

NOV 2025

Núm. 040

Com la gentrificació ha redefinit les ciutats espanyoles: l'expansió del procés en la dècada 2011-2021

**Carlos Sanz-Pérez***Investigador en formació (FPI CED-CERCA/UAB)***Antonio López-Gay***Investigador (UAB/CED-CERCA)***Riccardo Valente***Investigador Ramón y Cajal (UAB/CED-CERCA)*

Durant la darrera dècada, les ciutats espanyoles han experimentat transformacions profundes vinculades a l'augment dels preus de l'habitatge i a la composició sociodemogràfica dels seus habitants. En aquest context, la gentrificació —entesa com el procés de substitució d'una població de menor estatus socioeconòmic per una altra amb un poder adquisitiu més alt— s'ha consolidat com un dels principals motors del canvi urbà i social. En aquest número de *Perspectives Demogràfiques*, elaborat al Centre d'Estudis Demogràfics de la Universitat Autònoma de Barcelona, analitzem comparativament la intensitat i expansió de la gentrificació als deu municipis espanyols més poblats entre 2011 i 2021.

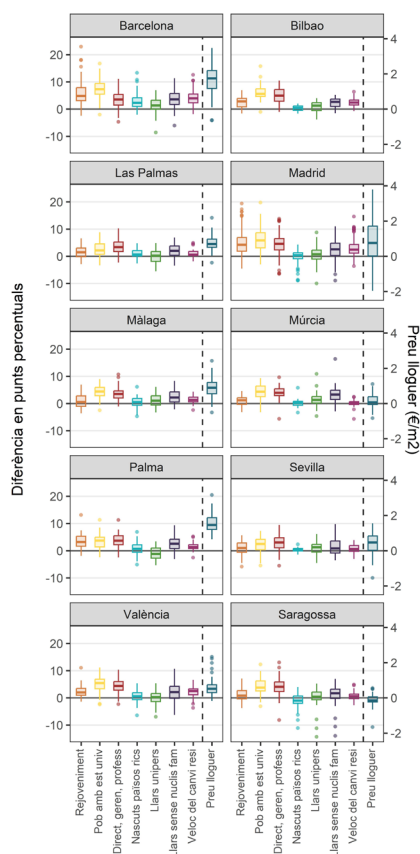
L'anàlisi revela que, mentre a Madrid i Barcelona la transformació és més intensa i de més abast, les ciutats de menor mida també registren canvis significatius, tot i que en àrees més localitzades. La gentrificació és un procés heterogeni que no es desenvolupa igual a totes les ciutats: varia tant en la manera com s'expandeix pel territori com en els grups socials que la protagonitzen. L'avanç d'aquest procés cap a diferents ciutats i barris, així com les seves conseqüències negatives, posen de manifest la necessitat d'un compromís polític amb l'habitabilitat i el dret a les nostres ciutats.

Com estan canviant els barris de les nostres ciutats?

L'increment sostingut dels preus de l'habitatge després de la crisi de 2008 i l'auge del lloguer com a forma de tinença han impulsat una reconfiguració urbana que ha alterat l'estructura social i demogràfica. Al mateix temps, la concentració d'ocupacions qualificades a les metròpolis les ha consolidat com a pols d'atracció per a joves i professionals, desencadenant processos de substitució poblacional i obligant aquells que no poden assumir els costos de l'habitatge a buscar alternatives en altres indrets més assequibles. La gentrificació es refereix, precisament, a aquests processos en què l'arribada de persones amb més capacitat adquisitiva desplaça, directament o indirectament, residents amb ingressos més modestos cap a zones cada cop més allunyades dels centres.

