

**VULNERABILIDAD SOCIO-RESIDENCIAL Y GENTRIFICACIÓN:  
desplazamiento, rentabilidad y conflicto en la Barceloneta**

**Autora**

Raquel Souto Rubio

**Directora**

Pilar García-Almirall

**MBArch, línea GVUA**

Universidad Politécnica de Catalunya  
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona

**Octubre 2020**

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>2. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>8</b>
2.1 Vulnerabilidad y segregación residencial en el ámbito urbano.....	8
2.2 Los procesos de gentrificación: desplazamiento, <i>rent-gap</i> y el papel de las instituciones.....	9
2.2.1 El desplazamiento.....	10
2.2.2 La revalorización del suelo y la teoría del <i>rent-gap</i> .....	12
2.2.3 El papel de las instituciones públicas y privadas.....	13
<b>3. ESTADO DEL ARTE.....</b>	<b>15</b>
3.1 Los estudios de vulnerabilidad residencial.....	15
3.2 El estudio del desplazamiento a través de la movilidad residencial.....	17
3.3 La rentabilidad de los usos: turistificación y desplazamiento.....	21
3.4 El papel de la transformación urbana y las instituciones públicas y privadas.....	26
<b>4. ENCUADRE DEL PROYECTO, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA.....</b>	<b>30</b>
4.1 Adecuación y encuadre del proyecto.....	30
4.1.1 Alcance del estudio: tema, objeto y ejes de estudio, y territorio de análisis.....	31
4.1.2 Objetivo principal y objetivos específicos.....	31
4.2 Metodología.....	31
4.3 Plan de investigación y fases de trabajo.....	32
<b>5. ANÁLISIS.....</b>	<b>36</b>
5.1 Premisas y visiones de agentes involucrados.....	36
5.2 La legislación de arrendamientos.....	37
5.3 Aproximación cuantitativa a escala de barrio.....	39
5.3.1 Desarraigo y dificultad de permanencia.....	39

5.3.2 Una población más joven, formada y con mayor poder adquisitivo.....	40
5.3.3 Un parque residencial degradado y cambios en la estructura de la propiedad.....	44
5.3.4 Primeras Conclusiones.....	45
5.4 Análisis de una sección censal.....	45
5.4.1 Justificación de la selección de la muestra y metodología.....	45
5.4.2 Descripción de la muestra.....	47
a) La dinámica del desplazamiento.....	48
b) Transformación del parque residencial y de la propiedad.....	53
c) La rentabilidad de los diferentes usos.....	55
<b>6. REFLEXIONES FINALES.....</b>	<b>59</b>
6.1 Conclusiones finales.....	59
6.1.1 Sobre los estudios de vulnerabilidad y su capacidad para la detección de problemáticas.....	59
6.1.2 Sobre el proceso de gentrificación en la Barceloneta.....	59
a) La dinámica del desplazamiento y la sustitución poblacional.....	59
b) La transformación del parque residencial y de la propiedad.....	60
c) La rentabilidad de los diferentes usos.....	61
6.2 Carencias del estudio y posibles líneas de investigación.....	61
<b>7. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>64</b>
<b>8. ANEXO 01. Encuesta.....</b>	<b>68</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Ejes, problemáticas e indicadores de vulnerabilidad.....	17
Figura 2: Cartografía de la vulnerabilidad en la ciudad de Barcelona.....	17
Figura 3: Movimientos de entrada en la ciudad de Barcelona .....	18
Figura 4: Relación de los flujos de entrada y salida con la población residente. Media 2011-2016.....	19
Figura 5: Evolución de los desahucios por tipos en Cataluña. Años 2013-2019.....	20
Figura 6: Desahucios en Cataluña y Barcelona. Años 2013-2019.....	21
Figura 7: Evolución del precio del alquiler (rent) y la compraventa (prices) .....	22
Figura 8: Alojamiento turístico y desahucios en el centro histórico de Palma.....	24
Figura 9: Proveedores de vivienda turística por tipo de propietario.....	25
Figura 10: Esquema de la metodología.....	33
Figura 11: Porcentaje de habitantes por años de alta en el padrón. 2018.....	39
Figura 12: Porcentaje de cambios de domicilio sobre el total de la población por barrios, 2017.....	40
Figura 13: Comparativa de las pirámides de población. Barcelona y Barceloneta, 2018.....	40
Figura 14: Variaciones por edades quinquenales y período. Barceloneta.....	41
Figura 15: Variaciones por edades quinquenales en Barceloneta y Barcelona. Período 2013-2018.....	42
Figura 16: Evolución en el nivel de instrucción en Barceloneta y Barcelona. Período 2009-2018.....	43
Figura 17: Evolución en el porcentaje de población extranjera del grupo 1 en Barcelona y Barceloneta.....	43
Figura 18: Evolución en el tipo de propiedad.....	44
Figura 19: Intensidad de la vulnerabilidad .....	46
Figura 20: Sección censal analizada. Número 33 del barrio de la Barceloneta.....	46
Figura 21: Usos del parque residencial.....	47
Figura 22: Residentes según años que llevan en la vivienda.....	49
Figura 23: Precio del alquiler según años que lleva el inquilino en la vivienda.....	49
Figura 24: Distribución de usos en propiedad vertical y horizontal.....	56

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Comparativa legislaciones arrendamiento.....	38
Tabla 2: Inquilinos según años de permanencia en la vivienda.....	50
Tabla 3: Conflictos entre inquilinos y propietarios.....	51
Tabla 4: Estado de conservación de las fincas y las viviendas.....	53
Tabla 5: Obras de conservación en fincas y viviendas y permanencia del inquilino.....	53
Tabla 6: Estructura de la propiedad y propiedad según nacionalidad.....	54
Tabla 7: Compraventas en los últimos 10 años.....	55
Tabla 8: Alquiler mensual según tipo de contrato.....	56
Tabla 9: Vivienda turística según tipo de propiedad y sobre el total de las viviendas.....	57

## 1. INTRODUCCIÓN

Si entendemos los criterios de actuación ante el problema de vivienda como una diferencia de enfoques de los diferentes modelos del Estado del Bienestar, siendo este “la consideración del papel que se atribuye al Estado en la satisfacción de aquellas necesidades básicas que el mercado no puede o tiene problemas para su provisión” (Leal, 2005), vemos que el Estado español se encaja en el ‘modelo mediterráneo’ caracterizado por una protección social mínima en vivienda, el fomento de la propiedad como forma de tenencia y un alquiler social sin significación (García-Almirall, Arends, Gutiérrez, Idrovo, & Cleves, 2016). Así, nuestro modelo de provisión de vivienda tiene características determinantes y negativas para la población más vulnerable: un gasto público insuficiente y una fiscalidad regresiva en materia de vivienda (Pareja & Sánchez, 2012) una producción de vivienda de protección oficial deficiente y contracíclica, que produce más vivienda libre y menos vivienda protegida en los períodos en que el mercado presenta mayores problemas de accesibilidad (Antón-alonso, Cortés, Martínez, & Navarrete, 2017) son algunos de los elementos que han determinado una situación actual en la que la incidencia del coste de la vivienda en los hogares es, en amplia medida, el gasto más importante e inevitable de los mismos, existiendo una fuerte correlación entre los ingresos más bajos y el peso más alto del coste de la vivienda (Trilla, 2014).

Sin detenernos en exceso en el campo de la política de vivienda, por no ser materia de esta tesis, sí debemos aclarar que la situación comentada es producto de una característica esencial que define el sistema de provisión de vivienda en el Estado español: el binomio entre un impulso de la propiedad como régimen de tenencia y la producción de vivienda como actividad fundamental para el desarrollo económico y la disminución del desempleo (Leal, 2005). Así, el acceso a la vivienda queda sujeto casi en exclusivo a las dinámicas del mercado inmobiliario, entendiéndolo “como una relación social articulada desde los principios de propiedad privada del bien y de libertad de asignación de su precio (...) transformando un bien de primera necesidad en una mercancía sujeta a sus propias leyes, en las que prevalecen sus valores de cambio frente a los de uso” (Antón-alonso et al., 2017). De esta manera, “el mercado domina a niveles absolutos y la política de vivienda juega un papel subordinado” (Cortés, 2000), con la inevitable consecuencia de que “el propietario intentará rentabilizar su inversión desde las tasas de beneficios más altas que son posibles en cada momento, produciéndose un efecto alcista permanente que conduce a su sobrevaloración” (Antón-alonso et al., 2017). Aparece así un desajuste entre los precios de la vivienda y la renta familiar, en especial entre el inquilinato, siendo que el alquiler es más habitual entre la población con ingresos más bajos, con una tasa de pobreza más alta especialmente después de descontar el coste de la vivienda (Trilla, 2014), enfrentándose a un esfuerzo económico medio superior en el acceso a la misma (OMHB, 2018) y teniendo una tasa mayor de infravivienda (Antón-alonso et al., 2017)

Intentando comprender cómo afecta esta realidad en el territorio y si lo hace de manera desigual, los estudios de vulnerabilidad socio-residencial nos aportan cartografías que resuelven que existen grandes zonas de nuestras ciudades con una concentración sistémica de problemáticas sociales, urbanísticas, de acceso a la vivienda y de degradación del parque residencial (Alguacil, Camacho, & Hernández Aja, 2014; Cornadó & Vima Grau, 2017, 2018; García-Almirall, Vila, Moix Bergadà, Ferrer Guasch, & Vima Grau, 2017). La clave para entender estos procesos está en la dinámica de segregación residencial, por la cual se da la separación de los grupos sociales sobre el territorio en función de su renta, siendo que “los hogares con menor capacidad material, se localizan donde los precios de la vivienda son más bajos o donde la informalidad del mercado permite mayor hacinamiento”, localizándose estos espacios “en aquellas partes del donde se acumulan mayores déficits urbanísticos, menor calidad urbana, peores condiciones del parque residencial y menores recursos para la prestación de servicios” (Nel-lo, 2018). Así, entendiendo que la población se localiza en el territorio en base a su renta y al precio de la vivienda, se producen tanto concentraciones de población segregadas por clase social, como desplazamiento de habitantes de clase trabajadora de zonas de la ciudad que ven incrementado el precio de vivienda, lo cual entendemos como gentrificación (Clark, 2005; Glass, 1964; Janos-

chka, 2016; Slater, 2009a; Smith, 1996) Se produce entonces, especialmente en el centro de nuestras ciudades, un proceso que por una parte desplaza a la población con menores rentas del centro de la ciudad, y por otra tiende a concentrarla en zonas en las que el precio de la vivienda es menor, habiéndose estudiado estos procesos desde la perspectiva de los flujos migratorios y los cambios de domicilio en la ciudad de Barcelona (López Gay, 2018)

La presente tesis sobre la Barceloneta, parte así de uno de los barrios catalogados como vulnerables en la ciudad de Barcelona por estudios recientes (García-Almirall et al., 2017), y se inserta en un proyecto de investigación que se encuentra en fase de desarrollo y pretende profundizar en las dinámicas de la vulnerabilidad socio-residencial desde la perspectiva del acercamiento a los barrios vulnerables (estando Barceloneta entre los cinco barrios objeto de estudio del proyecto) mediante una metodología cualitativa y con el objetivo de elaborar una serie de líneas de actuación para su posible implementación desde las administraciones (García-Almirall & Ravetllat, 2018). Parte paralelamente de la preocupación por un proceso de gentrificación y turistificación que se está dando en el barrio y que evidencian diversos estudios recientes sobre el mismo, ya sea desde la perspectiva de las transformaciones del espacio urbano (Crespi-Vallbona, 2018; Pareja & Simó, 2014) el impacto de las transformaciones del puerto en el barrio (Favb, 2013), la resistencia vecinal al proceso de gentrificación (Makhlouf De la Garza, 2016; Pahissa, 2014) o que lo colocan dentro de Barcelona como un espacio gentrificado (López Gay, 2018). Además, es de referencia la autora Mercé Tatjer y sus estudios sobre el barrio de la Barceloneta, que tienen como foco las transformaciones urbanas y la morfología de la propiedad inmobiliaria (Tatjer, 1973, 1979, 1980, 1988, 1994).

El estudio, partiendo del marco teórico de la vulnerabilidad socio-residencial y la gentrificación, pretende analizar la confluencia entre las dos dinámicas, entendiendo la gentrificación como un desplazamiento en dos vertientes: la sustitución de población de clase trabajadora por una con más poder adquisitivo, y la sustitución del uso residencial por otros de los que se obtiene mayor beneficio, poniendo especial énfasis en el uso turístico. Se estudiará cómo esta realidad genera gran rentabilidad y provoca una situación de conflicto acusada entre la población bajo la presión del desplazamiento y la propiedad del parque residencial. Así, mediante una metodología combinada cuantitativa y cualitativa, y un trabajo de campo en profundidad donde se documentan la situación del parque residencial y de la población residente en todos los edificios de una sección censal del barrio de la Barceloneta, se estudiarán:

- i) qué tipo de cambio de población se está generando, cual es el nivel de arraigo de la población y cuales son las dificultades para permanecer en el barrio.
- ii) cual es la rentabilidad de los diferentes usos, el dinamismo en la compraventa y los tipos de propiedad y cambios en la misma.
- iii) cuáles son los conflictos que se generan, poniendo especial atención a aquellos conflictos entre el inquilinato y la propiedad, fruto del choque de intereses entre la búsqueda de mayor rentabilidad para los primeros y la intención de permanecer en las viviendas para los segundos.

De esta manera, se pretende tener una comprensión mayor de cómo afecta el fenómeno de la gentrificación a la población del barrio, obteniendo datos primarios sobre la situación de cada inquilino y propietario en relación a su diferente percepción y choque de intereses ante el problema del acceso a la vivienda y el desajuste entre la renta y los precios de la misma. A esta recopilación y análisis de datos primarios, le acompañan una serie de entrevistas realizada a expertos en la materia, agentes de la Administración y del sector inmobiliario, además del análisis de datos secundarios obtenidos del Ayuntamiento de Barcelona y la Dirección General del Catastro.

## 2. MARCO TEÓRICO

El presente trabajo pretende entender qué ocurre en un ámbito de vulnerabilidad residencial cuando paralelamente se dan procesos de gentrificación, cómo confluyen ambos y generando qué tipo de conflictos. Para ello se debe entender en qué consiste esta vulnerabilidad residencial a través de la explicación del concepto y sus dimensiones e indicadores, qué se puede esperar de un espacio en proceso de gentrificación, y cómo se afectan mutuamente estas dos dinámicas. Se enmarca entonces el marco teórico del presente estudio desde la óptica de las dinámicas de vulnerabilidad socio-residencial y gentrificación, con especial foco en la gentrificación turística y tomando como elemento clave de dicho fenómeno el desplazamiento, tanto de residentes como de usos, marcado por la revalorización del suelo y el rent-gap y el papel de las instituciones público y privadas.

### 2.1 Vulnerabilidad y segregación residencial en el ámbito urbano

La actual Barcelona es fruto de fenómenos sociourbanísticos y consecuencias sociales y urbanas que eso comporta. La integración socioespacial de la población migrada, la turistificación de la ciudad o procesos de gentrificación son fenómenos que se producen de manera simultánea en la ciudad, además de un contexto de crisis económica que reduce las inversiones públicas en materia urbana y social, por lo que se produce una polarización social y las desigualdades económicas son más evidentes y quedan patentes en el territorio (García-Almirall et al., 2017). El estudio de los ámbitos de vulnerabilidad urbana hace referencia a un concepto multidimensional, que se identifica por “la potencialidad de que la población de un determinado espacio urbano concreto esté afectada por alguna circunstancia adversa, situación crítica, o condiciones de riesgo, fragilidad y desventaja que harían posible la entrada en esta situación crítica de desfavorecimiento” (Alguacil & Camacho, 2014). Esta concentración de población vulnerable en un territorio en concreto no es casual sino estructural a la configuración de las ciudades, siendo que los hogares con menor capacidad material se localizan allí donde los precios de la vivienda son más bajos o donde la informalidad del mercado permite mayor hacinamiento, coincidiendo esto a su vez con los espacios donde se acumulan mayores déficits urbanísticos y peores condiciones del parque residencial (Nel-lo, 2018). Así, este proceso de segregación residencial empeora las condiciones de vida y consolida la desigualdad social entre la población más rica y la más pobre, generando en la ciudad los llamados barrios vulnerables, mientras produce a su vez y como contrapartida, áreas exclusivas y excluyentes (López-Gay, 2017) donde se concentra la población rica y los con menores recursos no podrán acceder a una residencia. La segregación residencial es entonces, reflejo y también mecanismo para mantener, reproducir y ampliar las desigualdades sociales (Nel-lo, 2018).

Los estudios sobre la vulnerabilidad en el ámbito urbano en el Estado español se centran prioritariamente en la detección de los barrios más desfavorecidos, abordando una triple dimensión: en primer lugar, la reflexión y definición sobre el concepto de vulnerabilidad; en segundo lugar la propuesta metodológica que incluye el proceso de operacionalización del concepto en dimensiones de análisis e indicadores medibles así como una propuesta de análisis de estos indicadores; finalmente la medida de la vulnerabilidad en las diferentes zonas de análisis con el objetivo de elaborar una diagnosis del territorio (García-Almirall et al., 2017). La vulnerabilidad urbana queda definida por el AVU (Atlas de Vulnerabilidad Urbana) a través de cuatro grandes dimensiones o ejes de análisis básicos que concentran las diferentes vertientes del concepto. Desde esta perspectiva, la vulnerabilidad urbana resulta de considerar conjuntamente la vulnerabilidad sociodemográfica, socioeconómica, residencial y finalmente subjetiva. Desde la perspectiva sociodemográfica, son tres los fenómenos demográficos que tienen fuertes implicaciones en el aumento de la vulnerabilidad: (i) el envejecimiento demográfico, (ii) la mayor complejidad de la estructura de los hogares (hogares monoparentales, unipersonales y hogares extensos conformados a partir de diferentes núcleos familiares de población extranjera; y (iii) el boom de la inmigración extranjera que proviene de países no



desarrollados. En la dimensión de vulnerabilidad socioeconómica, el AVU la define como la capacidad de los hogares para mantener de manera satisfactoria un cierto bienestar material y emocional. Las subdimensiones que se contemplan son (i) la desocupación, la precariedad laboral y los bajos niveles formativos de las clases trabajadoras. En relación a la vulnerabilidad residencial, entendida como la cobertura de las necesidades en relación a la vivienda, AVU propone utilizar el término ‘alojamiento’ en vez que ‘vivienda’, en tanto que el primero aborda una perspectiva más amplia que considera tanto (i) la vivienda, como (ii) el entorno vecinal de la vivienda. Finalmente, en lo que se refiere a la dimensión de la vulnerabilidad subjetiva, se tienen en cuenta las percepciones subjetivas que tienen los residentes de las problemáticas y faltas de su entorno urbano y social (Hernández-Aja, 2012).

El papel de la vivienda es considerado especialmente en ambos campos teóricos, segregación y vulnerabilidad. Desde el primero, como veremos posteriormente (ver capítulo 3, apartado 3.1), se caracteriza la vulnerabilidad residencial desde las características de la vivienda (en concreto se intenta diagnosticar su nivel de degradación) además de la relación de los habitantes con la misma (nivel de sobreocupación, régimen de tenencia...etc) y nivel de vulnerabilidad de los propios habitantes. El segundo trata la cuestión de la vivienda como factor determinante de la dinámica de segregación, siendo el mercado de la vivienda (junto con la distribución de la renta), lo que explica que la segregación residencial sea estructural en la ciudad (Nel-lo, 2018). Son, en realidad, complementarios, puesto que la segregación residencial explica por qué aparecen barrios segregados en nuestras ciudades, mientras los estudios de vulnerabilidad pretenden explicar en qué consisten las condiciones de vida y relación con la vivienda en los territorios de concentración de pobreza. En todo caso, y tomando ambos como referencia, nos enfrentamos al estudio de un barrio, la Barceloneta, en el que sabemos por estudios previos que existe una vulnerabilidad residencial manifiesta (García-Almirall et al., 2017) y que se entiende se enfrenta a un proceso de gentrificación en paralelo, que estaría dificultando la capacidad de acceso a la vivienda de la población, debido a que es sabido que espacios decadentes en estado de deterioro físico con población altamente vulnerable, son territorios que se convierten fácilmente en espacios gentrificados, generando presión de desplazamiento en aquellos con menor capacidad económica (Pareja & Simó, 2014).

## 2.2 Los procesos de gentrificación: desplazamiento, *rent-gap* y el papel de las instituciones

Durante las tres últimas décadas del siglo XX las ciudades del mundo desarrollado experimentan un creciente proceso de transformación de sectores clave de sus áreas centrales en términos de funcionalidad y cambio en la composición social de sus habitantes, afectando en especial medida a los barrios populares de antigua formación con deterioro considerable de sus edificaciones. Para denominar este proceso, en el ámbito anglosajón se aplica el término gentrificación, siendo ‘elitización’ o ‘aburguesamiento’ otros términos propuestos para explicar el fenómeno en España (García Herrera, 2001). Unánimemente se atribuye su autoría a la socióloga británica Ruth Glass, que lo acuña en los años 60’ del pasado siglo, utilizando el término para caracterizar el traslado de grupos de clase media a los barrios populares londinenses en los que se realizaba una rehabilitación de viviendas de clase trabajadora y abandonadas. Manuel Castells (1972) explica poco después el proceso en París a través de la ‘reconquista urbana’ que suponían las operaciones de rehabilitación y renovación en numerosos barrios de París emprendidas entre 1955-1970, planteando que era más el cambio de la ocupación social del espacio que la mejora de la vivienda lo que dirigía las actuaciones renovadoras, acentuando una segregación residencial en la ciudad mediante la expulsión a la periferia de las clases populares (Castells, 1972). La interpretación de este autor, sin embargo, se centra en el papel predominante del Estado. Mientras los estudios sobre gentrificación se caracterizan en esta primera fase a identificar las áreas de cambio, valorar su importancia espacial y caracterizar los nuevos habitantes, la propia definición de gentrificación va adquiriendo nuevos alcances al “relacionarse tales procesos con una reorganización profunda de la ciudad de naturaleza económica, social y espacial, donde la rehabilitación de viviendas era solo una más de sus manifestaciones” (García Herrera, 2001), proliferando otras visiones como

la vinculación integral con la regeneración de los frentes marítimos urbanos para usos recreativos y comerciales, junto con el declive de las instalaciones industriales en zonas céntricas (Smith & Williams, 1986, en García Herrera, 2001).

Se produjo entonces y aún permanece, una intensa polémica entre dos perspectivas: la de poner el foco del estudio de la gentrificación en la demanda y la de estudiarlo a través de la oferta. Mientras la primera explica el proceso como un cambio en las preferencias de consumo del individuo, la segunda señala el papel de los agentes institucionales (Estado e instituciones financieras) en estimular la oferta inmobiliaria y el desalojo de los residentes en aquellas áreas donde la desinversión había producido oportunidades para obtener elevadas rentas (García Herrera, 2001). Así, aunque ambas tendencias convergen en la expulsión de habitantes de las áreas centrales, se contraponen la teoría del nacimiento de una ‘nueva clase urbana’ (asociada a la formación de una determinada demanda de vida en el centro) a la teoría de que no es una nueva clase la que emerge, sino que “agentes urbanos públicos y privados producen una demanda para habitar en el centro de la ciudad, sustentada por operaciones urbanas y planes de revitalización que cambian el valor del suelo” (Vergara Constela, 2013). La diferencia de los abordajes conceptuales radica entonces, en la identificación de los agentes gentrificadores. El presente estudio se enmarca en la segunda de las líneas, por considerar que esta aporta una visión más estructural sobre el proceso, siendo tres los conceptos clave en los que profundizar para la comprensión de los procesos de gentrificación: el desplazamiento de las clases populares, la revalorización del suelo y el papel de las instituciones públicas y privadas. Desplazamiento, que es consenso en las teorías de gentrificación de ambas líneas, vendría explicado como consecuencia directa del llamado ‘rent-gap’, o diferencia de la renta potencial del suelo y renta capitalizada del suelo (Smith, 1979), generada tanto por el Estado como por la propiedad.

### 2.2.1 El desplazamiento

Resultado de ensamblajes económicos y políticos específicos, la gentrificación es una de las caras más visibles de la reconfiguración de las relaciones de clase en las ciudades, provocando procesos de ‘acumulación por desposesión’<sup>1</sup> mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos (Janoschka, 2016). A través de la revalorización del suelo, las opciones de las clases populares para encontrar un lugar donde vivir en un espacio concreto se ven restringidas, mientras grupos sociales con mayor capital económico, social y cultural ocupan dicho espacio (Slater, 2009b). Este proceso encuentra en su escala metropolitana su análogo, mediante una tendencia general hacia la suburbanización de la pobreza ligada al abandono de las ciudades centrales de los hogares de ingresos más bajos (Hochstenbach & Musterd, 2017). Así, el desplazamiento de este grupo social debido a la llegada de otros grupos con ingresos más altos (Clark, 2005; Glass, 1964; Smith, 1979) es esencia y punto convergente de las definiciones de la gentrificación desde los inicios del término, cuando la citada socióloga marxista Ruth Glass lo acuñó en los años 60’ del siglo pasado para referirse a los procesos de expulsión que sufrían algunos barrios degradados de Londres de origen obrero en favorecimiento de una clase *gentry* que ocupaba dichos barrios tras una rehabilitación urbanística y arquitectónica, en un proceso de exclusión clasista (Díaz Parra, 2011). Algunas definiciones clásicas del proceso son las siguientes:

“Una vez que empieza este proceso de gentrificación en una zona, va desplazando rápidamente a todos o la mayoría de los habitantes de clase trabajadora y cambia el carácter social de la zona” (Glass, 1964)

---

<sup>1</sup> David Harvey acuña el término de ‘acumulación por desposesión’, actualizando el concepto marxista de ‘acumulación originaria’. Se refiere aquí a una nueva estrategia capitalista en la relación con las clases desposeídas, donde ya no son incorporadas a las relaciones capitalistas del mercado laboral, sino expulsadas de los lugares céntricos de la ciudad, bajo el objetivo del funcionamiento de las estrategias de revalorización del suelo. (Harvey, 2004).

“Gentrification is the process of converting working class areas into middle- class neighborhoods through the rehabilitation of the neighborhood’s housing stock” (Smith, 1979)

“Gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital” (Clark, 2005)

Esta migración selectiva en función de las características socioeconómicas de las personas y de los hogares (Atkinson & Wulff, 2009), se entiende entonces como fuerza centrífuga de aquellos con menores recursos y mayor vulnerabilidad, que provoca un desplazamiento involuntario, una mayor segregación y un aumento de la polarización social (Slater, 2006). Slater y Janoscka, recuperando a Peter Marcuse, insisten en estudiar el desplazamiento como parte intrínseca de la gentrificación, no sólo asociado a la expulsión de habitantes, sino también a la expulsión de usos y reemplazo por otros que generan mayor rendimiento económico, a través de una transformación del paisaje urbano asociado a la inversión de capitales (Janoschka, 2018; Slater, 2009b). Janoschka profundiza en el proceso de gentrificación a través del análisis de la desposesión, esta vez reflexionando sobre las múltiples vertientes (turística, financiera, arrendataria y comercial) que están asociadas al fenómeno en el estado español después de la crisis de 2008 (Janoschka, 2018) y son las siguientes:

i) La gentrificación por desposesión turística: se da mediante un aumento de las llegadas de turistas internacionales, que se ven reflejadas en el mercado inmobiliario a través de la transformación del uso residencial a hotelero, en la demanda residencial internacional de personas en búsqueda de una calidad de vida mejor (principalmente profesionales jóvenes o jubilados provenientes de países de la Unión Europea), y finalmente en la masificación de los pisos turísticos con la proliferación de plataformas como Airbnb.

ii) La gentrificación por desposesión financiera: que tiene su máximo exponente en el empeño legislativo por fomentar las SOCIMIs (sociedades de gestión inmobiliaria), exentas de tributación si su rendimiento proviene íntegramente del alquiler de propiedades, que han crecido extraordinariamente y controlan aproximadamente el 50% de las transacciones del mercado residencial español, el cual se ve ampliamente modificado.

iii) La gentrificación por desposesión arrendataria: mediante la especulación reciente en los alquileres, tras el ‘cierre del grifo’ de los créditos hipotecarios durante la crisis y la creciente demanda habitacional de los cientos de miles de desahuciados, que lógicamente supone un repunte de la demanda del alquiler. Una subida por encima del 10% anual del precio del alquiler y una LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos) aprobada en 2013 que hace el mercado del alquiler más atractivo para propietarios, va de la mano con la presión ejercida por el turismo, creando una situación de creciente expulsión de residentes en alquiler en las zonas céntricas, profundizando los procesos de gentrificación. Como consecuencia, aumenta la presión en barrios más periféricos donde la población que residía en el centro se traslada.

iv) La gentrificación por exclusión comercial y simbólica: con un gran aumento de la expedición de permisos de terrazas como método de gestión del espacio público, ideado como política económica a favor de los establecimientos para afrontar la crisis. Además, la transformación comercial en favor de usos turísticos y relacionados con la gastronomía supone la progresiva desaparición del comercio tradicional.

v) Por último, la llamada gentrificación *everywhere*: refiriéndonos a la expansión de los procesos de gentrificación, que carecen ya de la limitación espacial de los centros históricos.

Así, entendemos el desplazamiento o desposesión como concepto clave para la comprensión de los procesos de gentrificación, que tiene múltiples vertientes, siendo que las de desposesión turística y arrendataria son el

foco del trabajo que nos atañe, por ser las vinculadas a la vivienda, dejando a un lado las vertientes de la gentrificación que analizan por ejemplo los cambios en el tipo de comercio.

