment hi ha indicis de gentrificació a Nou Barris, la recerca s'ha estructurat a través d'un disseny mixt de tipus convergent que combina l'anàlisi de dades estadístiques oficials amb el treball de camp qualitatiu. Aquesta doble mirada és necessària perquè la gentrificació no és un fenomen que només es pugui mesurar amb gràfics abstractes; es llegeix tant en els canvis de les llistes de població com en les percepcions i vivències de la comunitat. L'objectiu és capturar tant la "metamorfosi demogràfica" com l'impacte en la cohesió social i l'arrelament d'un territori tradicionalment popular. [11]

3.2.1 Anàlisi Quantitativa: Fluxos de població i nivell d'instrucció

La primera part de la investigació, de caràcter quantitatiu, s'ha basat en l'estudi minuciós dels fluxos de població d'entrada al districte durant les dues últimes dècades. En lloc de mirar només el volum total d'habitants, l'anàlisi s'ha acotat a la població major de 25 anys que s'ha mudat a Nou Barris, ja que per cycle vital es considera que aquestes persones ja han finalitzat els seus estudis superiors. [4]

A partir d'aquí, s'ha seguit una metodologia utilitzada en estudis recents sobre Barcelona (López-Gay et al.) que creua la variable del lloc de naixement amb el nivell d'instrucció formal (titulació universitària).

Aquest ús del nivell d'estudis serveix com una aproximació fonamental a la posició social i al capital cultural dels nous residents, permetent detectar si el perfil de les noves llars s'està distanciant del perfil històric de la població consolidada. Tota aquesta informació s'ha obtingut mitjançant l'exploració de les matrius de mobilitat residencial del Padró municipal i del Centre d'Estudis Demogràfics (CED).

3.2.2 Anàlisi Qualitativa: El pols del teixit comercial i l'habitatge

La segona part de l'estudi busca donar veu i context als números mitjançant un treball de camp qualitatiu basat en l'observació i la realització d'entrevistes semi-estructurades. Aquestes entrevistes s'han centrat en dos col·lectius clau per entendre la transformació del barri:

- **Petit comerç familiar:** S'han triat establiments històrics seguint criteris d'arrelament i proximitat —com la sabateria Oh, la, la! (38 anys al barri), la papereria La Fosca o la llibreria Santos Ochoa— per avaluar la percepció sobre el canvi en el perfil de la clientela i el risc de gentrificació comercial.
- **Sector immobiliari local:** S'han realitzat consultes a agències i administradors de finques del districte (com Finques Carrera) per obtenir dades sobre l'evolució dels preus dels lloguers, tant d'habitatges com de locals comercials, i la pressió del mercat sobre el llogater tradicional de classe mitjana-baixa.

Les preguntes dels qüestionaris s'han enfocat en tres eixos: la percepció dels canvis demogràfics en la clientela, l'impacte de la digitalització en el consum i l'escalada dels preus del lloguer. Ajuntar aquestes converses amb l'anàlisi padronal és el que permet determinar si les dinàmiques immobiliàries estan posant en risc la continuïtat de l'identitat popular del districte.

4 RESULTATS

L'anàlisi dels resultats s'ha dividit en dos blocs fonamentals: un primer apartat quantitatiu que radiografia la metamorfosi demogràfica del districte a través de les dades de mobilitat residencial, i un segon apartat qualitatiu que recull la percepció del territori a través dels seus necosis locals i agències immobiliàries.

4.1 Anàlisi Quantitativa: La Metamorfosi Demogràfica Padrònica

Nou Barris ha passat d'una fase d'estagnació post-crisi (2011-2016) a un creixement accelerat que ha portat el

districte al seu màxim històric l'any 2024 amb 178.396 habitants. Aquesta evolució no s'explica només per un augment numèric, sinó per un canvi radical en el perfil de qui tria el districte per viure-hi.

