



UNIVERSITAT DE
BARCELONA

UAB Universitat Autònoma
de Barcelona

Procesos de gentrificación en perspectiva histórica: el distrito de Ciutat Vella en Barcelona, un estudio de caso (1992-2022)

Autor: Pablo Algarrada Vera

Tutora: Roser Nicolau Nos

Curso 2022 – 2023

Trabajo de fin de máster Historia Económica UB – UAB

Resumen: La gentrificación ha emergido en los últimos años como el proceso de transformación urbana más destacado en el debate académico y público. Barcelona es una de las ciudades en que sus efectos han tenido, en principio, una mayor relevancia. El presente trabajo quiere contribuir a los estudios presentados sobre esta cuestión con una aproximación al caso del distrito de Ciutat Vella. Desde una perspectiva a medio-largo plazo y a través de un estudio de caso descriptivo-cuantitativo, la investigación pretende aportar evidencias que permitan afirmar o desmentir la existencia de un proceso de gentrificación y comprender sus particularidades.

Palabras claves: gentrificación, barrios, Ciutat Vella, Barcelona, transformación urbana, cambio residencial, centros históricos, turismo.

Abstract: In recent years, gentrification has emerged as one of the most notable transformation processes in both academic and public debate. Barcelona is one of the cities where, presumably, it has had a greater relevance/impact. This paper aims to contribute to the studies already presented on the matter, focusing on the case of the Ciutat Vella district. From a medium-long term perspective and through a descriptive-quantitative study, this research intends to provide evidence to either confirm or refute the existence of a gentrification process and to understand its particularities.

Key words: gentrification, neighborhoods, Ciutat Vella, Barcelona, urban transformation, residential change, historic centres, tourism.

Agradecimientos:

Quisiera dedicar unas breves palabras de agradecimiento a la Dra. Roser Nicolau Nos, tutora de este trabajo final de máster, por su dedicación, su ayuda y su tiempo, este último, un bien de gran valor. Palabras de agradecimiento también a todas las personas, ya sea familia, amigos o profesores, que han puesto su grano de arena en este proyecto.

Índice

1. Introducción.....	1
2. Fuentes y metodología	3
3. La gentrificación, un concepto en evolución.....	5
4. Ciutat Vella, la cuna barcelonesa	9
5. Las evidencias.....	13
5.1 Características de los edificios destinados a vivienda familiar	15
5.2 Características de las viviendas	23
5.3 Evolución de los componentes económicos del mercado residencial.....	32
6. Conclusiones	43
Bibliografía.....	46
Apéndices	51
Apéndice 1: La Barceloneta, instantáneas para treinta años de cambio.....	51

1. Introducción

“Vuelve al lugar donde has nacido, pero como un triunfador, con todas las huellas de la miseria borradas, la tuya y la del barrio que habíais ocupado los pobres cuando los ricos empezamos a instalarnos más allá de las murallas.”

*Manuel Vázquez Montalbán, 1998: 414*¹

El escritor y periodista Manuel Vázquez Montalbán (1939 – 2003) es considerado como una de las voces críticas más relevantes en la escena literaria española. El autor nació y creció en el barrio del Raval, lugar en el que se inspiraría para la construcción de las historias de uno de sus personajes más conocidos, el detective privado Pepe Carvalho. En el libro *“Barcelona, un día: un llibre de comtes de la Ciutat”* (Maragall, Regàs, y Mariscal, 1998), se encuentra un cuento escrito por el propio Vázquez Montalbán, impregnado en cada uno de sus párrafos por un notable sentimiento de reminiscencia. El protagonista de la historia es invitado por el imaginario alcalde Fortuny a volver al lugar que le vio desarrollarse en su infancia. Sin embargo, todo ha cambiado. Las personas, las viviendas y la esencia integrada en sus callejuelas y plazas, elementos modificados por la llegada al barrio de unos grupos de población totalmente nuevos. Como decía el clásico, *los sueños, sueños son*, pero en esta ocasión, el relato fantástico del autor evidenciaba una realidad tangible: la imparable transformación urbana en la que estaba sumida la Ciudad Condal.

De la metamorfosis barcelonesa surge la pregunta esencial que busca responder este trabajo de investigación. La cuestión planteada es la confirmación o negación de la existencia de un proceso de gentrificación en el distrito de Ciutat Vella desde el año 1992 hasta el 2022. Partiendo de este punto, son diversas las hipótesis que aparecen: a) en caso de que exista este proceso, ¿cómo se articula?, ¿cuáles son sus características?; b) ¿qué factores pueden explicarlo?, ¿cuál es la influencia de eventos multitudinarios como los JJOO del año 1992 o el Fórum de las Culturas del 2004, el modelo de crecimiento turístico o las actuaciones llevadas a cabo desde las instituciones públicas?

Este proyecto está integrado en el debate académico sobre los procesos de gentrificación y de transformación de los espacios urbanos centrales. La gentrificación se define como el proceso de renovación de una zona de carácter urbano, de forma habitual, deteriorada, implicando el desplazamiento de la población allí habitante por grupos con un mayor poder adquisitivo².

¹ Escrito integrado en la obra de (Maragall, Regàs, y Mariscal, 1998: 414)

² La palabra gentrificación, adaptación del término inglés *“gentrification”*, tiene su origen en el sustantivo *“gentry”* (alta burguesía, pequeña aristocracia) (FundéuRAE, 2021). Véase (Coss, 2003) si se desea profundizar al respecto de los orígenes y evolución de esta clase social en el Reino Unido.

El enfoque a través de un estudio de caso de uno de los enclaves más relevantes de Barcelona permite aportar nuevas evidencias al respecto. La multidisciplinariedad necesaria para tratar este campo de investigación se articula mediante la combinación de los conocimientos recogidos a partir de campos como la economía, la historia o la demografía, entre otros.

Investigaciones sobre la aparición y efectos de la gentrificación en Barcelona y alrededores han sido ya presentadas en la escena académica, con aportaciones de gran interés y fortaleza argumental (Martínez Rigol, 2000; Vilà Bosqued, 2002; Nel·lo, 2018; Cocola-Gant y Lopez-Gay, 2020).

Las claves de mi aportación serían, en primer lugar, el uso de una perspectiva a medio-largo plazo, abandonando la trayectoria de estudios con visiones más a corto plazo; y junto con este factor histórico, el uso de fuentes empírico-cuantitativas, como el censo de edificios, viviendas o población. Estas son herramientas que no han sido suficientemente exploradas en el campo de la gentrificación y que contienen información de gran utilidad. En ningún caso, pretenden cuestionarse los análisis realizados por los trabajos citados con anterioridad, sino validar, en su caso, las diferentes hipótesis presentadas y prolongarlas en un periodo temporal más amplio.

El trabajo está estructurado en cinco apartados. En primer lugar, una presentación de las fuentes y metodología utilizada, con especial atención a las variables seleccionadas para realizar el análisis. Posteriormente, un segundo apartado en el que se sitúa el concepto de gentrificación dentro del marco teórico. En esta sección, juntamente con el proceso, se consideran los actores implicados y las consecuencias sobre el entorno urbano. La tercera parte examina la evolución histórica de Ciutat Vella, el entorno geográfico foco de estudio. Caracterizar los cuatro barrios (el Raval, la Barceloneta, el Gótico y Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera) que conforman el distrito en una perspectiva histórica es imprescindible para comprender la evolución reciente de la zona. El cuarto apartado presenta las evidencias extraídas del análisis de las series temporales recogidas, analizando la situación de Ciutat Vella y llevando a cabo comparaciones con la evolución de los distritos colindantes (Sant Martí, Sants – Montjuïc y l'Eixample) y con la propia ciudad de Barcelona entendida como totalidad. Finalmente, la investigación concluye con la presentación de las principales conclusiones observadas y futuras líneas de investigación.

2. Fuentes y metodología

El estudio de la gentrificación ha sido tratado generalmente en el mundo académico desde perspectivas de corto plazo, oscilantes entre los cinco y diez años, enfocándose en análisis territoriales. El objetivo de esta investigación es alcanzar una comprensión del proceso en un intervalo histórico más amplio, en este caso, tres décadas. Esta periodización abarca los cambios y acontecimientos más relevantes en los últimos tiempos para Barcelona y, especialmente, el distrito de Ciutat Vella. Los JJOO del 1992, el Fórum Universal de las Culturas en el 2004 o la intensa turificación de la ciudad son factores determinantes del intervalo seleccionado.