### 2.2.2 La revalorización del suelo y la teoría del *rent-gap*

El desplazamiento está indisolublemente asociado y explicado a través de la rentabilidad que se puede extraer del mismo. La inversión de capital y especulación inmobiliaria en espacios centrales de las ciudades usados por las clases populares, es así uno de los principales medios de acumulación del capital inmobiliario, generando beneficios mediante el aumento del valor del suelo, valor que es apropiado por agentes inmobiliarios privados. Este proceso consiste en que el capital es atraído sólo si se le garantiza la llegada de nuevos usuarios con mayores posibilidades de consumo, que puedan asumir este aumento de renta. Que ocurra un proceso de desplazamiento de habitantes con rentas bajas que obstaculizan la mayor extracción de rentas, es la condición para la atracción de capital (Cócola Gant, Durán, & Janoschka, 2016). Se entiende así que la contribución de los promotores inmobiliarios y los propietarios de vivienda en alquiler sea clave para la aceleración de los procesos de gentrificación (Harvey, 1985). Este proceso de gentrificación basado en la revalorización del suelo y que necesita de la misma para desplazar habitantes, se construye en base al *rent-gap*, definido como “la diferencia entre el nivel de la renta potencial del suelo y la renta actual capitalizada del suelo bajo el actual uso del mismo” (Smith, 1996:126). Smith, que ha construido su teoría de la gentrificación sobre el estudio de este diferencial de renta, definió que “un sitio o barrio, dado el actual uso de la tierra es capaz de producir una cierta cantidad de renta de suelo. Sin embargo, por su localización, esa zona podría generar aun mayor renta si tuviese un uso de suelo diferente”. En esta línea, aparece también la teoría del *value-gap*, enunciada en 1984 por Bill Randolph, la cual sugiere una sustitución de inquilinos de bajos ingresos por propietarios de ingresos mayores. Para Randolph, el *value-gap* es la diferencia entre el valor de capitalización de los alquileres materializados (los cuales presupone bajos debido a unas instituciones públicas que los regulan en las leyes de arrendamientos) y el valor de capitalización de los alquileres de mercado (Paccoud, 2017). Así, en Londres los propietarios cuyos activos estaban sometidos a la ley de arrendamiento que protegía a los inquilinos, se vieron progresivamente interesados en venderlos a otros propietarios que esperarían a su vaciado para su progresiva reincorporación en el mercado libre, materializando un proceso de gentrificación. Ambos conceptos (*rent-gap* y *value-gap*) coinciden en explicar el diferencial entre una renta actual y una potencial, y resultan esenciales para comprender cómo la revalorización del suelo es inherente a un desplazamiento tanto de población como de usos. Habría así usos óptimos del suelo en un territorio que proporcionan rentas potenciales más altas que las actualmente capitalizadas, es decir, las que actualmente percibe la propiedad. Este uso óptimo del suelo, el que más podría rentabilizarlo en un territorio como Barceloneta, está asociado inevitablemente a la turistificación.

El turismo en España, representando el 12% del PIB y siendo el principal sector de la economía española, ha sido promocionado en centros urbanos por diferentes sectores empresariales e institucionales. Esta ‘ideología del turismo’ acuñada por Cócola Gant (2015), es la construcción de la idea según la cual el crecimiento indefinido de visitantes beneficia a toda la sociedad, y el entendimiento de la ciudad como una ‘máquina de crecimiento’ que es precisamente la base por la cual se sustenta el capitalismo (Cócola Gant, 2015). La expansión de la turistificación, representa un mecanismo de extracción de renta que potencia la revalorización inmobiliaria, y consecuentemente, anima las posibilidades de extracción de renta urbana a través del entorno construido de uso residencial (Vives-Miró & Rullan, 2017). Hoy en día, los procesos de gentrificación que en un principio eran de carácter local y tenían un desarrollo lento y paulatino, se ven transformados por la entrada de operadores globales en una economía globalizada, donde la inyección de capital especulativo puede ser enorme, acelerando el proceso. Así, el rendimiento al capital inmobiliario no surge de su explotación más clásica (alquiler y venta residencial), sino que se cuelan en el top de la rentabilidad el alquiler comercial, turístico o de eventos (Sorando, 2016). De esta manera, “el turismo no solo potencia diversos procesos de gentrificación en marcha, sino que puede ser interpretado como un

elemento gentrificador en sí mismo. Como un dominio de la ciudad por consumidores con altos ingresos que termina por desplazar a la población original, la cual es testigo de la pérdida de su propio espacio de residencia” (Cócola Gant, 2015).

Aunque académicamente se discute si gentrificación y turistificación se tratan de un fenómeno o dos, tienen idénticos efectos: el desplazamiento. Es en este contexto en el que se entiende la aparición y evolución de la plataforma Airbnb, la cual se populariza situándose en el discurso de la ‘economía colaborativa’, popularizando la siguiente idea: ante el retraimiento de un sector público que abandona su tradicional papel de garante de servicios y estado del bienestar, las economías domésticas se podrían mantener compartiendo aquellos insumos de su propiedad que no están siendo utilizados. Lo que ocurre en la realidad es que mediante esta plataforma se están capitalizando enormes diferenciales de renta, mientras se concentra la gestión de amplios parques de vivienda transformados en apartamentos turísticos (Cócola Gant, 2015). Cuando la turistificación del parque residencial ocurre en espacios donde la población tiene dificultades para permanecer debido al auge de los precios (como es el caso de la Barceloneta), nos encontramos ante un fenómeno que potencia el desplazamiento de las clases populares. Se trata entonces de aprovechar económicamente la ciudad al máximo, reestructurándola según la capacidad de pago de los usuarios, donde los turistas se encuentran a la cabeza, siendo que los demás aspectos se traducen lógicamente: el aumento de las rentas responde a la brecha de renta que origina el turismo, el cambio comercial es fruto lógico de la transformación de la demanda, etcétera (Janoschka, 2018).

### 2.2.3 El papel de las instituciones públicas y privadas

Partimos de la base de que la desinversión en algunos barrios implica un sostenido descenso de precios del suelo, que al alcanzar un determinado nivel, hace atractiva la posible reinversión que entonces deviene rentable (Vives-Miró & Rullan, 2017). Esta nueva rentabilidad, viene en ocasiones de la mano de procesos de renovación urbanística, que se dan principalmente en los centros históricos, donde el atractivo propio del territorio convive con el deterioro físico del mismo, y donde se observa una importante presión sobre el suelo. El debate tradicional acerca de estos programas y la gentrificación se hilvana alrededor de una dicotomía físico-social: la mejora del entorno físico puede venir asociada a la expulsión de residentes (Pareja & Simó, 2014). Ya en el origen del término acuñado por Glass, aparece vinculada la expulsión de la clase trabajadora a la rehabilitación del parque residencial: “Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por la clase media, tanto alta como baja. Al expirar los contratos de alquiler, ésta se ha hecho cargo de viviendas deterioradas (...). Una vez que este proceso de gentrificación comienza en un distrito, continúa rápidamente hasta que todas o la mayoría de las clases trabajadoras ocupantes se desplazan y el carácter social del distrito cambia totalmente” (Glass, 1964). Espacios decadentes en estado de deterioro físico con población altamente vulnerable, son territorios que se convierten fácilmente tanto en el blanco de políticas de renovación urbana, como en objetivo del capital inmobiliario cuyo objetivo es la rentabilidad mayor del suelo, generando presión de desplazamiento en aquellos residentes con menor capacidad para competir en este contexto (Pareja & Simó, 2014). El papel de las instituciones en este proceso es esencial, según Sabatini (2017), al poder leer la gentrificación como un ‘desplazamiento social’ basado en los nichos de rentabilidad privada que el Estado busca crear en favor de las empresas capitalistas, en una orientación de las políticas de vivienda y suelo acordes con el neoliberalismo. Así, con la ayuda del Estado y mediante proyectos urbanísticos que rentabilizan el suelo, los promotores inmobiliarios serían las principales fuerzas y agentes que provocan el desplazamiento, dado que la sustitución de un uso del suelo por otro que pague más por dicho solar es consustancial al desarrollo urbano (Sabatini, Rasse, Cáceres, Robles, & Trebilcock, 2017). En la misma línea, el sociólogo Jean-Pierre Garnier se pronunciaba en una conferencia en la Facultad de Geografía de la Universidad de Barcelona acerca de los términos urbanísticos como ‘renacimiento urbano’, ‘revitalización’, ‘recalificación’, ‘rehabilitación’ o ‘regeneración’, que comparten la característica de contener su propia legitimación “¿quién podría estar, a priori, en favor de la desvitalización de un barrio, de su descalificación o de su degeneración?” (Garnier, 2017). Según el autor, el uso del ‘re’ lleva la imagen de

un retorno a la normalidad o del principio de un nuevo ciclo en la evolución natural del tejido urbano. Así, la dimensión de clase del cambio urbano se elimina, así como cualquier crítica de las transformaciones urbanas en curso. Sin embargo, bajo el pretexto de la rehabilitación urbana, se dan fuertes transformaciones en la ciudad que pueden dejar una profunda huella en el espacio urbano, y provocan a su vez modificaciones en las funciones que cada elemento del conjunto urbano desempeña (Tatjer, 1973). Cambios demográficos y morfológicos irían así, de la mano, alimentándose, en un proceso de transformación continua.

La transformación urbana más profunda que se observa en el entorno de la Barceloneta es la del puerto de Barcelona. Allí operan dos lógicas contrapuestas en el territorio, municipal y portuaria, que inciden fuertemente en las dinámicas del barrio. La lógica del barrio es municipal, sin embargo es susceptible a las transformaciones que sufre el puerto, que se rige bajo otras pautas de comportamiento. Estaría ocurriendo según el investigador Francesc Magrinyà (en una entrevista realizada con objeto de este trabajo), a través de este choque de lógicas contrapuestas, una nueva ola gentrificadora, asociada esta vez a los cambios asociados a concesiones portuarias, la presión de operadores financieros que invierten en el puerto e intermediaciones buscando altas rentabilidades, y la existencia de una fuerte crisis económica que ha legitimado la introducción y beneficio fiscal de empresas tipo SOCIMI<sup>2</sup>. Esta lógica de inversión y especulación, potencializaría un proceso de gentrificación, reduciendo la capacidad de la población de permanecer en el territorio, gracias también a una tendencia liberalizadora sobre las políticas de alquiler, sobretudo a partir de la LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos) del 2013<sup>3</sup>.

---

2 Las SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) son sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento. A imitación de las REIT de EEUU (Real Estate Investment Trust), se introducen en España en 2009 bajo el gobierno de Jose Luis Rodriguez Zapatero y se regulan bajo la ley 11/2009.

3 Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, bajo el gobierno de Jose María Aznar en 2013.



### 3. ESTADO DEL ARTE

#### 3.1 Los estudios de vulnerabilidad residencial

El trabajo *Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial* (Garcia-Almirall et al., 2017) surge de la necesidad de Foment de ciutat<sup>4</sup> de realizar un primer estudio con la finalidad de conocer cuál es la situación del ámbito del *Pla de Barris* de la ciudad de Barcelona, y así detectar aquellos barrios con una mayor situación de vulnerabilidad residencial. En este contexto, el estudio construye una matriz de información geoespacial que abarca diversos contenidos (sociodemográficos, socioeconómicos, de las características urbanísticas y del estado de las viviendas) suficientes para establecer una medida de diferenciación relativa al grado de vulnerabilidad residencial de unos barrios respecto a los otros. Después de una fase de estudio bibliográfico de referencia para identificar ejes e indicadores de estudio relevantes, se construye una base de información georreferenciada a nivel municipal sobre datos procedentes de fuentes secundarias, estadísticas, y propias del Ayuntamiento de Barcelona, con diferentes desagregaciones según indicador. Los indicadores se asocian a problemáticas y ejes (Figura 1), dividiéndose en tres grupos: indicadores socioeconómicos (asociados a la exclusión residencial, déficits económicos, y potencialidad); indicadores socioespaciales (asociados a la movilidad, dependencia y densidad habitacional); e indicadores urbanísticos (asociados a las cualidades físicas, el riesgo del estado de la edificación, la accesibilidad, la actividad rehabilitadora y la eficiencia energética) y sociourbanísticos (asociados al régimen de tenencia y la actividad urbana). Con 37 indicadores cuantitativos de diferentes temáticas, y con los niveles de desagregación de barrio, unidad censal, manzana y parcela, se identifican los territorios con una situación de vulnerabilidad. Sobre este conjunto se establece una escala entre 1 y 10 que permite enfatizar el nivel de situación de fragilidad y diferenciar niveles de gravedad. Posteriormente se ponderan los indicadores aplicando pesos relativos, identificando los indicadores de los ejes socioeconómicos, urbanísticos y sociourbanísticos como los que tienen una mayor relevancia en la identificación de situaciones de vulnerabilidad residencial. Así, a partir del cuartil que muestra el 25% en situación de mayor vulnerabilidad, se distinguen tres niveles, en color granate, rojo y naranja (nivel extremo, acusado y alto respectivamente) según el nivel de gravedad de la vulnerabilidad.

El estudio identifica el barrio de la Barceloneta como uno de los más vulnerables de la ciudad de Barcelona (Figura 2) siendo los restantes Ciutat Meridiana, Trinitat Vella, Besòs i el Maresme y el Raval. Además de la sección censal que analizaremos en el trabajo de campo es la que más vulnerabilidades extremas y acusadas acumula en Barceloneta, en los tres ejes de indicadores considerados de mayor relevancia en la vulnerabilidad residencial. En el análisis individual de cada indicador, el estudio muestra que la Barceloneta sufre una vulnerabilidad residencial extrema en los indicadores: mortalidad por enfermedades respiratorias; superficie de viviendas por habitante; superficie media de las viviendas; antigüedad de los edificios; estado ruinoso o muy deficiente de los edificios de viviendas; edificios de 4 o más plantas sin ascensor; edificios de más de 40 años sin solicitudes de rehabilitación; edificios de más de 40 años sin expedientes de obras; cualificación F o G de eficiencia energética. La vulnerabilidad acusada se detecta en los indicadores: ayudas al pago del alquiler; ayudas puntuales de servicios sociales; pensiones no contributivas o de invalidez; trabajadores no cualificados; población de nacionalidad no comunitaria; número de expedientes de falta de mantenimiento; expedientes de conservación de fachadas; solicitudes de vivienda de protección oficial; vivienda en régimen de alquiler. Se detecta una vulnerabilidad residencial alta en los indicadores: desahucios; población en paro; tasa de bajas de migración interna; índice de sobreenvjecimiento; locales vacíos de planta baja; locales en planta baja destinados a comercio de proximidad.

---

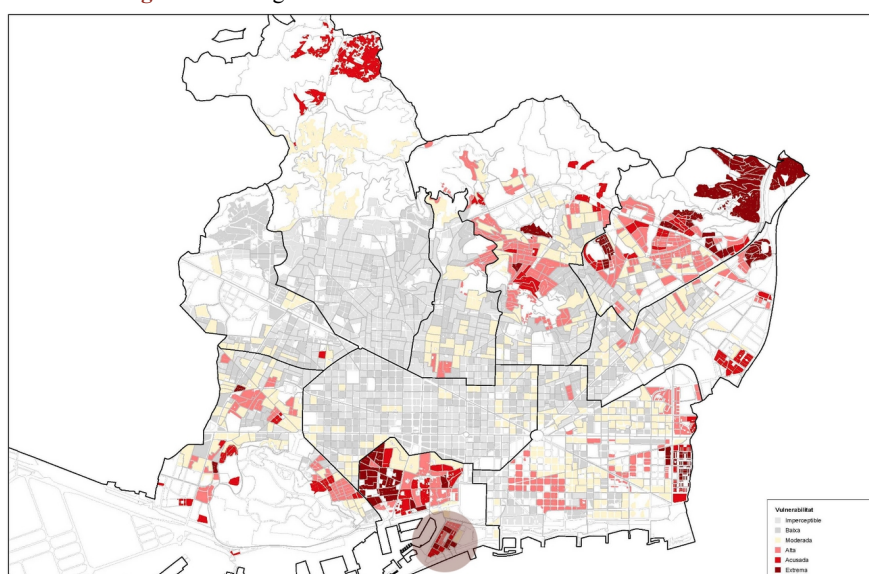
<sup>4</sup> Foment de Ciutat es una sociedad municipal adscrita a la Gerència Municipal del Ayuntamiento de Barcelona, que coordina y gestiona el Pla de Barris de Barcelona. Consultar <https://ajuntament.barcelona.cat/fomentdeciutat/>

**Figura 1:** Ejes, problemàtiques e indicadors de vulnerabilitat

EIX	COMPONENT	INDICADOR
<b>Problemàtica econòmica, social o ambiental</b>		
<b>Indicadors socioeconòmics</b>	<i>Exclusió residencial</i>	Ajuts al pagament del lloguer Desnonaments Ajuts de caràcter puntual
	<i>Dèficits econòmics</i>	Pensions NC o invalidesa Índex de Renda Familiar Disponible
	<i>Potencialitat</i>	Població aturada Treballadors no qualificats
<b>Problemàtica demogràfica</b>		
<b>Indicadors socioespacials</b>	<i>Mobilitat</i>	Població de nacionalitat no comunitària Taxa altes migració interna Taxa baixes migració interna
	<i>Dependència</i>	Índex de població infantil Índex d'envelliment Índex de sobreenvelliment Mortalitat per malalties respiratòries
	<i>Densitat habitacional</i>	Nombre d'habitants per habitatge Superfície d'habitatges per habitant Densitat de població Densitat d'habitatges
<b>Processos de regressió urbanística</b>		
<b>Indicadors Urbanístics</b>	<i>Físics</i>	Superfície mitjana dels habitatges Antiguitat dels edificis Categoria mitjana de l'ús residencial
	<i>Edificacions en risc</i>	Estat ruïnós, dolent o deficient dels edificis d'habitatge Tipus edificatori
	<i>Accessibilitat</i>	Edificis de 4 o més plantes sense ascensor
	<i>Activitat rehabilitadora</i>	Edificis > 40 anys sense sol·licituds de rehabilitació Expedients de conservació d'interiors Expedients de conservació de façanes Edificis > 40 anys sense expedients d'obres
	<i>Eficiència energètica</i>	Qualificació F o G d'eficiència energètica
<b>Indicadors Sociourbanístics</b>	<i>Tinença</i>	Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial Habitatge de compra amb pagaments pendents Habitatge de lloguer Valor cadastral Estructura de la propietat Tipus de propietari
	<i>Activitat urbana</i>	Locals en planta baixa buits Locals en planta baixa destinats a comerç al detall

**Fuente:** *Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial* (Garcia-Almirall et al., 2017)

**Figura 2:** Cartografia de la vulnerabilitat en la ciutat de Barcelona



**Fuente:** *Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial* (Garcia-Almirall et al., 2017)



Acerca de la edificación se conoce su alto nivel de degradación, debido a su antigüedad, falta de rehabilitación e inaccesibilidad. En cuanto a la población de la Barceloneta se determina que es una población sobreenviejecida, que su nivel de desempleo es alto y existe una proporción acusada de trabajadores no cualificados. La tasa de alquiler elevada y el índice alto de petición de ayudas al pago del alquiler, junto con el índice de solicitud de vivienda de protección oficial, indican que la población tiene dificultades para hacer frente al pago de la renta. Según el estudio, podría estar existiendo una expulsión poblacional, que estaría mostrando la tasa de bajas de migración interna y el alto número de desahucios, junto con una expulsión de usos en planta baja destinados al comercio de proximidad, que ofrecen menores rentabilidades.

Partiendo de esta constatación sobre la vulnerabilidad residencial en el barrio de la Barceloneta, estudios de ámbitos diferentes que se analizan a continuación aportan más información acerca de los procesos de expulsión y desplazamiento poblacional y de usos debido a la revalorización económica del territorio.

### 3.2 El estudio del desplazamiento a través de la movilidad residencial

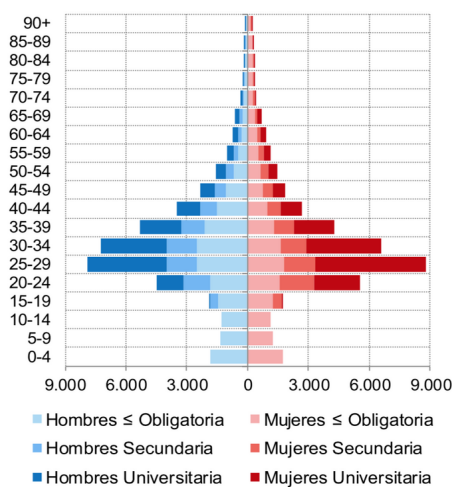
El estudio de los flujos migratorios y la movilidad residencial aportan información acerca de los cambios que experimenta una población a escala barrio. El trabajo del demógrafo Lopez Gay (2018) sobre cambio en la composición social y gentrificación en Barcelona, pone el foco en las características de esta población que se mueve por el territorio, estudiando los procesos de sustitución en el interior del municipio de Barcelona. La fuente principal de datos son los flujos migratorios y residenciales extraídos del padrón continuo del Ayuntamiento de Barcelona, entre 2011 y 2016 (dividido en dos períodos: 2011-2013 y 2014-2016), en una escala geográfica muy detallada (las Áreas de Estudio Básico, AEB), y con la variable socioeconómica del nivel educativo, la cual se considera relevante en los procesos de gentrificación, por estar altamente correlacionada con la condición socioeconómica en las ciudades españolas (Rubiales Pérez, 2018).

Sobre la movilidad, a través de la relación de los flujos de entrada y de salida en las AEB de todo el municipio, percibe que las entradas procedentes de fuera de Barcelona tienen un mayor impacto en los distritos más céntricos de la ciudad, mientras que en los más periféricos es la movilidad intramunicipal la que tiene mayor peso. Según los valores que alcanza el distrito de Ciutat Vella y de continuar así, “harían falta tan sólo cinco años para reemplazar a dos terceras partes de la población” (López Gay, 2018). Sabiendo que la atracción de la población más cualificada ha definido durante décadas el filtro demográfico barcelonés y es un rasgo distintivo de esta etapa (López Gay, Cabré, & Recaño Valverde, 2007), el estudio muestra que la población entre 25 y 39 años que llega a Barcelona cada año, está cada vez más cualificada (Figura 3): el 51% tenía estudios universitarios en 2015, proporción que aumentó al 58% en el año 2016, muy por encima del año 2011 cuando era del 38%, siendo los inmigrantes más cualificados los provenientes del extranjero (dos terceras partes de todos los extranjeros que llegaron tienen estudios universitarios).

Según el estudio, además, la Barceloneta es una de las zonas emergentes de la ciudad donde más de la mitad de los recién llegados tienen estudios universitarios, creciendo esta tendencia en los años 2014-2016 con respecto a 2011-2013, demostrando que la selección migratoria favorable al acceso de los más formados se intensifica y se expande a lo largo de los seis años objeto del estudio. En el centro de la ciudad, Raval y Barceloneta son los barrios donde el diferencial entre el primer período de estudio (2011-2013) y el segundo (2014-2016) es mayor, por encima de los diez puntos porcentuales, y se estarían viviendo los cambios más intensos en el perfil de los recién llegados. Otra de las claves de los procesos de gentrificación es el rejuvenecimiento de la población, según el autor.: mientras la gran mayoría de Barcelona esta rejuveneciendo su población como consecuencia de los flujos migratorios y residenciales, es en algunos barrios como la Barceloneta, el Barri Gòtic, Esquerra de l'Eixample o Poble Sec, donde se registran las dinámicas migratorias y residenciales más favorables de toda la ciudad al rejuvenecimiento, analizando la relación entre la proporción de población joven (20-39 años) que llega a cada AEB y la que la abandona.

A propósito del poder adquisitivo, el autor estudia, a través de la RFD<sup>5</sup>, dónde es más probable que se sitúe el barrio de destino según el barrio de origen. El objetivo es “comprobar si los cambios de domicilio que se realizan en el interior de la ciudad están equilibrando o acentuando las diferencias socioeconómicas ya existentes en Barcelona” (López Gay, 2018). Descubre que a medida que aumenta la RFD del barrio de origen, la probabilidad de que el cambio de residencia se sitúe entre los barrios con peor renta disminuye, y la formación académica intensifica esta polarización. Así, una persona con formación primaria proveniente de un barrio con una RFD baja, presenta un 70% de probabilidades de situar su nueva residencia en el mismo grupo de barrios más vulnerables. Asimismo, la capacidad de permanencia en Barcelona, y en el barrio de origen, aumenta conforme aumenta la RFD.

**Figura 3:** Movimientos de entrada en la ciudad de Barcelona según sexo, edad y nivel educativo, media interanual

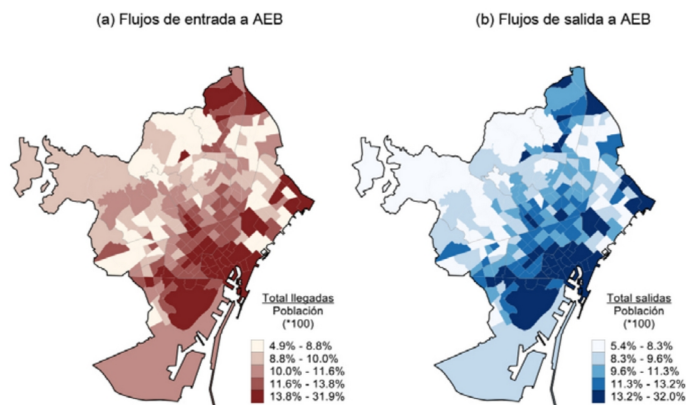


**Fuente:** Cambio en la composición social y gentrificación en Barcelona (López Gay, 2018)

La conclusión del estudio es que Barcelona está viviendo cambios importantes en su composición sociodemográfica asociados a la revalorización de los espacios centrales, dado que los procesos de naturaleza demográfica generan tensiones en el mercado de la vivienda, y la ciudad atrae cada vez a una población más formada que se asienta en los espacios céntricos de la ciudad. Existe, además, una inmigración con un fuerte peso de las categorías socioeconómicas más altas, siendo los perfiles más formados en este momento los extranjeros. Así, la población recién llegada está más formada que la población que abandona los barrios, ocurriendo esto con más intensidad en los márgenes de los barrios tradicionalmente con una inmigración más selectiva (Barceloneta, Raval y Poble Sec), además de haber en estos barrios una mayor diferencia entre el perfil de las personas que llegan con las que llegaban años atrás, traduciéndose en una mayor capacidad transformadora de los flujos migratorios y residenciales, debido a la intensidad tanto en las llegadas como en las salidas (Figura 4). La dificultad para la población de menor renta de permanecer en su barrio de origen, más la evidente dificultad para hacerlo a uno de mayor renta, nos lleva según el autor, al peligro de la consolidación de un patrón de concentración de los grupos más vulnerables en entornos cada vez más suburbanos.

5 El Índice de la Renta Familiar Disponible (RFD), es calculado por el Ayuntamiento de Barcelona y combina las variables: tasa de titulados superiores, tasa de desempleo, relación turismo/población, potencia de los automóviles y precio de las viviendas de segunda mano.

**Figura 4:** Relación de los flujos de entrada y salida con la población residente. Media 2011-2016



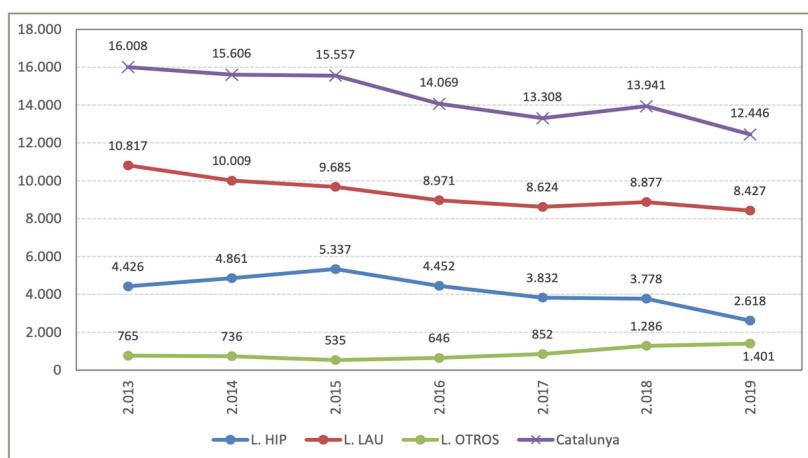
**Fuente:** Cambios en la composición social y gentrificación en Barceloneta (López Gay, 2018)

Diversos estudios en España han abordado también el tema del desplazamiento desde otras perspectivas. Por ejemplo, Díaz Parra (2011) reconstruye históricamente los procesos de desplazamiento y gentrificación para el caso de Sevilla, elaborando un estudio en el que identifica las características del ‘espacio gentrificable’, y valora la vinculación de la práctica del acoso inmobiliario con el proceso de gentrificación. Según el autor, las características de este tipo de espacios son principalmente dos: la permeabilidad a la introducción de grupos sociales con características diferentes a los habitantes preexistentes (edificación residencial deteriorada, población mermada o envejecida, vacantes en las viviendas y elevada proporción de alquileres), y la atractividad que genera para grupos con elevado nivel de ingresos (proximidad a zonas valorizadas, centralidad, fuerte identidad relacionada con su carácter histórico). Así, el establecimiento de grupos progresivamente con mayor poder adquisitivo vendrá dado por las propias dinámicas del mercado inmobiliario, y las dinámicas de acoso inmobiliario a inquilinos por parte de los propietarios se asociaría con este proceso. Comprueba cómo los principales sectores históricos obreros de la ciudad de Sevilla coincidían en una fuerte decadencia edilicia, fuerte peso del alquiler y población vulnerable, lo cual provoca la permeabilidad de dicho territorio a la introducción de grupos con características socioculturales distintas. La entrada de grupos con mayor poder adquisitivo ocurre principalmente en territorios que ya habían pasado por una inmigración de perfil adquisitivo más bajo e incluso *lumpem*, entre las décadas de los sesenta y ochenta del siglo pasado. Los factores que permiten y perpetúan el proceso de gentrificación, según el autor, son los ciclos del mercado inmobiliario y los cambios legislativos respecto de los arrendamientos (Díaz Parra, 2011).