4.1.1 Evolució de les arribades i canvi de perfil

Si observem les dades brutes de fluxos d'arribada (població major de 25 anys), Nou Barris ha viscut una transformació en dues velocitats. Entre el 2011 i el 2016, el districte va patir una certa estagnació fruit de la crisi financera, amb xifres que oscil·laven entre els 7.400 i els 8.700 nous veïns anuals. No obstant això, a partir del 2017, la tendència es va accelerar notablement:

- **Divergència en el volum d'arribades:** El flux de persones nascudes a Espanya ha caigut un 35%, passant de 3.003 persones el 2011 a 1.955 el 2024. Per contra, les arribades des de l'estranger han crescut un 51%, passant de 5.715 a 8.654 persones. Actualment, el 78,6% dels nous veïns són d'origen internacional.
- **L'"elitització" seleccionada del flux espanyol:** Malgrat que arriben menys espanyols, els que ho fan estan extremadament qualificats. L'any 2011, només un 17,1% dels espanyols que entraven al districte tenien estudis universitaris (515 de 3.003). L'any 2024, aquest percentatge s'ha disparat fins al 42,5% (832 de 1.955). Aquest grup actua com una "punta de llança" de noves classes mitjanes autòctones que busquen refugi a la perifèria davant els preus del centre.
- **L'explosió del capital cultural estranger:** Entre la població estrangera, el volum d'universitaris ha passat de 1.059 el 2011 a 2.531 el 2024, el que representa un increment del 139% en xifres absolutes. En termes relatius, el pes universitari dins del col·lectiu estranger ha pujat del 18,5% al 29,2%.

Evolució dels fluxos d'arribada a Nou Barris segons nivell d'estudis (població més de 25 anys)

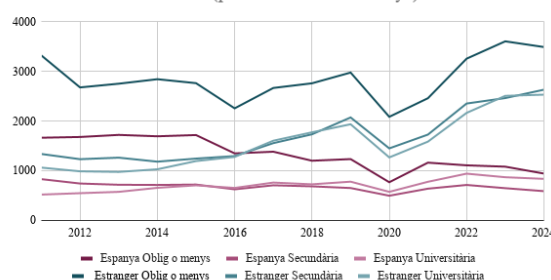


Fig. 1: Evolució dels fluxos d'arribada a Nou Barris segons nivell d'estudis (població més de 25 anys)

4.1.2 El reemplaçament de la població per barris

La transformació de Nou Barris no és uniforme; es fragmenta seguint la dualitat entre la "fita sud" i els barris de muntanya. Segons el percentatge de nous veïns universitaris sobre el total de fluxos d'entrada, podem identificar tres realitats:

- Els motors de la gentrificació (Fita Sud): Barris com Vilapicina i la Torre Llobeta han passat del 24,95% d'universitaris el 2011 al 37,88% el 2024, situant-se ja per sobre de la mitjana històrica de Barcelona. Porta també mostra una tendència similar, consolidant-se en un 31,53% d'arribades qualificades. Aquestes zones funcionen com l'avantguarda del canvi social a causa de la seva millor connexió amb el metro i la proximitat a l'eix comercial de Sant Andreu.
- El "salt" de la perifèria consolidada: Un dels casos més sorprenents és Canyelles, que ha gairebé duplicat el seu pes d'universitaris en els fluxos, passant del 17,45% al 31,72%. Aquest increment suggereix que l'"efecte dominó" dels lloguers al centre ja està colonitzant zones que històricament es consideraven aïllades
- La resistència de la vulnerabilitat (Zona Nord): Tot i que barris com Ciutat Meridiana han duplicat el seu pes d'universitaris (del 8,4% al 16,5%), continuen mantenint els percentatges més baixos del districte, evidenciant que la fractura social interna de Nou Barris persisteix malgrat la transformació global.

Fig. 2: Evolució del percentatge d'arribades amb estudis universitaris per barri majors de 25 anys (Consultar Apèndix)

4.1.3 La gentrificació transnacional

Aquesta substitució sociodemogràfica presenta una asimetria reveladora: actualment, per cada nou veí espanyol amb estudis superiors (7,56% dels fluxos), n'entren gairebé tres d'origen estranger amb la mateixa titulació. Aquesta dada confirma que Nou Barris funciona com un espai de recepció per a una classe cosmopolita que ja no troba habitatge assequible al centre de Barcelona.

- Creixement del talent internacional: Des de 2011, el volum d'estrangers amb estudis universitaris que arriben al districte s'ha disparat un 139%, passant de 1.059 a 2.531 persones anuals. El seu pes relatiu sobre el total de les altes ha crescut fins al 20,9%.

