

NOV 2025

Nº 040

## Cómo la gentrificación ha redefinido las ciudades españolas: la expansión del proceso en la década 2011-2021

**Carlos Sanz-Pérez**

Investigador en formación (FPI CED-CERCA/UAB)

**Antonio López-Gay**

Investigador (UAB/CED-CERCA)

**Riccardo Valente**

Investigador Ramón y Cajal (UAB/CED-CERCA)

Durante la última década, las ciudades españolas han experimentado profundas transformaciones vinculadas al aumento de los precios de la vivienda y a la composición sociodemográfica de sus habitantes. En este contexto, la gentrificación – entendida como el proceso de sustitución de una población de menor estatus socioeconómico por otra de mayor poder adquisitivo – se ha consolidado como uno de los principales motores de cambio urbano y social. En este número de *Perspectives Demogràfiques*, realizado en el Centre d'Estudis Demogràfics de la Universitat Autònoma de Barcelona, analizamos comparativamente la intensidad y expansión de la gentrificación en los diez municipios españoles más poblados entre 2011 y 2021.

El análisis revela que, mientras en Madrid y Barcelona la transformación es más intensa y de mayor alcance, ciudades de menor tamaño también registran cambios significativos, pero en áreas más localizadas. La gentrificación es un proceso heterogéneo que no se desarrolla igual en todas las ciudades: varía en la forma que se expande por el territorio y en los grupos sociales que la protagonizan. El avance de este proceso hacia diferentes ciudades y barrios, así como sus consecuencias negativas, ponen de relieve la necesidad de un compromiso político con la habitabilidad y el derecho a nuestras ciudades.

## ¿Cómo están cambiando los barrios de nuestras ciudades?

El incremento sostenido de los precios de la vivienda tras la crisis de 2008 y el auge del alquiler como forma de tenencia han impulsado una reconfiguración urbana que ha alterado la estructura social y demográfica. Al mismo tiempo, la concentración de empleos cualificados en las metrópolis las ha consolidado como polos de atracción para jóvenes y profesionales, desencadenando procesos de sustitución poblacional y obligando a quienes no pueden asumir los costes de vivienda a buscar alternativas en otros lugares más asequibles. La gentrificación se refiere, precisamente, a estos procesos en los que la llegada de personas con mayor nivel adquisitivo desplaza, directa o indirectamente, a residentes con ingresos más modestos hacia áreas cada vez más alejadas de los centros.

De este modo, definimos como barrios más gentrificados aquellos en los que se registra: (1) un aumento de la población joven; (2) con estudios universitarios; (3) ocupada en las categorías laborales más altas; (4) nacida en países ricos; (5) que vive sola; o (6) en hogares compartidos no familiares; (7) una aceleración en la llegada de personas con estudios universitarios; y, (8) un incremento más acusado de los precios del alquiler<sup>1</sup>. El Gráfico 1 ofrece una síntesis visual de la evolución de estos indicadores en los 10 municipios más poblados de España entre los censos de 2011 y 2021. Cada uno de los puntos del gráfico representa una de las 705 Agrupaciones Censales (ACs), unas unidades espaciales de unos 12.000 habitantes de media, que hemos generado a partir de la agrupación de secciones censales garantizando la robustez estadística y la comparabilidad en el tiempo.

En conjunto, las ciudades españolas han registrado un aumento en estas variables entre 2011 y 2021, aunque con una notable diversidad territorial que denota intensidades diferentes entre ellas. Mientras Barcelona y Madrid lideran casi todos los aspectos de esta evolución, el resto destacan en facetas particulares. Las dos ciudades insulares registran mayores niveles de rejuvenecimiento y atracción de población internacional, mientras que en Valencia y Bilbao se observa un fuerte incremento de la población universitaria y ocupada en las categorías laborales más altas, así como una aceleración de la llegada de población más instruida. Por otro lado, encontramos una elevada heterogeneidad en el interior de

<sup>1</sup>. En la información ofrecida por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en el Índice de Precios del Alquiler no existen datos sobre Bilbao, dado que la fuente bebe de la información tributaria del territorio fiscal común, en el que no se encuentran la Comunidad Foral de Navarra ni el País Vasco.