En esta misma línea, analiza la evolución de los desahucios en España, Cataluña y Barcelona el reciente informe del ObservatoriDESC *L'evolució dels desnonaments 2008-2019: de l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional*. El texto denuncia que “doce años después de la escalada de la burbuja y la crisis económica, la emergencia habitacional sigue viva a unos niveles muy preocupantes (...) como consecuencia de un modelo de vivienda en el que las leyes que sobreprotegen o facilitan los intereses del mercado tienen un rol fundamental en la vulneración de derechos” (ObservatoriDesc, 2020). El estudio, con datos del *Consell General del Poder Judicial*, Instituto Nacional de Estadística y administraciones locales, concluye que (i) los desahucios derivados de impagos de alquiler han crecido exponencialmente (ganando terreno a los derivados de ejecución hipotecaria) y es una oleada vigente al menos desde 2013, directamente relacionada con la precarización de los derechos de las inquilinas ; (ii) la protección de las personas que habían sufrido abusos bancarios ha mejorado como consecuencia del surgimiento de plataformas ciudadanas

como la PAH<sup>6</sup>, que han sido parte indispensable de resoluciones judiciales que han supuesto reveses judiciales a leyes estatales que vulneraban derechos, como las del TJUE (Tribunal de Justicia de la Unión Europea) sobre cláusulas abusivas; (iii) estaríamos ante un cambio de paradigma, en el que se consolidan los desahucios en arrendamientos y ganan más peso los desahucios por ocupación, especialmente a partir de 2016 (Figura 5); (iv) la evolución de los desahucios desde 2008 al 2019 es consecuencia de un modelo de vivienda infructuoso de sobreprotección de intereses del mercado, y a través de las “reformas represivas del PSOE y PP en el período 2009-2013”, se llega a un pico de lanzamientos en 2013 que suponen la antesala y anuncio de la actual burbuja de precios de alquiler, y al mantenimiento en el período 2013-2019 de un número anual de desahucios muy superior al del período 2008-2012 (Figura 6); y (v) las disminuciones interanuales de desahucios a partir de 2012 se deben a fuertes ciclos de movilización, alta sensibilización conseguida entre la opinión pública y sentencias europeas y cambios legales impulsados por las organizaciones sociales, como la ley 24/2015 en Cataluña (ObservatoriDesc, 2020). Por último, se expresa la preocupación ante la crisis del COVID-19 y una posible oleada de desahucios que podría tener lugar una vez finalice la suspensión de términos procesales debido al Estado de Alarma decretado.

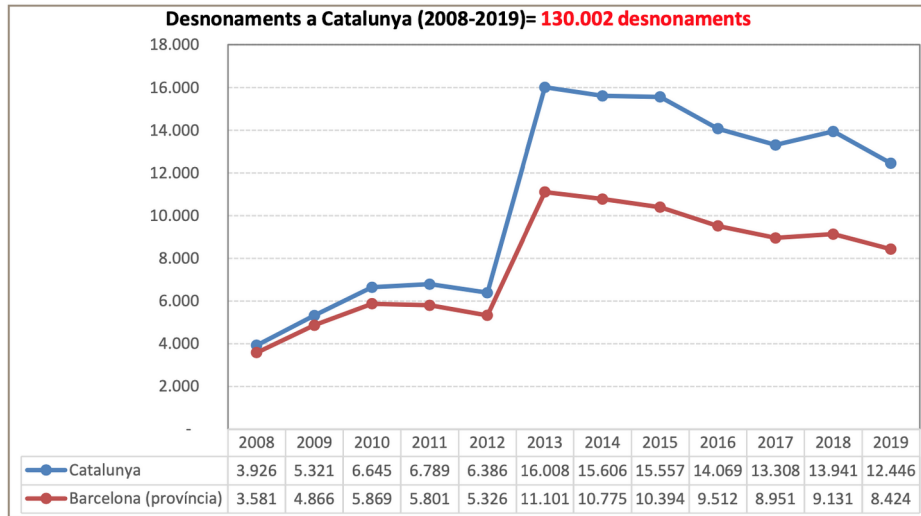
**Figura 5:** Evolución de los desahucios por tipos en Cataluña. Años 2013-2019



**Fuente:** *L'evolució dels desnonaments 2008-2019: de l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional* (ObservatoriDesc, 2020)

6 La Plataforma de Afectados por la Hipoteca o PAH es una asociación y movimiento social por el derecho a la vivienda digna surgido en febrero de 2009 en Barcelona y presente en toda la geografía española. Ver en [https://es.wikipedia.org/wiki/Plataforma\\_de\\_Afectados\\_por\\_la\\_Hipoteca](https://es.wikipedia.org/wiki/Plataforma_de_Afectados_por_la_Hipoteca)

**Figura 6:** Desahucios en Cataluña y Barcelona. Años 2013-2019



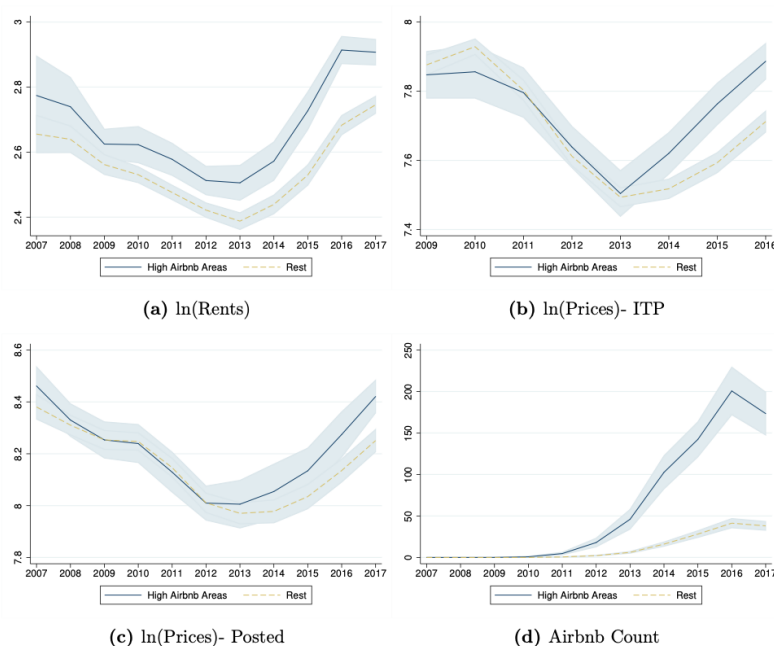
**Fuente:** *L'evolució dels desnonaments 2008-2019: de l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional* (ObservatoriDesc, 2020)

### 3.3 La rentabilidad de los usos: turistificación y desplazamiento

El proyecto *Morfologies del turisme: Una descripció del fenomen turístic a Barcelona a través dels seis impactes*<sup>7</sup>, elaborado en el marco del Festival de las Artes y el Diseño de Barcelona FADfest'17, del despacho de arquitectura 300.000 km/s, recoge una descripción del fenómeno turístico realizado con datos masivos (datos georreferenciados abiertos del departamento de estadística del Ayuntamiento de Barcelona como la capacidad de los hoteles, superficie catastral y tipología de comercios en planta baja, y precios de alquiler, fotografías tomadas y oferta de pisos turísticos de plataformas como *Inside Airbnb*) con el objetivo de generar una infraestructura de monitorización pública crítica con las fuentes oficiales, además de una serie de documentos que permiten comprender la complejidad del fenómeno turístico en Barcelona. El estudio parte de la realidad de una ciudad que, con una población de aproximadamente 1,6 millones de habitantes, recibe cada año 23 millones de turistas, en paralelo a una subida desproporcionada de los precios de vivienda en alquiler. Los motivos aludidos en el estudio son el consumo de suelo residencial para situar hoteles, la compra de vivienda por parte de fondos inversores extranjeros y la irrupción de la “mal denominada economía colaborativa” de los apartamentos gestionados por empresas como Airbnb. Existen ya evidencias sobre la influencia de estos pisos turísticos sobre los precios tanto de alquiler como de compra en la ciudad de Barcelona. Un estudio reciente, a través de datos sobre alquileres (oferta, precios publicados en plataformas), transacciones reales y pisos turísticos, en el período 2007-2017, y dividido en AEB en la ciudad de Barcelona, evidencia que en las zonas en el decil superior de distribución de la actividad de Airbnb, los alquileres aumentaron un 7%, mientras que los aumentos en los precios de transacción se estiman en un 19% (García-López, Jofre-Monseny, Martínez Mazza, & Segú, 2019). Asimismo, en las zonas con menores afluencias de pisos turísticos, aunque se prueba también su aumento, lo hace en menor medida, en relación con la diferencia en número de apartamentos tipo Airbb (Figura 7).

<sup>7</sup> Ver estudio completo en <http://turismebcn.300000kms.net>

**Figura 7:** Evolución del precio del alquiler (rent) y la compraventa (prices) en zonas con alto índice de Airbb y el resto. Años 2007-2017



**Fuente:** *Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence From Airbnb in Barcelona* (García-López et al., 2019)

Crespi-Vallbona y Mascarilla-Miró (2018) abordan la Barceloneta desde la perspectiva de la transformación y gentrificación turística del espacio urbano, con una metodología cualitativa de entrevistas a vecinos, plataformas, hosteleros y turistas. Según las autoras, el incremento de la oferta de alojamiento de la zona (el alojamiento turístico legal en la Barceloneta constaba en 2015 de 2.936 plazas turísticas para un barrio de 15.036 habitantes, según datos del Departamento de Empresa y Conocimiento de la Generalitat de Catalunya) es muy significativo. En su estudio, manifiestan que mientras el Ayuntamiento reconoce un 5,7% de viviendas turísticas ilegales sobre el total de la oferta (APARTUR, 2017), la plataforma de vecinos *la Barceloneta diu prou* eleva ese porcentaje a un 35%. Con respecto al nivel adquisitivo del turista, en el 80% de los casos es alto, un 9% bajo, y el 11% restante medio, según la cuantía económica que implica el tipo de alojamiento que han escogido. Mientras las plazas hoteleras están orientadas a un alto poder adquisitivo, la oferta de vivienda turística es transversal a todos los niveles de renta. La excesiva dependencia de la actividad económica y comercial del sector turístico, según las autoras, causa un progresivo abandono de las actividades indispensables para la economía básica del barrio. Vinculan los altos precios de los alquileres de los locales a la irrupción de grandes empresas internacionales y nacionales que se han situado en la zona (McDonalds, Inditex, Desigual...etc). Así, observan que “el comercio vinculado al turismo y a las grandes cadenas prolifera, en detrimento del comercio tradicional del barrio, que se va desmantelando”. La repercusión en la inflación de los precios de los bienes (y principalmente de los inmuebles), se relacionan directamente con el incremento del turismo (un apartamento de *quart de pis* de 30m<sup>2</sup>, genera aproximadamente unos 3.000 euros mensuales explotado como apartamento turístico). Así, la rentabilidad de un bien inmueble en Barceloneta como vivienda de uso turístico es muy superior a la de un alquiler convencional, dada la diferencia de poder adquisitivo del público al que van dirigidos. Documentan además la existencia de casos de *mobbing* o acoso inmobiliario de los propietarios a inquilinos para que abandonen sus viviendas y poder rentabilizar más el inmueble.



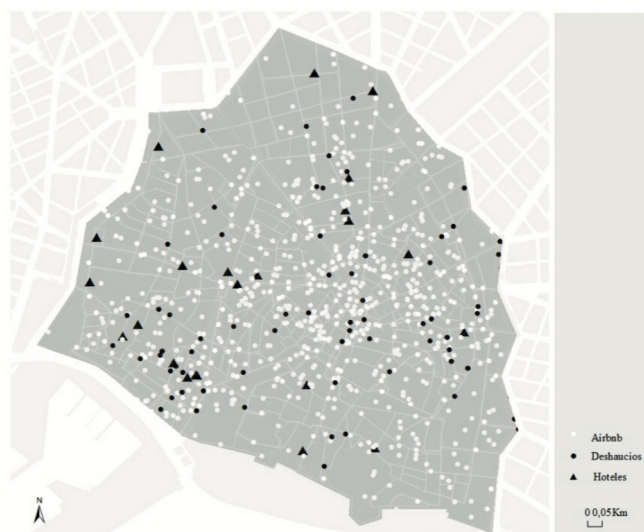
Por otro lado, observan el fortalecimiento e institucionalización de plataformas y movimientos vecinales anti-turistificación, como *la Barceloneta no es ven*, o la ya citada *la Barceloneta diu prou*, que denuncia la especulación inmobiliaria y la expulsión de la población local del barrio, además de las molestias causadas por la convivencia con un turismo masivo. Entre las conclusiones finales de las autoras, están la de la necesidad de “frenar el monocultivo turístico mediante una intervención pública y política inmediata” y aumentar el control sobre los pisos turísticos ilegales (Crespi-Vallbona, 2018).

Vives-Miró y Rullán (2017) plantean una discusión sobre el papel que está jugando la desposesión urbana a través de los desahucios en el proceso de revalorización y turistificación urbana, partiendo de la hipótesis que su correlación deviene necesaria en el proceso de acumulación por desposesión de vivienda. Se analizan las relaciones existentes entre la revalorización del parque inmobiliario, la turistificación y la desposesión de la vivienda por desahucios de inquilinos y ejecuciones hipotecarias en el caso del centro histórico de la ciudad de Palma de Mallorca, en Islas Baleares. Concluye planteando que la turistificación es un elemento de creación de expectativas de renta, potencia el *rent-gap* y en consecuencia la revalorización inmobiliaria, representando un factor fundamental en la generación de desplazamientos directos. Cartografían (i) la evolución de precios de la vivienda (en los años 1991, 2006 y 2015) a partir de anuncios en prensa y páginas web inmobiliarias, (ii) la evolución de los desahucios de inquilinos y las ejecuciones hipotecarias desde 2003 hasta 2014 a partir de fuentes judiciales, y (iii) la turistificación, a través de las ofertas de alojamiento turístico hotelero y apartamental, y la oferta de alojamiento que se comercializa vía *Airbnb*. Para analizar la relación que se establece entre turistificación, revalorización y desposesión de vivienda se analizan las variables cartografiadas mencionadas con el fin de constatar su comportamiento geográfico y establecer la relación existente entre cada una de ellas. El estudio concluye una relación directa entre la revalorización inmobiliaria y la densidad de desalojos, corriendo las dos variables en paralelo hasta un punto de revalorización en el que los desalojos decaen (a partir de revalorizaciones superiores a 2000 E/m<sup>2</sup>). En segundo lugar, comparando la implantación del alojamiento turístico con los desahucios, se observa también una correlación. Así se puede asegurar que la revalorización inmobiliaria representa un factor fundamental en la generación de desplazamientos directos, en este caso desahucios, siendo las zonas de mayor densidad de desahucios las localizadas en el área más cercana a la de mayor revalorización, es decir, en la zona con más presión de futura revalorización. Las zonas más revalorizadas presentan densidades de desposesiones mínimas, debido a que el proceso de gentrificación ya está consolidado y los desplazamientos ya se habrían producido en fases anteriores al del período de estudio. Los investigadores apuntan a modo de predicción que a medida que vaya avanzando la oleada de revalorización es de suponer que se desplazará la ola de desposesiones en la misma dirección de las revalorizaciones. Es interesante también la constatación del predominio de los desahucios de inquilinos (91% del total de los desahucios) sobre las ejecuciones hipotecarias en el ámbito y período estudiado (Vives-Miró & Rullán, 2017).

A través de un análisis detallado del área central de Lisboa, Cocola-Gant y Gago (2019) analizan cómo invierten las plataformas de alquiler a corto plazo como Airbnb en bienes inmuebles residenciales, y la forma en la que la comunidad local se ve afectada por la proliferación de apartamentos alquilados a los visitantes. A través de un minucioso trabajo de campo entre 2015 y 2017 en el barrio histórico de Alfama, identifican los responsables y las consecuencias socioespaciales de dichos alquileres a corto plazo. La primera fase de la investigación consiste en la visita de cada bloque de apartamentos y recopilación de información a través de entrevistas con residentes de las fincas, comerciantes, propietarios y administradores de propiedades. Vivir en la comunidad fue, según los autores, crucial para obtener acceso a información sobre la propia comunidad, dado que los residentes proporcionaron información sobre los desplazados, las aperturas de pisos turísticos, obras de rehabilitación, propietarios que vendieron unidades a inversores y si los inmuebles se alquilan a visitantes de forma permanente o temporal. Identificaron para cada inmueble turístico la oferta, tipo y disponibilidad (apartamento completo o habitaciones individuales), y si el apartamento estaba disponible en *Airbnb* de forma permanente o temporal; cuáles fueron los propietarios que trabajaban a través de *Airbnb*; los

pisos que han sido rehabilitados; las unidades que han sido compradas por inversores y tipo de inversor (individual o corporativo); el uso anterior del piso (si estaba vacante o habitado por residentes); y finalmente, mapearon el desplazamiento de los inquilinos (Figura 8).

**Figura 8:** Alojamiento turístico y desahucios en el centro histórico de Palma



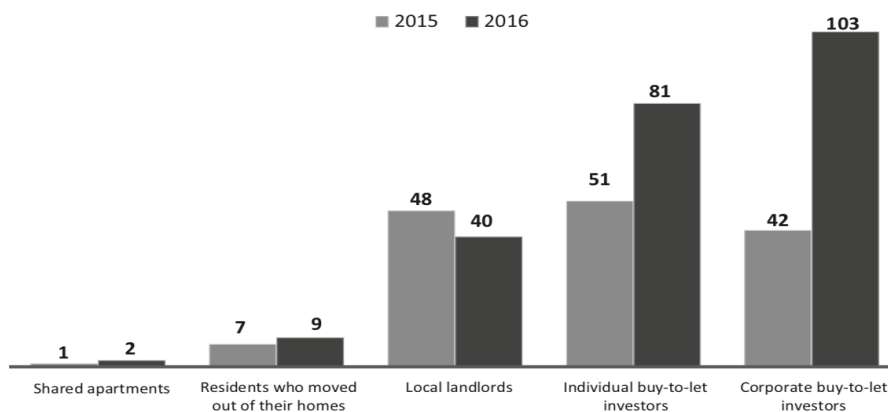
**Fuente:** *Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon* (Cocola-Gant & Gago, 2019)

Como segunda fase de la investigación, realizan 25 entrevistas en profundidad: 15 con residentes y 10 con informantes clave del mercado inmobiliario. Según los autores, el impacto socioespacial de *Airbnb* en este caso reproduce la dinámica de la gentrificación clásica, es decir, la rehabilitación de viviendas en un área urbana central en decadencia y el desplazamiento de residentes de bajos ingresos y ancianos. El estudio intenta desmentir el argumento de residentes que culpan generalmente al turista como un competidor por la vivienda, mientras la realidad es que la inversión impulsa el desplazamiento de la comunidad urbana, tanto de inquilinos como propietarios de viviendas, dado que el crecimiento excesivo del turismo y la demanda de los inversores motiva a los residentes a vender sus pisos y mudarse. Demuestran también que las personas que permanecen experimentan una sensación de pérdida y frustración, y concluyen tras su investigación que en comparación con el mercado de alquiler tradicional, los alquileres a corto plazo mejoran la eficiencia del mercado para los propietarios, haciéndolos cada vez más atractivos para los inversores locales y globales. Además, los proveedores de alquileres a corto plazo son principalmente inversores que utilizan la vivienda como un activo para almacenar capital (Figura 9), siendo un tipo de anfitrión profesional, mientras que los residentes son desplazados. Su principal ventaja a corto plazo es que pueden obtener ganancias alquilando propiedades a los visitantes, además de poder venderlas sin inquilinos en cualquier momento. Los resultados del estudio muestran que el 78% de los propietarios de *Airbnb* son inversores individuales y corporativos, y la mayoría compra la vivienda con el objetivo de sacarle un rendimiento exclusivamente turístico (sólo el 1% de la oferta de propiedades en *Airbnb* es ofrecido por residentes que comparten sus hogares). Según los autores, *Airbnb* abre el camino a un mercado de alquiler hiperflexible que supone inseguridad y desplazamiento para los inquilinos, y proponen (i) revertir la actual inseguridad de la tenencia; (ii) un marco impositivo que imponga la ocupación y incentive alquileres a largo plazo; (iii) una reforma de los beneficios fiscales otorga-



dos a los inversores extranjeros y las instituciones financieras; (iv) una reconsideración del papel del turismo como una forma sostenible de crecimiento económico; y (v) una recomposición radical general del papel de la vivienda como refugio en vez de vehículo de inversión (Cocola-Gant & Gago, 2019).

**Figura 9:** Proveedores de vivienda turística por tipo de propietario



**Fuente:** Airbnb, *buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon* (Cocola-Gant & Gago, 2019)

Montserrat Pareja y Montse Simó (2014) examinan los cambios recientes, tanto residenciales como de uso, en el barrio de la Barceloneta, buscando explicar la complejidad de la convivencia de diferentes usos del espacio cuando a la función residencial se le contraponen la actividad turística y el conjunto de sectores económicos asociados a la misma. Observan que la proporción de tenencia en alquiler es en la Barceloneta considerablemente más alta que la media de Barcelona, un parque de vivienda más deteriorado con peores condiciones de habitabilidad, y una reorientación de las actividades económicas (anteriormente vinculadas a la industria y la pesca) hacia la gastronomía y comercio, muy vinculadas con el turismo. Las autoras consideran la Barceloneta como ‘potencialmente gentrificable’, dadas tanto su peculiaridad arquitectónica como su enclave privilegiado entre el centro de la ciudad y el mar, existiendo un cambio de demanda de vivienda hacia sectores poblacionales de mayores ingresos, analizado esto a través de entrevistas a las agencias inmobiliarias. En el estudio se cataloga como altamente susceptible a inversiones extranjeras, que en relación con la concentración turística en la zona, ha determinado una proliferación de pisos dedicados exclusivamente a este uso. Mostrando la divergencia entre los datos sobre pisos turísticos y la realidad, el estudio aporta que en 2014 eran ofertados unos 480 pisos turísticos en el barrio, mientras que según el Ayuntamiento sólo 72 propietarios tenían licencia para realizar esta actividad. Las conclusiones finales de las autoras pasan por evidenciar la dificultad que genera la convivencia de usos compartidos del espacio en un contexto de vivienda insertada en el mercado libre (Pareja & Simó, 2014). Otros trabajos se han enfrentado al problema del equilibrio entre población residente y flotante en Ciutat Vella, y cómo el mantenimiento de la masa residencial se ve afectada por problemas de convivencia provocados por un uso intensivo de espacio público, sustitución del comercio cotidiano por comercio destinado a visitantes, y en específico por un impacto directo en el parque residencial fruto de la sustitución de este uso por el uso turístico. Desde una metodología cuantitativa, el trabajo de Paula Martí *Competència entre els usos turístics i residencials a Ciutat Vella*, pretende “dimensionar la sustitución de usos residenciales por usos turísticos, analizando cuantas viviendas se han transformado a usos hoteleros reduciendo la oferta y haciendo aumentar los precios, hecho que habría contribuido a la disminución de la población empadronada” (Martí Comas, 2016) Así, a través de datos estadísticos del padrón, censo, catastro y portales inmobiliarios hace una radiografía de la transformación social y el parque de vivienda, a la vez que analiza la evolución de las licencias de alojamiento turístico, en

relación a las normativas de los diferentes Planes de usos, todo ello con el fin de determinar si se ha producido una sustitución de uso en las viviendas en el período 2010-2016. Concluye que Ciutat Vella sufre un descenso de población desde el año 2006 al 2016 de un 11,5%, y en concreto de nacionalidad española de un 9%. Esta realidad, en conjunción con la transformación de viviendas de alquiler en HUTs (las viviendas de uso turístico representan según la autora un 10% de las viviendas de alquiler en 2014 y un 7,7% en 2016), y un aumento de precios considerable, puede significar que Ciutat Vella está sufriendo una expulsión de la población residente, aunque considera que “para poder comprobar si realmente se ha vivido un proceso de gentrificación deberíamos realizar un análisis más exhaustivo, pero probablemente la gentrificación y el crecimiento turístico son fenómenos que están relacionados por diferentes factores” (Martí Comas, 2016)

### 3.4 El papel de la transformación urbana y las instituciones públicas y privadas

La proximidad al puerto de Barcelona tiene gran influencia en la transformación social y urbana del barrio anexo de la Barceloneta. No podía ser de otra forma, siendo el primer puerto del Estado español en facturación y en valor de las mercancías transportadas, con una superficie ocupada de 830 hectáreas, y 100 líneas regulares de transporte de mercancías, con destinación a 300 puertos del mundo, en un contexto en el que el 77% de los sectores de actividad económica de Cataluña son clientes del puerto. Además, Barcelona es el primer puerto de cruceros de Europa y cuarto del mundo, precedido solamente por los puertos del estado norteamericano de Florida (Aguilera, 2013). Así, inevitablemente el barrio de la Barceloneta es objeto de transformaciones de diferente carácter a las de otros barrios, dada su localización como frente marítimo de la ciudad. Este choque de lógicas (lógica portuaria vs lógica municipal del barrio colindante la Barceloneta) es analizado por investigadores de diferentes campos en la revista Carrer (2013), tratando de dilucidar qué efectos podían estar teniendo las transformaciones en el entorno del puerto sobre los habitantes de la Barceloneta (Favb, 2013). La publicación analiza aspectos como son i) la evolución del puerto a lo largo del siglo XX y XXI que implica una separación del puerto y la ciudad; ii) la creación de la idea de fachada marítima de ‘*alto standing*’; y iii) la transformación de un puerto en zona para los negocios y el ocio. Todo esto habría supuesto una privatización total de la zona, fruto de la defensa de intereses exclusivamente económicos ajenos a la ciudadanía, además de una ‘nueva ola gentrificadora’ que estaría sufriendo el barrio colindante de la Barceloneta .

Aunque la dinámica de separación del puerto y la ciudad habría comenzado ya a partir de mediados del siglo XIX con la implantación de nuevos talleres de reparación y pequeña construcción naval, los llamados ‘tinglados’, es en la segunda mitad del siglo XX cuando se intensifica la actividad turística de la playa a la vez que se consolida la ampliación del puerto a poniente con el surgimiento de la Zona Franca como importante zona logística y polígono industrial urbano más importante de Europa. Posteriormente, los Juegos Olímpicos de 1992 y algunos antecedentes de proyectos de paseo marítimo en las décadas de 1940-1960, así como el Plan de la Ribera, asentarían la idea de transformar la fachada marítima de Barcelona en zona de playa de ‘*alto standing*’, arrasando totalmente todo el patrimonio industrial existente (Tatjer, 2013). Fracasaron los intentos de la ciudadanía organizada en plataformas vecinales de apropiarse de aquella parte del puerto y hacerlo retornar a la ciudad, eligiendo la Autoridad Portuaria una política de explotación de la zona a imitación de lo que se había hecho en otros lugares (como Boston) con infraestructuras comerciales como Maremagnum, Imax, Acuario, Marina del Port Vell...etc (Moreno, 2013). A su vez, “la construcción del Hotel Vela, el edificio comercial de Desigual y la posible ubicación del museo Hermitage dan fe de una continuación de la misma estrategia portuaria, mientras la organización vecinal (Plataforma vecinal *Defensem el Port Vell*, o la Asamblea Portuaria Vecinal) sigue reivindicando una organización del puerto que tenga en cuenta los problemas que la actual política portuaria genera a la ciudadanía, exigiendo que se planteen propuestas de acuerdo aun futuro más sostenible y socialmente más justo, permitiendo usos compatibles con las necesidades sociales y culturales de los habitantes de los barrios más próximos” (Tatjer, 2013). Esta transformación del puerto en espacio básicamente pensado para el ocio y los negocios, podría ser

explicada a través de una gestión de la Junta de Obras del Puerto de Barcelona que ha sido representada de manera alterna por intereses de la burguesía industrial, comercial o financiera, “estando entre la lista de presidentes, sobretudo, hombres de confianza de los grandes banqueros y navieros, empresarios téxtiles y químicos, y figuras destacadas de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación” (Fabre, 2013). En resumen, ha ocurrido “una privatización de facto del dominio público portuario con casos que suponen auténticos guetos privativos en territorio público. La apuesta por los cruceros es compartida tanto por la Autoridad Portuaria como por las grandes empresas del sector, que se ven beneficiadas por las inversiones pagadas con los recursos del puerto, y que permiten incrementar el número de pasajeros transportados, y por tanto, las ganancias. La creciente pérdida de autonomía del sector público ante el poder del sector económico, “provoca que las administraciones califiquen de interés público proyectos que persiguen intereses puramente lucrativos del negocio privado. Ejemplo del pensamiento hegemónico de que el crecimiento económico es el único interés general perseguible, es la transformación del *Port Vell* en un aparcamiento para megayates de multimillonarios (ignorando las demandas ciudadanas y favoreciendo únicamente los intereses de Salamanca Group, la sociedad inversora detrás del proyecto), que privatizan el uso del puerto para los ciudadanos” (Marc Font, 2013). La creación de este puerto de lujo habría borrado definitivamente la historia de una zona dedicada fundamentalmente al comercio y a la pesca, y se dibuja el escenario de un *Port Vell* de hoteles de lujo, edificios de oficinas y zonas recreativas inmerso en una privatización progresiva que afecta a los barrios colindantes como Barceloneta (Aguilera, 2013). Esta transformación acarrea la destrucción de una parte muy valiosa del patrimonio portuario y la usurpación a la ciudadanía de un espacio de naturaleza pública, quedando la zona vallada y rodeada de fuertes medidas de seguridad, siendo una anécdota al respecto (que retrata la situación de privatización extrema y su servicio a intereses que no coinciden con los de la mayoría de la ciudadanía) que el propio puerto “se autopublicita en su página web como ‘*Port per las negocis*’<sup>8</sup> (...) utilizando dos denominaciones para el antiguo puerto industrial: la nomenclatura ‘Puerto Ciudadano’ es utilizada ante el público general, mientras ‘*Port Vell*’ suele ser empleada en los contextos publicitarios y mercantiles” (Moreno, 2013).