- Asimetria de la qualificació: El reemplaçament social és marcadament extern. Actualment, el pes dels universitaris estrangers (20,9%) gairebé triplica el dels universitaris nacionals (7,6%) en els fluxos d'entrada.
- Nodes de transformació (Fita Sud): Barris com Vilapicina i la Torre Llobeta lideren el procés, on els estrangers qualificats (25,1%) ja doblen el pes dels nacionals amb títol (12,7%).
- Fractura territorial: Mentre barris com la Prosperitat superen el 20% de qualificació estrangera, a la Zona Nord (Ciutat Meridiana) el talent nacional és gairebé inexistent (1,3%), evidenciant que fins i tot a les zones més precàries el capital cultural que entra és d'origen internacional.

Fig. 3: Evolució del percentatge d'arribades de població nascuda a l'estranger amb estudis universitaris per barri majors de 25 anys (Consultar Apèndix)

4.2 Anàlisi Qualitativa: El Pols del Petit Comerç i de l'Habitatge

El treball de camp permet posar veu a les xifres anteriors i constata que botiguers i agents immobiliaris ja perceben aquestes transformacions com una amenaça directa a l'arrelament tradicional.

4.2.1 La resistència i asfíxia dels negocis històrics

Les entrevistes a comerciants amb dècades d'arrelament, com la sabateria Oh, la, la! (38 anys al barri) o Alfonsita (38 anys), reflecteixen una preocupació creixent per dos factors:

- Gentrificació comercial i lloguers: Establiments emblemàtics alerten de la pujada de preus dels locals: Bellissima Boutique detalla un augment del 30% en 10 anys, mentre que Mariant Sabates ha vist pujar la seva renda un 15% en només 4 anys. L'associació de comerciants indica que els lloguers en zones transitades ja oscil·len entre els 3.500 i els 11.000 euros, xifres sovint inassolibles per al comerç familiar.
- Mutació de la clientela: Hi ha una percepció unànime d'un canvi en el perfil del consumidor en els darrers 5-6 anys, amb una presència molt més alta de població immigrant (Oh, la, la!, King Sweets, VNatura). També s'observa una dualitat generacional: mentre negocis com Calzados Lares pateixen per l'envelliment del seu públic,

la llibreria Santos Ochoa ha aconseguit captar els nous perfils joves gràcies a l'ús actiu de les xarxes socials.

4.2.2 El mercat immobiliari: Lloguer immigrant vs. Compra nativa

Les agències del districte (com Finques Carrera o Ne-xuun Global) confirmen l'impacte de la crisi d'habitatge de Barcelona sobre el territori:

- Dualitat del mercat: S'observa que el mercat de lloguer està dominat gairebé totalment per perfils d'origen immigrant (especialment hispanoamericana), el que coincideix amb l'augment del flux estranger detectat a les dades padronals. En canvi, el mercat de compravenda segueix vinculat a compradors nadius (espanyols).
- Escalada de preus: Malgrat ser un districte "econòmic", els pressupostos de compra ja se situen normalment entre els 200.000 i els 300.000 euros, amb operacions que arriben als 400.000 euros. Aquesta pujada respon a l'efecte "expulsió" del centre: compradors que no poden accedir a Sant Andreu o l'Eixample es desplacen cap a Nou Barris, pressionant a l'alça els preus de la perifèria.
- Inseguretat residencial: Els administradors detecten que el llogater tradicional de tota la vida viu en una situació de precarietat constant, intentant aferrar-se al barri per por de no trobar cap alternativa assequible si es veu obligat a marxar.

4.3 Discussió: Teories de la Gentrificació i el Desplaçament Perifèric

Els resultats obtinguts en aquesta investigació obren un debat teòric de gran calat sobre l'expansió de les lògiques del capital immobiliari cap als marges de les grans ciutats. Durant dècades, la literatura clàssica sobre la gentrificació, des de les primeres observacions de Ruth Glass a Londres fins als estudis de Neil Smith sobre el *rent gap* (la bretxa de renda), s'havia focalitzat gairebé exclusivament en la reconversió de centres històrics degradats o antics barris industrials. A Barcelona, aquest marc teòric ha servit per explicar les transformacions de Ciutat Vella, el Poblenou o Gràcia. No obstant això, les dades de Nou Barris obligen a replantejar aquests models, demostrant que el fenomen ha començat a colonitzar la perifèria obrera autoconstruïda.