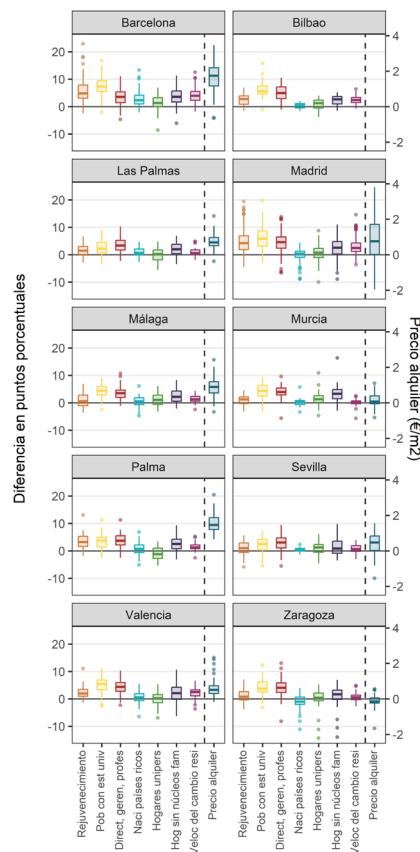


Gráfico 1. Intensidad del cambio sociodemográfico entre 2011 y 2021 en las Agrupaciones Censales de las 10 ciudades más pobladas de España.

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011-2021 (INE) e Índice de Precios del Alquiler, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2011-2019

las ciudades, especialmente pronunciada en aquellas más pobladas. Respecto al alquiler, una de las facetas clave en los procesos de gentrificación, todas las ciudades han sufrido subidas notables, a excepción de Zaragoza y Murcia, donde esas alzas han estado circunscritas a zonas muy específicas. Especialmente llamativos son los casos de Barcelona, Valencia, Málaga y los dos municipios insulares, donde la gran mayoría de sus ACs han experimentado incrementos. El resto de ciudades, aunque con mayores diferencias internas, también han registrado subidas

## Un mismo fenómeno, distintas velocidades

¿Podemos resumir el comportamiento de estas dimensiones asociadas a la gentrificación en un único indicador que nos ofrezca una idea del cambio de los barrios de las grandes ciudades españolas? Proponemos un índice de gentrificación que otorga a cada AC un valor entre 0 y 1, que nos permitirá analizar el avance de este proceso entre 2011 y 2021. Para ello, hemos tomado en consideración las ocho variables presentadas anteriormente, que hemos

normalizado de 0 a 1 en función de los valores extremos de la distribución del conjunto de las unidades analizadas (acotando el 98% de las observaciones). La media aritmética de las ocho variables nos ofrece para cada AC un valor final del cambio entre los dos momentos. Ya que en los procesos de gentrificación no sólo importa el cambio que se registra entre dos momentos, sino también la intensidad que adquiere cada dimensión, calculamos siguiendo la misma metodología un indicador normalizado de intensidad para los valores de 2021. El indicador final de gentrificación es la media ponderada del indicador de cambio (2/3) y del indicador de intensidad (1/3). Por tanto, si una AC puntuá 1 significa que ha obtenido el valor más alto en todas las variables de las 10 ciudades.

Los resultados del Índice de Gentrificación se muestran en el Gráfico 2. Madrid y Barcelona concentran la mayoría de las ACs donde la gentrificación ha avanzado con mayor intensidad, lo que indica un mayor grado de consolidación del proceso en estas dos ciudades durante la década del 2010. Para encontrar la primera unidad fuera de estas dos ciudades hay que descender hasta un valor de 0,66 registrado en Palma. La intensidad del proceso en los barrios más afectados de las dos grandes ciudades es tal que la AC más gentrificada de Madrid (Universidad 0,92) dobla el valor de la AC con la puntuación más alta de Murcia (0,46) o el promedio de Barcelona (0,54) equivale al valor más alto de Las Palmas (Santa Catalina-Canteras 0,55). Esta diferente velocidad del proceso de gentrificación guarda relación con el mayor peso financiero, político e institucional de Madrid y Barcelona en el mercado global. Aun así, en muchas de las otras ciudades analizadas también aparecen algunas unidades específicas que se acercan a los niveles de Madrid y Barcelona, confirmando que durante esta década la gentrificación ha dejado de ser algo exclusivo de las grandes ciudades y afecta también a las de tamaño medio.