Las fuentes principales del trabajo serán los censos oficiales de población y población, de periodicidad decenal (años 1991, 2001 y 2011), y el censo de edificios, con igual cadencia (en este caso, años 1990, 2001 y 2011). Es de destacar la ausencia del censo del año 2021, el cual no proporciona todavía datos en el campo de la vivienda ³. Los *Anuarios estadísticos de la Ciutat de Barcelona*, en sus ediciones desde el 1992 hasta el 2021, son también una fuente de consulta utilizada, gracias a su capacidad para recoger y agrupar las principales series estadísticas. A partir de estas fuentes, se han construido series temporales homologadas metodológicamente, paso necesario debido a los cambios en la recolección de datos durante el periodo ⁴. Con estas series se realiza el análisis con el que dar respuesta a la pregunta objetivo del trabajo, es decir, la existencia o no de un proceso de gentrificación en el distrito de Ciutat Vella desde el año 1992 hasta la actualidad.

La metodología utilizada se centra en un análisis cualitativo – descriptivo, tomando como referencia las evidencias recogidas del trabajo estadístico de las series temporales y la revisión de la bibliografía especializada en la materia. El estudio de un proceso como la gentrificación implica la necesidad de utilizar un enfoque multidisciplinar, consecuencia de la interrelación de factores económicos, urbanísticos, demográficos o sociológicos. Este sello característico se ha hecho notorio tanto en las series temporales, buscando captar los diferentes elementos que marcan las dinámicas, como en los estudios de referencia seleccionados.

Las variables seleccionadas se han dividido en tres grandes bloques, estructura que tiene como objetivo facilitar la comprensión de las tendencias acontecidas durante el periodo analizado. El primero de los grupos tiene como idea principal señalar las características de los edificios destinados a vivienda familiar.

³ A mes de mayo del 2023, únicamente están accesibles los datos relacionados con el total de personas y los ocupados de más de 16 años.

⁴ Cabe recordar que dentro del periodo seleccionado se llevó a cabo el cambio de la peseta al euro (1 de enero del año 2002) lo que obliga a una estandarización de las series para poder realizar comparaciones intertemporales.

Utilizando el censo de edificios como fuente de información referencial, la atención se focaliza en tres indicadores: estado de conservación, año de construcción y número de viviendas que contienen en su interior los edificios.

El estudio de las dos primeras variables - estado de conservación y año de construcción - tienen como finalidad comprender la situación del parque de edificios del distrito de Ciutat Vella y, a su vez, establecer comparaciones respecto a distritos colindantes ⁵. La misma dinámica es seguida en la variable del número de viviendas. Al mismo tiempo, a través de estos indicadores es posible atender a la pregunta de si estos elementos distintivos se han visto acrecentados o, por su parte, aminorados con el paso de los años.

La vivienda y sus características definen el segundo grupo de variables, recogidas mediante los datos extraídos de las tres tipologías de censos consultadas. La variable iniciadora de este segmento es el estudio del número de viviendas principales según su superficie. La evolución de la media de ocupación de las viviendas – la segunda variable - complementa la mencionada anteriormente y consigue plasmar la densidad de los hogares. Juntamente con estos indicadores, se plantea una panorámica detallada sobre el régimen de tenencia en sus diferentes modalidades, ya sea vivienda en propiedad, alquiler u otras formas. El régimen de tenencia o posesión es esencial para percibir la afectación del proceso de gentrificación y puede mostrar relevantes variaciones comparativas territorial y cronológicamente.

El último grupo tiene en las causas económicas su componente explicativo. La evolución de los precios medios de alquiler de las viviendas, medida en euros constantes del año 2020 por metro cuadrado, es una muestra de las consecuencias directas derivadas de los procesos de transformación urbana. El papel estatal en los procesos de gentrificación ha sido destacado en apartados anteriores y no queda exento de representación en la selección de variables. La rehabilitación protegida de viviendas es el indicador seleccionado, centrándonos tanto en el número de domicilios beneficiados de las medidas de renovación como en la cuantía económica de los diferentes programas realizados para este fin.

⁵ Se determinan como distritos colindantes al de Ciutat Vella los distritos de l'Eixample (al oeste), Sants-Montjuïc (al sur) y Sant Martí (al norte).

3. La gentrificación, un concepto en evolución

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

*Rafael Puig i Valls, 14 de septiembre de 1890*⁶

El diario La Vanguardia, en su edición dominical del día 14 de septiembre del 1890, incluía un breve artículo firmado por el ilustre personaje tarraconense, Rafael Puig i Valls (1845-1920). Ingeniero de montes de profesión e incipiente precursor de la educación ambiental en Catalunya, no dudó en alertar en la noticia mencionada de las consecuencias para la clase obrera que desencadenaría la reforma urbanística planteada para el centro de Barcelona a finales de siglo XIX. Cambios estéticos, económicos y sociales, una combinación que transformaría, según su razonamiento, la esencia impregnada históricamente a la Ciudad Condal.

La imagen dibujada por Puig i Valls no dista de la realidad observada en el año 1964 por la conocida socióloga británica Ruth Glass para el barrio londinense de Kensington. R. Glass es considerada la madre de los estudios sobre la gentrificación, al acuñar, acotar y definir el concepto (Glass, 1964)⁷. Según su descripción, la gentrificación es el proceso de transformación espacial de los centros urbanos, lugares generalmente constituidos por barrios populares, con un relevante legado histórico, implicando un desplazamiento de la población de clase obrera a consecuencia de la llegada de grupos con mayor status socioeconómico (Ibid.). La gentrificación, sin embargo, es un fenómeno que debe entenderse en un contexto de mayor amplitud, inherente a la urbanización dentro del sistema capitalista, como es la segregación residencial de los grupos sociales (Nel·lo, 2018).

Las últimas décadas han sido marcadas por un intenso proceso de reestructuración en las ciudades a nivel internacional, a raíz del impacto de la globalización o la reconfiguración internacional productivo-sectorial⁸.

⁶ (Puig i Valls, citado en Massana, 1985: 370-371)

⁷ Dentro de la esfera académica especializada en el estudio de la gentrificación, es reconocida la importancia, en la formación de la base ideológica del concepto, de la obra de Friedrich Engels “*El problema de la vivienda y las grandes ciudades*”, la agrupación de una serie de escritos en los que el autor alemán discutía sobre las condiciones de la vivienda y su rol en el seno de la sociedad capitalista (Engels, 1974, 1ª edición en 1872).

⁸ Entiéndase la reconfiguración productivo-sectorial como la combinación de los procesos de desindustrialización e incremento del sector terciario en las economías occidentales, especialmente, la de los países europeos.

El atractivo de los espacios centrales urbanos ha seguido una tendencia de crecimiento exponencial, desencadenando una revalorización de los elementos – residenciales, culturales o económicos - que conforman el entorno. Los procesos de gentrificación se han expandido en este contexto de desarrollo, siendo Barcelona un ejemplo destacado dentro del mundo occidental. El espacio urbano se ha transformado, por ende, en un objeto de deseo.

La multidisciplinariedad ha marcado la dinámica académica en el estudio de los procesos de transformación urbana, expandiendo la idea original dibujada por R. Glass. El marco teórico actual abarca cuestiones tan diversas como la tipología de factores y actores que conforman el proceso (Schlichtman y Patch, 2014); las implicaciones de clase, género y etnia del mismo (Levy, Comey, y Padilla, 2006); los cambios dentro de la estructura de la propiedad (Nel-lo, 2018); las aproximaciones centradas en el lado de la oferta del mercado (Smith, 1979; Slater, 2017); en la demanda (Lees, 2007; 2008) o la estrecha relación con la turistificación, esencial para el caso barcelonés (Hiernaux y González, 2014; Zaar y Pontes da Fonseca, 2019).

La gentrificación engloba en su interior protagonistas y lógicas socioeconómicas claramente diferenciadas. El actor desencadenante del proceso, el “*gentrifier*” (gentrificador a partir de este punto), sigue una racionalidad basada en la combinación de múltiples factores previamente a localizarse en el entorno urbano central. La selección del lugar en el que vivir es el resultado de una compleja toma de decisiones entre los costes, las características de la vivienda y el entorno de referencia (Bran y Fagnani, 1994).

Uno de los impulsos motivadores tiene un marcado carácter economicista, fruto de la relación entre la asequibilidad de la vivienda y el potencial de revalorización observado en ella. El proceso de rehabilitación del inmueble es, con carácter general, más accesible que la compra de nueva construcción. Al mismo tiempo, entran también en escena las ventajas intrínsecas a la centralidad, tales como la reducción en los costes de transporte, la cercanía a los principales núcleos neurálgicos de la ciudad o el componente simbólico urbano (Schlichtman y Patch, 2014).