Los cambios en las concesiones portuarias, como han sido los casos de la Marina de Lujo de la Barceloneta, el Hotel Vela en el año 2010 o el edificio de oficinas de Desigual un año más tarde, habrían sido la causa de “una nueva oleada gentrificadora de los barrios del frente marítimo en la ciudad” (Magrinyà, 2013). Esto sería, según el autor, el preludio de una ocupación de espacios dentro de la zona del Puerto para usos no marítimos en beneficio de negocios rentistas permitidos por la Autoridad Portuaria, no estando el peligro en las actividades que se permiten sino en las expectativas de especulación de los proyectos asociados, liderados por fondos de inversión. Una nueva estrategia de los capitales financieros “asociados a los procesos de globalización de capitales que buscan rentabilidades altas, que juegan con el cambio de valor del suelo de los terrenos, asociada a la disminución de políticas públicas y de inversiones, y a la existencia de una fuerte crisis económica que legitima la introducción de negocios a cualquier precio desde políticas liberales y especialmente las asociadas a la actividad turística”, pone en peligro la sostenibilidad de la vida en la ciudad, especialmente “en espacios públicos asociados a potenciales actividades de comercio y a los espacios de dominio público, como son los terrenos de las zonas portuarias cedidos en forma de concesiones”. La situación actual impone un impacto muy negativo espacialmente en el distrito de Ciutat Vella, donde el número de plazas hoteleras es seis veces superior al de la media de la ciudad. Todo esto comportaría un “incremento de precios de todo tipo de productos y servicios que erosionan el poder adquisitivo de gran parte de la población; el desplazamiento del tejido comercial local por negocios orientados al turismo (...) y alteración de la vida cotidiana de los vecinos a causa de la presencia masiva de turistas” (Magrinyà, 2013). Además de que “el incremento de la compra de edificios por grandes corporaciones e inversiones hace aumentar el precio de la vivienda, lo cual produce una desigualdad en términos de acceso a la vivienda y obliga a residentes a abandonar el lugar donde siempre han vivido” (Tapia, 2013).

---

8 Ver en <http://www.portdebarcelona.cat>

Por último, y al respecto de un proceso de gentrificación ocurrido en Ciutat Vella, debemos analizar la tesis doctoral de Mirela Fiori El impacto de la transformación urbana en la estructura residencial de Ciutat Vella, dentro del Programa de Doctorado en Gestión Urbana y Arquitectónica de la Universidad Politècnica de Catalunya, la cual tiene como objetivo principal “averiguar si en Ciutat Vella se ha producido o no un proceso de gentrificación, y en su caso, si ha estado o no ligado a los procesos de regeneración urbana asociados a la ejecución de los planes urbanísticos de reforma interior implementados en el decurso de las tres últimas décadas” (Fiori, 2010).

Así, pretende localizar las zonas caracterizadas por una estructura residencial gentrificada y demostrar su correlación con la transformación urbana, cuantificada en volumen de inversión pública por ámbitos de actuación, viendo hasta qué punto la transformación urbanística que ha experimentado el distrito de Ciutat Vella (que ha significado una plusvalía que en términos de crecimiento del valor se cifra en un 145% frente a una revalorización inmobiliaria del conjunto de Barcelona de un 86%) ha desencadenado un proceso de gentrificación. Tras una revisión conceptual del término gentrificación, más orientada hacia la teoría de la demanda (después de analizar las dos principales contribuciones desde ambas líneas de investigación, se centra en el estudio de las etapas de la gentrificación desde una perspectiva de gentrificadores-consumidores, lo cual se adscribe a la línea de David Ley o Loretta Lees, centrada en la búsqueda de pautas de consumo de una ‘nueva clase urbana’ que actuaría como gentrificadora), la tesis abandona la dimensión teórica y estudia el contexto urbanístico de la Región Metropolitana de Barcelona desde la postguerra hasta épocas recientes. El análisis comprende entre los años 1981 y 2001, al que se refieren la mayor parte de los datos de población y vivienda, mediante una metodología cuantitativa de construcción de componentes a través de un análisis factorial que resume la información del parque residencial y la población que habita en él, método recuperado de los estudios de David Ley. Según la autora, la estructura residencial estaría formada por variables que explican las características de la población y la de la vivienda, y la hipótesis de la gentrificación podría aceptarse si “una estructura socioresidencial formada por un parque degradado, desvalorizado y ocupado por una población envejecida y empobrecida, fuese reemplazado por un parque rehabilitado, encarecido y ocupado por jóvenes profesionales, artistas o intelectuales”, y verificar si “las zonas que presumiblemente podrían haberse gentrificado coinciden con las áreas en las que se ha concentrado la mayor parte de la inversión pública” (Marmolejo, 2012). Aborda entonces un análisis del desarrollo urbanístico en Ciutat Vella, en evolución histórica de los diferentes barrios y primeros programas urbanísticos, y profundiza en los planes especiales de reforma interior (PERI), para después presentar los resultados de los análisis factoriales a partir de datos que resume en componentes principales alineados en tres dimensiones fundamentales: variables relacionadas con las características de la población (tales como edad, lugar de nacimiento, nivel de estudios, actividad ocupacional y número de personas en el hogar); variables del parque de viviendas (tales como tipología, ocupación de la vivienda, régimen de tenencia, valor catastral y grado de rehabilitación); y variables relacionadas con la transformación urbana (tales como inversión pública desagregada por tipo de operación).

Termina por describir los resultados de los análisis factoriales intentando detectar áreas que previsiblemente podrían haberse gentrificado, llegando a la conclusión de que existen tres tipos de áreas (componentes), entre los que uno de ellos (el número 2) correspondería a una estructura residencial gentrificada, caracterizada por los mayores incrementos de población con estatus socioeconómico alto, mayores pérdidas de población con estatus medio-bajo, rejuvenecimiento, menores pérdidas de población infantil y mayores incrementos de adultos entre 40 y 44 años. Sin embargo, la Barceloneta se encuentra en otra área en la que la autora no percibe gentrificación según su criterio de cuantificación: se trataría del componente 3, en el que entran las zonas que en 1981 tenían la mayor proporción de viviendas principales y la menor concentración de viviendas vacías, y que registraron entre 1981 y 2001 los mayores incrementos absolutos de valor catastral y las mayores pérdidas de viviendas en alquiler. Finalmente, a la hora de relacionar las zonas con indicios de gentrificación según la autora (componente 2) con la inversión pública realizada, concluye que “este proceso

(de gentrificación) no ocurre como consecuencia directa de las grandes actuaciones de transformación urbana impulsadas por la Administración Pública: las estructuras residenciales gentrificadas están localizadas en las zonas con menor inversión pública directa” (Fiori, 2010).

Después del análisis de esta tesis doctoral, es de admirar y subrayar la enorme cantidad de datos que ha sido recopilada y analizada. Sin embargo, es también importante comentar algunos aspectos que podrían haber sido estudiados y que facilitarían la tarea de la diagnosis de la gentrificación en dicho ámbito, por ejemplo la transformación de población a través de la movilidad residencial (estudiando los cambios de domicilio, o los años de empadronamiento a través del padrón continuo). Otro aspecto que consideramos que debiera haber sido tratado es el *rent-gap*, puesto que es uno de los pilares indiscutibles (además del desplazamiento de población) de las teorías de gentrificación, y sólo se puede intuir en la tesis en el estudio de la revalorización a través de la evolución del valor catastral, que consideramos insuficiente por no reflejar adecuadamente los valores de mercado. Por último, no aborda la turistificación, aspecto fundamental en la comprensión de estos procesos en países como el nuestro, aunque esto puede ser explicado por el período que la autora de la tesis decide estudiar, anterior a la proliferación e impacto de la vivienda de uso turístico y plataforma *Airbb*. Reseñas sobre este trabajo consideran que “desde una perspectiva técnica existen elementos en los análisis factoriales realizados que requieren mayor justificación y si acaso comprobación para considerar sus resultados como válidos (...) por otra parte la construcción de un “mapa sintético del cambio de la estructura residencial”, en el cual se mezcla información del año de origen, del año final y del cambio simultáneamente requiere más clarificación y justificación” (Marmolejo, 2012). Asimismo, se coincide con el autor de la reseña en que “una de las principales aportaciones de la tesis, desde una perspectiva teórica, es la consolidación del concepto de “estructura residencial” (...) que no es más que la conjunción de un layer formado por un tejido social y otro formado por un tejido físico, en donde los precios del suelo (en este caso de los inmuebles) se integran como un elemento de mediación entre ambos” (Marmolejo, 2012).

Por todo esto se considera que es necesario profundizar en el proceso de la gentrificación en el ámbito de la Barceloneta, desde una perspectiva cualitativa que nos permita, más que intentar cuantificarlo, entender los elementos que estarían formando parte del fenómeno y cómo se relacionan entre ellos.

## 4. ENCUADRE DEL PROYECTO, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

### 4.1 Adecuación y encuadre del proyecto

La presente tesis se encuadra en el proyecto competitivo ‘Indicadores socio-espaciales para la mejora del parque habitacional en zonas vulnerables. Criterios de actuación en los caso de las Áreas Metropolitanas de Barcelona y Bilbao (RE-INHABIT)’, que cuenta con financiación RETOS de la Agencia Estatal de Investigación (MICINN). Los antecedentes principales en relación a dicho proyecto -el cual se encuentra en curso- son los estudios de *Prediagnosi de l'edificació residencial en els àmbits de vulnerabilitat de la ciutat de Barcelona* (Cornadó & Vima Grau, 2017) y *Prediagnosi de l'estat de l'edificació residencial a la Barceloneta, raval nord i el born nord, com àmbits de vulnerabilitat de la ciutat de Barcelona* (Cornadó & Vima Grau, 2018), además de *Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial* (Garcia-Almirall et al., 2017). Todos ellos han permitido tanto el desarrollo de una metodología de evaluación en detalle, como contrastar sobre el terreno el estado de la edificación y su compleja comunidad de usuarios, además de orientar programas públicos de fomento prioritario de rehabilitación de edificios, como es el Programa de fincas de alta complejidad, desde el 2017, desde el Ayuntamiento de Barcelona.

El proyecto RE-INHABIT donde está inmersa la tesis, adoptando esta algunos de sus objetivos, parte de la hipótesis de que “existen situaciones de parque de vivienda muy deteriorado que por la combinación de características socio-económicas y jurídicas (de regímenes de tenencia, impacto de la crisis económica, falta de cohesión en las comunidades) y características físico-técnicas, que quedan excluidas de la acción pública (...) el hecho de que parte del parque residencial no dispone de los estándares ni los servicios exigibles a las viviendas del siglo XXI, contribuye a que sean propicios en amplios sectores urbanos actualmente consolidados los usos informales, especulativos o situaciones de uso anómalo del parque (ocupaciones, uso para actividades delictivas, abandono, *mobbing inmobiliario*), que afectan en especial determinadas edificaciones y comunidades vulnerables de nuestros barrios” (García-Almirall & Ravetllat, 2018). Sin embargo, los índices de vulnerabilidad nos permiten distinguir ciertos barrios con respecto al total de la ciudad de Barcelona, al tiempo que homogeneiza una serie de barrios altamente vulnerables pero que sufren realidades muy diversas, y se enfrentan a perfiles de vulnerabilidad diferentes, especificidades solamente perceptibles por medio del análisis pormenorizado barrio a barrio. El proyecto cuenta con dos líneas investigativas: una en relación al estudio y análisis de las políticas de vivienda que puedan revertir situaciones de vulnerabilidad, y una segunda línea, en la que se enmarca esta tesis, que tiene como objetivos: i) aportar en el campo teórico de la vulnerabilidad residencial mediante el análisis a escalas más pequeñas que la escala de ciudad, entendiendo las especificidades de la vulnerabilidad residencial en diferentes partes del territorio (objetivo general 1); ii) proponer metodologías de análisis capaces de identificar y evaluar las características socio-residenciales de la población (objetivo general 2); y iii) capturar, estandarizar y sistematizar con carácter científico-técnico la caracterización que hemos llevado a cabo sobre el terreno (objetivo general 3). Es decir, a partir de un estudio exclusivamente cuantitativo que nos dice cuales son los barrios vulnerables dentro de la ciudad de Barcelona, bajar al terreno de esos barrios realizando trabajos de campo para comprender la complejidad del fenómeno.

La presente tesis hereda estos objetivos generales, centrándose en la Barceloneta, uno de los ocho barrios seleccionados (el resto son Trinitat Vella, Ciutat Meridiana, Besòs i el Maresme y Raval en Barcelona, y Otxackoaga y Bilbao la Vieja en la ciudad de Bilbao) por el proyecto RE-INHABIT como objeto de estudio. En resumen, se pretende entender las especificidades de la vulnerabilidad residencial en el territorio del barrio en cuestión, afectado a su vez por un proceso de gentrificación. El estudio abordará así qué ocurre en un



ámbito de vulnerabilidad residencial cuando paralelamente se dan procesos de gentrificación, en qué consisten ambos, cómo confluyen y generando qué tipo de conflictos.

#### 4.1.1 Alcance del estudio: tema, objeto y ejes de estudio, y territorio de análisis

La presente tesis plantea dos ejes de estudio, la vulnerabilidad en la relación de la población residente con la vivienda (marcada por la presión del desplazamiento en dos vertientes: la expulsión poblacional y la expulsión de usos por otros no residenciales que generan mayor rentabilidad), y los conflictos asociados que se generan. Para esto, es necesario delimitar dos objetos de estudio: el parque de viviendas y la población residente.

El territorio a analizar es el mismo barrio de la Barceloneta en su complejo en una primera fase (entre los años 2009-2018), y una muestra de una sección censal completa en una segunda fase para un estudio de campo en profundidad y toma de datos primarios (realizada en el año 2019 sobre la sección censal número 33). Esta muestra de la sección censal completa se ha escogido con el criterio cuantitativo de la selección de la mayor vulnerabilidad residencial en el barrio de la Barceloneta detectada en los estudios previos (García-Almirall et al., 2017)

#### 4.1.2 Objetivo principal y objetivos específicos

Sabiendo que los habitantes de la Barceloneta sufren una situación de vulnerabilidad residencial basada en una confluencia de pobreza sistémica y degradación física del parque residencial, el objetivo principal es analizar cómo esta vulnerabilidad permite y potencia una dinámica de gentrificación, entendida como un desplazamiento en dos vertientes: la sustitución de población de clase trabajadora por una con más poder adquisitivo y la sustitución del uso residencial por otros de los que se obtiene mayor beneficio, especialmente turístico; generando esta dinámica gran rentabilidad y provocando una situación de conflicto acusada entre la población bajo la presión del desplazamiento y la propiedad del parque residencial.

Objetivo específico 1:

Entender la dinámica de sustitución poblacional en el barrio de la Barceloneta: qué tipo de cambio de población se está generando, cuál es el nivel de arraigo de la población y cuáles son las dificultades de permanecer en el barrio.

Objetivo específico 2:

Analizar el parque residencial de la Barceloneta en tres ejes: la rentabilidad de sus diferentes usos y el aumento de rentabilidad a través del tiempo; dinamismo en la compraventa y tipos de propiedad; y estado de conservación y obras efectuadas en los edificios y las viviendas.

Objetivo específico 3:

Profundizar en los conflictos que se generan, poniendo especial atención a los conflictos entre el inquilinato y la propiedad, fruto de este choque de intereses entre la búsqueda de mayor rentabilidad para los primeros y la intención de permanecer en la vivienda de los segundos.

## 4.2 Metodología

Se plantea una metodología de investigación a medio camino entre los métodos cuantitativos y cualitativos, la llamada 'triangulación metodológica' (Morse, 1991). Los estudios cualitativos, más centrados en la comprensión y decodificación del fenómeno que en su cuantificación, se ven reforzados en cuanto a validez

y calidad a través de algunas herramientas como es la triangulación. La triangulación se refiere al uso de varios métodos (tanto cuantitativos como cualitativos), de fuentes de datos, de teorías, de investigadores o de ambientes en el estudio de un fenómeno, y representa el objetivo del investigador en la búsqueda de patrones de convergencia para poder desarrollar o corroborar una interpretación global del fenómeno humano objeto de la investigación (Mays & Pope, 2000). Esta triangulación, en el contexto de los estudios cualitativos, puede ser triangulación de datos (verificación y comparación de la información obtenida en diferentes momentos mediante diferentes métodos) (Patton, 2002); triangulación de investigadores (observación o análisis de un fenómeno llevado a cabo por diferentes personas, generalmente de diferentes disciplinas) (Giacomini & Cook, 2000); triangulación de teorías (se establecen diferentes teorías para observar un fenómeno con el fin de producir un entendimiento de cómo diferentes suposiciones y premisas afectan los hallazgos e interpretaciones de un mismo grupo de datos o información) (Patton, 2002); y la triangulación metodológica (con diferentes métodos se busca analizar un mismo fenómeno a través de diversos acercamientos). Aunque generalmente se utilizan distintas técnicas cualitativas, se pueden utilizar tanto cuantitativos como cualitativas en conjunto (Patton, 2002). Algunos autores recalcan que esto presenta mayores dificultades durante el proceso de análisis de datos, ya que por las características propias de las investigaciones cualitativa y cuantitativa las preguntas de investigación que éstas responden pueden tener diversos grados de incompatibilidad que hacen que la convergencia de los hallazgos sea más difícil de definir. Por esto es entendible que la combinación de métodos cuantitativos y cualitativos ofrece la visión de los diferentes aspectos de la totalidad del fenómeno, más que la repetibilidad de los hallazgos de la observación.

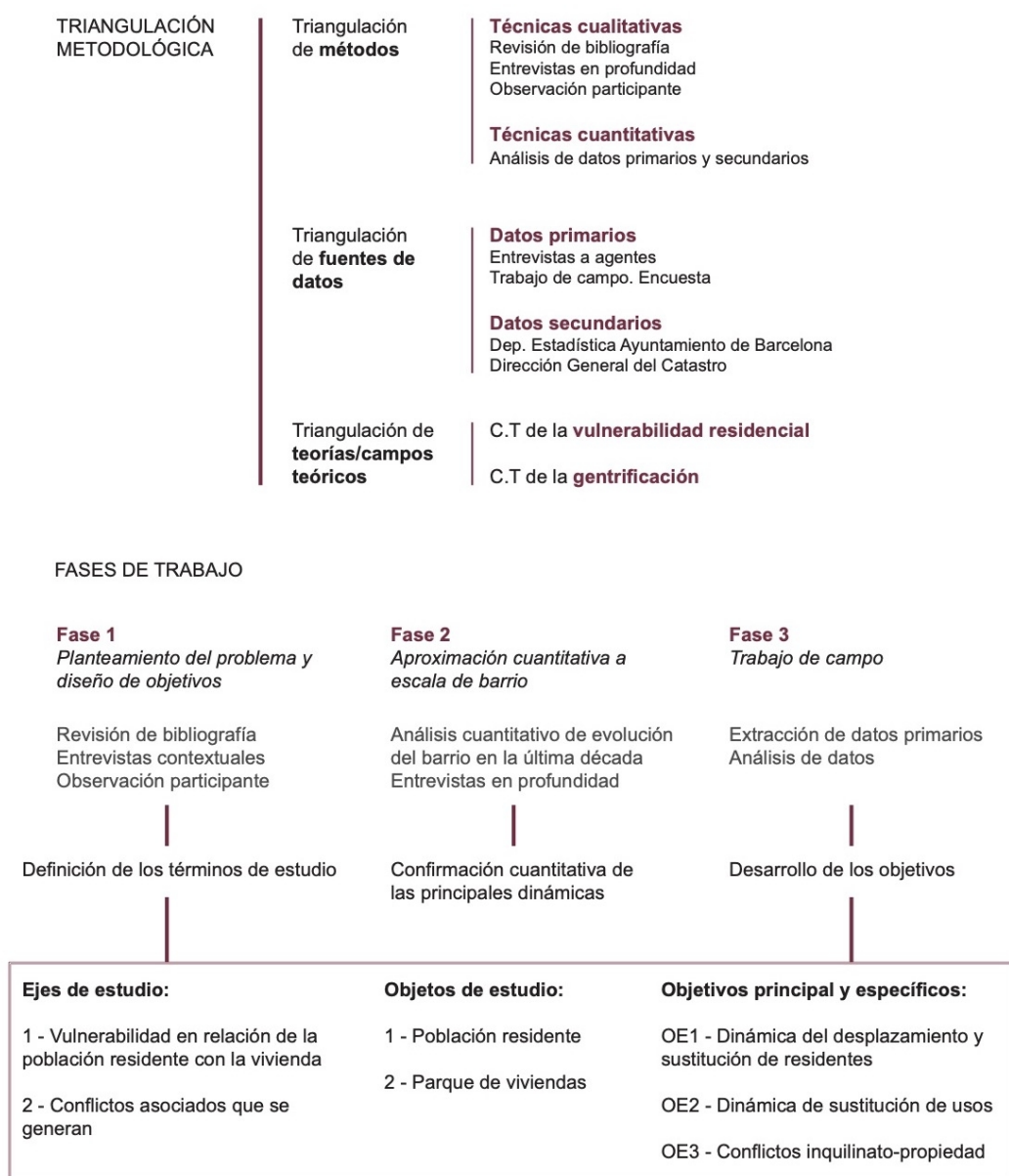
En esta investigación se utilizan tanto técnicas cualitativas como la revisión de bibliografía, entrevistas en profundidad a agentes de diferentes ámbitos y observación participante, como técnicas cuantitativas de análisis de datos secundarios, y primarios recolectados sobre el territorio. Así, durante las diferentes fases de la investigación (que se detallan a continuación) se utilizan métodos de investigación diversos. Mientras la primera fase consiste en esclarecer cual es el tema del estudio y los objetivos (y por lo tanto las entrevistas realizadas tienen un corte más general con el fin de determinar el planteamiento del problema), la segunda pretende constatar de manera cuantitativa si los procesos objeto de estudio están teniendo lugar. La tercera (el trabajo de campo y entrevistas en profundidad con foco en los fenómenos detectados) pretende volver a ampliar la mirada para detectar cómo se produce el fenómeno de una manera mucho más detallada (dada la amplitud de los datos primarios recolectados) y los conflictos que genera en la población.

#### 4.3 Plan de investigación y fases de trabajo

El presente estudio se realiza en tres fases. La primera, fase de aproximación, se realiza a través de una metodología cualitativa de observación participante y entrevistas a agentes relevantes, además de revisión de bibliografía específica en el tema de estudio. En esta fase se fijaron los términos del estudio, tema, territorio y objetos de estudio. La segunda fase consiste en un estudio cuantitativo de evolución del barrio en la última década respecto a la sustitución poblacional (medida a través del arraigo y capacidad de permanencia en el barrio, la población en base a su edad, formación y poder adquisitivo) y cambios en la estructura de la propiedad. Por último, una tercera fase de análisis completo de una sección censal, a de una extracción de datos primarios mediante 63 entrevistas y encuestas en cada uno de los edificios que componen la sección censal, además de varias entrevistas en profundidad a agentes relevantes, esta vez en el campo de la Administración y el sector inmobiliario. Las fases de trabajo se detallan a continuación y se muestran en la figura (Figura 10).



**Figura 10:** Esquema de la metodología



**Fuente:** Elaboración propia

### Fase 1. Planteamiento del problema y diseño de objetivos

En primer lugar, se realiza una aproximación al terreno de aproximadamente dos meses, consistente en una serie de encuentros y observación participante, en el que me reúno con actores locales de movimientos vecinales por el derecho a la vivienda en el barrio en cuestión, investigadores que han trabajado sobre la Barceloneta y sobre gentrificación desde la perspectiva de los desplazamientos de población. En esta fase se realiza también la revisión bibliográfica sobre los temas que abarca el estudio: vulnerabilidad residencial, turistificación, gentrificación y el barrio de la Barceloneta; con el fin de poder definir los términos del estudio. Las personas entrevistadas han sido, por tipo de agente:

i) Sebas, Lourdes y Cecilia, activistas por el derecho a la vivienda en Barceloneta, y militantes de la *Associació de Veïns de l'Ostia y Asamblea de Vivienda de la Barceloneta* (esta última se reúne una vez al mes, y a la cual se ha acudido regularmente).

ii) Francesc Magrinyà y Mercé Tatjer, por su amplio recorrido académico y conocimiento sobre la Barceloneta; y el demógrafo Antonio López-Gay por sus investigaciones al respecto de la gentrificación y la sustitución poblacional desde el ámbito de la Geografía urbana.

## Fase 2. Aproximación cuantitativa a escala de barrio

En esta fase se realiza un análisis cuantitativo sobre el total del barrio, en el período 2009-2018 (en algunos casos se divide en dos períodos, que son 2009-2013 y 2014-2018), y sobre su evolución al respecto de dos ejes de estudio: i) la sustitución poblacional y ii) los cambios en la estructura de la propiedad; además de un análisis cualitativo de los aspectos que intervienen en el planteamiento de los objetivos y en concreto en la rentabilidad de los inmuebles según tipo de contrato de alquiler (turístico, temporada y vivienda habitual) y evolución de las LAUs (desde el año 1994 hasta la última modificación en 2019), a través de la revisión de las diferentes legislaciones. El análisis cuantitativo se divide en dos áreas, una en cuanto a la población y otra en cuanto al parque residencial:

i) Se estudia el arraigo de la población a través de la permanencia y cambios de domicilio, y la edad de la población, comparando con el total de la ciudad de Barcelona. Para ello se han utilizado los datos de Población según padrón de habitantes del año 2018 (último del que se disponía) y de Cambio de domicilio de la población por barrios de la ciudad de Barcelona, entre los años 2009-2018, ambos grupos de datos provenientes del Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona. La evolución en el nivel de instrucción y la nacionalidad de los residentes, se analiza con datos de Población por barrios según nivel académico, y Nacionalidad de la población por barrios, en el período 2009-2018, también del Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona. Para aproximarnos al nivel adquisitivo de dicha población, agrupamos las nacionalidades según los grupos indicados por el Banco Mundial<sup>9</sup> (cuatro categorías por Renta Nacional Bruta per Cápita). Esta clasificación divide los países en *low income* (grupo 4), *lower middle income* (grupo 3), *upper middle income* (grupo 2) y *high income* (grupo 1), para cada año estudiado.

ii) Se analiza la situación del parque residencial con datos de la Dirección General del Catastro sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles del año 2017, y la evolución en la propiedad según tipo de propietario y nacionalidad, en el período citado, con datos de Número de locales de vivienda según tipo de propietario y nacionalidad Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona.

## Fase 3. Trabajo de campo

La tercera fase consiste en un trabajo de campo sobre una sección censal completa (sección número 33 del barrio de la Barceloneta) y una serie de entrevistas a agentes relevantes del ámbito de la Administración y el sector inmobiliario.

En el estudio de campo, se extrae información sobre todos los edificios que la componen, a través de una entrevista y encuesta (la ficha se puede consultar en el Anexo 01) con uno o varios residentes del edificio, con el objetivo de obtener una serie de informaciones referentes al residente, la vivienda y el edificio. Las encuestas se han realizado entre el 4 de junio y el 5 de septiembre de 2019, siendo un total de 63. Se ha tardado en cubrir cada una de las fichas aproximadamente 90 minutos. Se extraen una serie de datos, y en una sección de comentarios, se documentan realidades y opiniones que no se han encuestado, para aportar en el relato de la investigación cualitativa. Obtenemos datos sobre los siguientes temas:

i) información acerca del tipo de propiedad (vertical y horizontal, que ha sido cotejada con datos del catastro), nacionalidad y número de cambios de propiedad en los últimos 10 años.

---

<sup>9</sup> Ver en <https://datahelpdesk.worldbank.org/knowledgebase/articles/906519>

ii) sobre el edificio, estado de conservación, obras efectuadas y tipo, número de locales viviendas (divididas en viviendas habituales, pisos vacíos, segundas residencias, pisos turísticos y ocupaciones).

iii) sobre el domicilio y el residente, régimen de tenencia (si es inquilino o propietario), nacionalidad, nivel de estudios<sup>10</sup>, ocupación, edad, tipo de contrato y duración, número de años que lleva viviendo en el piso y en el barrio.

iv) en lo referente a la vivienda, si el alquiler se realiza a través de fincas o directamente con la propiedad, el precio del alquiler, la subida del alquiler desde el inicio del contrato, motivo de la subida y cuantía, dimensión y estado de conservación de la vivienda, y si se han hecho o no reformas en la vivienda y de qué tipo en los últimos 10 años.

v) sobre los conflictos entre inquilinos y propietarios, se ha preguntado si han existido dichos conflictos, de qué tipo, y si ha habido situaciones de presiones o acoso inmobiliario. También se ha investigado a través del residente (y en caso de no conocer la información, de otros vecinos del edificio y de la calle) cuantas expulsiones (residentes que se han tenido que marchar) por: i) subidas del precio del alquiler; ii) presiones y acoso inmobiliario por parte del propietario y iii) incomodidades relacionadas con la profusión de los pisos turísticos han tenido lugar en la finca en los últimos 10 años. Por último, se ha preguntado si el residente tiene la intención de abandonar el inmueble/barrio y por qué motivos, entre i) presiones por parte de la propiedad; ii) precio; iii) superficie y (iv) conflictos del barrio, como la peligrosidad o el turismo excesivo.