Definim com a barris més gentrificats aquells en què es registra: (1) un augment de la població jove; (2) amb estudis universitaris; (3) ocupada en les categories laborals més altes; (4) nascuda en països rics; (5) que viu sola; o (6) en llars compartides no familiars; (7) una acceleració en l'arribada de persones amb estudis universitaris; i (8) un increment més acusat dels preus del lloguer¹. El Gràfic 1 ofereix una síntesi visual de l'evolució d'aquests indicadors als 10 municipis més poblats d'Espanya entre els censos de 2011 i 2021. Els diagrames de caixa representen la distribució en quartils de les 705 Agrupacions Censals (ACs) i els punts els valors estadísticament atípics. Les ACs corresponen a unitats espacials d'uns 12.000 habitants de mitjana, que hem generat a partir de l'agrupació de seccions censals per garantir la robustesa estadística i la comparabilitat temporal. En conjunt, les ciutats espanyoles han registrat un augment d'aquestes variables entre 2011 i 2021, tot i que amb una notable diversitat territorial que denota intensitats diferents entre elles. Mentre Barcelona i Madrid lideren gairebé tots els aspectes d'aquesta evolució, la resta destaquen en aspectes particulars. Les dues ciutats insulars registren nivells més alts de rejuveniment i atracció de població internacional, mentre que València i Bilbao mostren un fort increment de població universitària i ocupada en les categories laborals més altes, així com una acceleració en l'arribada de població més

¹. En la informació proporcionada pel *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana* a l'*Índice de Precios del Alquiler* no existeixen dades sobre Bilbao, atès que la font prové de la informació tributària del territori fiscal comú, en el qual no es troben la *Comunidad Foral de Navarra* ni el País Basc.



Gràfic 1. Intensitat del canvi sociodemogràfic entre 2011 i 2021 a les Agrupacions Censals de les 10 ciutats més poblades d'Espanya.

Font: elaboració pròpia a partir del Cens de Població i Habitatges 2011-2021 (INE) i Índex de Preus del Lloguer, Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, 2011-2019

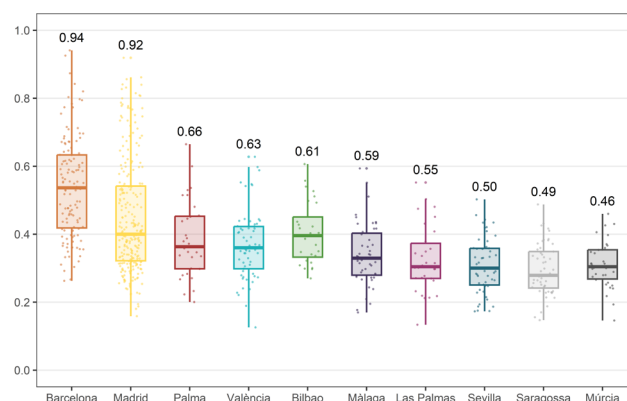
instruïda. D'altra banda, trobem una elevada heterogeneïtat dins de les ciutats, especialment marcada en les més poblades. Pel que fa al lloguer, una de les facetes clau en els processos de gentrificació, totes les ciutats han patit pujades notables, tret de Saragossa i Múrcia, on aquests increments han estat circumscrits a zones molt específiques. Són especialment rellevants els casos de Barcelona, València, Màlaga i els dos municipis insulars, on la gran majoria de les ACs han experimentat increments. La resta de ciutats, tot i presentar diferències internes més grans, també han registrat pujades.

Un mateix fenomen, diferents velocitats

Podem resumir el comportament d'aquestes dimensions associades a la gentrificació en un únic indicador que ens ofereixi una idea del canvi als barris de les grans ciutats espanyoles? Proposem un índex de gentrificació que assigna a cada AC un valor entre 0 i 1, que ens permetrà analitzar l'avanç del procés entre 2011 i 2021. Per fer-ho, hem considerat les vuit variables esmentades anteriorment, que hem normalitzat de 0 a 1 en funció dels valors extrems de la

distribució del conjunt de les unitats analitzades (acotant el 98% de les observacions). La mitjana aritmètica de les vuit variables ofereix un valor final del canvi per a cada AC entre els dos moments. Atès que en els processos de gentrificació no només importa el canvi registrat, sinó també la intensitat que adquireix cada dimensió, calculem amb la mateixa metodologia un indicador normalitzat d'intensitat per als valors de 2021. L'indicador final de gentrificació és la mitjana ponderada de l'indicador de canvi (2/3) i de l'indicador d'intensitat (1/3). Per tant, si una AC puntua 1 vol dir que ha obtingut el valor més alt en totes les variables de les 10 ciutats.