Neil Smith (1954 - 2012) dio forma al término de “*rent gap*” (Smith, 1979), en un intento de comprender la búsqueda del diferencial de renta por parte del gentrificador. El elemento esencial en su explicación recae en la disparidad entre el potencial nivel de capitalización y la capitalización actual de la renta de la tierra bajo su uso presente (Ibid.). La explicación presentada por el académico escocés muestra la gentrificación como un producto estructural de la tierra y del mercado residencial, desplazándose los flujos de capital a aquellos suburbios en los que se puede producir el “*rent gap*” (Ibid.). La teorización a través del componente economicista generó una corriente investigadora que ha intentado explicar los procesos gentrificadores en ciudades del Norte y Sur Global ⁹.

⁹ Véanse los casos de ciudades como Mumbai (Whitehead y More, 2007) o de Santiago de Chile (López Morales, 2011)

Los aspectos culturales o estéticos juegan también un papel relevante en la toma de decisiones de los gentrificadores. La llegada de los nuevos residentes implica la llegada de un conjunto de estilos, gustos y hábitos exógenos a los autóctonos.

La materialización de este suceso se formaliza en la desaparición o transformación del tejido empresarial local, especialmente, su orientación respecto al perfil de mercado. La gastronomía, o inclusive, la jerga lingüística, son también objeto de modificación. Juntamente con esta homogeneización a nivel cultural, la erosión de la naturaleza intrínseca de estos entornos puede desencadenar, finalmente, en el definitivo desplazamiento de las comunidades vecinales oriundas. La estética de los entornos urbanos centrales, siendo Ciutat Vella un ejemplo evidente por su componente arquitectónico gótico y modernista, es un factor decisivo para el desembarco de ciertos grupos, dejando a un lado la visión puramente economicista.

El papel del Estado y las administraciones públicas (regionales y locales) es imprescindible para comprender la profundidad de la transformación urbana. Las instituciones públicas, a través de sus acciones, lideran o aceleran en numerosas ocasiones el proceso de gentrificación¹⁰. Este mecanismo se denomina “*state-led gentrification*”; concepto utilizado para explicar la acción estatal que revaloriza los espacios urbanos e inicia el movimiento de desplazamiento residencial (López Morales, 2011). Planes de rehabilitación, construcción de nuevas infraestructuras públicas, mejora de las líneas de transporte y comunicación, pulmones verdes, “*superislas*”... La legislación es una herramienta institucional utilizada para la regulación o promoción de actividades directamente relacionadas con la gentrificación, materializándose, por ejemplo, en leyes sobre el funcionamiento de los arrendamientos urbanos o sobre la actividad turística. No obstante, la actuación estatal es analizable también desde la inacción. La ausencia de una supervisión y regulación del mercado residencial genera un contexto con graves consecuencias para la salud urbana.

Otra variable relevante en la ecuación es el individuo que habita en la zona en gentrificación o ya gentrificada. Tal y como se ha mencionado anteriormente, la llegada de nuevos residentes implica un cambio en el status quo del entorno. Fenómenos como el incremento del precio de la vivienda, sea de inmuebles en propiedad o de alquiler, la apertura de establecimientos orientados a los grupos de reciente llegada, cierre del pequeño comercio tradicional¹¹...

¹⁰ Véase (Mösgen, Rosol y Schipper, 2019) para una revisión de los estudios de caso de las ciudades de Vancouver y Frankfurt, lugares en los que la intervención estatal fue clave para el desarrollo de los respectivos procesos de gentrificación.

¹¹ Véase (Rius y Subirats, 2008) si se desea analizar el proceso de transformación social del barrio del Raval con un estudio que busca abarcar las diversas dimensiones del lugar, ya sea demográfica, social, artística o ideológica.

El conjunto de efectos derivados se traduce en un proceso de desmantelamiento del ambiente local, fruto del sentimiento de desconexión entre la persona y el lugar (Elliott-Cooper, Hubbard, y Lees, 2020).

El desplazamiento de la población residente puede adoptar dos variantes; un carácter directo, si hay una relocalización fruto de un realojo, o indirecto, si había un deseo de permanecer, pero las consecuencias derivadas del proceso – incremento del coste de la vida o pérdida de identidad comunitaria - no se lo permiten (Freeman y Braconi, 2004) ¹². De acuerdo con Di Masso, Berroeta, y Moranta, 2017, la expulsión física no puede considerarse sin la expulsión simbólica, es decir, el sentimiento de desconexión con sus raíces.

¹² El propio caso del barrio de la Barceloneta nace fruto de un realojo obligado de los habitantes del barrio de la Ribera.

4. Ciutat Vella, la cuna barcelonesa

Referirse al distrito de Ciutat Vella es sinónimo de hablar sobre la historia de Barcelona. Núcleo neurálgico, geográfico e histórico de la ciudad desde sus inicios fundacionales hasta la actualidad ¹³. La huella de Ciutat Vella es notoria cuando se estudian los principales acontecimientos de Cataluña: el proceso de industrialización, las luchas obreras o la fuerza de la inmigración.

Cuatro son los barrios que dan forma al distrito; en la vertiente sur, el barrio de la Barceloneta, el benjamín en términos cronológicos. Su origen es fruto del realojo de los habitantes del antiguo barrio de la Ribera, desplazados por la construcción de la Ciutadella, la fortaleza militar construida por la Guerra de Sucesión (1701 – 1714). En el oeste se sitúa el barrio del Raval, la primera ampliación del circuito amurallado característico de Barcelona ¹⁴. El rey Pedro el Ceremonioso (1319 – 1387) ordenó su construcción para alojar en su interior a las personas enfermas de peste y aquellos grupos de población “*perigosos*” para el buen devenir de la ciudad. El Barrio Gòtic, situado en el centro del distrito, es el corazón de la ciudad desde sus vestigios romanos. Finalmente, en el este, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, la expresión urbanística de la extensión medieval. La necesidad de expansión de Barcelona más allá del recinto de la época romana impulsó, primeramente, la construcción de edificaciones con un mayor número de plantas y, posteriormente, la formación del conglomerado de nuevas barriadas. Estas zonas estaban bajo dominio feudal y tenían un marcado componente religioso debido a las instituciones eclesiásticas allí situadas (Ayuntamiento de Barcelona, 2018) ¹⁵.

La historia del distrito tiene, sin embargo, un antes y un después con la demolición del amurallado a partir del año 1854, iniciándose una época de apertura (Ayuntamiento de Barcelona 2023a). En este contexto surgen dos figuras imprescindibles para el urbanismo barcelonés, Ildefons Cerdà (1815 – 1876), encargado de la elaboración del plan para la construcción del Ensanche, y, Miquel Garriga i Roca (1804 – 1888), arquitecto que diseñó el plano topográfico de la ciudad a nivel histórico ¹⁶.

¹³ El cerro Monte Táber, con una altitud de 16,9 metros sobre el nivel del mar y situado en la calle del Paradís (Barri Gòtic), fue el lugar escogido por los romanos para situar un asentamiento que sirviese de retiro a los soldados de las legiones romanas al finalizar las guerras cántabras. Iulia Augusta Faventia Paterna Barcino fue el nombre bautizado para la localización que, siglos más tarde, se transformaría en la Barcelona conocida internacionalmente (Barrachina, 1990).

¹⁴ El origen etimológico del barrio de El Raval es esclarecedor, al ser una catalanización del término árabe “*rabad*”, designado para definir los suburbios o zonas extramuros (La Rambla, 2018).

¹⁵ Grandes instituciones religiosas como los conventos de Sant Pere o Santa Caterina bautizaron el nombre de la propia zona geográfica, manteniéndose hasta la actualidad.

¹⁶ Los trabajos cartográficos de Garriga i Roca en el periodo 1856-1862 y de Ildefons Cerdà en 1855, permitieron a la ciudad de Barcelona disponer de una obra detallada de su topografía, planimetría y triangulación, equiparándose a los estudios ya realizados en capitales europeas como París (Nadal, 2011).

La transición democrática a mediados de los años 70 del siglo XX impulsó un necesario proceso de regeneración urbana. El régimen dictatorial basó durante cuarenta años su política urbanística en un modelo desarrollista, olvidando los espacios centrales históricos ¹⁷. El final de la dictadura fue, por tanto, una ventana abierta para el renacimiento del distrito de la Ciutat Vella, abandonado durante años por los organismos gubernamentales.