Aquest procés encaixa amb el que s'anomena la "inseguretat residencial perifèrica". Quan les zones centrals de Barcelona es tornen inaccessibles per

preus desorbitats —amb increments de fins al 50% en lloguers en l'últim lustre a barris com Sant Antoni— es genera un "efecte dominó" o de desplaçament en cadena cap als districtes de recepció. Les classes mitjanes, professionals joves i, especialment, la immigració internacional qualificada es veuen empesos als extrems del municipi. Això explica per què el percentatge d'universitaris entre els nous veïns de Nou Barris ha escalat fins al 30,5% el 2024, trencant l'homogeneïtat obrera del districte.

S'observa, doncs, una "gentrificació transnacional". Aquesta modalitat no és només una qüestió de rehabilitació física, sinó una substitució sociodemogràfica on el "talent internacional, amb un poder adquisitiu i capital cultural superior al de la població autòctona, captura el mercat de lloguer local. Com indiquen les dades, per cada nou resident espanyol qualificat n'entren gairebé tres d'estrangers amb la mateixa titulació, confirmant que la perifèria ja és un actiu atractiu per a les poblacions privilegiades transitòries.

Aquesta pressió es tradueix immediatament en la gentrificació comercial. Com s'ha observat en el treball de camp, l'asfíxia del comerç històric de proximitat —amb augments de lloguer del 15% al 30% en negocis com Mariant Sabates o Bellissima Boutique— reflecteix que el sòl perifèric s'està revaloritzant sota pautes especulatives. Aquest canvi de paisatge comercial, orientat a un nou tipus de consumidor de "moda" o *hipster*, posa en risc les xarxes de solidaritat i suport mutu que havien definit la identitat de Nou Barris des de les lluites veïnals dels anys 70. Paradògicament, la "monumentalització de la perifèria"—l'esforç públic per dotar els barris populars d'espais de qualitat com la Vía Júlia o el Parc Central— ha acabat funcionant com un reclam per a la inversió immobiliària global.

Finalment, cal subratllar la profunda dualitat interna del districte. El contrast entre la fita sud (Vilapicina i Porta), que ja actua com un node d'atracció de talent qualificat (38%) gràcies a la seva millor connectivitat, i la Zona Nord (Ciutat Meridiana), estancada en la vulnerabilitat crònica, demostra que la gentrificació avança de manera fragmentada. Aquesta asimetria evidencia que la penetració del capital immobiliari a la perifèria no genera cohesió, sinó que reproduceix noves fronteres de segregació inframunicipal, on el llogater tradicional es veu abocat a una situació de "desnonament invisible" o expulsió forçosa cap a municipis encara més allunyats de l'àrea metropolitana.

4.4 Conclusions

La recerca realitzada permet afirmar que el districte de Nou Barris ha deixat de ser una perifèria obrera estàtica i homogènia per endinsar-se en una profunda metamorfosi demogràfica i social. Les dades pa-

dronals certifiquen un canvi de tendència històric on el districte ha assolit el seu màxim de població l'any 2024, amb un total de 178.396 habitants. Aquesta evolució no s'explica només per un creixement numèric, sinó per una "elitització" del perfil dels nous residents, ja que l'arribada de veïns amb estudis universitaris s'ha més que duplicat des de 2011, passant de 1.574 a 3.363 universitaris anuals. Aquest procés es defineix com una gentrificació transnacional, atès que el volum d'estrangers qualificats que es muden al districte ha crescut un 139% en tretze anys, de manera que, per cada nou veí espanyol amb títol superior, n'entren gairebé tres d'origen internacional amb el mateix nivell formatiu.