Las entrevistas en profundidad realizadas en esta tercera fase de la investigación (además de las asociadas con los 63 residentes entrevistados) son las siguientes, por tipo de agente:

i) En el campo de la administración se entrevista a Josep M. Coll, director del Servicio de Vivienda y Espacio Público y David Gómez, director de la Oficina de vivienda, ambos operando en el distrito de Ciutat Vella. La entrevista se estructura en base a tres bloques, a) caracterización de la población; b) caracterización del parque de viviendas y c) gestión sobre 'el problema de la vivienda' desde la Administración.

ii) En el campo del negocio inmobiliario, un agente trabajador de la empresa TECNOCASA en el barrio de la Barceloneta, cuyo sector de actuación es precisamente la sección censal analizada.

---

10 Categorizadas en 5 niveles, según la Ley Orgánica de Educación de 2006, en educación infantil, primaria, secundaria obligatoria y superior.

## 5. ANÁLISIS

El siguiente análisis se estructura en cuatro partes. La primera, analiza las entrevistas de los agentes involucrados entrevistados y sus impresiones acerca del desplazamiento de población<sup>11</sup>, su relación con la rentabilidad y el conflicto generado. La segunda parte, analiza la evolución reciente de las leyes de arrendamientos urbanos, por su vinculación con la presión de desplazamiento en la población inquilina. En tercer lugar, se realiza una aproximación cuantitativa en evolución y a escala de barrio, sobre los principales cambios sociodemográficos y de estructura de la propiedad. Finalmente, en cuarto lugar, se vehicula el cuerpo principal del presente análisis: la comprensión de las dinámicas estudiadas en una sección censal completa, realizada a partir de los datos primarios obtenidos en 63 encuestas sobre el mismo número de hogares, una por cada edificio que compone la sección censal. Este análisis se focaliza en la dinámica del desplazamiento, la transformación del parque residencial y de la estructura de la propiedad, y la rentabilidad de los diferentes usos.

### 5.1 Premisas y visiones de agentes involucrados

Sobre la vulnerabilidad socio-residencial en el barrio, tanto los técnicos de la Administración como el agente inmobiliario coinciden en dos cuestiones: el alto porcentaje de vivienda en alquiler de la Barceloneta en comparación con otros barrios de la ciudad, siendo esta población más vulnerable a la subida del precio de la vivienda; y la confluencia de tres tipos de población, que serían i) un grupo poblacional autóctono de alta permanencia en el barrio; ii) una población estacional, que reside en la vivienda durante temporadas cortas, y iii) la población turística.

En cuanto a lo que se refiere al desplazamiento de población, el agente inmobiliario da claves para entender cómo se estaría produciendo un desplazamiento de la población residente que es propietaria de la vivienda. El entrevistado asegura que existe una tendencia de la población residente y propietaria de abandonar el barrio, que empieza por abandonar la vivienda y alquilarla, y termina por venderla. Asegura que este proceso es la principal fuente de beneficios de la empresa, puesto que “para Tecnocasa es bueno que una persona que es propietaria comience a alquilar, porque es síntoma de que se está aburriendo del barrio. Entonces al final llegas a comprarle ese piso, por muy poco dinero. Sé el caso de personas que han empezado por vender un piso, dos pisos, y al final terminan vendiendo todos los pisos por muy poco dinero (...) la Barceloneta sigue siendo un barrio obrero, popular, donde los propietarios que existen hoy en día son hijos de los propietarios anteriores”. Según el entrevistado, son tres los perfiles principales de nuevo comprador en la Barceloneta: i) el extranjero que lo compra como segunda residencia durante los meses de verano y el resto del año la vivienda permanece vacía; ii) el grupo inversor inmobiliario extranjero; iii) el particular que compra de 2 a 5 viviendas para alquilarlas y utilizarlas como inversión y complemento a su renta.

En lo referente a la rentabilidad, Tecnocasa da claves sobre las claves de la misma, dada su profundización en métodos diversos para adquirir viviendas y maximizar sus beneficios. Según el entrevistado, “Tecnocasa tiene la siguiente estructura: un franquiciado a la cabeza que es el dueño de la agencia, un jefe de ventas que viene a ser un supervisor y otros trabajadores que hacen gestión comercial. El franquiciado tiene 2 o 3 oficinas para que le resulte rentable, y lo que le interesa a él, aunque los alquileres también dejan dinero, pero el fuerte son 'los chollos'. Compran un piso que vale 160.000 € en 80 o 90.000 € (...) el franquiciado lo que hace es comprar chollos, y ponerlos en alquiler”. Por otra parte, el entrevistado vincula la adquisición de viviendas que Tecnocasa considera rentables con la acumulación de información sobre los propietarios del parque inmobiliario en una gran base de datos (cada trabajador es responsable de unas 1.000 viviendas, que debe ir rellenando con informaciones clave para una futura compra del inmueble): “Tecnocasa acumula mucha información. Por un lado está la nota simple, quien es la propiedad. Pero por otro lado tienes el 'chisme’

<sup>11</sup> Las frases entrecomilladas (“...”) son extraídas de las entrevistas

de la escalera. (...) el método de Tecnocasa, es implementar en la base de datos todo lo que ocurre, quien busca vivienda, quien va a vender. Cuando hay algo de eso, la directiva de la empresa es indagar más. Por ejemplo, si alguien muere, antes de que se muera existe el chisme de que se lo ha llevado la ambulancia, de que la cuidadora dice que está enfermo, de quien es el familiar más próximo que lo visita... Entonces, con esa información se genera una nota específica en la base de datos, y lo que hace Tecnocasa es que machaca esa noticia hasta llegar al fondo, si realmente se murió. Si falleció, se busca al familiar más cercano y empiezas a llamar por teléfono, a ofrecer comprar (...) Esta información informal es la que se convierte en una oportunidad para que se pueda lograr una compra del piso”. Esto nos dice que el *rent-gap* puede ser calculado por la empresa a través de la información sobre los residentes del barrio, especialmente informaciones acerca de, por ejemplo, la esperanza de vida de los residentes propietarios.

Otro tema asociado a la rentabilidad, es la proliferación de los contratos de temporada de 11 meses, que tiene según el agente inmobiliario entrevistado, la motivación para algunas empresas inmobiliarias de poder renovar el contrato y poder cobrar una nueva comisión una vez al año, por el mismo inmueble.

Finalmente, y sobre los conflictos que se generan entre inquilinos y propiedad, los técnicos de la Administración apuntan a dos tipos de conflictos de los que tienen constancia e intentan paliar desde su actividad, divididos por tipo de finca: en las fincas de propiedad horizontal, priman los conflictos generados por la aparición de pisos turísticos que causan molestias al resto de vecinos del edificio; y en las fincas de propiedad vertical priman los conflictos entre inquilino y propietario, siendo frecuentes las situaciones de *mobbing*, que aún siendo graves y patentes, “la Administración tiene dificultades para demostrar y sancionar”.

## 5.2 La legislación de arrendamientos

Por la influencia que tiene el mercado del alquiler en la Barceloneta, y por su importancia en cuanto a la rentabilidad de los inmuebles, pasamos a analizar la legislación en arrendamientos existente, bajo la perspectiva de la evolución que ha sufrido a lo largo de la última década.

Bajo el gobierno de Aznar, la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, modificaba en profundidad mediante tres artículos la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, del 24 de noviembre): retocaba la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de desahucios y creaba el Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. Así, mientras pretendía “flexibilizar el mercado del alquiler, buscando equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición”<sup>12</sup>, mermaba fuertemente los derechos de los inquilinos. La reducción de la duración mínima del contrato (de cinco a tres) y de prórroga tácita (pasa de tres años a uno), renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente, reducción de años de no actualización de la fianza (de cinco a tres), entre otros, son algunas de las modificaciones que colocaban al inquilino en una situación de mayor debilidad frente al arrendador. Es en marzo de 2019, mediante el Real Decreto Ley 7/2019 sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler<sup>13</sup> que modifica de nuevo la LAU, cuando se reestablecen los 5 años de duración del contrato mínimo si la propiedad es persona física, y se eleva a 7 años si es jurídica (Tabla 1).

---

12 Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, consultar en <https://www.boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-5941-consolidado.pdf>

13 Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, consultar en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2019-3108>

**Tabla 1:** Comparativa legislaciones arrendamiento

	<b>Ley 29/1994</b>	<b>Ley 4/2013</b>	<b>Real Decreto Ley 7/2019</b>
<b>Duración mínima del contrato</b>	5 años	3 años	5 o 7 años (persona física o jurídica)
<b>Prórroga forzosa (previo a la finalización del contrato)</b>	Hasta 5 años	Hasta 3 años	Hasta 5 o 7 años (persona física o jurídica)
<b>Prórroga tácita (posterior a la finalización del contrato)</b>	Prórrogas anuales hasta 3 años	Prórroga anual de 1 año	Prórroga de 3 años

**Fuente:** Elaboración propia a partir de análisis de las LAU 29/1994; 4/2013; 7/2019

Este Real Decreto también limita la actualización de la renta dentro del periodo del contrato al IPC (Índice de Precios de Consumo), además de habilitar la posibilidad de que las comunidades de vecinos puedan adoptar acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad del alquiler turístico de la vivienda (mediante una mayoría cualificada de tres quintas partes de los propietarios, mientras con la ley anterior debía ser una decisión unánime a través de la modificación de los estatutos de la comunidad).

Es importante contextualizar los diferentes tipos de contrato que se pueden dar entre inquilino y propiedad, y que están asociados también, como veremos en el análisis del estudio de campo, a diferentes rentabilidades. Estos son, los contratos como ‘vivienda de temporada’ y ‘vivienda turística’. Mientras los contratos de vivienda habitual son los que están regulados por la LAU, existen otras posibilidades que utiliza ilegíticamente en ocasiones la propiedad para rentabilizar al máximo su inmueble. Como principal competidor del alquiler habitual estaría el ‘alquiler de temporada’, dejando a un lado las viviendas de uso turístico (legisladas estas últimas por el Decreto 159/2012 a nivel catalán) dado que aunque con rentabilidades muy superiores, su límite temporal de arrendamiento es de un máximo de 31 días para un mismo inquilino<sup>14</sup> y por ello no tiene el mismo tipo de usuario que las de vivienda habitual. La vivienda de temporada está tipificada en el artículo 3.2 de la LAU como “arrendamiento para uso distinto del de vivienda”, mientras que el arrendamiento de vivienda habitual se define en el artículo 2 como el que “recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. El arrendamiento de temporada se diferencia así, de una manera tan subjetiva y de interpretación del de vivienda habitual, no estando sujeto (a efectos de duración, por ejemplo) a la LAU, y negando al inquilino ninguna de las protecciones que establece la normativa, ya que se entiende que en “un arrendamiento de temporada (asimilado al de uso distinto de vivienda), el acuerdo de las partes tiene mayor relevancia al no sujetarse dichos pactos a lo dispuesto en el Título II de la citada Ley”<sup>15</sup>.

Es por esto que, tras el análisis cuantitativo a escala de barrio, profundizaremos en el análisis de la sección censal en los tipos de contrato que se establecen entre la propiedad y la población inquilina residente, con el fin de estudiar si se está cumpliendo la LAU y si efectivamente la propiedad utiliza como estrategia la de utilizar el contrato de temporada para evitar registrarse por la legislación de arrendamientos, para así maximizar su rentabilidad.

14 Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico, consultar en <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6268/1273567.pdf>

15 Ver en <https://www.mundojuridico.info/diferencias-entre-el-arrendamiento-de-temporada-y-el-de-vivienda-habitual/>



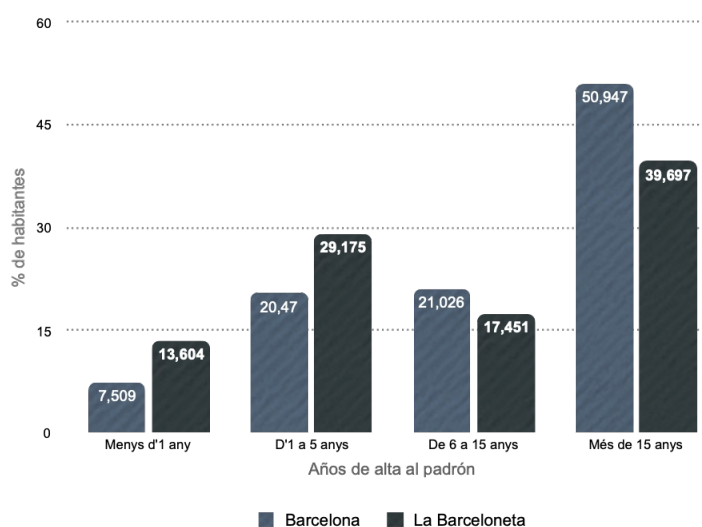
### 5.3 Aproximación cuantitativa a escala de barrio: principales dinámicas socio-demográficas y cambios en la estructura de la propiedad.

En un territorio ligado a un proceso de gentrificación, se espera que aparezcan determinados comportamientos en cuanto a la población. Si este proceso se estuviera dando en la Barceloneta, estaría abandonando el barrio población de clase trabajadora, para ser sustituida por otra con más poder adquisitivo (Atkinson & Wulff, 2009; Clark, 2005; Glass, 1964; Janoschka, 2016; Smith, 1979). Dentro de un contexto de gentrificación turística y aumento de los alquileres y por lo tanto de las rentas producidas por el suelo, se espera también una menor capacidad de los residentes de permanecer en el barrio debido a la subida de los precios, un rejuvenecimiento de su estructura por edad y un incremento de la población más cualificada. Veríamos también una elitización de la inmigración, que provendría de países más ricos y tendría más poder adquisitivo (López Gay, 2018). A través de un estudio cuantitativo en evolución de la última década (2009-2018), podemos ver las dinámicas socio-demográficas (en cuanto al arraigo, edad de la población, nivel de instrucción y nacionalidad) que están teniendo lugar a escala de barrio, además de los cambios en la estructura de la propiedad que estuvieran ocurriendo fruto de dinámicas de inversión y especulación sobre un parque de viviendas más degradado que la media de Barcelona.

#### 5.3.1 Desarraigo y dificultad de permanencia

A nivel de población total, en el período 2009-2018, la ciudad de Barcelona ha perdido un 0,56% de la población mientras la Barceloneta en el mismo período ha decrecido un 8,92%. A nivel ciudad, sabemos que la proporción de cambios de domicilio que permanecen en el municipio de Barcelona ha experimentado un descenso de 5 puntos porcentuales entre 2013 y 2016 (López Gay, 2018), lo cual hace intuir una mayor dificultad de permanecer en el lugar de residencia para los habitantes de la ciudad de Barcelona. Para medir esta dificultad en nuestro ámbito de estudio, utilizaremos los datos de años de alta en el padrón de 2018, y los cambios de domicilio en el período 2008-2017 en el barrio de la Barceloneta y en la media de la ciudad de Barcelona con tal de hacer una comparativa y detectar comportamientos sobresalientes en el barrio objeto de estudio. Así, observamos que la población es más reciente en Barceloneta que en la media de Barcelona. Barceloneta cuenta con un porcentual doble de empadronados en el último año, y diez puntos porcentuales más de población de menos de 5 años, mientras que cuando analizamos los habitantes que llevan más años residiendo en la vivienda, la tendencia es opuesta: Barcelona acumula un 72% de su población empadronada hace más de 6 años, mientras la Barceloneta un 57% (Figura 11).

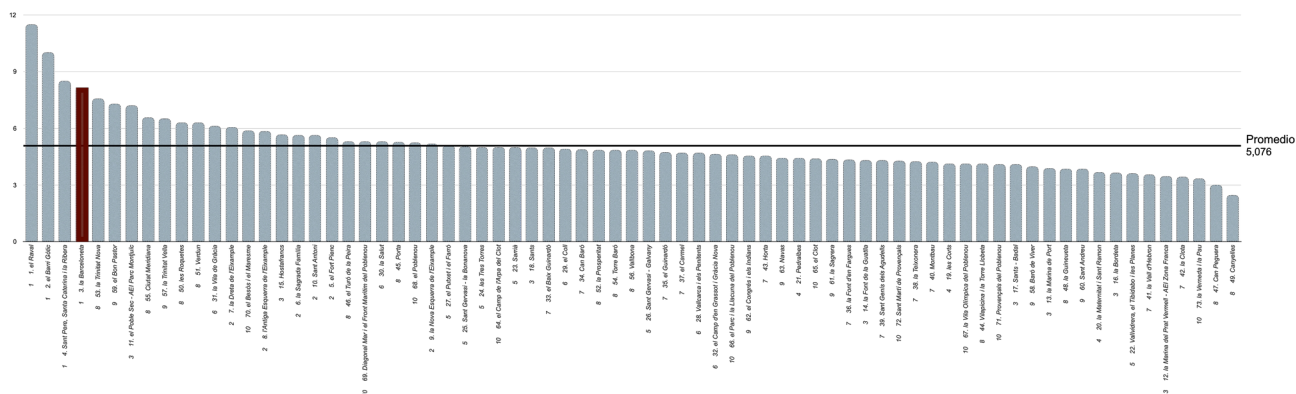
**Figura 11:** Porcentaje de habitantes por años de alta en el padrón. 2018



**Fuente:** Elaboración propia. Datos Ayuntamiento de Barcelona

Analizando el porcentaje de cambios de domicilio sobre el total de la población de todos los barrios de Barcelona, observamos un gran dinamismo en la Barceloneta (Figura 12), siendo sólo los tres otros barrios de Ciutat Vella los que cuentan con una tasa mayor de cambio de domicilio, estando el Raval a la cabeza. Sabemos por otros estudios que los barrios de Ciutat Vella, y tomando como base los flujos migratorios y residenciales diferenciando entre altas y bajas, los flujos de llegada en el distrito representan un 23% de su población, cuando la media de Barcelona se sitúa en un 11,5% (López Gay, 2018). Podemos confirmar entonces, una tasa alta de cambios de domicilio y un menor arraigo de la población de la Barceloneta en relación con la media de la ciudad.

**Figura 12:** Porcentaje de cambios de domicilio sobre el total de la población por barrios, 2017

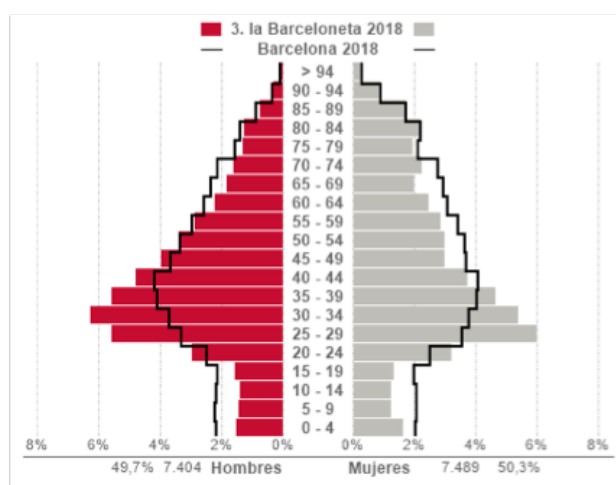


**Fuente:** Elaboración propia, datos Ayuntamiento de Barcelona

### 5.3.2 Una población más joven, formada y con mayor poder adquisitivo

En Barcelona, casi tres cuartas partes de los movimientos de entrada entre 2011 y 2016 estuvieron protagonizados por personas de entre 20 y 49 años, la mayoría entre 25 y 39 (López Gay, 2018). Este rejuvenecimiento general de la población de la ciudad, se ve acrecentado cuando analizamos el barrio de la Barceloneta. La comparación de las pirámides poblacionales en 2018 muestra más porcentaje de población entre los 25 y los 39 años que en la ciudad (Figura 13).

**Figura 13:** Comparativa de las pirámides de población. Barcelona y Barceloneta, 2018



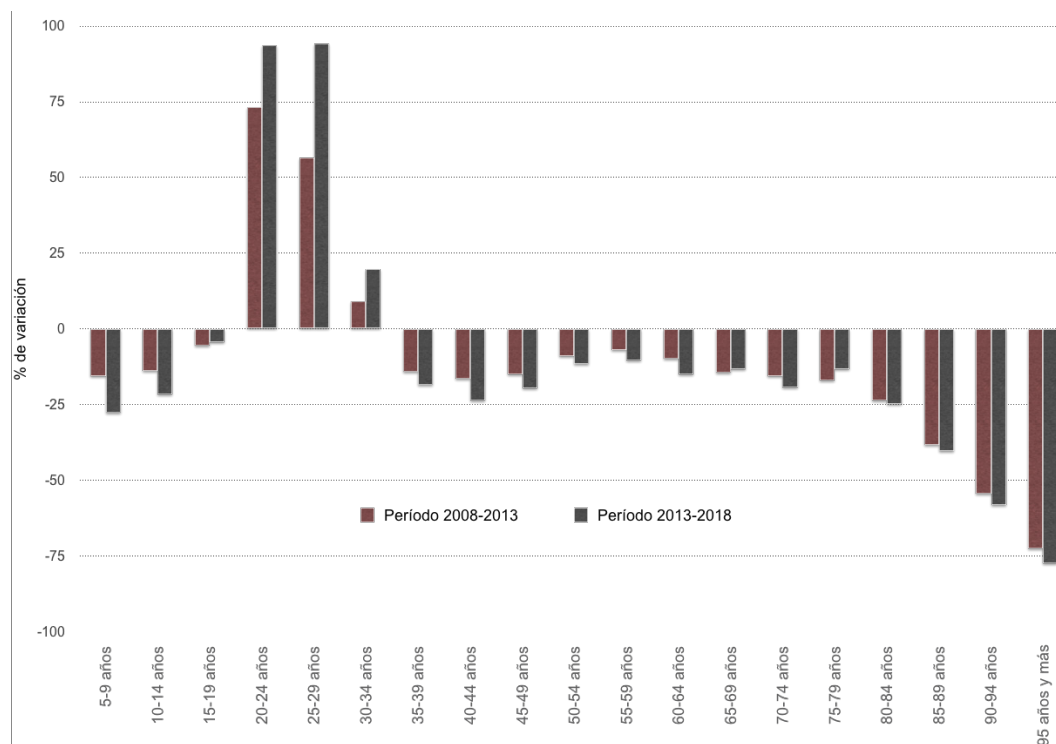
**Fuente:** Elaboración propia. Datos Ayuntamiento de Barcelona



Sin embargo, si analizamos en evolución la población dividida por edades quinquenales, obtenemos más información sobre la dinámica de rejuvenecimiento. Conociendo la población dividida en edades quinquenales en los años 2008, 2013 y 2018, podemos analizar la evolución en cada uno de los subgrupos por edades en dos períodos (uno entre 2008 y 2013, y otro entre 2013 y 2018), buscando alteraciones en la comparación del comportamiento de Barcelona y Barceloneta.

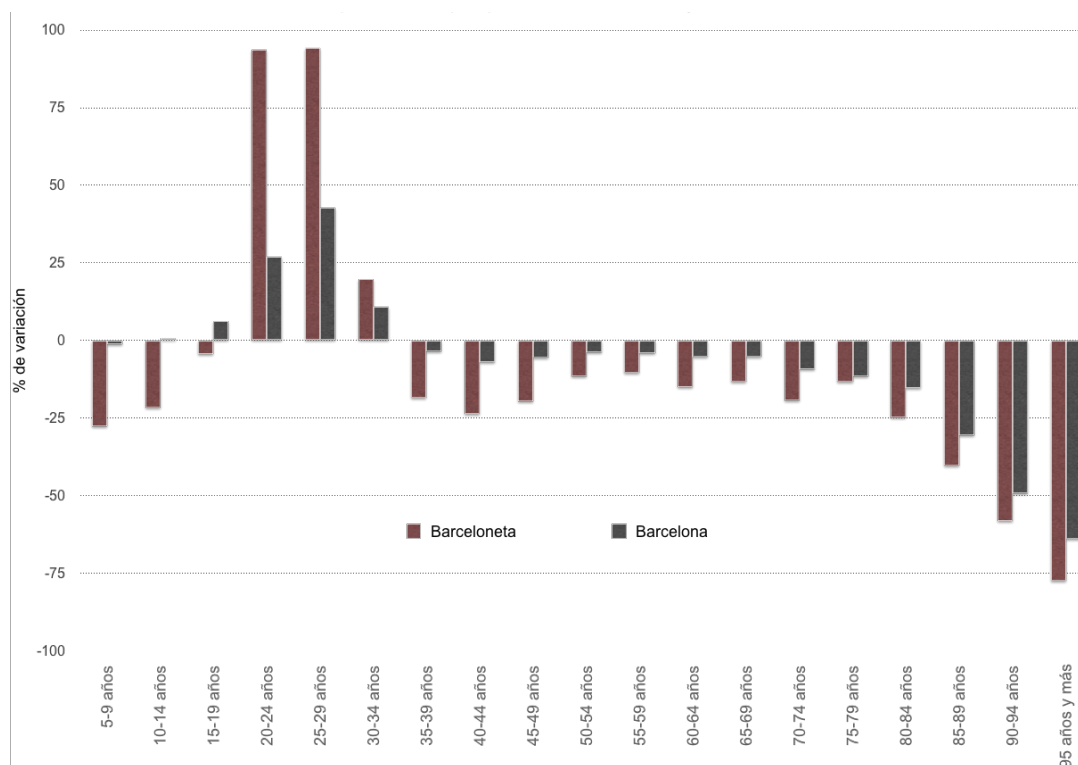
Para esto se construyen dos gráficas: una que contrapone la ciudad y el barrio, y otra que contrapone los dos períodos en la Barceloneta; y para construirlas se sustrae a cada grupo quinquenal la población del grupo quinquenal anterior cinco años antes (por ejemplo a la población que en 2013 tiene 30-35, se le sustrae la que en 2008 tenía 25-30, ya que naturalmente alguien que en 2008 tiene 25 años, en 2013 tiene 30 años), siendo que de esa sustracción medida en evolución (porcentaje de crecimiento o decrecimiento), sin migraciones y con la misma población viviendo en el barrio, las barras de la gráfica deberían partir de 0 e ir decreciendo a medida que llegan edades en las que la población fallece. Comparando la evolución en la Barceloneta en los dos períodos (Figura 14), vemos una tendencia en ambos períodos de pérdida de población a medida que esta envejece, que aumenta debido a los fallecimientos exponencialmente a partir de los 80 años. La variación de los grupos de edad más jóvenes, hasta los 20 años, también es negativa, lo que nos podría estar hablando de un éxodo de población (posiblemente hijos pequeños con sus padres). Existe una llegada de población significativamente alta en los grupos 20-24, 25-29 y 30-35 años. Vemos que la dinámica es la misma en los dos períodos, aunque en el segundo y más reciente se intensifica. Si comparamos con los datos de Barcelona, esta vez ciudad y barrio en el mismo período 2013-2018) vemos cuáles son los comportamientos diferenciales de ambas poblaciones (Figura 15). Observamos que la curva de la ciudad es más natural: aunque también con una llegada de población joven, las variaciones de la ciudad son muy menores, lo que quiere decir que Barcelona tiene flujos migratorios y residenciales menores que Barceloneta.

**Figura 14:** Variaciones por edades quinquenales y período. Barceloneta



**Fuente:** Elaboración propia. Datos Ayuntamiento de Barcelona

**Figura 15:** Variaciones por edades quinquenales en Barceloneta y Barcelona. Período 2013-2018



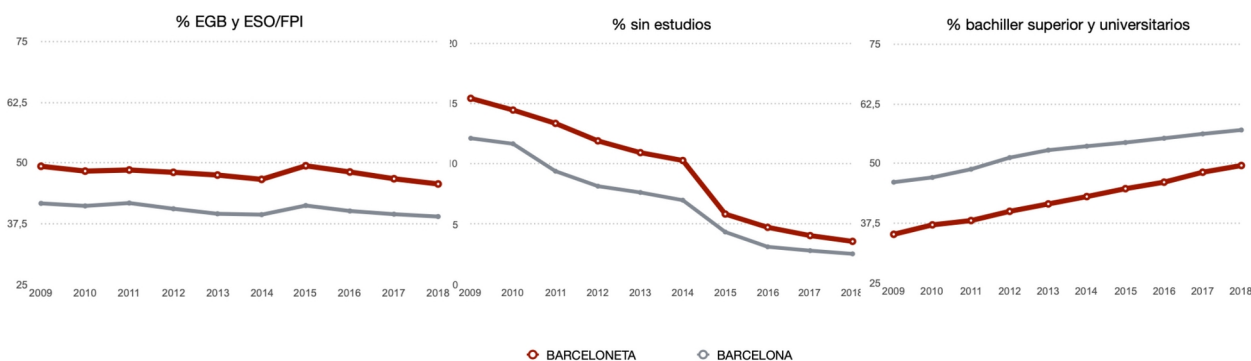
**Fuente:** Elaboración propia. Datos Ayuntamiento de Barcelona

Es salientable el dato negativo en los grupos poblacionales de 5-19 años, que no ocurre en la ciudad, que ya podríamos confirmar que se trata de un indicio de incapacidad de permanecer en el barrio por sus progenitores. Nos confirmaría esta hipótesis el dato negativo que encontramos a su vez en los grupos de edad comprendidos entre los 35 y los 45<sup>16</sup>. La gran diferencia entre la ciudad y el barrio en la variación relativa a los períodos comprendidos entre los 20 y los 34 años, nos dice que mucha gente joven llega a Barcelona (dado el diferencial elevado con la que hubiera sido su población joven natural), pero es en la Barceloneta donde encontramos que la población joven dobla la población autóctona que estaría en esos grupos de edad de manera natural.