Las actuaciones iniciadas durante los años ochenta por parte de las instituciones públicas – Ayuntamiento, Diputación, Generalitat o Gobierno de España - se centraron en la combinación de políticas de rehabilitación integral del parque de edificios residenciales, el saneamiento urbano y la revalorización de las zonas patrimoniales e infraestructuras públicas. Del modelo anterior centrado en la demolición y reconstrucción de los edificios se cambió a mecanismos focalizados en la recuperación (Minassian 2014). La visión de reconstrucción del entorno fue ideada e impulsada por el arquitecto y urbanista Oriol Bohigas (1925 – 2021), delegado de los Servicios de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona en el periodo 1980 – 1984, siguiendo un modelo claro: recuperar el centro, monumentalizar la periferia (Bohigas, 1983; Bohigas, 1985). Desde las administraciones, en estrecha colaboración con el sector privado, se planteó un programa divulgativo de los componentes definitorios de Barcelona: la influencia del diseño, la innovación y la esencia cultural (Zaar y Pontes da Fonseca, 2019) ¹⁸. Ciutat Vella y sus barrios se convirtieron en un atractivo para segmentos de la sociedad que veían, en su localización y características, un lugar idóneo para desarrollar su ciclo de vida.

La elección de Barcelona como sede de los JJOO del año 1992 fue un punto clave en la aceleración del proceso de transformación urbana de la ciudad. Desde el año 1986, fecha en la que se impuso la candidatura de la Ciudad Condal al resto de competidoras, la prioridad fue la puesta a punto de todas las infraestructuras que garantizaran que el acontecimiento fuese un éxito.

La instauración de los Planes Estratégicos – una serie de programas de dinamización económica, aprobándose el primero en el año 1989 - tenía la finalidad de realizar las obras necesarias para el evento, pero indudablemente, modificó la composición de los entornos urbanos barceloneses ¹⁹.

¹⁷ La política urbanística franquista es criticada por su desatención al mantenimiento de los edificios de los espacios centrales urbanos, juntamente con la escasez de equipamientos e infraestructuras en estos entornos (Minassian, 2014).

¹⁸ La colaboración e integración del sector privado en la aplicación de los programas urbanísticos públicos es una de las características definitorias del concepto “*neo-urbanismo*”, descrito por el urbanista F. Ascher en el año 2001 (Ascher y Guesnier, 2001).

¹⁹ Entre las principales obras que se llevaron a cabo, véase la remodelación de barrios como Montjuic, Poble Nou o la Barceloneta, los dos últimos enfocados en la construcción de las instalaciones correspondientes a la Vila Olímpica (Zaar y Pontes da Fonseca, 2019).

La finalización de los Juegos Olímpicos provocó una desaceleración económica respecto a la tendencia alcista anterior, hecho que hizo germinar el segundo de los Planes Estratégicos, el cual tenía entre sus prioridades la vuelta a la senda del crecimiento del sector turístico (Rius y Sánchez-Befando, 2015).

En este contexto, los flujos de capitales privados encontraron en Barcelona una oportunidad única, dando lugar al surgimiento de grandes proyectos urbanísticos en los años previos al cambio de siglo. Uno de los ejemplos más significativos de estos cambios es el acontecido en el barrio de la Barceloneta a partir de los años 80. Los protagonistas del proceso fueron un conjunto de adultos jóvenes, con estudios superiores, nivel socioeconómico medio-alto y características familiares en sintonía con las de la Segunda Transición Demográfica, que a su llegada modificaron el barrio ²⁰. La recuperación del frente marítimo y la transformación del espacio urbano fueron factores que atrajeron a estos grupos a la Barceloneta, un lugar con un marcado carácter marinero e industrial desde sus orígenes ²¹.

El proceso de cambio se cimentó en la búsqueda de la consolidación de la zona como un espacio enfocado a la atracción del turismo, mediante la oferta de actividades de ocio y gastronómicas (Crespi-Vallbona y Mascarilla-Miró, 2018). La presencia de playas cercanas como el Somorrostro, Sant Sebastià o Barceloneta genera un incremento en la demanda turística, especialmente en los meses con un clima más favorable para su disfrute ²².

El crecimiento de los barrios integrados dentro del distrito de Ciutat Vella como reclamo turístico, fruto del aumento de visitantes y de las políticas desarrolladas, no ha quedado exento de críticas. El auge de un sentimiento de turismofobia ha impregnado el debate público sobre la sostenibilidad del modelo turístico de Barcelona. Este posicionamiento sitúa los efectos nocivos para la convivencia vecinal en el incremento descontrolado de la actividad turística, especialmente por los problemas generados por los alojamientos vacacionales ²³.

²⁰ Las principales características de la denominada II Transición Demográfica son el incremento de la población soltera, la ampliación del concepto de familia, una marcada reducción de la nupcialidad y la disminución de la fecundidad (Van De Kaa, 1987; Atkinson 2000; López-Gay, Cocola, y Cocola-Gant 2016).

²¹ Véase (García-Martín, 1989) para encontrar un brillante relato de la historia del barrio de la Barceloneta y sus elementos característicos más relevantes, a nivel cultural, económico o social.

²² Según los datos del documento de trabajo sobre los beneficios socioeconómicos de las playas metropolitanas de Barcelona, elaborado por el Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERM) y la Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), las playas del grupo BCN Sud (Somorrostro, Barceloneta, Sant Miquel y Sant Sebastià) son las que acumulan una mayor densidad de visitantes en términos de superficie y que tiene un gasto por visitante más elevado (7,38 €/visita) (Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, 2021).

²³ Una de las cuestiones con mayor repercusión ha sido la existencia de una posible relación entre el incremento de alojamientos compartidos de plataformas “peer to peer” y las ratios de criminalidad, véase (Maldonado-Guzman, 2020; Algarrada Vera y García-López, 2022)

El conflicto entre residentes, visitantes y las fuerzas del mercado inmobiliario es una pelea por el uso del territorio, es decir, una confrontación de los intereses contrapuestos de las diferentes partes ²⁴. En este contexto, el estudio sobre los procesos de gentrificación se torna en esencial para la toma de decisiones desde la esfera institucional pública.

La búsqueda de un modelo predictivo es un objetivo deseado por los investigadores y agentes implicados; sin embargo, alcanzarlo será imposible sin una comprensión profunda y crítica de cuáles han sido los desencadenantes, evolución y consecuencias del proceso.

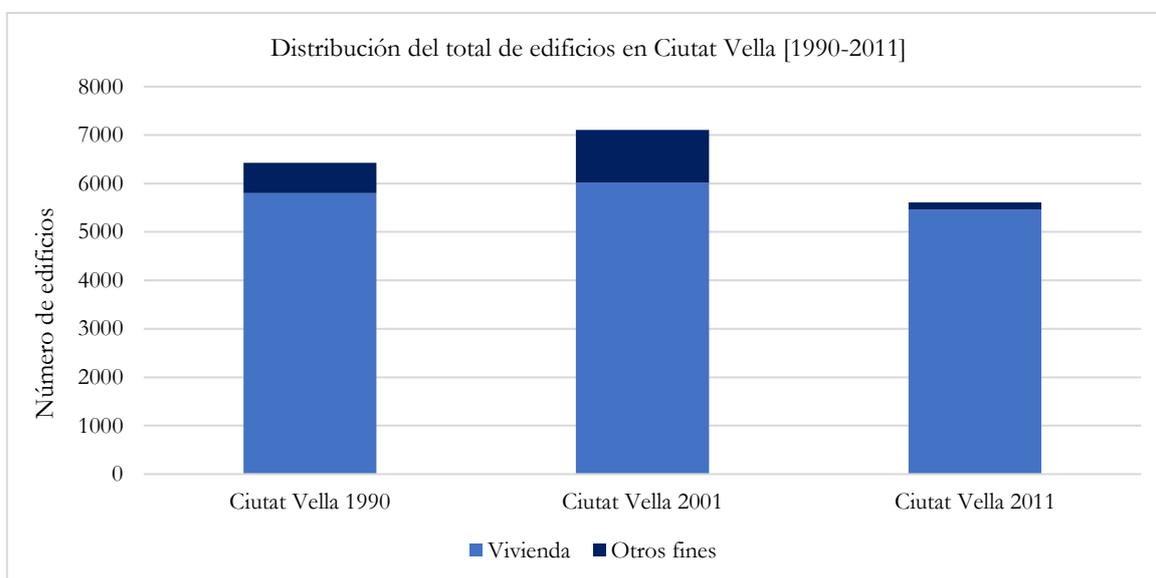
²⁴ Es interesante el concepto acuñado por (Hiernaux y González, 2014) de “*acumulación por desposesión*”, ya que atiende al conflicto de intereses contrapuestos entre residente y visitante. El término hace referencia al proceso en el que el movimiento turístico desposee a los residentes de su estilo de vida histórico, con la finalidad de acumular experiencias novedosas para su propia cotidianidad, es decir, una visión casi extractiva de la actividad turística.