Aquesta transformació, però, no és uniforme i revela una fragmentació interna que dibuixa noves fronteres socials al districte. La fita sud, encapçalada per barris com Vilapicina i la Torre Llobeta o Porta, actua com el principal pol d'atracció de talent, amb un pes de nous residents universitaris que frega el 38%, superant la mitjana històrica de Barcelona. Per contra, la Zona Nord (Ciutat Meridiana i Torre Baró) mostra una cara molt més precària: tot i que rep cert capital cultural d'origen estranger, el nou resident espanyol qualificat hi és pràcticament inexistent, representant només un 1,3% de les entrades. Aquesta asimetria territorial evidencia que la pressió immobiliària no està generant cohesió, sinó que està reproduint patrons de segregació a escala local.

A nivell econòmic, el treball de camp confirma que aquests canvis demogràfics es tradueixen en una gentrificació comercial que amenaça l'arrelament tradicional. Botiguers històrics amb dècades de trajectòria denuncien pujades de lloguer d'entre el 15% i el 30%, amb rendes que en zones transitades poden arribar fins als 11.000 euros segons l'associació de comerciants. Aquesta pressió es trasllada també al mercat de l'habitatge, on s'ha detectat una dualitat crítica: mentre el mercat de lloguer és capturat per perfils d'origen internacional, la compravenda es manté en mans nacionals amb pressupostos de revalorització que ja oscil·len entre els 200.000 i els 400.000 euros.

En conclusió, la investigació determina que Nou Barris s'ha convertit en un escenari d'inseguretat residencial perifèrica. L'arribada d'una nova població amb major capital cultural i capacitat de pagament està forçant un procés de desplaçament invisible del veïnat obrer de tota la vida. Aquesta substitució sociodemogràfica posa en risc les xarxes de solidaritat i de lluita veïnal que han definit la identitat del districte des dels anys 70, convertint els marges de la ciutat en un nou camp de batalla per al dret a l'habitatge i l'arrelament comunitari.

4.4.1 Limitacions i futures Línies d'investigació

Els resultats obtinguts obren un debat teòric de gran calat sobre com s'estan expandint les lògiques del capital immobiliari cap als marges de les grans ciutats. Durant dècades, la literatura clàssica sobre la gentrificació, des de les primeres observacions de Ruth Glass a Londres fins als estudis de Neil Smith sobre el rent gap (la bretxa de renda), s'havia focalitzat gairebé exclusivament en la reconversió de centres històrics degradats o antics barris industrials. A Barcelona, aquest marc teòric ha servit per explicar perfectament les transformacions de Ciutat Vella, el Poblenou o Gràcia. No obstant això, les dades de Nou Barris obligen a replantejar aquests models, demostrant que el fenomen ha començat a colonitzar la perifèria obrera autoconstruïda.

Aquest procés encaixa directament amb el que s'anomena la "inseguretat residencial perifèrica" de la qual parlen Vázquez-Vera, Palència i Díez. Quan les zones centrals de Barcelona es tornen del tot inaccessibles a causa d'uns preus de lloguer desorbitats, es genera un "efecte dominó" o de desplaçament en cadena. Les classes mitjanes, professionals joves i la immigració internacional qualificada —que disposen d'un poder adquisitiu superior al dels veïns tradicionals de la perifèria, però insuficient per viure a l'Eixample o a Gràcia— es veuen empesos a buscar l'habitatge als extrems del municipi. Això explica per què el percentatge d'universitaris entre els nous llogaters de Nou Barris frega ja el 30,5percent l'any 2024, trencant l'homogeneïtat obrera clàssica de la zona.

Aquesta transformació demogràfica es tradueix de manera immediata en el que es coneix com a gentrificació comercial. Tal com s'ha observat en el treball de camp, l'arribada d'aquesta nova població conviu amb l'asfíxia del comerç històric de proximitat. Els augments del 15percent en els lloguers dels locals comercials descrits per negocis com Mariant Sabates o les rendes elevades de l'eix comercial reflecteixen que el sòl de la perifèria també s'està revaloritzant sota pautes especulatives. La substitució del teixit comercial tradicional per franquícies o establiments orientats a un nou tipus de consumidor posa en risc la identitat popular i les xarxes de solidaritat i suport mutu que havien definit el districte des de les lluites veïnals dels anys 70.