Els resultats de l'Índex de Gentrificació es presenten al Gràfic 2, que recull la seva distribució en quartils i on cadascun dels punts correspon a una AC. Madrid i Barcelona concentren la majoria de les AC on la gentrificació ha avançat amb més intensitat, cosa que indica un grau més alt de consolidació del procés en aquestes dues ciutats durant la dècada de 2010. Per trobar la primera unitat fora d'aquestes dues ciutats cal baixar fins a un valor de 0,66, registrat a Palma. La intensitat del procés als barris més afectats de les dues grans ciutats és tal que l'AC més gentrificada de Madrid (Universidad, 0,92) dobla el valor de l'AC amb la puntuació més alta de Múrcia (0,46), o que la mitjana de Barcelona (0,54) equival al valor més alt de Las Palmas (Santa Catalina-Canteras, 0,55). Aquesta diferent velocitat del procés de gentrificació es relaciona amb el major pes financer, polític i institucional de Madrid i Barcelona en el mercat global. Tot i així, en moltes de les altres ciutats analitzades també hi apareixen algunes unitats específiques que s'acosten als nivells de Madrid i Barcelona,



Gràfic 2. Índex de Gentrificació 2011-2021.

Font: Elaboració pròpia a partir del Cens de Població i Habitatges 2011-2021 (INE) i Índex de Preus del Lloguer, Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana 2011-2019

confirmant que durant aquesta dècada la gentrificació ha deixat de ser un fenomen exclusiu de les grans ciutats i afecta també les de mida mitjana.

La territorialització del procés: ha arribat la gentrificació al meu barri?

Fins a la dècada de 2010, la gentrificació es concentrava en uns pocs barris ubicats principalment als centres històrics (Duque-Calvache, 2016), afectats per processos previs de desinversió. Estudis posteriors van mostrar la seva expansió

A les ciutats mitjanes, la gentrificació s'ha concentrat principalment als centres històrics, tot i que comença a estendre's cap a altres zones. Aquest patró, comú a diverses urbs, avança des del nucli històric cap als barris adjacents o, en ciutats costaneres, al llarg del litoral. A València, el procés avança cap a Extramurs (0,59) i Russafa, a l'Eixample (0,54–0,55). A Màlaga, la dinàmica és similar: des del centre cap a l'oest, a Trinidad i Mármol (0,51–0,55). De manera més suau ha avançat la gentrificació a Saragossa, que s'estén des del seu Casc Històric cap al sud, a les Juntas de Centro i Universidad amb valors inferiors a 0,44. A Sevilla, el procés

Ciutat	Àrea	Barri(s)	Districte	Valor	Ranking
Barcelona	Barceloneta	Barceloneta	Ciutat Vella	0,941	1
Madrid	Universidad norte	Universidad	Centro	0,919	3
Palma	Centro este	Mercado - Sindicato - Montesión - Cort - La Seo - Calatrava	Centro	0,665	62
Valencia	El Carme-La Seu-El Pilar	El Carme - La Seu - El Pilar	Ciutat Vella	0,628	75
Bilbao	Indautxu Suroeste	Indautxu	Abando	0,606	89
Málaga	Centro Sur	Centro Histórico - Ensanche Centro - La Merced	Centro	0,593	98
Las Palmas	Santa Catalina - Canteras	Santa Catalina - Canteras	Puerto - Canteras	0,552	123
Sevilla	San Julián - San Gil este	San Julián - San Gil	Casco Antiguo	0,502	172
Zaragoza	Casco Histórico este	La Magdalena	Casco Histórico	0,487	182
Murcia	Pedanías del sur	Pedanías	Pedanías	0,459	204

Taula 1. Les àrees més gentrificades de cada ciutat durant la dècada 2011-2021.