5. Las evidencias

Iniciamos esta quinta sección en la que se presentarán y analizarán las series temporales seleccionadas. Como se ha explicado en el segundo apartado de este trabajo, “*Fuentes y metodología*”, la agrupación de variables ha sido dividida en tres secciones: características de los edificios destinados a vivienda familiar, características de estas viviendas en cuestión y evolución de los componentes económicos del mercado residencial ²⁵.

Con carácter previo al estudio de los siguientes indicadores, se quiere situar un contexto previo de la distribución de los edificios en el distrito de Ciutat Vella y en su comparación con Barcelona.

Gráfico 5.0.1 Distribución del total de edificios en Ciutat Vella (1990-2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del *Censo de Edificios 1990* y los *Censos de Población y Viviendas 1991, 2001 y 2011* ²⁶.

Esta primera figura presentada tiene la función de plantear una panorámica general de la evolución en el número de edificios localizados en el distrito de Ciutat Vella desde el año 1990 hasta el año 2011.

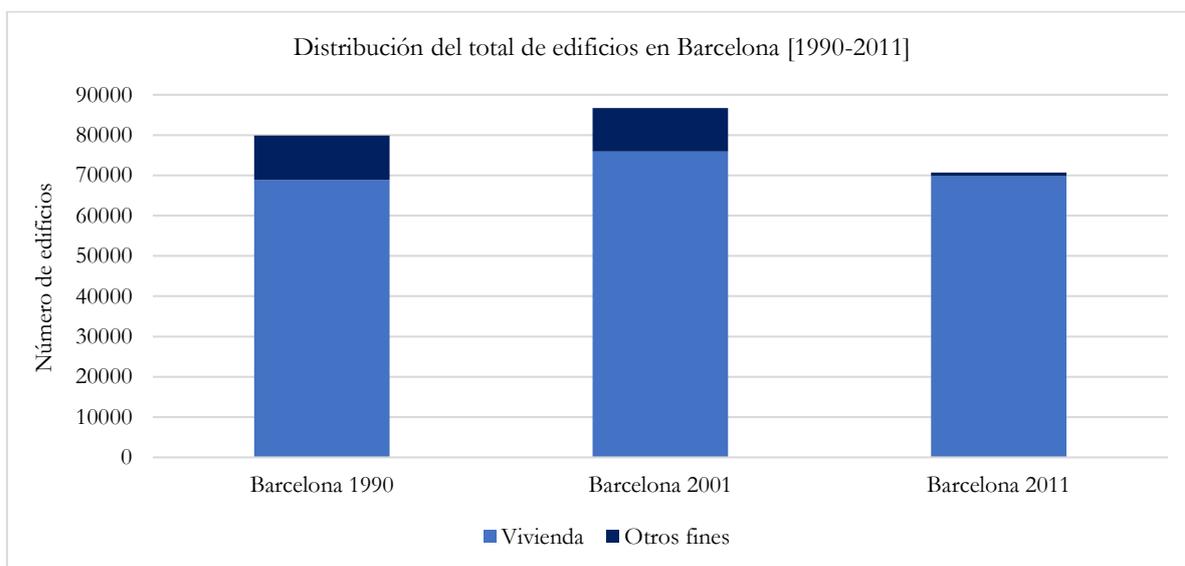
²⁵ El término *vivienda familiar*, según la definición presentada por el INE en sus diferentes censos, hace referencia a “*aquella vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas que no constituyen un colectivo, independientemente de los vínculos existentes entre ellas.*”

²⁶ Censos elaborados por el *Instituto Nacional de Estadística* y el *Institut d'Estadística de Catalunya*.

El análisis se debe entender teniendo en cuenta las dos tipologías recogidas: edificios destinados a viviendas y edificios destinados a otros fines. Dentro de la primera clasificación – enfocada a la vivienda – se localizan diversos grupos, como es la vivienda familiar o la vivienda colectiva, definida por el INE en los glosarios censales, como “*aquella vivienda destinada a ser habitada por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia*”²⁷. Por su parte, la segunda tipología – otros fines – recoge aquellos edificios que no están siendo usados en el momento exacto para fines residenciales, sino, por ejemplo, para la actividad económica²⁸.

La dinámica observada a lo largo del periodo está marcada por dos claras tendencias diferenciadas; en primer lugar, un aumento desde los años 90 hasta inicios del siglo XX, incrementándose especialmente el número de edificios destinados a otros fines. A partir de la década de los 2000, la reducción en el total de edificios es notoria, disminuyendo considerablemente la cifra de aquellos edificios destinados a actividades que no son la residencial o de vivienda. La situación final muestra un escenario al final del periodo con un número total de edificios inferior al cuantificado al inicio del intervalo temporal, un hecho destacable y al cual se le intentará aportar evidencias a lo largo del trabajo que puedan argumentar el porqué de esta dinámica.

Gráfico 5.0.2 Distribución del total de edificios en Barcelona (1990-2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del *Censo de Edificios 1990* y los *Censos de Población y Viviendas 1991, 2001 y 2011*

²⁷ Dentro del concepto de vivienda colectiva se agrupan, por ejemplo, hoteles, albergues, internados, hospitales, cuarteles, conventos...

²⁸ En el glosario de los diferentes censos se indican como ejemplos de edificios destinados a otros fines aquellos que tienen consultas médicas o despachos de abogados.

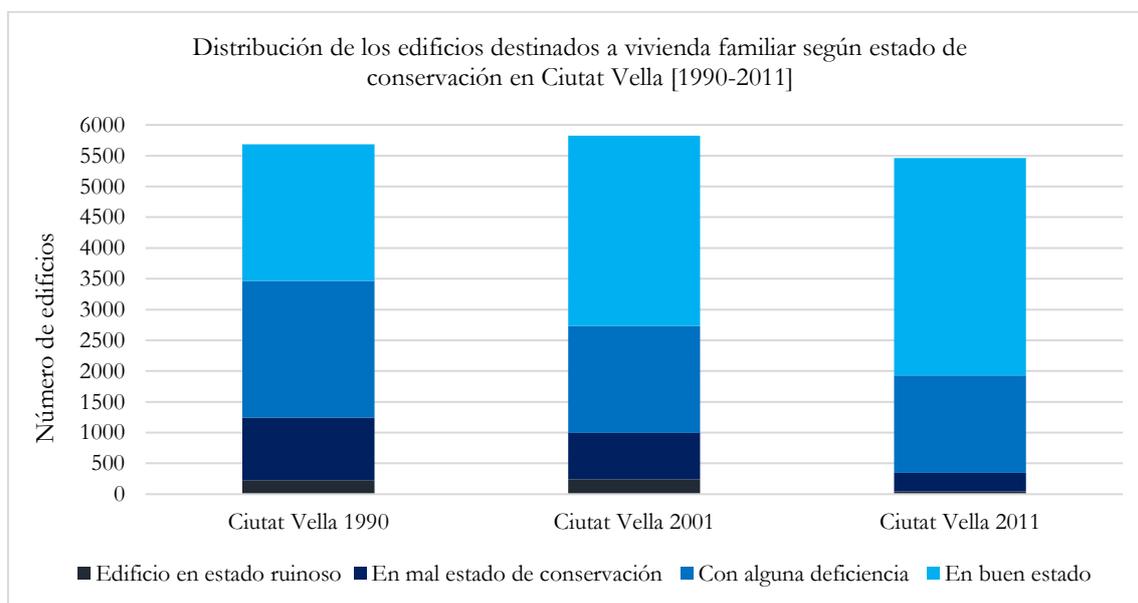
La siguiente figura presentada sitúa el mismo escenario observado para el distrito de Ciutat Vella, en este caso, situándose en el total de Barcelona. Con unos evidentes valores absolutos superiores, la dinámica sigue la misma trayectoria que se había visto en distrito, con una fase de expansión del número de edificios en la parte final del siglo XX y una drástica caída con el cambio de siglo, especialmente significativa en la categoría de edificios destinados a otros fines que no son el de la vivienda, con un papel casi insignificante sobre el total de construcciones.

Por tanto, se puede concluir que hay una tendencia clara durante este periodo, tanto en Ciutat Vella como en la ciudad de Barcelona en su totalidad.

5.1 Características de los edificios destinados a vivienda familiar

En este primer conjunto se encuentran tres indicadores que buscan reflejar la situación del parque de edificios destinados a vivienda familiar y los posibles elementos diferenciales del distrito de Ciutat Vella respecto a otras zonas de la ciudad de Barcelona. Haciendo uso de la información proporcionada por las diversas fuentes utilizadas, se presentan las siguientes gráficas:

Gráfico 5.1.1 Distribución de los edificios destinados a vivienda familiar según estado de conservación en Ciutat Vella (1990-2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del *Censo de Edificios 1990* y los *Censos de Población y Viviendas 1991, 2001 y 2011*.