Finalment, la discussió ha de posar èmfasi en la profunda dualitat interna que pateix el districte, trencant qualsevol visió monolítica de la perifèria. El contrast entre la fita sud (Vilapicina i Porta, permeables a les dinàmiques de Sant Andreu i amb un 38 percent de nous residents universitaris) i la Zona Nord (Ciutat Meridiana o Torre Baró, estancades en la vulnerabilitat) demostra que els vectors de la gentrificació

avancen de manera fragmentada. Mentre que la zona sud comença a funcionar com un espai en disputa pel mercat, la Zona Nord continua patint els problemes històrics d'aïllament. Aquestes asimetries evidencien que la penetració del capital immobiliari a la perifèria no es tradueix en una millora de la cohesió social, sinó que reproduïx noves fronteres de segregació a escala inframunicipal.

AGRAÏMENTS

Primerament m'agradaria agrair al meu tutor, el professor Antonio Lopez-Gay, m'ha guiat durant tot aquest semestre per què la realització d'aquest projecte sigui lo millor i lo més complert possible. Ha sigut un plaer treballar al costat seu i el support que m'ha donat ha sigut decisiu per finalitzar aquest projecte.

Finalment vull agrair a la mava família, en la que m'he pogut recolzar en els moments d'estres i incertesa, sense elles no ho podria haber acabat.

REFERÈNCIES

- [1] C. Sanz Pérez, A. López-Gay, & R. Valente, L'La expansión de la gentrificación en España: análisis comparativo en diez ciudades a través de un índice multidimensional", Boletín De La Asociación De Geógrafos Españoles, 107, 2026.
- [2] A. Pescador & M. Tataret, "Gentrificación, ciutats descentralitzades", Fundació Catalunya Europa, 2018.
- [3] L. Caballero Rabanal, "Procesos de desplazamiento y desposesión en contextos urbanos. El caso de Sant Antoni (Barcelona)", Perifèria: revista de recerca i formació en antropologia, 23(1), 2018.
- [4] A. López-Gay, A. Ortiz-Guitart, & M. Solana-Solana, "Vivienda, cambio poblacional y desplazamiento en un barrio en proceso de gentrificación. El caso de Sant Antoni (Barcelona)", EURE (Santiago), 48(143), 2022.
- [5] Á. Mazorra Rodríguez & A. López-Gay, "Migración internacional cualificada y residentes temporales, ¿el avance definitivo de la gentrificación en El Raval?", Papers, 2024.
- [6] À. Cebollada, A. Sillero, & E. Anaya, "Indagando en Sant Antoni (Barcelona) en torno a la relación de la bicicleta con la gentrificación". In: M. Pilar Alonso Logroño, Teresa Sá Marques & Helder Santos (Coord.), La Geografía de las Redes Económicas Y la Geografía Económica en Red, Porto, Faculdade de Letras da Universidade do
- Porto, Asociación de Geógrafos Españoles: 189-197, 2020.
- [7] A. L. Báez Vázquez, "DE BARRIO A CIUDAD. La transformación urbana del distrito Nou Barris, Barcelona -Cuaderno Interpretativo de Planes y Proyectos que Transforman-", Universidad Politécnica de Cataluña, 2018.
- [8] Departament d'Estadística i Difusió de Dades, Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 1 de gener de 2024: Districte de Nou Barris, Ajuntament de Barcelona, 2024. –
- [9] J. Ariza de la Cruz & D. Sorando Ortín, "Madrid Río: un cauce de gentrificación verde", Revista Internacional de Sociología, 2025.
- [10] A. Xerta Velasco, L'La resistència dels botiguers davant la gentrificació comercial. El cas del barri de Sant Antoni", Universitat Autònoma de Barcelona, 2020.
- [11] M. Solana-Solana, A. Ortiz Guitart & A. López-Gay, "«Me están echando de mi casa». Repercusiones personales y sociales de la inseguridad residencial en Barcelona", Papers, 2021.
- [12] Ajuntament de Barcelona, "Precio medio (€) del alquiler de viviendas", Barcelona Datos, 2026.
- [13] A. Calderón-Argelich, "SANT ANTONI entre vitalitat i gentrificació", Barcelona Laboratory for Urban Environmental Justice and Sustainability (BCNUEJ), 2021.
- [14] R. Fernández Valentí i Arxiu Històric de Roquetes-Nou Barris, L'L'estat de la qüestió dels estudis històrics sobre Nou Barris (fins a l'any 2002)", 2002.
- [15] Aigües de Barcelona, Ajuntament de Barcelona i CONFAVC, "Memòries del districte: Nou Barris", 2018.
- [16] F. Pujol Martínez, "Una mica d'història de Nou Barris", c. 1999.
- [17] Ajuntament de Barcelona, "Població censal per nacionalitat (Espanya i estranger)", Barcelona Dades, 2026.