Font: Elaboració pròpia a partir del Cens de Població i Habitatges 2011-2021 (INE) i Índex de Preus del Lloguer, Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana 2011-2019

cap a altres barris, reflectint com la gentrificació havia començat a colonitzar altres espais, tal com havia passat en altres ciutats occidentals més avançades en el procés. Per il·lustrar aquest avanç, presentem dues eines: una taula amb els barris amb les puntuacions més altes de l'índex a cada ciutat, i un [mapa interactiu](#) de les deu ciutats i les seves AC amb el valor de l'indicador corresponent.

El [mapa](#) constata l'expansió de la gentrificació des de les àrees presentades a la Taula 1 cap a zones tradicionalment alienes, especialment a Barcelona i Madrid. A Barcelona, la gentrificació s'estén cap a barris com la Sagrada Família, Sant Antoni i l'interior dels districtes de Sant Martí i Sants-Montjuïc, on hi ha AC amb valors superiors a 0,7. A Madrid, la penetració del procés es produeix cap al popular districte de Tetuán al nord i Arganzuela al sud. A més, s'observen valors relativament alts, al voltant de 0,50–0,55, als districtes de Carabanchel i Latina, situats més enllà de la M-30, tradicional frontera socioeconòmica de la ciutat (Ariza & Sorando, 2025).

avança des del Casc Antic cap al barri de Triana (0,40–0,43). Les ciutats insulars registren les AC més gentrificades als seus centres històrics (0,66 a la zona est del centre de Palma) i a les seves costes, especialment en el cas de Las Palmas (0,55 a Guanarteme). A Bilbao, l'AC més gentrificada es troba a Abando (0,60), el districte on es concentra l'activitat econòmica de la ciutat, seguida pel Casco Viejo (0,56). Múrcia presenta un cas més complex: l'AC més alta (0,46) correspon a un conjunt de pedanies del municipi, però desconnectades de la resta de la trama urbana. A la zona oest del seu centre urbà hi trobem el valor més elevat (0,43), tot i que sense patrons gaire clars d'expansió.

Sobre gentrificació i (in) justícia social urbana

Fins ara, la majoria d'estudis s'havien centrat en barris concrets, i pocs han abordat el conjunt de barris d'una ciutat o han realitzat comparacions entre urbs, com Madrid i Barcelona (López-Gay et al., 2021). L'índex presentat per al període 2011-2021, en canvi, funciona com a termòmetre del

fenomen i permet extreure conclusions sobre tres elements clau: diversitat, intensitat i territorialització.

En primer lloc, la gentrificació adopta formes diferents a cada ciutat i pot ser impulsada per actors diversos. En algunes ciutats la població internacional té més pes, mentre que en d'altres són la velocitat del canvi residencial i el capital humà els que determinen el procés en més mesura. En segon lloc, l'anàlisi evidencia la desigual força de la gentrificació, tant entre ciutats com dins d'elles. Barcelona i Madrid encapçalen aquestes transformacions i mostren la consolidació del procés a bona part del seu terme municipal. Tot i que amb signes clars d'avanç, la gentrificació ha estat menys intensa en altres ciutats. Finalment, la gentrificació s'estén, tot i que amb intensitats diverses, des dels centres cap als barris adjacents. Aquí entren en joc la geografia i les particularitats de cada ciutat. En alguns casos, l'avanç del procés es produeix cap a la costa o altres espais preferents de la ciutat. Allà on aquests processos es manifesten amb més força, la gentrificació ha arribat a barris que semblaven al marge per la seva situació geogràfica i la seva composició social, com els districtes de Tetuán, Carabanchel o Latina a Madrid, i Sants o Poble Sec a Barcelona.