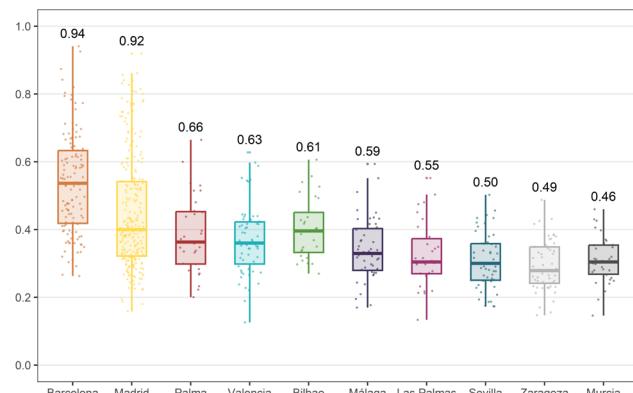


Gráfico 2. Índice de Gentrificación 2011-2021.

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011-2021 (INE) e Índice de Precios del Alquiler, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana 2011-2019



## La territorialización del proceso: ¿ha llegado la gentrificación a mi barrio?

Hasta la década de 2010 la gentrificación se concentraba en unos pocos barrios ubicados principalmente en los centros históricos (Duque-Calvache, 2016), afectados por procesos de desinversión previa. Estudios posteriores mostraron su expansión hacia otros barrios, reflejando cómo la gentrificación había comenzado a colonizar otros espacios, como había ocurrido en otras ciudades occidentales

más avanzadas en el proceso. Para ilustrar este avance, presentamos dos herramientas: una tabla de los barrios con la puntuación del índice más elevada en cada ciudad y un [mapa interactivo](#) de las diez ciudades y sus ACs con el valor del indicador correspondiente para cada una de ellas.

El [mapa](#) constata la expansión de la gentrificación desde las áreas presentadas en la Tabla 1 hacia zonas tradicionalmente ajenas, especialmente en Barcelona y Madrid. En Barcelona, la gentrificación se expande hacia

Ciudad	Área	Barrio(s)	Distrito	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

Tabla 1. Las áreas más gentrificadas de cada ciudad durante la década 2011-2021.

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas 2011-2021 (INE) e Índice de Precios del Alquiler, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana 2011-2019

barrios como Sagrada Familia, Sant Antoni y del interior de los distritos de Sant Martí o Sants-Montjuïc, donde se ubican ACs con valores superiores a 0,7. En Madrid, la penetración del proceso se da hacia el popular distrito de Tetuán al norte y Arganzuela al sur. Además, se observan valores relativamente altos, en torno a 0,50 – 0,55, en los distritos de Carabanchel y Latina, ubicados al otro lado de la M-30, tradicional frontera socioeconómica de la ciudad (Ariza & Sorando, 2025).

En las ciudades medias, la gentrificación se ha concentrado principalmente en los centros históricos, aunque comienza a extenderse hacia otras zonas. Este patrón, común en varias urbes, avanza desde el núcleo histórico hacia barrios colindantes o, en ciudades costeras, a lo largo del litoral. En Valencia, el proceso avanza hacia Extramurs (0,59) y Russafa en l'Eixample (0,54 – 0,55). En Málaga, la dinámica es similar: desde su centro hacia el oeste en Trinidad y Mármoles (0,51–0,55). De forma más suave ha avanzado la gentrificación en Zaragoza, que se expande desde su Casco Histórico hacia el sur en las Juntas de Centro y Universidad con valores por debajo de 0,44. En Sevilla el proceso avanza desde el Casco

Antiguo hacia el barrio de Triana (0,40 – 0,43). Las ciudades insulares registran sus ACs más gentrificadas en sus centros históricos (0,66 en la zona este del centro de Palma) y en sus costas, especialmente en el caso de Las Palmas (0,55 en Guanarteme). En Bilbao, la AC más gentrificada se encuentra en Abando (0,60), el distrito donde se concentra la actividad económica de la ciudad y le sigue el Casco Viejo (0,56). Murcia presenta un caso más complejo: su AC más alta (0,46) corresponde a un conjunto de pedanías pertenecientes al municipio, pero desconectadas del resto de la trama urbana. En la zona oeste de su centro urbano encontramos el valor más elevado (0,43), aunque sin patrones muy claros de expansión.