APÈNDIX

A.1 Taules i Figures

Any	Espanya			Estranger			Total general
	Oblig o menys	Secundària	Universitària	Oblig o menys	Secundària	Universitària	
2011	1662	826	515	3322	1334	1059	8718
2012	1677	738	543	2677	1229	984	7848
2013	1719	713	570	2752	1260	972	7986
2014	1691	709	651	2843	1179	1025	8098
2015	1716	717	701	2763	1241	1191	8329
2016	1346	621	649	2255	1292	1275	7438
2017	1380	702	757	2666	1553	1602	8660
2018	1198	681	722	2760	1731	1771	8863
2019	1231	647	775	2977	2071	1934	9635
2020	764	492	570	2084	1447	1265	6622
2021	1159	634	773	2459	1725	1583	8333
2022	1105	709	937	3257	2352	2163	10523
2023	1078	644	865	3607	2462	2507	11163
2024	939	584	832	3492	2631	2531	11009
Total general	18665	9417	9860	39914	23507	21862	123225

Taula 1. Dades corresponents a la Figura 1

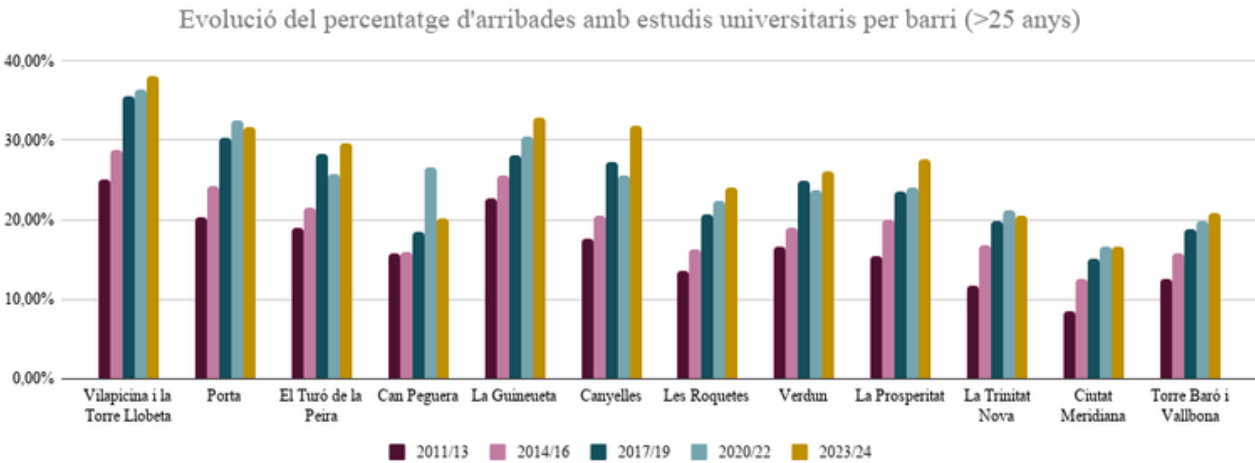


Figura 2. Evolució del Percentatge d'arribades amb estudis universitaris majors de 25 anys

	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	2023-2024
Vilapicina i la Torre Llobeta	24,95%	28,58%	35,43%	36,21%	37,88%
Porta	20,19%	24,03%	30,13%	32,25%	31,53%
El Turó de la Peira	18,79%	21,36%	28,09%	25,58%	29,46%
Can Peguera	15,69%	15,79%	18,39%	26,41%	20,00%
La Guineueta	22,53%	25,34%	27,92%	30,23%	32,60%
Canyelles	17,45%	20,33%	27,02%	25,33%	31,72%
Les Roquetes	13,47%	16,10%	20,47%	22,22%	23,87%
Verdun	16,43%	18,75%	24,66%	23,55%	25,84%
La Prosperitat	15,22%	19,88%	23,33%	23,96%	27,47%
La Trinitat Nova	11,49%	16,62%	19,61%	21,00%	20,27%
Ciutat Meridiana	8,41%	12,32%	14,98%	16,39%	16,51%
Torre Baró i Vallbona	12,46%	15,64%	18,65%	19,72%	20,73%
Total Nou Barris	17,50%	21,12%	26,06%	26,91%	28,45%