Sabemos también que existe una selección migratoria en Barcelona que beneficia a los más formados. Con una relación especialmente intensa, es decir, la población que llega está mucho más formada que la que sale, en barrios como La Barceloneta, Raval o Poble Sec. La Barceloneta es uno de los barrios donde se estarían viviendo los cambios más intensos en el perfil de los recién llegados (López Gay, 2018). Los niveles de población sin estudios han descendido en la Barceloneta casi igualándose en el 2018 con el nivel de Barcelona (Figura 16), el porcentaje de población con estudios EGB y ESO/FPI se mantiene constante y descendiendo muy levemente en ambos y el porcentaje de habitantes con bachiller superior y estudios universitarios, creciendo en el barrio y en la ciudad, lo hace de manera más aguda en la Barceloneta, pasando de una diferencia con Barcelona de 11 puntos porcentuales en 2009 a 7,5 en 2018, confirmando así una evolución a una población más formada más intensa en Barceloneta que en la media de la ciudad.

<sup>16</sup> INE, la edad media de maternidad en España son los 32,08 años

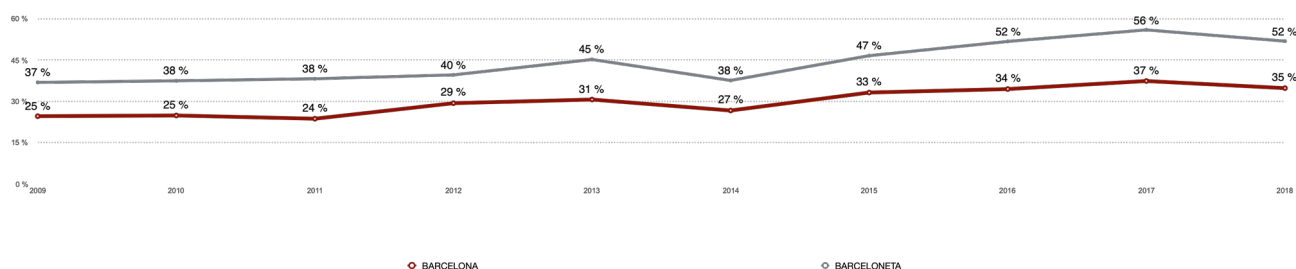
**Figura 16:** Evolución en el nivel de instrucción en Barceloneta y Barcelona. Período 2009-2018



**Fuente:** Elaboración propia. Datos Ayuntamiento de Barcelona

Sabiendo que la selección migratoria hacia los más formados se ha intensificado fuertemente durante el período 2011-2016, estos inmigrantes cualificados extranjeros se asientan principalmente en el distrito de Ciutat Vella, sobretodo en Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera i el Gòtic (López Gay, 2018). Con datos del padrón de habitantes del Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona, desde el año 2009 hasta el 2018, obtenemos los datos de las personas empadronadas según nacionalidad. Para aproximarnos al nivel adquisitivo de dicha población, agrupamos las nacionalidades según los grupos indicados por el Banco Mundial<sup>17</sup> (cuatro categorías por Renta Nacional Bruta per Cápita). Esta clasificación divide los países en *low income* (grupo 4); *lower middle income* (grupo 3); *upper middle income* (grupo 2) y *high income* (grupo 1), para cada año estudiado. Analizando el porcentaje de extranjeros del grupo 1 sobre el total de población extranjera en el barrio, para cada año y para Barceloneta y Barcelona, vemos que al menos desde el año 2009, hay en la Barceloneta más porcentaje de población extranjera proveniente de países ricos que en el total de Barcelona, y que la distancia entre la ciudad y el barrio va aumentando (Figura 17). Estos datos nos confirmarían un cambio de tendencia del perfil del residente extranjero en Barceloneta, que camina hacia uno con más poder adquisitivo, además de haber más diferencia entre el perfil medio de Barcelona y la Barceloneta: aunque ambos tienen cada vez más porcentaje de extranjeros provenientes del grupo *high income*, la distancia entre barrio y ciudad se intensifica, pasando de una diferencia de 12 puntos porcentuales a 17.

**Figura 17:** Evolución en el porcentaje de población extranjera del grupo 1 en Barcelona y Barceloneta. Período 2009-2018



**Fuente:** Elaboración propia. Datos Ayuntamiento de Barcelona

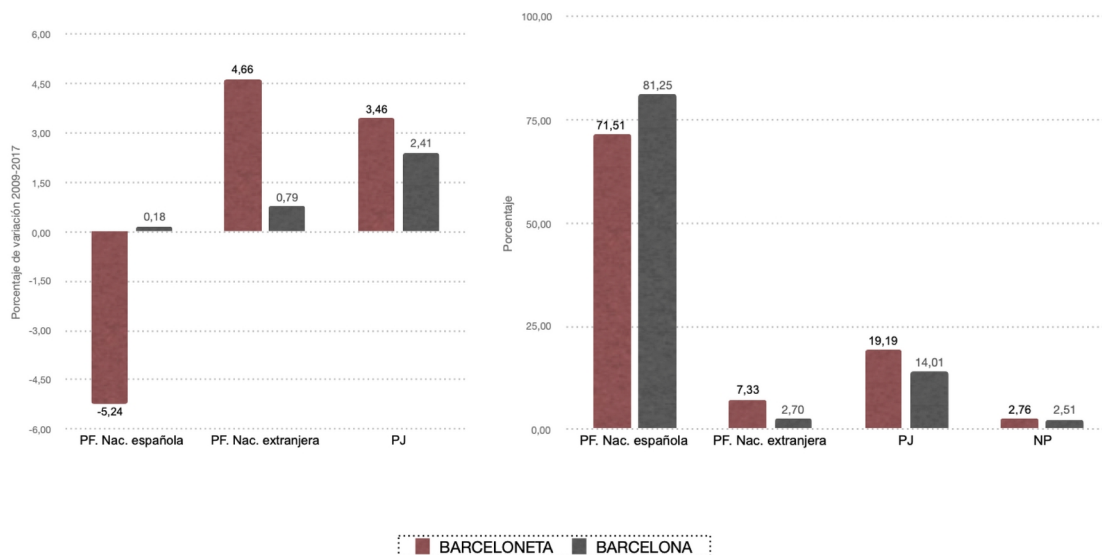
17 Ver en <https://datahelpdesk.worldbank.org/knowledgebase/articles/906519>

### 5.3.3 Un parque residencial degradado y cambios en la estructura de la propiedad

Por la superficie en m<sup>2</sup>, (con fuente del Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona, sobre datos de la Dirección General del Catastro sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles del año 2017), obtenemos que el porcentaje de viviendas de 31-60 m<sup>2</sup> es del 65%. Mientras el porcentaje de edificios accesibles en Barcelona se sitúa en un 34,73%, en Barceloneta es casi cinco veces menor, situándose en un 7,72%. En cuanto a la presencia de ascensor, ocurre lo mismo: un 42,22% en Barcelona contra un 15,02 en el barrio. Según el censo de población y viviendas de 2011, el porcentaje de la edificación en estado ruinoso, malo o deficiente, es en Barceloneta el doble que en la media de la ciudad, un 34%. Barceloneta tiene un parque edificatorio mucho más antiguo. El porcentaje de edificios del barrio anteriores a 1900 es casi el triple. Los edificios construidos entre 1990 y 1950 son en Barceloneta la mayoría, un 62%, frente a un muy menor 22% en la ciudad de Barcelona. Los construidos en los últimos 70 años, de 1950 a 2018, son en la ciudad el 71% contra el 19% de la Barceloneta.

Con respecto a la propiedad, los datos para el año 2017 nos muestran que Barceloneta cuenta con 10 puntos porcentuales menos de propietarios personas físicas de nacionalidad española que la media de Barcelona, un 72%. A su vez, el parque edificatorio tiene un porcentaje de propietarios extranjeros de más del doble. A través del estudio de la evolución en cada tipo de propiedad, entre los años 2009 y 2017 en Barcelona y Barceloneta, sabemos cómo ha cambiado la estructura de la propiedad: la Barceloneta tiene una evolución negativa en en la propiedad física de nacionalidad española, disminuyendo en un 5,24%, mientras aumenta levemente en Barcelona. A su vez, sube en un porcentaje superior a 5 veces el de Barcelona la propiedad física de nacionalidad extranjera, como lo hace la propiedad jurídica, aunque de manera menos acusada (Figura 18).

**Figura 18:** Evolución en el tipo de propiedad en el período 2009-2017 (figura izquierda). Porcentaje de propietarios por tipos en 2017 (Figura derecha). Barceloneta y Barcelona



**Fuente:** Elaboración propia. Datos Ayuntamiento de Barcelona

### 5.3.4 Primeras Conclusiones

La Barceloneta está perdiendo población en porcentajes mucho más elevados que el total de Barcelona (8,92% en el barrio contra un 0,56% en la ciudad, entre 2009 y 2018). También se observa una población más reciente en Barceloneta que en la media de Barcelona. Barceloneta cuenta con un porcentual doble de empadronados en el último año, y diez puntos porcentuales más de población de menos de 5 años, mientras que cuando analizamos los habitantes que llevan más años residiendo en la vivienda, la tendencia es opuesta: Barcelona acumula un 72% de su población empadronada hace más de 6 años, mientras la Barceloneta un 57%. Asimismo, Analizando el porcentaje de cambios de domicilio sobre el total de la población de todos los barrios de Barcelona, observamos un gran dinamismo en la Barceloneta, siendo el cuarto barrio de toda la ciudad con una mayor tasa de cambio de domicilio.

En lo que respecta a la edad de la población, hay un comportamiento similar en los dos períodos estudiados, intensificado dicho comportamiento en el segundo período: un éxodo significativo de la población en los grupos de edades entre los 35 y 44 años y entre los 5 y 14 años (suponemos núcleos familiares con hijos) y un aumento muy significativo de los grupos poblacionales entre los 20 y los 34 años. Podríamos entender este proceso como una sustitución poblacional de los segundos en detrimento de los primeros, aunque podremos comprobarlo y abordarlo más detenidamente en el trabajo de campo.

En cuanto a la formación de la población, otro indicador (además de la edad) de una posible gentrificación en favor de los más formados, sabemos que la proporción de extranjeros provenientes de países ricos sobre el total de población extranjera es cada vez mayor, tanto en la Barceloneta como en Barcelona. Mientras en 2001 partíamos de una población migrante perteneciente a grupos de países de bajas rentas, existe una elitización de dicha población, más acusada en la Barceloneta que en el resto de la ciudad.

En cuanto a la propiedad, y con datos de 2017, la Barceloneta cuenta con una proporción doble de propiedad física extranjera que Barcelona, y cuatro puntos porcentuales más de propietarios personas jurídicas. Analizando la evolución entre 2009 y 2017, aumenta muy significativamente la propiedad física de nacionalidad extranjera y la jurídica, en porcentajes muy superiores a la media de Barcelona, además de decrecer en más de un 5% la propiedad física de nacionalidad española.

Podemos confirmar entonces, una tasa alta de cambios de domicilio y un menor arraigo de la población de la Barceloneta en relación con la media de la ciudad, que además pierde población a un ritmo muy acelerado con respecto a Barcelona. A su vez, ocurre un éxodo de grupos de edad entre los 35 y 44 años, en favor de los grupos entre los 20 y los 34, además de una elitización en la población migrada medida a través de la renta de los países de origen. Por último, un aumento de la propiedad física de nacionalidad extranjera y propiedad jurídica, en porcentajes muy superiores a la ciudad, nos dan indicios que consideramos suficientes de la existencia de un proceso de gentrificación en el barrio, que desarrollaremos en más profundidad mediante un análisis más detallado a través del estudio de campo.

## 5.4 Análisis de una sección censal

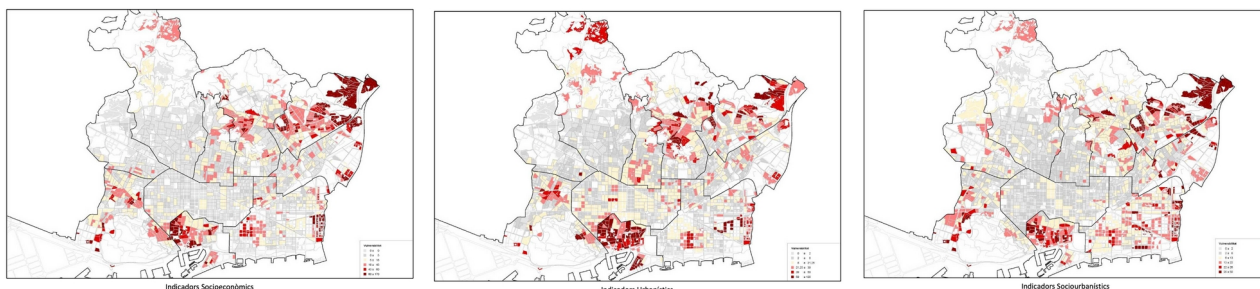
### 5.4.1 Justificación de la selección de la muestra y metodología

La muestra a analizar a través del trabajo de campo se selecciona por ser, dentro del barrio de la Barceloneta, la que más vulnerabilidades extremas y acusadas acumula en los tres ejes de indicadores considerados de mayor relevancia en la vulnerabilidad residencial (Figura 19 y Figura 20) en el trabajo *Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial* (Garcia-Almirall et al., 2017). Esta sección censal es la número 33, en la cual se ha realizado un trabajo de campo consistente en entrevistas a residentes de los edificios. El total de entrevistas realizadas han sido 63, y con una duración aproximada de 90 minutos por



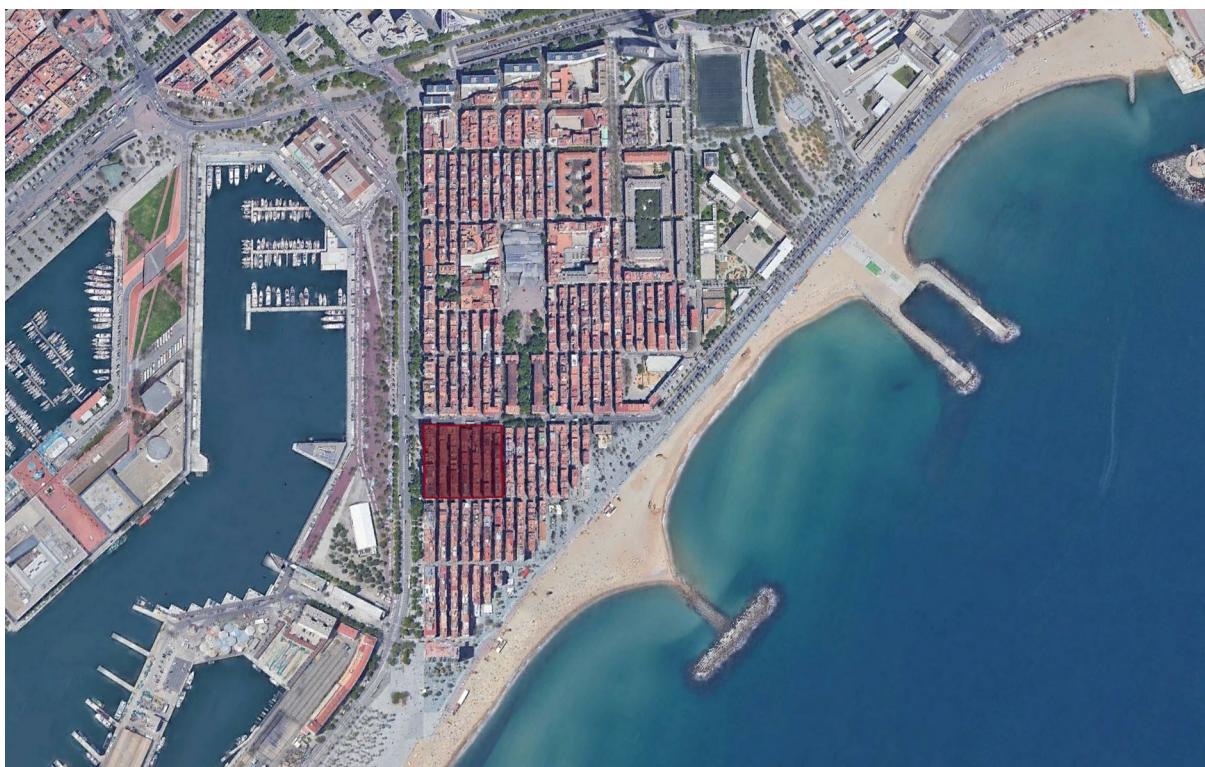
entrevista, se extrae información acerca del residente, edificio y vivienda, además de propiedad y cambios en la misma, conflictos que pudiera haber entre inquilino y propiedad categorizados por tipos, tipo de contrato del inquilino y otros (ver entrevista en Anexo 1 y descripción completa de la metodología en la Fase 3, capítulo Metodología, subcapítulo 3.3 Plan de investigación y fases de trabajo).

**Figura 19:** Intensidad de la vulnerabilidad según indicadores socioeconómicos, urbanísticos y sociourbanísticos en la ciudad de Barcelona



**Fuente:** *Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial* (Garcia-Almirall et al., 2017)

**Figura 20:** Sección censal analizada. Número 33 del barrio de la Barceloneta



**Fuente:** Elaboración propia sobre mapa de Google Earth

Cabe destacar que algunos de los datos recogidos no han sido finalmente analizados. La renta del residente (lamentablemente, dado que se hubiera sido interesante poder medir el sobreesfuerzo<sup>18</sup> de los inquilinos) por

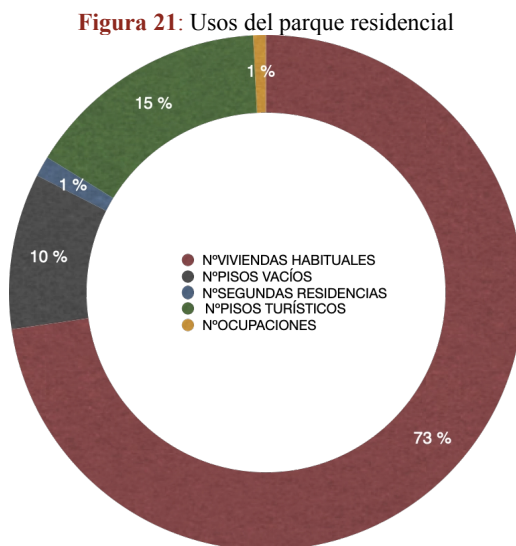
18 El sobreesfuerzo se entiende como el coste bruto de la renta del alquiler en porcentaje de la renta familiar de los hogares. En Barcelona, los barrios con más sobreesfuerzo son aquellos que tienen las rentas per cápita más bajas. Consultar en [https://habitatge.-barcelona/sites/default/files/politiques\\_dhabitatge\\_a\\_barcelona\\_josep\\_maria\\_montaner.pdf](https://habitatge.-barcelona/sites/default/files/politiques_dhabitatge_a_barcelona_josep_maria_montaner.pdf)



reticencias en dar el dato por parte de los encuestados, sólo se obtuvo en menos de la mitad de las entrevistas, por lo tanto ha sido desestimado (sí ha podido ser recogido el nivel de educación, que se utiliza en sustitución, aún sabiendo que no es perfectamente asimilable). A su vez, la información sobre si la propiedad es gran o pequeño propietario, ha sido también desestimada, debido a que ya al inicio de la realización de las entrevistas se presentó el problema de la falta de fiabilidad del dato, llegando los residentes inquilinos en muchas ocasiones a afirmar que desconocían la dimensión del patrimonio de la propiedad del inmueble. En nuestro caso, el coste económico que suscitaría obtener la nota simple y servicio de índices de cada uno de los inmuebles analizados, además de reticencias del Registro de la Propiedad<sup>19</sup>, organismo que habría podido ofrecer estos datos, impidió estudiar tan a fondo como estaba planeado la cuestión de la propiedad. Esto, sin embargo, da cuenta de la gran asimetría informativa (que será una de las conclusiones del estudio) a la cual se enfrentan tanto los inquilinos como los investigadores que intenten aproximarse al tema.

#### 5.4.2 Descripción de la muestra

En la muestra se obtiene información acerca de 63 fincas, y por ende de 63 hogares. Según propiedad vertical y horizontal, están distribuidos en un 56,45% y 43,55% respectivamente. El 70,37% de los encuestados son inquilinos (y dado el alto porcentaje se profundizará en su condición a lo largo del análisis) y un 29,63% propietarios de la vivienda. De las 623 viviendas totales contabilizadas en la sección censal, sólo 26 son públicas, gestionadas en un régimen protegido de alquiler, suponiendo el 4,17% del total, contra un 95,83% de vivienda en el mercado libre. Si analizamos el total de las viviendas, las que son principales (en régimen de propiedad o alquiladas por un tiempo superior a un mes, que podríamos asimilar a los hogares o domicilios), son un 73% del parque habitacional (incluyendo aquí los dos edificios de vivienda protegida propiedad del Patronato de vivienda). El 27% restante del parque habitacional son viviendas no principales, considerando dentro de esta categoría: i) los pisos turísticos; ii) las segundas residencias; iii) las viviendas vacías y iv) las ocupaciones; siendo que el objetivo de esta clasificación es poder determinar qué porcentaje del parque está realmente utilizado como vivienda (Figura 21).



**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

<sup>19</sup> El Registro de la propiedad define su principal objetivo como “proporcionar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y proteger al titular inscrito y a terceros que confíen en el contenido de los derechos publicados”, siendo en ocasiones de extrema dificultad la obtención de la información sobre la propiedad para un inquilino, tanto por la discrecionalidad de las diferentes oficinas en cuanto a dar el acceso a la información, cuanto por el coste de la misma. Ver en [http://www.registradors.cat/seccion.php?page\\_id=7&idioma=es](http://www.registradors.cat/seccion.php?page_id=7&idioma=es)

### 5.4.3 Análisis de la muestra

El presente trabajo tiene como objetivo profundizar determinadas dinámicas en cuanto a la población y su relación con la vivienda. Así, el trabajo de campo realizado ofrece mucha información acerca de cada una de las situaciones vividas en los inmuebles, desde características físicas y de propiedad, hasta precio del alquiler, duración del contrato o conflictos surgidos. A través del cruce de datos, se podrá analizar si el mayor desplazamiento o arraigo está asociado a un tipo de propiedad, cambios en la misma o a obras efectuadas en el inmueble e incluso expulsiones. También la distribución de los usos según tipo de propiedad y rentabilidad que generan, acercándonos a la medición del rent-gap; siendo que el objetivo principal del estudio es analizar cómo la vulnerabilidad permite y potencia una dinámica de gentrificación, entendida como un desplazamiento en dos vertientes: la sustitución de población de clase trabajadora por una con más poder adquisitivo y la sustitución del uso residencial por otros de los que se obtiene mayor beneficio, especialmente turístico; generando esta dinámica gran rentabilidad y provocando una situación de conflicto acusada entre la población bajo la presión del desplazamiento y la propiedad del parque residencial, y los objetivos específicos abordaban la dinámica de sustitución poblacional (obj.esp. 1); el estudio de la rentabilidad de los usos y rent-gap, dinamismo en la compraventa y obras efectuadas (obj.esp. 2); y profundizar en los conflictos generados entre inquilino y propiedad fruto como consecuencia de este proceso (obj.esp. 3) (ver en el capítulo 4 Encuadre del proyecto, apartado 2. Objetivo principal y objetivos específicos).

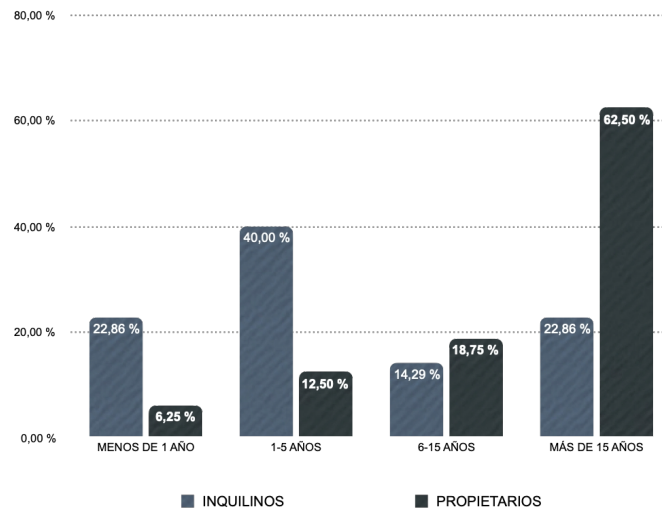
a) La dinámica del desplazamiento: Arraigo y expulsiones de la población residente en relación con el régimen de tenencia, tipo de propietario, precio de alquiler, situaciones de conflicto y *mobbing*

El análisis del perfil de los residentes, nos muestra una situación de propietarios arraigados (de edad más avanzada y menos formados en el caso de los propietarios españoles) e inseguridad en la tenencia para los inquilinos, con una movilidad residencial mucho más acusada y menos capacidad de permanencia en la vivienda, además de una transformación de los contratos de arrendamiento, cada vez más cortos y de cuantías más elevadas.

La media de edad de los propietarios es de 66 años, y son en un 82% españoles frente a un 18% de extranjeros (las nacionalidades que aparecen son canadiense, argentina y francesa). Los propietarios de nacionalidad española llevan una media de 46 años en la misma vivienda y 58,85 años en el barrio de la Barceloneta, mientras que para los propietarios extranjeros la media es en ambos casos de 3,73 años, siendo en todos los casos la vivienda en la que residen su entrada en el barrio. El nivel de estudios de los propietarios extranjeros se encuentra entre el grupo 3 y 4 (Bachiller o FP medio, y Educación superior universitaria o FP superior, respectivamente), mientras que la media de los propietarios españoles está en el grupo 2 (ESO). Intuimos por lo tanto que los residentes en régimen de propiedad son fundamentalmente españoles, con arraigo al barrio, que han adquirido la vivienda mucho tiempo atrás, existiendo también un nuevo tipo de residente propietario más formado y extranjero, que ha comprado la vivienda en los últimos años.

La situación de los inquilinos es diferente y mucho más precaria. Se distribuyen entre un 44,44% de españoles y un 55,56% de extranjeros (siendo entre las nacionalidades extranjeras la principal la italiana seguida por la brasileña y la venezolana). Como ejemplo, en una de las fincas analizadas, los únicos inquilinos españoles son tres personas mayores con un contrato indefinido o “de renta antigua”, el resto “son inquilinos nuevos, siempre internacionales, gente que viene y se va”. En cuanto a la permanencia y arraigo, el 62,86% de los inquilinos encuestados llevan menos de 5 años residiendo en la vivienda (Figura 22). Podemos determinar que, según los datos, existe un dinamismo mucho más acusado en la movilidad residencial de los inquilinos, contrapuesto a la seguridad y elevada permanencia en la misma vivienda de los propietarios.

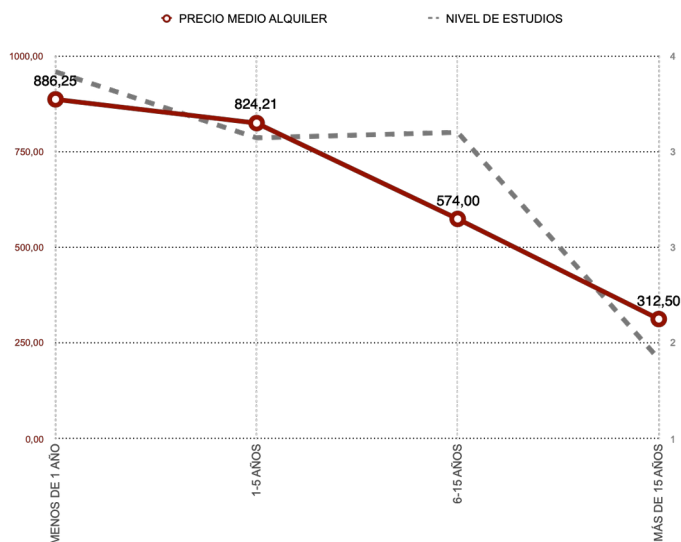
**Figura 22:** Residentes según años que llevan en la vivienda



**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

Analizando cuánto pagan de alquiler los inquilinos según el número de años de permanencia en la vivienda, (menos de un año, de uno a cinco años, de seis a quince años y más de 15 años), vemos que cuanto menos tiempo llevan, más elevado es el precio del alquiler y el nivel de estudios (Figura 23), confirmando la existencia de una situación de elitización, con inquilinos más formados que pueden pagar cada vez más por la vivienda. Además, la media de edad de los inquilinos es notablemente más baja en los llegados hace menos de 5 años, es decir, llegan cada vez inquilinos (además de más formados) más jóvenes.

**Figura 23:** Precio del alquiler según años que lleva el inquilino en la vivienda



**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

Con respecto a la inestabilidad y falta de seguridad para los inquilinos, nos encontramos con una situación alarmante: la duración de los contratos de alquiler es cada vez más baja (Tabla 2). Los datos muestran

evidencia sobre la inseguridad que pesa sobre los inquilinos que han arrendado en los últimos años, muchos de los cuales tienen contratos que deben ir renovando de año en año, o incluso en períodos menores. Esto está probablemente relacionado con el hecho de que al 43% de los inquilinos encuestados con contrato temporal les han subido el alquiler desde su entrada en el piso (mediante una renovación de contrato el 78% de los casos, o por obras en el inmueble que se cargan al inquilino en un 28% de los casos). Se manifiesta entonces, una relación entre la renovación de los contratos y la subida de la renta del alquiler, lo cual implica una mayor conveniencia para los propietarios de realizar contratos cortos, efectuando así subidas de la renta cada poco tiempo (en el caso de los contratos de hace menos de un año, la duración media es de poco más de año y medio, muy por debajo del alquiler mínimo de 3 años que imponía la LAU del 2013, la cual estaba en vigor hasta marzo del año 2019, a partir de cuando el contrato de mínima duración se establece en 5 o 7 años).