## Sobre gentrificación e (in) justicia social urbana

Hasta ahora, la mayoría de estudios se habían centrado en barrios concretos, y pocos han abordado el conjunto de barrios de una ciudad o realizado comparaciones entre urbes, como Madrid y Barcelona (López-Gay et al., 2021). El índice presentado para 2011-2021, en cambio,



funciona como termómetro del fenómeno y nos permite sacar conclusiones sobre tres elementos clave: diversidad, intensidad, y territorialización.

En primer lugar, la gentrificación adopta formas distintas en cada ciudad y puede ser impulsada por diferentes actores. En algunas ciudades la población internacional tiene mayor peso, mientras que en otras es la velocidad del cambio residencial y el capital humano las que determinan en mayor medida el proceso. En segundo lugar, el análisis evidencia la desigual fuerza de la gentrificación, tanto entre ciudades como dentro de ellas. Barcelona y Madrid lideran estas transformaciones y muestran la consolidación del proceso en buena parte de su término municipal. Aunque con signos claros de avance, la gentrificación ha sido menos intensa en otras ciudades. Por último, la gentrificación se extiende, aunque en diferentes grados de intensidad, desde del centro hacia sus barrios colindantes. Aquí entran en juego la geografía y las particularidades de cada ciudad. En algunos casos, el avance del proceso se produce hacia la costa u otros espacios preferentes de la ciudad. Allí donde estos procesos se manifiestan con mayor fuerza, la gentrificación ha alcanzado barrios que parecían estar al margen por su situación geográfica y su composición social, como los distritos de Tetuán, Carabanchel o Latina en Madrid y Sants o Poble Sec en Barcelona.

En este sentido, la distribución del índice nos permite anticipar las vías de expansión del fenómeno. Tras la

pandemia, estos procesos se han intensificado de la mano de nuevas subidas en el precio de la vivienda, la globalización de las transacciones y la financiarización de la vivienda, que dificultan el acceso a la población de a pie. Nos dirigimos hacia ciudades cada vez más excluyentes que expulsan a las poblaciones más vulnerables de sus barrios, aumentando la segregación socioespacial y la desigualdad urbana de nuestras regiones metropolitanas (Nel·lo, 2021). Frente a ello, herramientas como la aquí presentada pueden resultar valiosas para el diseño de políticas públicas que garanticen el derecho a la ciudad, especialmente en áreas donde la gentrificación empieza a manifestarse. Los cambios observados en este estudio representan desafíos significativos para la planificación urbana, con implicaciones que van desde la justicia social hasta la gestión de la competencia por el espacio residencial entre personas que afrontan esta competencia con recursos desiguales. En algunos casos, estas dinámicas conducen a procesos de renovación del tejido urbano, lo que subraya la necesidad de enfoques de planificación que consideren tanto la transformación de la ciudad como las desigualdades existentes. En este contexto, garantizar el uso residencial de la vivienda y evitar la expulsión de vecinos de sus viviendas se convierten en prioridades fundamentales para construir una sociedad urbana más equitativa y justa.

## Referencias bibliográficas

- 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), Artículo 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. Valencia, Tirant lo Blanch. <https://portalinvestigacion.uniovi.es/documentos/65fdd48813e80a09c1aacd62?lang=ca>
- Sanz-Pérez, C., López-Gay, A., Valente, R. (2025). "Cómo la gentrificación ha redefinido las ciudades españolas: la expansión del proceso en la década 2011-2021", *Perspectives Demogràfiques*, 40: 1-4 (ISSN: 2696-4228). DOI: 10.46710/ced.pd.esp.40
- ISSN
- ISSN 2696-4228

## DOI

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

AEI/10.13039/501100011033 y por el

FSE+ como parte del proyecto I+D+i SpatialMobBio - PID2021-125351OB-I00.

X

@CEDemografia

## Linkedin

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

## Contacto

Centre d'Estudis Demogràfics  
 Calle de Ca n'Altayó, Edificio E2  
 Universitat Autònoma de Barcelona  
 08193 Bellaterra / Barcelona  
 España  
 +34 93 5813060  
[demog@ced.uab.cat](mailto:demog@ced.uab.cat)  
<https://ced.cat/es>