Taula 2. Dades corresponents a la Figura 2

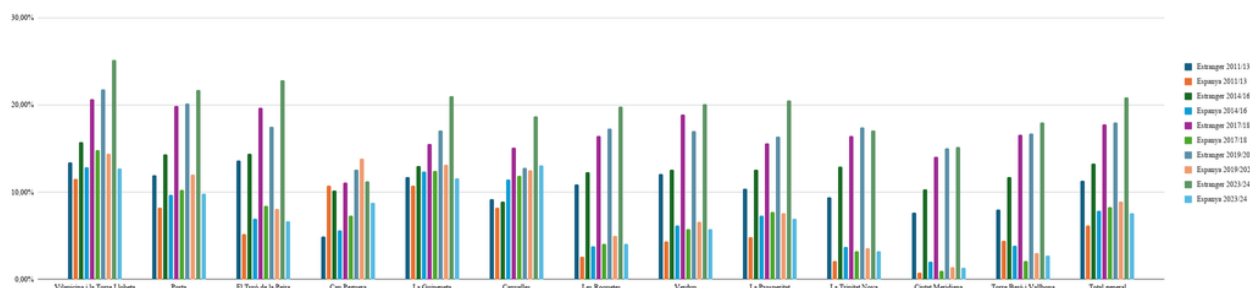


Figura 3. Evolució del Percentatge d'arribades amb estudis universitaris majors de 25 anys, separat entre immigrants nacionals i immigrants internacionals

	2011-2013		2014-2016		2017-2019		2020-2022		2023-2024	
	Estranger	Espanya	Estranger	Espanya	Estranger	Espanya	Estranger	Espanya	Estranger	Espanya
Vilapicina i la Torre Llobeta	13,44%	11,51%	15,70%	12,88%	20,64%	14,79%	21,78%	14,43%	25,15%	12,73%
Porta	11,95%	8,24%	14,32%	9,71%	19,86%	10,27%	20,20%	12,05%	21,70%	9,83%
El Turó de la Peira	13,61%	5,17%	14,43%	6,94%	19,68%	8,41%	17,52%	8,06%	22,82%	6,64%
Can Peguera	4,92%	10,77%	10,18%	5,61%	11,11%	7,28%	12,55%	13,85%	11,25%	8,75%
La Guineueta	11,75%	10,78%	12,99%	12,34%	15,50%	12,43%	17,09%	13,14%	21,00%	11,60%
Canyelles	9,22%	8,23%	8,89%	11,45%	15,13%	11,88%	12,80%	12,53%	18,68%	13,04%
Les Roquetes	10,88%	2,59%	12,29%	3,81%	16,42%	4,05%	17,27%	4,95%	19,83%	4,03%
Verdun	12,11%	4,32%	12,56%	6,19%	18,90%	5,76%	16,99%	6,56%	20,08%	5,77%
La Prosperitat	10,41%	4,82%	12,55%	7,33%	15,62%	7,71%	16,40%	7,57%	20,55%	6,92%
La Trinitat Nova	9,40%	2,09%	12,92%	3,69%	16,41%	3,20%	17,44%	3,56%	17,08%	3,19%
Ciutat Meridiana	7,64%	0,78%	10,33%	1,99%	14,02%	0,97%	15,02%	1,36%	15,19%	1,32%
Torre Baró i Vallbona	8,02%	4,44%	11,76%	3,88%	16,57%	2,07%	16,74%	2,98%	18,00%	2,72%
Total general	11,32%	6,18%	13,27%	7,85%	17,76%	8,30%	18,00%	8,91%	20,89%	7,56%

Taula 3. Dades corresponents a la Figura 3