En aquest sentit, la distribució de l'índex permet anticipar les vies d'expansió del fenomen. Després de la pandèmia,

aquests processos s'han intensificat de la mà de noves pujades en el preu de l'habitatge, la globalització de les transaccions i la financiarització de l'habitatge, que dificulten l'accés a la població corrent. Ens dirigim cap a ciutats cada vegada més excloents que expulsen les poblacions més vulnerables dels seus barris, augmentant la segregació socioespacial i la desigualtat urbana a les nostres regions metropolitanes (Nel·lo, 2021). Davant això, eines com la que presentem aquí poden ser valuoses per al disseny de polítiques públiques que garanteixin el dret a la ciutat, especialment en aquelles àrees on la gentrificació comença a manifestar-se. Els canvis observats en aquest estudi representen reptes significatius per a la planificació urbana, amb implicacions que van des de la justícia social fins a la gestió de la competència per l'espai residencial entre persones que afronten aquesta competència amb recursos desiguals. En alguns casos, aquestes dinàmiques condueixen a processos de renovació del teixit urbà, cosa que subratlla la necessitat d'enfocaments de planificació que considerin tant la transformació de la ciutat com les desigualtats existents. En aquest context, garantir l'ús residencial de l'habitatge i evitar l'expulsió dels veïns de les seves llars es converteixen en prioritats fonamentals per construir una societat urbana més equitativa i justa.

Referències bibliogràfiques

Ariza, J., & Sorando, D. (2025). Madrid Río: Un cauce de gentrificación verde. *Revista Internacional de Sociología*, 83(1), e268. <https://doi.org/10.3989/ris.2025.83.1.1234>

Duque-Calvache, R. (2016). Procesos de gentrificación en cascos antiguos: El Albaicín de Granada. Madrid: CIS-Centro de Investigaciones Sociológicas. Colección: Monografías 301. <https://doi.org/10.5477/cis/mon.301.297>

López-Gay, A., Sales-Favà, J., Solana-Solana, M., Fernández, A., & Peralta, A. (2021). El avance de la gentrificación en Barcelona y Madrid, 2011-2019: Análisis socioespacial a partir de un índice de gentrificación. *Estudios Geográficos*, 82(291), <https://doi.org/10.3989/estgeogr.202195.095>

Nel·lo, O. (2021). Efecto barrio. Segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas. València, Tirant lo Blanch. <https://portalinvestigacion.uniovi.es/documentos/65fdd48813e80a09c1aacd62?lang=ca>

Cita

Sanz-Pérez, C., López-Gay, A., Valente, R. (2025). "Com la gentrificació ha redefinit les ciutats espanyoles: l'expansió del procés en la dècada 2011-2021", *Perspectives Demogràfiques*, 40: 1-4 (ISSN: 2696- 4228). DOI: 10.46710/ced.pd.cat.40

ISSN

ISSN 2696-4228

DOI

<https://doi.org/10.46710/ced.pd.cat.40>

Editors

Andreu Domingo i Albert Esteve

Correspondència dirigida a

Carlos Sanz-Pérez
csanz@ced.uab.cat

Crèdits

Gràfics: Anna Turu

Maquetació

Eva Albors i Xavier Ruiz

Agraïments

Aquest estudi, que forma part de la tesi doctoral en Demografia (UAB – CED-CERCA) de Carlos Sanz-

Pérez, s'ha dut a terme gràcies a l'ajut PRE2022-104015 finançat pel MICIU/AEI /10.13039/501100011033 i pel FSE+, com a part del projecte I+D+i SpatialMobBio – PID2021-125351OB-I00.

Direcció X

@CEDdemografia

LinkedIn

<https://www.linkedin.com/company/centre-estudis-demografics/>

Contacte

Centre d'Estudis Demogràfics
Carrer de Ca n'Altayó, Edifici E2
Universitat Autònoma de Barcelona
08193 Bellaterra / Barcelona
Espanya
+34 93 5813060
demog@ced.uab.cat
<https://ced.cat/>