**Tabla 2:** Inquilinos según años de permanencia en la vivienda

	MENOS DE 1 AÑO	1-5 AÑOS	6-15 AÑOS	MÁS DE 15 AÑOS
<b>PORCENTAJE DEL TOTAL</b>	22,86 %	40,00 %	14,29 %	22,86 %
<b>PRECIO MEDIO DEL ALQUILER (EUROS)</b>	886,25	824,21	574	312,50
<b>MEDIA DE EDAD</b>	29	33	52	68
<b>DURACIÓN MEDIA DEL CONTRATO (AÑOS)</b>	1,61	2,46	3,67	-
<b>TIPO CONTRATO</b>	TODOS TIENEN CONTRATO TEMPORAL	TODOS TIENEN CONTRATO TEMPORAL	EL 80% CONTRATO TEMPORAL, 20% CONTRATO INDEFINIDO	TODOS TIENEN CONTRATO INDEFINIDO

**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

Así, en múltiples ocasiones estos inquilinos manifiestan que la propiedad está “compinchada” con la agencia inmobiliaria para no ofrecer contratos de más de 11 meses, con el objetivo de poder alquilar el inmueble en verano a turistas y cambiar el inquilino para el invierno cada año, siendo que “de esta manera pueden subir el precio cada septiembre”. Existen muchas situaciones de subarrendamiento (los inquilinos alquilan a su vez habitaciones a otros) en la sección censal analizada. En varias de las ocasiones estos inquilinos eran conscientes de la ilegalidad a la que estaban incurriendo, y manifestaban no tener otra opción dado que les habían subido la renta dos veces en menos de un año y no podían asumir dicha subida por sí solos.

Un 41,67% de los inquilinos, manifiestan estar en una situación de conflicto con la propiedad, de los cuales el 40% dicen estar sufriendo una situación de acoso inmobiliario. Una de las inquilinas relata que el propietario de su finca es también propietario de otros dos edificios en la misma calle, y que utiliza la práctica del *mobbing* para sustituir a los inquilinos por otros que “tengan otro perfil”, refiriéndose a un poder adquisitivo mayor. Sin embargo, aunque dichas prácticas abusivas están tipificadas e incurren en un delito (los medios han empezado a hacerse eco de esta realidad en auge y en el Ayuntamiento de Barcelona ya existen ejemplos de sanciones a propietarios<sup>20</sup>), otros inquilinos que las sufren no son conscientes de que pueden denunciarlas, y han interiorizado las amenazas (desde amenazas directas, hasta negativas a arreglar desperfectos graves en la vivienda que no son responsabilidad del inquilino, cortes de suministros orquestados por la propiedad...) como algo intrínseco a la relación entre inquilino y propietario, lo cual refleja una gran asimetría de información sobre los derechos de cada parte. Así, y según los datos obtenidos

20 Como ejemplos: [https://elpais.com/economia/2018/09/20/mis\\_derechos/1537434173\\_798787.html](https://elpais.com/economia/2018/09/20/mis_derechos/1537434173_798787.html) o [https://elpais.com/ccaa/2019/03/18/catalunya/1552920214\\_891465.html](https://elpais.com/ccaa/2019/03/18/catalunya/1552920214_891465.html)

en el estudio de campo, un 16,67% de las viviendas alquiladas estarían pasando por una situación de acoso inmobiliario.

El otro 25% de los inquilinos, aseguran tener conflictos con la propiedad, sin llegar al nivel de conflictividad del *mobbing*. Gran número de los inquilinos encuestados, aseguran que la propiedad no quiere comprometerse a hacer contratos por más de un año “por si suben los precios”, y les han avisado de que no les renovarían el alquiler al finalizar su contrato, en múltiples ocasiones con el objetivo de “poder alquilar en verano a turistas”. Otro conflicto que se ha repetido varias veces durante las entrevistas es el de la vivienda recientemente reformada (antes de la entrada del inquilino), que por haberse realizado rápido y con bajo presupuesto presenta ya desperfectos. Estos inquilinos, queriendo renegociar un precio del alquiler muy elevado (algunos por encima de los 1000 euros en un ‘*quart de pis*’) debido a que “no funcionan muchas cosas, nacen humedades y la casa tiene muchos desperfectos”, la propiedad se niega en rotundo argumentando que “si quiere los puede echar y que con no renovar el contrato es suficiente”. Las situaciones de conflicto, de mayor o menor intensidad, se dan principalmente en propiedades verticales (Tabla 3).

**Tabla 3:** Conflictos entre inquilinos y propietarios

	CONFLICTOS INQUILINO-PROPIETARIO	
	ACOSO INMOBILIARIO	CONFLICTOS DE MENOR ÍNDOLE
SEGÚN TIPO DE CONFLICTO	40,00 %	60,00 %
SEGÚN TIPO DE PROPIEDAD	67% PROP. VERTICAL y 33% PROP. HORIZONTAL	78% PROP. VERTICAL y 22% PROP. HORIZONTAL

**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

De entre los inquilinos que están sufriendo una situación de acoso inmobiliario, el 67% desea marcharse de la vivienda y el 33% desea permanecer en ella. El motivo de esta intención es en el total de los casos las presiones por parte de la propiedad. Sin embargo, ninguno de estos inquilinos se plantea abandonar el barrio. Pero no solo en los inquilinos que tienen una relación de conflicto con la propiedad aparece la intención de abandonar la vivienda. El 36% de los inquilinos cambiarían de domicilio de tener oportunidad, por los siguientes motivos (en orden de importancia según las veces que han aparecido en las respuestas): precio, presiones de la propiedad, condiciones de habitabilidad y superficie de la vivienda. Entre los inquilinos que también abandonarían el barrio, que suponen el 25% de todos los inquilinos, el motivo en todos los casos es el alto nivel de conflictividad en el barrio, la peligrosidad y el turismo excesivo.

Otro aspecto salientable es el desconocimiento por parte de los inquilinos que llevan menos tiempo viviendo en la vivienda, de quien es la propiedad de la misma. Especialmente en el caso de los inquilinos extranjeros, un porcentaje elevado tuvieron que recurrir al contrato para dar dicha información. De hecho, la información sobre si la propiedad es persona es física o jurídica, no se ha utilizado en este estudio a pesar de ser una de las preguntas que incluía la encuesta, dado que se observó que muchos de los inquilinos confundían la propiedad con la empresa administradora de fincas que la gestionaba. Esto está relacionado con una relación distante y de asimetría informativa entre las dos partes, y mientras la propiedad generalmente exige y obtiene información sobre el inquilino para iniciar una relación contractual, el inquilino carece de información sobre la propiedad. Esta situación se generaliza cuando es la API (Agente de la Propiedad Inmobiliaria) la que se relaciona con el inquilino, permaneciendo la propiedad fuera de la ecuación y quedando oculta su figura. En

el estudio observamos que el 69% de los inquilinos se relaciona con la propiedad a través de una API, y solo el 31% tiene una relación y contacto directo con la propiedad.

El estudio pretende medir y comprender mejor una de las características de la gentrificación difícilmente cuantificable: la expulsión de residentes. Esta parte del análisis ha consistido en medir la cantidad de residentes que han abandonado su vivienda por: i) subidas del precio del alquiler; ii) presiones y acoso inmobiliario por parte del propietario, e iii) incomodidades relacionadas con la profusión de los pisos turísticos; para cada una de las fincas y en los últimos 10 años. Una cuantificación de los desahucios no sería suficiente, dado que sabemos que tienen gran peso los ‘desahucios invisibles’<sup>21</sup>, a los cuales nos referimos cuando hablamos de residentes que abandonan su vivienda antes de recibir la denuncia por impago o finalización de contrato necesaria para la ejecución de un desahucio.

De esta manera, haciendo un estudio de campo en profundidad y obteniendo la información de los residentes de la finca, podemos hacer un recuento de cuántos hogares han sido expulsados en la última década en cada uno de los edificios de la sección censal, siempre según la información que tienen los vecinos de la finca sobre estas expulsiones. Para esto, en un porcentaje elevado de las fincas ha habido que preguntar sobre esta cuestión a varios residentes, debido a que los residentes que llevan poco tiempo en la vivienda carecían de esta información. Se ha insistido, por lo tanto, hasta encontrar residentes de más de 10 años en cada una de las fincas para obtener dicha información. De esta manera, se contabilizan un total de 144 expulsiones, que poniendo en relación con el número de hogares de la sección censal (asimilándolos a las viviendas habituales), supondrían un 32% de los mismos. Es decir, en la última década, un tercio de los hogares del territorio analizado habría sufrido una expulsión, con una media de 2,44 expulsiones por edificio. En conclusión, según el análisis de los datos, las expulsiones están asociadas principalmente a la propiedad vertical, contabilizándose del total de las expulsiones un 71,53% en propiedades verticales.

Sin embargo, el problema de las expulsiones difiere bastante a cómo habíamos imaginado al inicio de la investigación. Aún habiendo encontrado varios casos de acoso inmobiliario, algunos de los inquilinos aseguran que la propiedad no intenta que los residentes con rentas antiguas (las más bajas) abandonen la vivienda mediante presiones, sino que simplemente espera a que dichas rentas fallezcan, reforma las viviendas (normalmente las transforma a una tipología de estudio-loft) y las alquilan a un precio mucho mayor. En todo caso, la mayoría de los residentes en régimen de alquiler, manifiestan que cuando en su edificio hay un cambio de inquilinos, hay cambios de propiedad asociados y reformas integrales de la vivienda. Un ejemplo es una finca de propiedad vertical que hemos estudiado en profundidad, en la calle Pescadors, donde el acoso inmobiliario al residente ha sido noticia dada la relevancia de su propietario<sup>22</sup> y la vulnerabilidad del inquilino. Allí, tres pisos están alquilados por una misma persona que se dedica a gestionarlos, y que no reside en ninguno de ellos. Por el contrario “los alquila como pisos turísticos acordando un porcentaje de las ganancias con el propietario de la finca”. Los pisos dedicados al alquiler turístico y los de los nuevos inquilinos han sido reformados, mientras que en los que residen inquilinos de renta antigua, se encuentran en pésimas condiciones, sufriendo uno de ellos como comentábamos, una agónica situación de *mobbing*.

---

21 Ver [https://www.metropoliabierta.com/quien-hace-barcelona/entidades/desahucios-invisibles-alquileres-imposibles-y-edificios\\_1608\\_102.html](https://www.metropoliabierta.com/quien-hace-barcelona/entidades/desahucios-invisibles-alquileres-imposibles-y-edificios_1608_102.html)

22 Ver <http://laplatja.barcelona/2019/05/22/linterventor-general-de-barcelona-vol-expulsar-a-un-llogater-de-83-anys-amb-risc-dexclusio-dun-pis-de-la-seva-propietat/>



b) Transformación del parque residencial y de la propiedad: Fincas deterioradas, viviendas rehabilitadas y alto dinamismo en la compraventa

Se constata una situación muy degradada del parque residencial: el estado de los edificios se sitúa en las categorías ‘deficiente’ y ‘ruinoso’<sup>23</sup> en el 76% de los casos, mientras las viviendas tienen un grado inferior de degradación (Tabla 4). Sin embargo, y en contra de lo que pudiera parecer, el parque residencial de la Barceloneta se está transformando.

**Tabla 4:** Estado de conservación de las fincas y las viviendas

	BUENO	DEFICIENTE	RUINOSO
<b>FINCAS</b>	24,14 %	48,28 %	27,59 %
<b>VIVIENDAS</b>	71,15 %	23,1 %	5,8 %

**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

Entre los edificios que han sufrido transformaciones, en el 51% de los casos se han efectuado obras de conservación en las zonas comunes, mientras que el porcentaje de edificios en los que se han rehabilitando viviendas asciende al 95%. Casi en la mitad de las fincas, las obras han sido únicamente en el interior de las viviendas, obviando las zonas comunes, que se encuentran en la inmensa mayoría de los casos en pésimas condiciones. Las viviendas de los residentes entrevistados, han sufrido transformaciones en el 79% de los casos, siendo la mayoría obras mayores. Examinando la media de años que los residentes llevan en la vivienda, sabemos también que el tiempo de permanencia media disminuye considerablemente (de 37 a 17 años) en los inmuebles en los que se han efectuado obras, y disminuye mucho más (hasta los 11 años de media) cuando las obras efectuadas son reformas integrales de gran índole, evidenciando una situación de relación entre la rehabilitación y el desplazamiento de la población (Tabla 5).

**Tabla 5:** Obras de conservación en fincas y viviendas y permanencia del inquilino

	NO EFECTÚAN OBRAS	EFECTÚAN OBRAS	TIPO DE OBRA	
			ZONAS COMUNES	INTERIOR VIVIENDAS
<b>FINCAS</b>		72,88 % DEL TOTAL	51,16 %	95,35 %
	NO EFECTÚAN OBRAS	EFECTÚAN OBRAS	TIPO DE OBRA	
			MENOR	MAYOR
<b>VIVIENDAS</b>		79,2 % DEL TOTAL	38,10 %	61,90 %
<b>AÑOS QUE LLEVA EL INQUILINO EN LA VIVIENDA (MEDIA)</b>	37 AÑOS	17 AÑOS	26 AÑOS	11 AÑOS

**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

23 La clasificación del estado de conservación ha sido propia y por lo tanto cuenta con un nivel de subjetividad asociado a ser fruto de la observación de la investigadora. Asociado a ‘deficiente’ estarían desprendimientos de elementos constructivos en puntos concretos o humedades. Se ha aplicado ‘ruinoso’ cuando estos defectos son generalizados en toda la finca o vivienda, y cuando hay faltas de agua potable, por ejemplo. Se considera ‘buena’ lo que no está asociado a las anteriores.

Otro ámbito de importante transformación es el de la propiedad. Obviando de nuevo los edificios de titularidad pública, encontramos una estructura de la propiedad mixta, con un 45,8% de propiedades horizontales y un 54,2% verticales. Con respecto a la nacionalidad de la propiedad, en la foto fija del momento actual, la propiedad extranjera supone un 18,50% en las fincas de propiedad horizontal, mientras que en la propiedad vertical es un 10%, predominando entonces enormemente la nacionalidad española en ambos tipos de propiedad. Llama la atención el alto porcentaje de viviendas de usos diferentes a la de vivienda habitual (vacía, turística, segunda residencia u ocupación) en la propiedad vertical y de nacionalidad extranjera (Tabla 6).

**Tabla 6:** Estructura de la propiedad y propiedad según nacionalidad

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
	PROPIEDAD HORIZONTAL	PROPIEDAD VERTICAL
<b>FINCAS</b>	45,80 %	54,20 %
<b>VIVIENDAS</b>	54,77 %	45,23 %

PROPIEDAD SEGÚN NACIONALIDAD				
	ESPAÑOLA		EXTRANJERA	
<b>VIVIENDAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	81,50 %		18,50 %	
<b>VIVIENDAS EN PROPIEDAD VERTICAL</b>	90,00 %		10,00 %	
<i>Distribuidas en</i>	<b>VIVIENDAS HABITUALES</b>	<b>OTROS USOS: VIVIENDA VACÍA, TURÍSTICA, SEGUNDA RESIDENCIA, OCUPACIÓN</b>	<b>VIVIENDAS HABITUALES</b>	<b>OTROS USOS: VIVIENDA VACÍA, TURÍSTICA, SEGUNDA RESIDENCIA, OCUPACIÓN</b>
<b>VIVIENDAS EN PROPIEDAD VERTICAL</b>	82,79 %	17,21 %	7,69 %	92,31 %

**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

Se percibe un gran dinamismo en la compraventa de inmuebles y fincas, siendo mucho más acusada en la propiedad horizontal: se compran más inmuebles que edificios. En el caso de las viviendas analizadas en propiedad horizontal, han pasado por una compraventa en los últimos 10 años (2009-2019) el 37,50% de los inmuebles, distribuyéndose los nuevos propietarios aproximadamente a la mitad entre españoles y extranjeros. Sin embargo, en las propiedades verticales, aunque con índice muy inferior de compraventas, el 75% de los nuevos propietarios son de nacionalidad extranjera (Tabla 7). Esto es relevante ya que como se ha comentado, existe una vinculación entre la propiedad extranjera en fincas verticales y los usos no residenciales: en la propiedad española, las viviendas principales suponen el 82,79% del total, mientras que

en la extranjera, estas son solo el 7,69%, con un 92,31% de inmuebles destinados a otros usos , principalmente el turístico.

Durante el trabajo de campo, los residentes propietarios coincidieron relatando la vivencia de las visitas constantes que reciben por parte de agencias inmobiliarias, que hacen “puerta a puerta” haciéndoles lo que consideran cuantiosas ofertas y asegurando tener “muchos inversores extranjeros dispuestos a comprar incluso por encima de precio de mercado”. Este alto dinamismo en la compraventa parece estar asociado a la falta de arraigo y sensación de pertenencia en los vecinos. En casi todas las entrevistas a residentes que llevaban más de 15 años viviendo en la finca, aparecían comentarios al respecto de la falta de unión entre los vecinos debido a esta alta movilidad residencial. En las fincas de propiedad horizontal (con más estabilidad en teoría, ya que en ellas los residentes solían ser los propietarios y por lo tanto su situación no se desestabilizaba por la subida de los precios) es donde más compraventas se han contabilizado. Ejemplo de ello es el relato de los residentes de estas fincas que aseguran que “no hay relación con los nuevos vecinos, ya que cambian cada poco. Antes en el barrio la gente se conocía y había amistad, ahora manda la pasta”.

**Tabla 7:** Compraventas en los últimos 10 años

	PROPIEDADES HORIZONTALES		PROPIEDADES VERTICALES	
<b>% INMUEBLES O FINCAS EN LAS QUE HA HABIDO UN CAMBIO DE PROPIEDAD</b>	37,50 %		14,30 %	
<i>La nueva propiedad es:</i>	<b>ESPAÑOLA</b>	<b>EXTRANJERA</b>	<b>ESPAÑOLA</b>	<b>EXTRANJERA</b>
	56,00 %	44,00 %	25,00 %	75,00 %

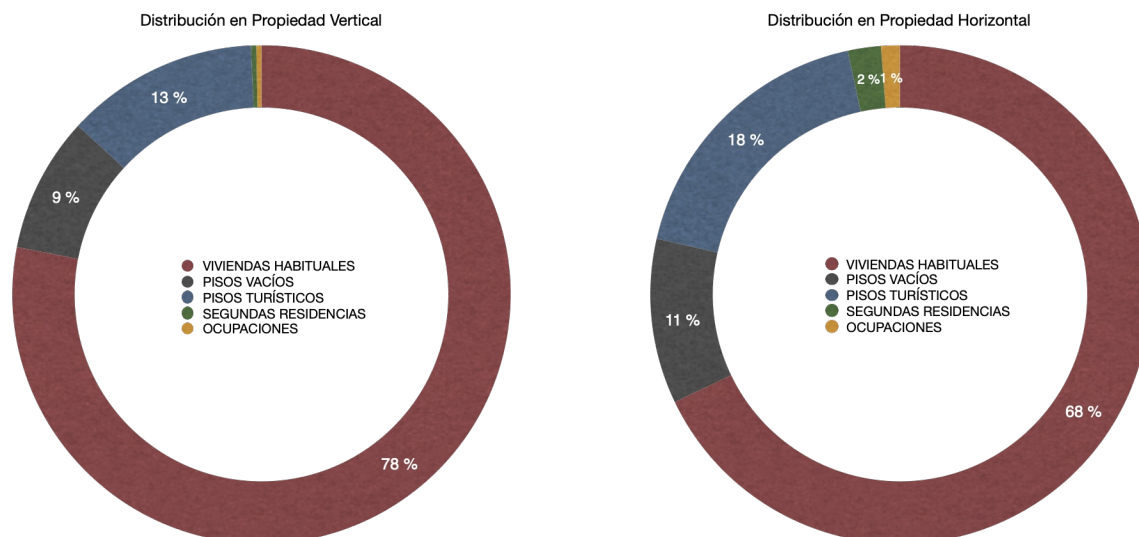
**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

### c) La rentabilidad de los diferentes usos

La primera observación con respecto a los usos, ya comentada, es que la estructura de la propiedad influye en la distribución de usos del parque residencial: encontramos porcentajes diferentes de cada tipo de uso del inmueble si dividimos en propiedad horizontal y vertical. En edificios de propiedad horizontal, el porcentaje de viviendas principales es 10 puntos porcentuales menor que en propiedades verticales, mientras que aumenta el porcentaje de pisos vacíos, turísticos, segundas residencias y ocupaciones (Figura 24). En concreto, es en los edificios de propiedad vertical y extranjera (que suman un total de 13 viviendas agrupadas en 3 edificios) donde encontramos la situación más anómala y alarmante: entre las 13, solo 1 está destinada a vivienda habitual, 9 viviendas están vacías (69%) y 3 son pisos turísticos (23%), encontrándose uno de los edificios vacío en su totalidad. Cabe destacar que se ha considerado vivienda habitual/principal aquella en la que sus residentes, propietarios o inquilinos, la utilizan como residencia habitual. No hay duda con respecto a los propietarios de sus propios inmuebles, sin embargo con respecto a los inquilinos surgen contradicciones debido a la duración de los contratos. Mientras la LAU fijaba en 2013 (la mayoría de los contratos se rigen por esta legislación) 3 años de contrato mínimo, y desde 2019 5 o 7 los años mínimos de duración del contrato (siendo la propiedad persona física o jurídica respectivamente), muchos de los residentes tienen contratos de menos de un año, que van renovando, que son de tipo ‘arrendamiento de temporada’. A efectos del estudio se considera que son residentes habituales, y por lo tanto viviendas habituales, aunque se comentará cómo

mo estos contratos ofrecen mayores rentabilidades para la propiedad y menos protección para el inquilino, no estando sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos y pudiendo así subirse el precio del alquiler de año en año.

**Figura 24:** Distribución de usos en propiedad vertical y horizontal



**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

Con respecto a la rentabilidad que generan los diferentes usos, y en concreto los diferentes tipos de alquiler (dividiendo en alquiler como piso turístico, contrato de temporada, contrato como vivienda habitual o alquiler indefinido), se evidencia una mayor rentabilidad del inmueble asociada a la menor duración del contrato (Tabla 8), que muestra un considerable *rent-gap*, confirmando la estimación de que la rentabilidad derivada del alquiler turístico resulta entre 2,3 y 4,1 veces superior a la del alquiler tradicional destinado a vivienda habitual (Duatis, Buhigas, & Cruz, 2016).

**Tabla 8:** Alquiler mensual según tipo de contrato

TIPO DE ALQUILER	CUANTÍA DEL ALQUILER MENSUAL
CONTRATO DE 0 A 31 DÍAS (ALQUILER TURÍSTICO)	2.250 €/MÉS
CONTRATO MENOR A 1 AÑO (ALQUILER DE TEMPORADA)	994 €/MÉS
CONTRATO ENTRE 1 Y 5 AÑOS (ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL)	725 €/MÉS
ALQUILER INDEFINIDO	392 €/MÉS

**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

Los pisos turísticos serían aquellas viviendas destinadas únicamente al uso turístico, ocupadas durante períodos menores a los 31 días. Con el fin de acercarnos a la comprensión del funcionamiento de este sector

en permanente auge debido a la rentabilidad que genera, contabilizamos los pisos turísticos que existen en la sección censal objeto del estudio, su ubicación y las características de la finca donde se sitúan. Se contabilizan un total de 96 pisos destinados a uso turístico en esta sección censal, 10 de ellos en locales de planta baja. Así, en la zona de estudio, un 16,08% de las viviendas que se sitúan en el mercado libre se destinan a uso turístico. De ellas, el 10,42% se sitúan en las plantas bajas. Además, uno de cada diez locales en planta baja, es un piso turístico. Si los analizamos en cuanto a la estructura de la propiedad, vemos que aunque la mayoría de los pisos turísticos se encuentran en las fincas de propiedad horizontal (un 61,46%), es en la propiedad vertical donde hay más concentración (estudiando el porcentaje de vivienda turística sobre el total de las viviendas en las fincas de los dos tipos). Es decir, hay más pisos turísticos en las propiedades horizontales, sin embargo en las verticales están más concentrados (Tabla 9).

**Tabla 9:** Vivienda turística según tipo de propiedad y sobre el total de las viviendas

	PISOS TURÍSTICOS	
	EN QUÉ TIPO DE PROPIEDAD SE SITUAN	% DE PISOS TURÍSTICOS SOBRE EL TOTAL DE LAS VIVIENDAS
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	61,46 %	14,40 %
<b>PROPIEDAD VERTICAL</b>	38,54 %	19,60 %

**Fuente:** Elaboración propia. Datos primarios

Gracias a las entrevistas a los residentes y a la observación durante el trabajo de campo, podemos concluir que los pisos turísticos tienden a agruparse en zonas concretas de la sección censal y en edificios específicos principalmente por dos motivos: i) es la propiedad la que, fundamentalmente, decide destinar la vivienda a alquiler turístico. Por lo tanto, encontramos en las propiedades verticales (que tienen un solo propietario, y por lo tanto una determinada línea de actuación con respecto a la rentabilización de la vivienda) concentraciones mayores de vivienda turística; y ii) la cercanía entre pisos turísticos evita que los mismos puedan ser detectados (lo cual es esencial para su continuidad si estos son ilegales), debido a que es el movimiento de turistas (maletas, llegadas y salidas...) lo que alerta a los vecinos que los denuncian. En los casos en los que existen varios pisos turísticos en una misma finca (la inmensa mayoría), deja de ser perceptible para los vecinos cuales de ellos son efectivamente turísticos, ya que no son capaces de asegurar de donde proviene el ruido o el movimiento. En las propiedades horizontales, aparece en los testimonios de los residentes situaciones de soborno por parte del propietario del piso turístico a los demás propietarios de la finca para evitar una denuncia, con las discusiones y conflictos que en la comunidad de vecinos acarrearán este tipo de comportamientos. Por ejemplo, uno de los residentes (y propietario de la vivienda) encuestado, había pactado con el propietario de la vivienda contigua (el cual vivía fuera de la Barceloneta, y tiene la vivienda alquilada) el perfil del turista al que arrendarla y una retribución económica, de esta manera “salimos los dos ganando”. Todas estas cuestiones dan fe de la dificultad de detectar y proceder a la denuncia de la existencia de un piso turístico ilegal, y de la cantidad de conflictos y crispación que ha surgido entre los mismos vecinos. Además, durante el estudio de campo se observa que hay varios cambios de residentes (todos turistas) en tres de las cinco fincas tradicionales de dos plantas (*meitat de casa*) que quedan en la sección censal. Son viviendas de propiedad vertical, dedicadas en exclusivo a uso turístico. Se percibe que es una tipología especialmente atractiva para los turistas, y como consecuencia se destinan a este uso todas las que están alquiladas (una de las tres, además, ha sido comprada en los últimos años por un inversor extranjero).

En las dos restantes los residentes son los mismos propietarios. Es interesante comentar que los pisos turísticos no sólo se utilizan por parte de la propiedad para aumentar considerablemente sus ganancias, sino que en algunas ocasiones (aunque pocas, llamativas) la profusión de pisos turísticos está asociada a la precariedad de los residentes, ya sean inquilinos con un precio del alquiler muy alto que no pueden pagar o propietarios que todavía están pagando una hipoteca con precios de burbuja: en una de las fincas, la residente entrevistada había comprado el piso en plena burbuja inmobiliaria a los herederos de la anterior propietaria de la finca, que había fallecido. Ante la subida del precio de su hipoteca, decidió mudarse de barrio mientras alquilaba su vivienda como turística, con el fin de “poder pagar la hipoteca, para no perder el piso”.

El fenómeno de los alquileres de temporada es complejo y tiene una doble vertiente: es un vacío legal donde caben falsos alquileres turísticos y falsos contratos de alquiler como vivienda habitual. Por una parte, estos “apartamentos turísticos de nivel”, no están destinados a jóvenes “con perfil de borrachera”, sino a asistentes a congresos de investigación internacionales, ferias profesionales u otros eventos relacionados con períodos cortos de permanencia y perfiles de más poder adquisitivo. Sin embargo, se observa durante la realización del presente trabajo (en la que se ha acudido a la web de la plataforma Airbb en innumerables ocasiones con el fin de determinar la evolución en el número de pisos turísticos ofertados) que crece la oferta de apartamentos que exigen una duración mínima de 32 días y que aseguran no ser turísticos. Suponemos que está aumentando el alquiler de temporada en detrimento del turístico, debido a los controles al respecto por parte del Ayuntamiento de Barcelona. Como ejemplo, uno de los encuestados (el encuestado es el propietario de la vivienda, es extranjero y vive en esta residencia de la Barceloneta dos meses al año), alquila su vivienda los diez meses restantes, y asegura preferir el alquiler de temporada al alquiler turístico mediante la plataforma *Airbnb*, porque aunque este último “genera mucho más rendimiento, pero al no tener licencia y estar controlado, es mejor alquilarlo por más de 31 días, aún así le saca unos 1.500 euros al mes”. Estando por debajo esta rentabilidad a la de un alquiler turístico (75 euros diarios, 2.250 mensuales, según la media de los anuncios de la web *Airbnb* en la Barceloneta<sup>24</sup>), es mucho más alta que la de un alquiler regido por la LAU, y simplemente requiere aumentar en un día el tiempo de arrendamiento (de 31 a 32). Como consecuencia de este control del Ayuntamiento al respecto de los pisos turísticos, observamos que durante las entrevistas a turistas alojados en pisos turísticos (fue posible en tres ocasiones), la información acerca del tiempo que llevan en el piso es contradictoria (en dos ocasiones el inquilino dice que lleva un mes y en un momento más avanzado en la entrevista reconoce llevar solamente una semana alojado en el apartamento). Otros turistas que residían fuera de la sección censal analizada, aseguraron que en el arrendador les había sugerido que ante cualquier pregunta al respecto “dijéramos que llevábamos más que 31 días y que sois amigos del propietario, no turistas, para no crear problemas”. Todo esto nos hace imaginar que un piso turístico ilegal lograría operar más tiempo simulando ser un piso de alquiler de temporada, lo cual es sencillo dado el movimiento incesante de turistas en la sección censal durante el estudio.