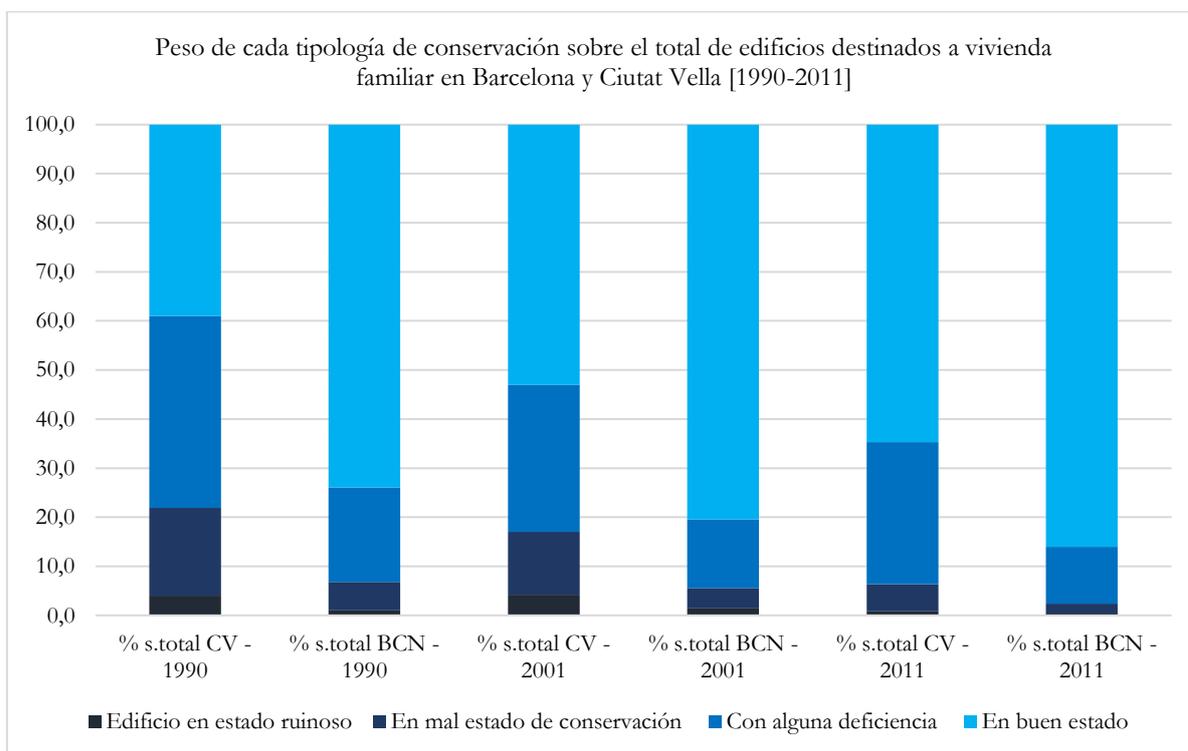
Como se ha visto en el epígrafe *Gentrificación: un concepto en evolución*, el estado de conservación de las viviendas es un factor esencial para comprender el surgimiento y consolidación de un proceso de gentrificación. La existencia de un parque de edificios con necesidades de inversión es, por tanto, una de las condiciones necesarias pero no suficientes para la aparición de un proceso de este estilo.

La presente gráfica presenta la evolución de las cuatro principales tipologías descriptivas del estado de conservación entre los años 1990 – 2011, años de publicación de los censos. Según la información proporcionada por los censos consultados, se entiende por edificio en estado ruinoso aquel que “*aun estando habitado, se encuentra apuntalado, con la declaración oficial de ruina en tramitación o ya conseguida*”²⁹. Un edificio en mal estado de conservación, por su parte, es aquel que “*presenta grandes grietas acusadas o abombamientos en alguna de sus fachadas, hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos, o se aprecia que ha cedido la sustentación del edificio*”. La calificación de edificio con alguna deficiencia se otorga debido a la presencia de “*bajantes de aguas pluviales o la evacuación de aguas residuales en mal estado, humedades en la parte baja del edificio o filtraciones en los tejados o cubiertas*”. Finalmente, si no se encuentran ninguna de las características mencionadas con anterioridad, se considera que el edificio está en buen estado.

La primera evidencia es la mejoría en las condiciones de los edificios destinados a vivienda familiar a lo largo del proceso. La instantánea del año 1990 muestra una situación pareja entre el número de edificios en buen estado y aquellos que tienen alguna deficiencia, con cifras superiores a las dos mil unidades en cada uno de los grupos. Por su parte, destacan los mil edificios catalogados en mal estado. La imagen panorámica revela un escenario inicial en el que más de la mitad de los edificios del distrito de Ciutat Vella presentaban, por tanto, deficiencias relevantes. Sin embargo, la tendencia es hacia un proceso de renovación sustancial en sus condiciones de habitabilidad. El incremento de los edificios en buen estado de conservación es visible en el 2001 y se reafirma la tendencia alcista en el 2011. Complementariamente, las construcciones con alguna deficiencia, mal estado de conservación y en estado ruinoso disminuyen de manera considerable.

²⁹ Las definiciones obtenidas para las diferentes tipologías se extraen del *Censo de Población y Viviendas* del año 2011.

Gráfico 5.1.2 *Peso de cada tipología de conservación sobre el total de edificios destinados a vivienda familiar en Barcelona y Ciutat Vella (1990-2011)*



Fuente: Elaboración propia a partir del *Censo de Edificios 1990* y *Censos de Población y Viviendas 1991, 2001 y 2011*.

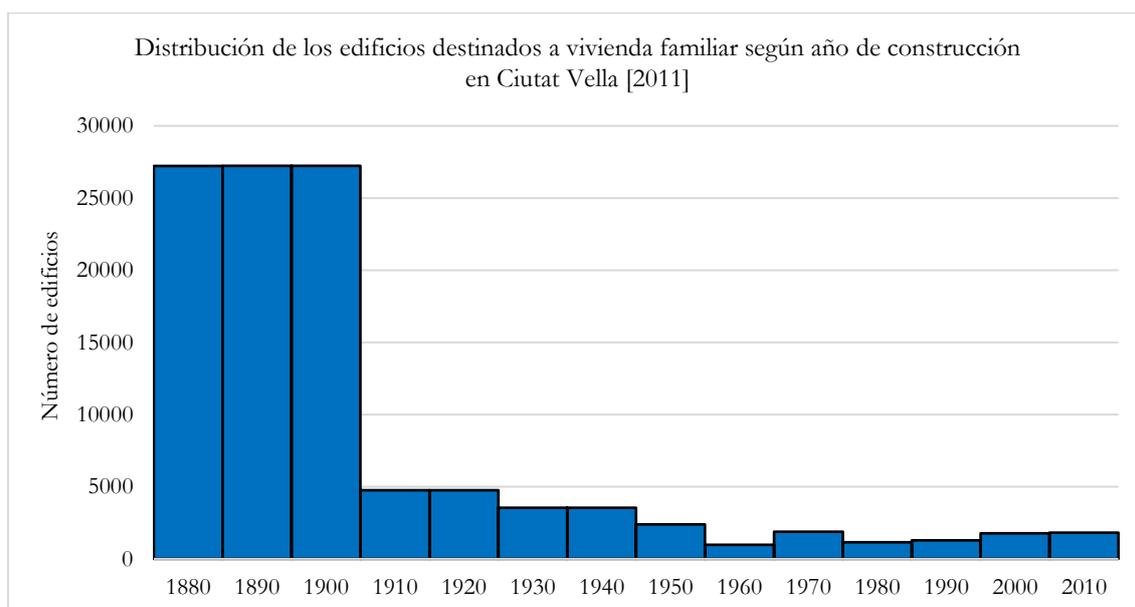
A través del gráfico 5.1.2 se intenta realizar un ejercicio comparativo del peso relativo de cada una de las cuatro categorías utilizadas sobre el total de edificios destinados a vivienda familiar en el marco del distrito de Ciutat Vella y de Barcelona. El objetivo es confirmar o refutar la hipótesis de que la situación de Ciutat Vella era diferente a la que estaba sucediendo en el resto de la ciudad o si por su parte se enmarcaba en una tendencia uniforme en toda la Ciudad Condal.