La otra vertiente del alquiler de temporada, es la vivienda que alberga inquilinos que pretenden residir por tiempo indeterminado, pero la propiedad les exige ir firmando contrato de año en año y así poder renegociar los términos del mismo, especialmente el precio. Como se ha comentado el alquiler de temporada está legalmente justificado en duraciones desde 32 días hasta 1 año, y como resultado de este limbo legal en el que se encuentra (sin estar regulado por la LAU), es utilizado por la propiedad como método para evitar tanto una situación de irregularidad alquilando sin licencia un piso turístico, como para no tener que comprometerse a la duración mínima que exige la LAU y los derechos de los inquilinos asociados.

---

24 Ver en <https://www.airbnb.es/s/Barceloneta--/homes>



## 6. REFLEXIONES FINALES

### 6.1 Conclusiones finales

#### 6.1.1 Sobre los estudios de vulnerabilidad y su capacidad para la detección de problemáticas

Como aporte a los estudios sobre vulnerabilidad residencial sobre los que se basa la presente tesis, aunque útiles en la detección de territorios en los que existe un problema generalizado de pobreza y acceso a la vivienda digna, es esencial su complementación con otros estudios de tipo cuantitativo y cualitativo para intentar comprender el origen de las desigualdades en la ciudad o el papel de la vivienda como propia causa de desigualdades. Es decir, podemos detectar territorios donde se producen concentraciones de problemáticas, pero una vez profundizando sobre dichas problemáticas, se detecta que hay parámetros concretos que implican diferentes tipos de vulnerabilidad residencial. Uno y el principal parámetro observado es el del régimen de tenencia: el ser inquilino o propietario de la vivienda, marca una diferencia en la que cada uno de estos subgrupos se enfrentan a dificultades e incluso intereses diversos y contrapuestos, que no se pueden abordar desde una única óptica, siendo claramente los inquilinos el sujeto más vulnerable en el contexto actual bajo la óptica del coste de la vivienda y la inseguridad.

Así, los estudios cuantitativos sobre vulnerabilidad residencial que pretendan detectar espacios en la ciudad donde la problemática de la vivienda sea acusada, tendrán su límite precisamente en esa detección, necesitando de estudios cualitativos en forma de trabajo de campo sobre el territorio para poder diagnosticar y entender cual es y cómo se concreta la vulnerabilidad residencial sobre los habitantes.

#### 6.1.2 Sobre el proceso de gentrificación en la Barceloneta

Habiendo confirmado indicios de un proceso de gentrificación en la fase cuantitativa del análisis, a través de la alta movilidad y tasa de cambios de domicilio, un menor arraigo de la población de la Barceloneta con respecto a la media de la ciudad, una pérdida de población acelerado, un éxodo de grupos de edad entre los 35 y 44 años en favor de grupos entre los 20 y 34, y una elitización en la población migrada; y habiendo confirmado también un aumento de la propiedad física extranjera y jurídica muy superiores a la ciudad, el trabajo de campo nos da más información acerca de cómo es este proceso en diversas vertientes que se detallan a continuación:

##### a) La dinámica del desplazamiento y la sustitución poblacional

La primera conclusión que abordar es la de la enorme diferencia de perfil, nivel de arraigo y seguridad con respecto a la tenencia entre de los residentes que tienen su vivienda en propiedad y aquellos que viven de alquiler. Siendo minoritario el primer grupo (sólo un 30% de los encuestados tenían la vivienda en propiedad), se encuentra en un nivel de arraigo mucho mayor, son de edad más avanzada y con absoluta preponderancia de nacionalidad española. Sin embargo, el residente extranjero en propiedad ha comprado la vivienda en los últimos 4 años de media y es más joven y formado. Los inquilinos, sin embargo, se distribuyen casi a partes iguales entre las nacionalidades española y extranjera, teniendo una movilidad mucho mayor y menos arraigo (el 63% lleva menos de 5 años en la vivienda), confirmando así entre los inquilinos un dinamismo acusado contrapuesto a la seguridad y elevada permanencia en la vivienda de los propietarios.

En cuanto a la situación de los inquilinos con respecto a la vivienda, son dos las cuestiones que impiden el arraigo en el barrio para este sector de la población: la duración y el precio del contrato. Existe una enorme irregularidad en los contratos de alquiler, proliferando los contratos de temporada que permiten a la

propiedad arrendar el inmueble por períodos inferiores a un año y pudiendo elevar el precio en cada renovación, no estando sujetos a la LAU. Esto disminuye los derechos de los inquilinos, obligados a renovar el contrato (con la consiguiente subida del precio del alquiler) cada pocos meses, siendo tan beneficioso para la propiedad poder renegociar los términos y precio del arrendamiento en espacios de tiempo tan cortos, como angustioso es para la población inquilina la inseguridad que comporta dicha situación. Así, existe un alto nivel de conflicto entre inquilinos y propiedad, asegurando el 40% estar sufriendo presiones de algún tipo para abandonar el inmueble, llegando en la mitad de estos casos de conflicto a una situación percibida por el inquilino como acoso inmobiliario. A su vez, los inquilinos sufren una situación de asimetría informativa, en la que en muchas ocasiones no conocen sus derechos e incluso para saber quien es la propiedad tienen que recurrir al contrato de alquiler, mientras la propiedad conoce a la perfección quien es el inquilino y un sin fin de información sobre el mismo, empezando por su patrimonio, duración y renta de su contrato laboral, los cuales son requeridos por parte de la propiedad y la API para firmar un contrato de alquiler.

En resumen, y en respuesta a los objetivos específicos 1 y 3 de la presente tesis, se ha comprobado una situación de elitización en cuanto al mayor nivel de formación de los nuevos propietarios e inquilinos. Así, cuanto menos tiempo llevan los inquilinos en la vivienda, más elevado es el precio del alquiler y el nivel de estudios, además de la bajada de la media de edad de los mismos. Sin embargo, se produce a su vez una situación de presión de desplazamiento en especial hacia el inquilinato, provocada por la corta duración de los contratos y la posibilidad para los propietarios de elevar la renta del alquiler utilizando tipos de contrato como el de alquiler de temporada, que deja a los inquilinos en total indefensión. El resultado de esta situación es de una alta conflictividad entre estos dos grupos, además de una situación de expulsión del barrio para la población más vulnerable que no es capaz de resistir el aumento de los precios: según la encuesta, en el barrio se habrían desplazado en los últimos diez años un número de hogares que correspondería a un 32% de las viviendas habituales de la sección censal, muy especialmente en propiedades verticales, y principalmente por dos motivos: i) subidas abusivas del precio del alquiler y ii) presiones y acoso inmobiliario por parte del propietario.

#### b) La transformación del parque residencial y de la propiedad

Se constata un alto nivel de degradación del parque residencial, eminentemente en las zonas comunes de las edificaciones. Así, se está dando una transformación del parque residencial, sin embargo sólo de puertas para adentro de las viviendas, manteniéndose unas zonas comunes en pésimas condiciones. Además, este tipo de transformación guarda relación con la permanencia de los vecinos en la finca: en los inmuebles en los que se han efectuado obras en el interior de la vivienda, disminuye muy considerablemente la media de tiempo que los residentes llevan viviendo en el piso, sobretudo en las reformas integrales.

En relación a la propiedad, existe un gran dinamismo en la compraventa de inmuebles y fincas, especialmente en la propiedad vertical, calculando según el estudio de campo que el 38% de los inmuebles habrían pasado por una compraventa en los últimos 10 años, distribuyéndose a la mitad entre nuevos compradores extranjeros y españoles en las fincas horizontales. Con respecto a este dinamismo en la compraventa, son muchas las ocasiones en las que los residentes propietarios dicen recibir constantes ofertas de compra por parte de agencias inmobiliarias que realizan búsquedas en el barrio buscando vendedores. En las fincas verticales, aunque bien es cierto que con un índice muy menor de compraventas, tres cuartos de los nuevos propietarios son de nacionalidad extranjera, y existe una vinculación entre la propiedad extranjera en fincas verticales y los usos no residenciales, con un 92,31% de inmuebles destinados al uso turístico, principalmente.

### c) La rentabilidad de los diferentes usos

Como respuesta al objetivo específico segundo de la tesis y el estudio de la rentabilidad de los diferentes usos, la primera observación es que la estructura de la propiedad influye en la distribución de usos del parque residencial. En edificios de propiedad horizontal, el porcentaje de viviendas principales es menor al que existe en propiedades verticales, a la vez que en las horizontales aumenta el porcentaje de pisos vacíos, turísticos, segundas residencias y ocupaciones. Sin embargo, y como hemos comentado, es en los edificios de propiedad vertical y extranjera (13 viviendas agrupadas en 3 edificios), donde encontramos la situación más anómala y alarmante: sólo una está destinada a vivienda habitual, 9 están vacías y 3 son pisos turísticos. Otra observación de partida, es que la ocupación es una realidad casi inexistente pese a la atención mediática que genera, con menos de un 1% del parque residencial en ambos tipos de propiedad, vertical y horizontal.

Para hablar de la rentabilidad de los diferentes usos, y así aproximarnos a una medida del *rent-gap*, tenemos que hablar en realidad de la rentabilidad que generan los diferentes tipos de contratos de alquiler. En estos términos, y tomando el alquiler indefinido (renta antigua) como base (valor 1), el alquiler como vivienda habitual regido por la LAU representaría un 1.85 del valor base, el alquiler de temporada un 2.53, y por último el alquiler como piso turístico sería 5.74 veces el valor base. Así, queda evidenciado que la rentabilidad del inmueble está asociada directamente a la menor duración del contrato de arrendamiento y a la no regulación del mismo, colocando al inquilinato en una situación de difícil acceso a la vivienda por causa de los precios y falta de derechos, proliferando los apartamentos turísticos y los alquileres temporales debido a la enorme rentabilidad que generan. En concreto, estos alquileres de temporada tienen dos vertientes. Enmascaran, por una parte lo que son en realidad pisos turísticos (aumentando un día el tiempo de arrendamiento), y por otra parte lo que son en realidad alquileres como vivienda habitual que deberían estar regulados por la LAU (y por lo tanto con un mínimo de 5 años de duración), pero en los que la propiedad decide realizar un contrato (fraudulento) de temporada para evitar constricciones asociadas a la duración del contrato, limitando los derechos de los inquilinos, que se ven abocados a tener que abandonar la vivienda después de un año o a aceptar subidas en el precio del alquiler.

Otro aspecto salientable es el estudio del *rent-gap* que realizan las empresas para conocer la potencial rentabilidad de cada inmueble, y que como demuestra la entrevista realizada a Tecnocasa, se construye a través del conocimiento pormenorizado del barrio, sus habitantes e incluso la esperanza de vida de cada uno, información que utilizan las empresas y que es almacenada para poder ser estudiada y tomar decisiones sobre qué inmuebles interesa adquirir.

En resumen, y como conclusión al objetivo principal de la presente tesis, se confirma que existe una degradación física del parque residencial especialmente en las zonas comunes de las edificaciones, estando las viviendas en mejores condiciones fruto de una intensa dinámica de rehabilitación de los interiores producto de la enorme rentabilidad que se traslada de la misma. La presión de desplazamiento hacia la población generada por el coste en alza de la vivienda es evidente. Esta presión, que para unos (los propietarios) consiste en una invitación constante a realizar una venta y abandonar el barrio, para otros (los inquilinos) consiste en un empobrecimiento sistemático debido a las subidas de precio del alquiler y proliferación de contratos fraudulentos de temporada que minimizan sus derechos y posibilitan dichas subidas. Así, disminuye también la oferta de pisos en alquiler debido a la rentabilidad abismalmente superior del uso turístico, cuya presencia se enmascara dentro del parque residencial debido a su concentración y la dificultad de detección.

## 6.2 Carencias del estudio y posibles líneas de investigación

El presente trabajo, y en concreto el estudio de campo sobre casi la totalidad de los edificios de la sección censal, proporciona una amplia base de datos sobre la finca, el inmueble y el residente, además de sobre los usos del parque residencial, su estado y compraventas que se hayan realizado en los últimos diez años. Esta

recopilación de datos primarios a través del conocimiento de los vecinos es a su vez una virtud y un escollo: mientras el hecho de haber realizado al menos una entrevista en profundidad por cada edificio nos permite conocer de primera mano cual es la situación del problema de la vivienda en el barrio, hay datos que han sido recopilados pero no han podido ser utilizados, como se detalla a continuación.

Un ejemplo de ello es la renta del residente. Probablemente por no haber diseñado la pregunta de manera que el vecino pudiera colocarse en uno de varios tramos de renta, me encontré con el problema de que un porcentaje elevado de los residentes no han querido contestar, no pudiendo así calcular de forma efectiva y como se pretendía, temas como la elitización (que ha tenido que ser abordada desde el nivel formativo) o el esfuerzo que supone el alquiler sobre los ingresos en el caso de los inquilinos.

Otro ejemplo es la distancia entre lo que en principio pretendía ser un estudio exhaustivo sobre la propiedad y cambios en la misma, y la información con la que finalmente se contó después de la realización del estudio de campo. Algunos residentes no conocían si la propiedad era física o jurídica, o si era un gran o pequeño propietario, con lo que el estudio se tuvo que conformar con un nivel bajo de información sobre la propiedad: si era vertical u horizontal (ya que se pudo cotejar con la información catastral) y la nacionalidad. Es importante señalar, como se ha comentado ya, que aunque hubiese sido especialmente útil acceder a la información del Registro de la Propiedad (nota simple del inmueble, y servicio de índices), la cual nos proporcionaría información sobre cuando se adquirió el inmueble y con qué otros inmuebles cuenta la misma propiedad, ha sido imposible por dos razones: el coste económico que suscitaría (unos 10 euros por vivienda) y la negativa del mismo Registro de la Propiedad de proporcionar una información que consideraban masiva al tratarse de una sección censal completa. Al respecto de esto, aunque los vecinos decían saber que varias fincas verticales eran del mismo propietario, esta concentración de la propiedad no ha podido ser demostrada, pues no se ha podido trazar un mapa de propiedad a través del conocimiento de los residentes. Es importante destacar que otros agentes, aparte del mismo registro de la propiedad, sí tienen esta información. Por ejemplo, como parte del estudio de campo se acudió a una oficina de Tecnocasa en el mismo barrio, donde se pudo ver que la inmobiliaria sí posee dicho mapa de la propiedad, extraído a través del Registro, siendo así evidente la asimetría informativa a la que se enfrenta la investigación académica en este campo.

Otra carencia del estudio es, probablemente debido a la excesiva ambición en el planteamiento de los objetivos, no haber podido profundizar en cada una de las problemáticas encontradas durante la realización del mismo. Así, se plantean como carencias pero también como posibles y futuras líneas de estudio la profundización en los siguientes temas:

i) la transformación de la estructura de la propiedad, con datos válidos sobre la propiedad de cada uno de los inmuebles, perfil de la propiedad, compraventas e importe económico de las mismas y evolución de la concentración de la propiedad. Esta posible línea de investigación podría ser continuación y estar apoyada en el amplio trabajo de Mercé Tatjer sobre la propiedad en la Barceloneta, principalmente en su libro *Burgueses, inquilinos y rentistas: mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona : La Barceloneta, 1753-1982* (Tatjer, M. 1988).

ii) el estudio sobre el territorio de los datos analizados, buscando si existen o no -y cuales serían en el caso de existir- las implicaciones territoriales que hacen que se concentren ciertas problemáticas en unas zonas u otras de la sección censal, según características de dichas zonas. Por falta de tiempo, el presente trabajo ha tenido que agregar los datos y tratar el análisis como si la sección censal se comportase de manera homogénea, aunque no fuera esa la impresión al realizar el estudio, en especial por contar la sección censal con una fachada al *Passeig Joan de Borbó*, en la cual las entrevistas dieron cuenta de un evidente mayor poder adquisitivo tanto de residentes propietarios como de inquilinos.

iii) la cuestión del alquiler ha resultado ser un pilar del problema de la vivienda en el territorio analizado, tanto por la gravedad de las situaciones y la mayor vulnerabilidad del inquilinato como por el alto porcentaje de encuestados que se encuentran en este régimen de tenencia, un 70%. El estudio tanto de la vulneración de la ley por parte de la propiedad al utilizar sistemáticamente contratos de arrendamiento de temporada que no coinciden con el uso que se le está dando a la vivienda, como el tema del sobreesfuerzo resulta indispensable.

iv) las malas prácticas de las agencias inmobiliarias han sido sólo indicadas a través de la entrevista realizada a la empresa Tecnocasa, pero merecerían ser profundizadas por su relación con el gran volumen de información que almacenan y que es la base de la construcción del *rent-gap*, puesto que estudian la potencialidad de rentabilidad de un inmueble para su compra, a través del almacenamiento de información sobre esperanza de vida, enfermedades o dificultades económicas sobre los actuales propietarios residentes.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

- Aguilera, G. (2013). Però...què hi ha, al Port? *Carrer, 130*(El Port, lluny de la ciutat).
- Alguacil, J., Camacho, J., & Hernández Aja, A. (2014). La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables. *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 27, 73-94. <https://doi.org/10.5944/empiria.27.10863>
- Antón-alonso, F., Cortés, L., Martínez, C., & Navarrete, J. (2017). La exclusión residencial en España, *VI Informe*(Políticas y bienes sociales), 349-368.
- APARTUR. (2017). El impacto del alquiler de viviendas de uso turístico en el mercado de alquiler residencial de Barcelona. Recuperado de [http://apartur.com/media/files/Estudis/El\\_impacto\\_del\\_alquiler\\_de\\_viviendas\\_de\\_uso\\_RESUMEN.pdf](http://apartur.com/media/files/Estudis/El_impacto_del_alquiler_de_viviendas_de_uso_RESUMEN.pdf)
- Atkinson, R., & Wulff, M. (2009). *Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in the literature*. *AHURI Positioning Paper No. 115*. Recuperado de <http://scholar.google.com/scholar?hl=en&btnG=Search&q=intitle:Gentrification+and+Displacement+:+a+Review+of+Approaches+and+Findings+in+the+Literature#0>
- Castells, M. (1972). *La cuestión urbana [1972]*. Siglo veintiuno. Recuperado de <https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/castells-la-cuestion-urbana.pdf>
- Clark, E. (2005). The Order and Simplicity of Gentrification - a Political Challenge. *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, (January 2004), 24-31. <https://doi.org/10.4324/9780203392089>
- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A*, 19869012. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- Cócola Gant, A. (2015). Gentrificación y turismo en la ciudad contemporánea. En *Turismo y desarrollo. Boletín sobre turismo responsable* (Vol. 14, pp. 4-7).
- Cócola Gant, A., Durán, G., & Janoschka, M. (2016). La ciudad del siglo XXI: políticas públicas urbanas, desplazamientos y contestaciones. *Íconos - Revista de Ciencias Sociales*, (56), 11. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2351>
- Cornadó, C., & Vima Grau, S. (2017). *Prediagnosi de l'edificació residencial en els àmbits de vulnerabilitat de la ciutat de Barcelona*. Barcelona: Foment de Ciutat SA.
- Cornadó, C., & Vima Grau, S. (2018). Prediagnosi de l'estat de l'edificació residencial a la Barceloneta, raval nord i el born nord, com àmbits de vulnerabilitat de la ciutat de Barcelona. Recuperado de <http://www.recercat.cat/handle/2072/338263>
- Cortés, L. (2000). La vivienda como factor de exclusión en la ciudad.
- Crespi-Vallbona, M. (2018). La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona). *EURE*, 44(133), 51. Recuperado de <http://mendeley.csuc.cat/fixers/14a6830c0ed76598b82f197ee5e34046>
- Díaz Parra, R. (2011). Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla. Recuperado de <http://hdl.handle.net/10366/115937>
- Duatis, J., Buhigas, M., & Cruz, H. (2016). Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona. Pla Estratègic de Turisme Barcelona 2020, 64. Recuperado de [https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/160921\\_informe\\_impacte\\_lloguer\\_vacacional\\_0.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/160921_informe_impacte_lloguer_vacacional_0.pdf)
- Fabre, J. (2013). El mirar d'una burguesia. *Carrer, 130*(El Port, lluny de la ciutat).
- Favb. (2013). El Port, lluny de la ciutat. *Carrer, 130*, 32.
- Fiori, M. (2010). *El impacto de la transformación urbana en la estructura residencial de Ciutat Vella*. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. Universidad politécnica de Catalunya.
- García-Almirall, M. P., Vila, G., Moix Bergadà, M., Ferrer Guasch, M. R., & Vima Grau, S. (2017). Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial. Recuperado de <http://www-cpsv.upc.es/HabitatConvivencia/HabitatForLivingInCommunity.pdf>
- García-Almirall, P., Arends, L., Gutiérrez, B., Idrovo, D., & Cleves, G. (2016). Modelos de política de vivienda municipal en Europa y América. *Qüestions d'Habitatge*, 20(Políticas comparadas de vivienda). Recuperado de <http://www.pmhb.org/repdoc/66993-20161216104937.pdf>



- García-Almirall, P., & Ravetllat, P. J. (2018). *Indicadores socio-espaciales para la mejora el parque habitacional en zonas vulnerables. Criterios de actuación en los casos de las Áreas Metropolitanas de Barcelona y Bilbao (RE-INHABIT). Memoria científico-técnica, no publicada.* Barcelona.
- García-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez Mazza, R., & Segú, M. (2019). Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence From Airbnb in Barcelona. *SSRN Electronic Journal*, (96131). <https://doi.org/10.2139/ssrn.3428237>
- García Herrera, L. M. (2001). "Elitización: propuesta de un término en español para la gentrificación. *Geografía y Ciencias Sociales*. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>
- Garnier, J.-P. (2017). Gentrificación: un concepto inadecuado, una temática ambigua. *PAPELES de relaciones ecosociales y cambio global*, (137), 13-26.
- Giacomini, M., & Cook, D. (2000). Users guides to the medical literature XXIII. Qualitative research in health care. *JAMA*, 284(4). <https://doi.org/10.1136/ebn.5.1.8>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. (L. C. for U. S. University College, Ed.). MacGibbon & Kee. Recuperado de <https://books.google.es/books?id=IzUMcgAACAAJ>
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. (B. J. H. U. Press, Ed.). <https://doi.org/10.1086/ahr/92.2.386-a>
- Harvey, D. (2004). *David Harvey-El Nuevo Imperialismo (Cuestiones De Antagonismo) (2004).pdf*. Madrid: Akal.
- Hernández-Aja, A. (2012). Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España. Metodología, contenidos y créditos.
- Hochstenbach, C., & Musterd, S. (2017). Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods. *Urban Geography*, 39(1), 26-53. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1276718>
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. Recuperado de <http://www.revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/1087/1303>
- Janoschka, M. (2018). Gentrificación en España reloaded. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, 0(60), 24-33.
- Leal, J. (2005). La política de vivienda en España. *Documentación social*, 138(3), 63-80.
- López-Gay, A. (2017). Hacia un patrón territorial complejo de la movilidad residencial. El caso de la Región Metropolitana de Barcelona. *Papers*, 102(4), 793-823. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.2420>
- López Gay, A. (2018). Cambio en la composición social y gentrificación en Barcelona: una mirada a través de los flujos migratorios y residenciales. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, 0(60), 80-93.
- López Gay, A., Cabré, A., & Recaño Valverde, J. (2007). *Canvis residencials i moviments migratoris en la renovació poblacional de Barcelona*. Universitat Autònoma de Barcelona. Recuperado de <https://ddd.uab.cat/record/127210>
- Magrinyà, F. (2013). Nova onada gentrificadora. *Carrer*, 130(El Port, lluny de la ciutat).
- Makhlouf De la Garza, M. (2016). Transformaciones urbanas desde la resistencia: aproximaciones a un movimiento vecinal en la Barceloneta, Barcelona. Recuperado de <http://mendeley.csuc.cat/fitxers/f59a47c31a5224eddad6707546d82551>
- Marc Font. (2013). Al servei dels interessos privats. *Carrer*, 130(El Port, lluny de la ciutat).
- Marmolejo, C. (2012). Fiori, Mirela. El impacto de la transformación urbana en la estructura residencial de Ciutat Vella. *Architecture, City and Environment*, (18), 361-378. <https://doi.org/10.5821/ace.v6i18.2556>
- Martí Comas, P. (2016). *Competència entre els usos turístics i residencials a Ciutat Vella*.
- Mays, N., & Pope, C. (2000). Qualitative research in health care: Assessing quality in qualitative research. *British Medical Journal*, 320(7226), 50-52. <https://doi.org/10.1136/bmj.320.7226.50>
- Moreno, J. (2013). La especulación en el antiguo puerto industrial. *Carrer*, 130(El Port, lluny de la ciutat).
- Morse, J. M. (1991). *Qualitative Nursing Research: A Contemporary Dialogue*. Thousand Oaks, California: SAGE Publications, Inc. <https://doi.org/10.4135/9781483349015>
- Nel-lo, O. (2018). Hacer la ciudad metropolitana: segregación residencial y políticas urbanas en el ámbito metropolitano de Barcelona. *Nº, L*, 1-19.

- ObservatoriDesc. (2020). *L'evolució dels desnonaments 2008-2019. De l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional*. Barcelona. Recuperado de <http://observatoridesc.org/ca/nou-informe-sobre-l-evolucio-dels-desnonaments-2008-2019-que-evidencia-que-vulneracio-del-dret-l>
- OMHB. (2018). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona 2018*, 55. Recuperado de [https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge\\_metropolis\\_2018.pdf](https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf)
- Paccoud, A. (2017). Buy-to-let gentrification: Extending social change through tenure shifts. *Environment and Planning A*, 49(4), 839-856. <https://doi.org/10.1177/0308518X16679406>
- Pahissa, E. A. (2014). «El barrio no se vende»: Las barriografías de la Barceloneta como herramienta de resistencia vecinal frente al extractivismo urbano. *Ecología Política*, (48), 36. Recuperado de <http://mendeley.csuc.cat/fitxers/a57d84dfbf90dd0-c53610611fcde077>
- Pareja, M., & Sánchez, M. T. (2012). La política de vivienda en España: Lecciones aprendidas y retos de futuro. *Revista galega de economía*, 21(diciembre), 203-232.
- Pareja, M., & Simó, M. (2014). Dinámicas en el entorno construido: Renovación, gentrificación y turismo. el caso de la barceloneta. *Architecture, City and Environment*, 9(26), 201-222. <https://doi.org/10.5821/ace.9.26.3688>
- Patton, M. Q. (2002). *Qualitative research & evaluation methods*. (3rd ed.). Saint Paul, MN: Sage Publications.
- Rubiales Pérez, M. (2018). Patrones socioterritoriales de las clases altas en las regiones metropolitanas de Barcelona y Madrid (2001 – 2015). Recuperado de <http://diposit.ub.edu/dspace/handle/2445/120655#.X1iUe-gIIYU.mendeley>
- Sabatini, F., Rasse, A., Cáceres, G., Robles, M. S., & Trebilcock, M. P. (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista Mexicana de Sociología*, 79(2), 229-260. <https://doi.org/10.22201/iis.01882503p.2017.2.57662>
- Slater, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737-757. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x>
- Slater, T. (2009a). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2-3), 292-311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Slater, T. (2009b). Missing Marcuse. On gentrification and displacement. *Image Rochester NY*, 13(2-3), 293-311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 538-548. <https://doi.org/10.4324/9781315881096>
- Smith, N. (1996). *La nueva frontera urbana. The Urban Reinventors Papers Series*. Traficantes de Sueños, 2012. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Sorando, D. (2016). “La gentrificación es un proceso profundamente conflictivo”. Recuperado de <https://www.cuartopoder.es/cultura/2016/12/26/daniel-sorando-la-gentrificacion-es-un-proceso-profundamente-conflictivo/>
- Tapia, M. (2013). El puerto y la ciudad en transformación. *Carrer*, 130(El Port, lluny de la ciutat).
- Tatjer, M. (1973). *La Barceloneta. Del Siglo XVIII al Plan de la Ribera*. (H. Capel, Ed.). Barcelona: Los libros de la Frontera.
- Tatjer, M. (1979). Propietat i espai urbà en un barri tradicional de Barcelona: La Barceloneta en 1974. Barcelona: Revista Catalana de Geografia.
- Tatjer, M. (1980). Estructura de la propiedad y régimen de alquiler. Ocupación de viviendas. Avance del PERI de la Barceloneta. Ajuntament de Barcelona.
- Tatjer, M. (1988). Burgueses, inquilinos y rentistas. Mercado inmobiliario, propiedad y morfología en el centro histórico de Barcelona: La Barceloneta 1753-1982. Madrid: C.S.I.C.
- Tatjer, M. (1994). *La Barceloneta. Origen i transformació d' un barri*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona.
- Tatjer, M. (2013). La Lluita social pel Port Vell. *Carrer*, 130(El Port, lluny de la ciutat).
- Trilla, C. (2014). Desigualdad y vivienda. *Architecture, City and Environment*, 9(26), 95-126. <https://doi.org/10.5821/ace.9.26.3685>

Vergara Constela, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 33(2), 219-234. <https://doi.org/10.5209/rev-AGUC.2013.v33.n2.43006>

Vives-Miró, S., & Rullan, O. (2017). Housing dispossession due to tourism? Revaluation and travel in the historic center of Palma (Mallorca). *Revista de Geografía Norte Grande*, 71(67), 53-71.