La imagen confirma la situación divergente entre Ciutat Vella y el resto de la ciudad al inicio del periodo. Tal y como analizamos en la gráfica anterior, las condiciones de una gran parte del parque de edificios del distrito eran deficientes, dinámica totalmente distinta a la de Barcelona. En el conjunto del término municipal, más del 70% de los edificios estaban en buen estado de conservación; únicamente un porcentaje menor al 20% tenía alguna deficiencia relevante.

Hay que destacar que la mayoría de nuevas viviendas – en buen estado, por tanto – de Barcelona se sitúan en las zonas exteriores al núcleo histórico. La evolución temporal indica una convergencia de Ciutat Vella al modelo observado en el resto de la ciudad con el paso de los años. Sin embargo, las cifras muestran cómo en los tres momentos seleccionados siempre hay unas peores condiciones en los edificios situados en el distrito número uno, el de nuestro estudio.

Esta primera variable confirma, por tanto, una de las condiciones exigidas para el posible surgimiento de un proceso de gentrificación: la existencia de un parque de edificios destinados a la vivienda con necesidades de rehabilitación y mejoría. A su vez, la mejoría en las condiciones de habitabilidad en Ciutat Vella con las décadas revelan la entrada de capitales – públicos o privados – que han permitido renovar la compleja situación en la que se encontraban los edificios de la zona.

Gráfico 5.1.3 Distribución de los edificios destinados a vivienda familiar según año de construcción en Ciutat Vella (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir de los *Censos de Población y Viviendas 2011*.

La coyuntura del conjunto de edificios destinados a vivienda no puede comprenderse únicamente con el análisis de las condiciones de conservación; es necesaria la complementación con otras variables. El año de construcción es un indicador que muestra una imagen estática sobre la situación urbanística y su capacidad de renovación en una zona específica, siendo, en este caso, el distrito de Ciutat Vella.

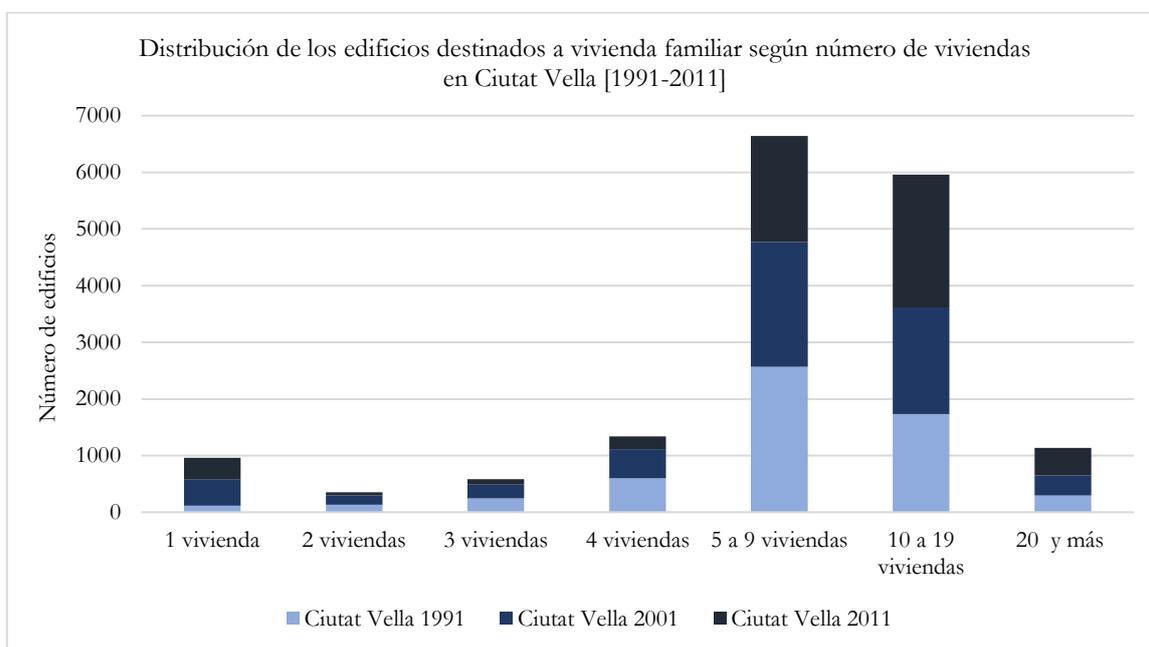
El gráfico 5.1.3 muestra de forma visual cómo la mitad de los edificios destinados a vivienda en el año 2011, momento en el que censo hizo la imagen estática presentada, tienen como fecha de construcción el periodo previo al 1900, es decir, edificaciones realizadas hace más de un siglo³⁰. Los grupos que engloban los años 1900 – 1920 y 1921 – 1940 son las siguientes categorizaciones con mayor relevancia, confirmándose una tendencia clara: el elevado grado de envejecimiento de las construcciones destinadas a la vivienda en Ciutat Vella.

³⁰ Para poder llevar a cabo una homologación igual de los periodos y poder construir el histograma de barras presentado, se ha establecido el año 1880 como punto de inicio del intervalo que recoge a los edificios destinados a vivienda familiares construidos antes del 1900.

La avanzada edad de los edificios tiene implicaciones negativas respecto a la disponibilidad de instalaciones y equipamientos, por ejemplo, ascensores. Esta carencia en el momento presente limita el precio de las viviendas en el mercado inmobiliario, pero no imposibilita el incremento del potencial valor futuro si se realizan las renovaciones necesarias. La línea argumental proyectada con el análisis del estado de conservación se fortalece con esta tesis extraída a partir de las fechas de construcción. Se proyecta un contexto idóneo para el auge de los movimientos gentrificadores, al ser una zona con unas necesidades de capital que permitan la rehabilitación de la gran mayoría de edificios. Recordando la definición de Neil Smith sobre el “rent gap”, se estarían dando las condiciones primordiales para la búsqueda y provecho del diferencial de renta (Smith, 1979).

Otro elemento destacable es que la elevada edad de los edificios destinados a vivienda familiar puede ser una explicación para la reducción analizada en el gráfico 5.0.1 y 5.0.2 sobre la distribución del total de edificios, en los que se veía que en la década de los años 2000 se produjo una drástica caída en el número de edificios, fruto, por ejemplo, de la demolición de construcciones debido a su longeva edad y los peligros anexados a este hecho.

Gráfico 5.1.4 Distribución de los edificios destinados a vivienda familiar según número de viviendas en Ciutat Vella (1991-2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del *Censo de Edificios 1990* y *Censos de Población y Viviendas 1991, 2001 y 2011*.

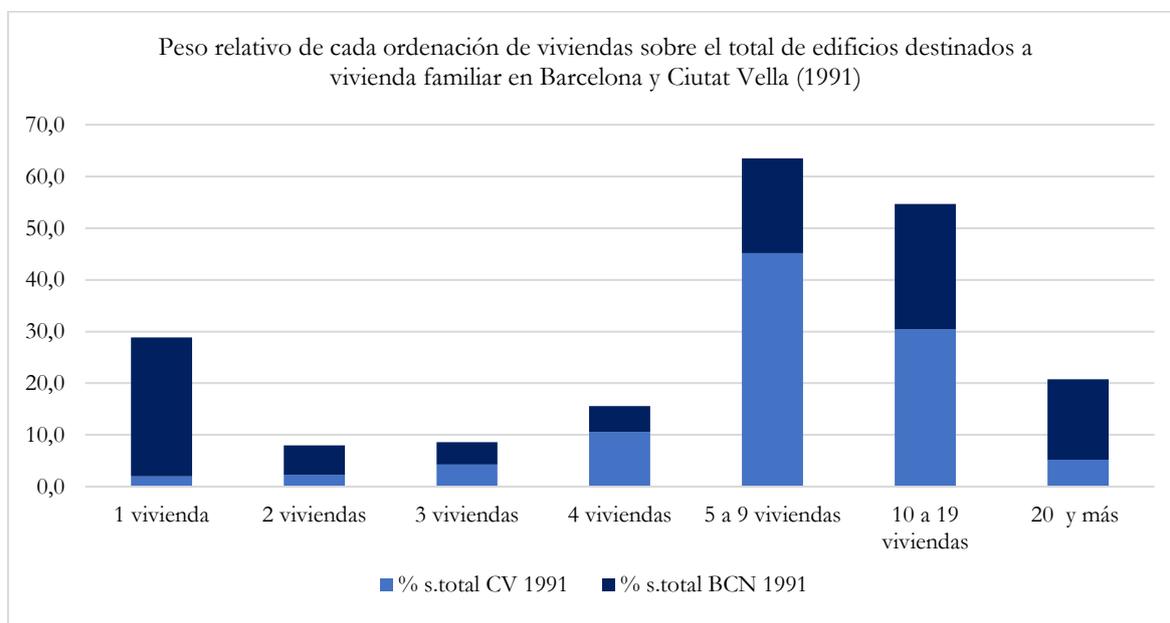
Para finalizar la caracterización de los elementos definitorios de la evolución del parque de edificios destinados a vivienda familiar, presento una serie de gráficas que muestran el número de viviendas que contienen los edificios en cuestión.

En la primera figura, se encuentran los edificios en un momento fijo: 1991, 2001 y 2011. Categorizados en siete grupos diferenciados, se distribuyen la totalidad de edificios del distrito de Ciutat Vella. La panorámica muestra una situación en la que dominan los edificios con 5 a 9 viviendas y los de 10 a 19. Con el paso de los años se produce una reducción de los edificios que contienen menores viviendas en su seno; en contraposición, las construcciones con un número de hogares superiores incrementan con rapidez. El resto de los segmentos, aun teniendo una relevancia destacadamente menor, también siguen la tendencia explicada anteriormente, según su mayor o menos capacidad de albergar viviendas.

Esta primera imagen indica como la capacidad de abarcar una cantidad considerable de viviendas es un impulso para la renovación de estos edificios. Una vez finalizada la rehabilitación, los gentrificadores que hayan realizado las inversiones de capital tienen una capacidad de poder ofrecer en el mercado una cifra superior de viviendas. Sin embargo, el incremento de los edificios con mayor número de viviendas tiene implicaciones en la convivencia vecinal de las comunidades.

El crecimiento de la densidad de población en estos edificios, si no tiene un acompañamiento con la mejora de instalaciones, deriva en un uso más intensivo del espacio comunitario, reduciendo el bienestar del conjunto de los vecinos.

Gráfico 5.1.5 *Peso relativo de cada ordenación de viviendas sobre el total de edificios destinados a vivienda familiar en Barcelona y Ciutat Vella (1991)*



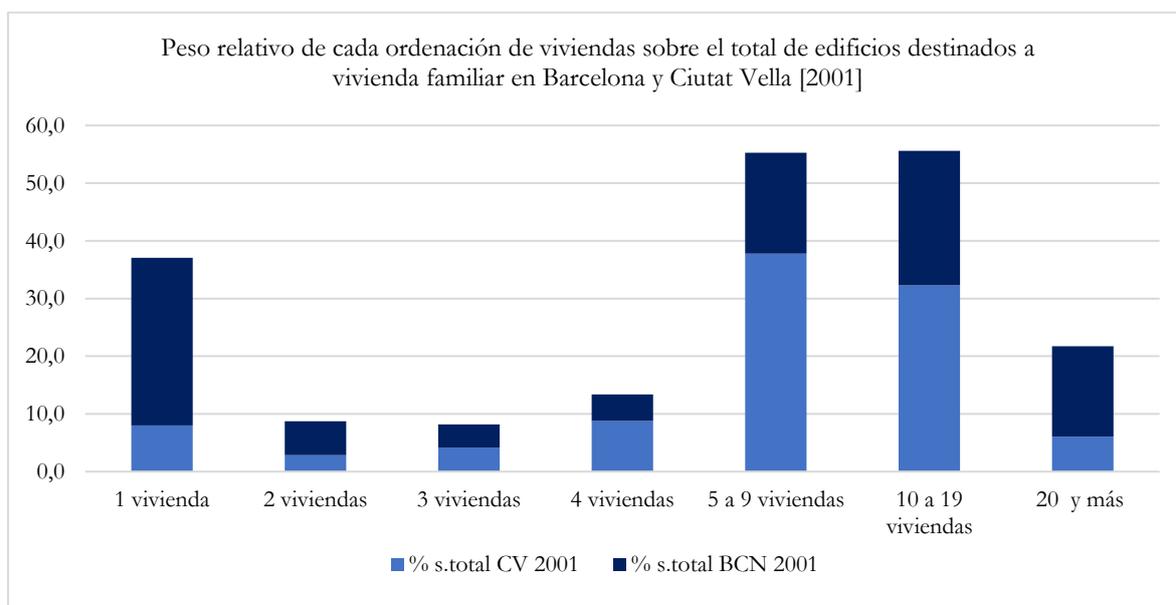
Fuente: Elaboración propia a partir del *Censo de Edificios 1990*.

A partir de las siguientes gráficas se va a realizar una comparación entre el total de Barcelona y la situación de Ciutat Vella, atendiendo a la evolución del peso relativo de cada segmento de clasificación numérico de viviendas sobre el total de edificios de las dos zonas correspondientes.

La primera de las gráficas pone el foco en la situación del 1991, el año previo al inicio del periodo estudiado y fecha de publicación del censo. Como se ha observado en variables ya analizadas previamente, el patrón diferenciado entre Ciutat Vella y Barcelona es evidente.

En el distrito central, el mayor porcentaje de edificios oscila entre los grupos de 5-9 viviendas y 10-19, alcanzando respectivamente el 45% y 30% sobre el total. Por su parte, en la visión del conjunto de la ciudad, los mayores porcentajes son los que hacen referencia a las viviendas unifamiliares – más del 25% - y los dos grupos mencionados para el distrito, 5-9 y 10-19 viviendas. Una característica diferencial es que estos dos últimos grupos tienen un peso inferior sobre el total de Barcelona – cercano al 20% - del que tenían sobre el total de Ciutat Vella. Cabe destacar en el marco del conjunto de Barcelona el segmento de edificios con más de 20 viviendas, con un porcentaje superior al 15% sobre el total en el año 1991.

Gráfico 5.1.6 Peso relativo de cada ordenación de viviendas sobre el total de edificios destinados a vivienda familiar en Barcelona y Ciutat Vella (2001)



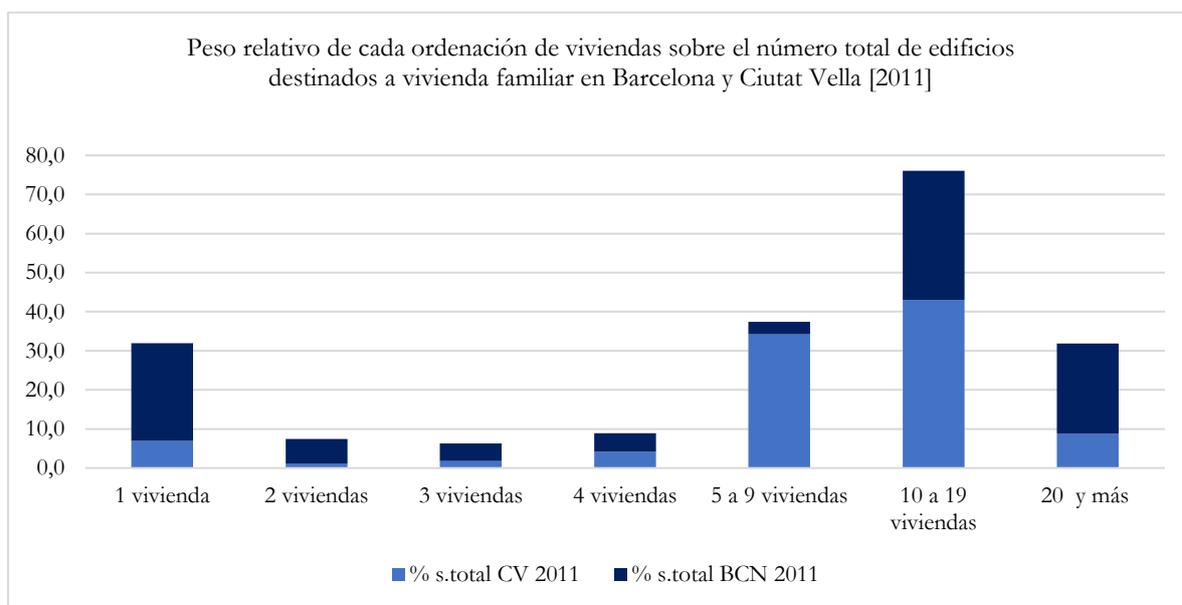
Fuente: Elaboración propia a partir del *Censo de Población y Viviendas 2001*.

En la imagen del año 2001, el patrón diferenciado entre Barcelona y Ciutat Vella visto para el año 1991 sigue siendo evidente, rechazando la hipótesis de que fuese una situación temporal. Sin embargo, se observan algunas modificaciones respecto a las cifras extraídas para la primera fecha.

En primer lugar, hay una reducción en los pesos relativos en el grupo líder de Ciutat Vella, es decir, el de 5 a 9 viviendas, reduciendo su porcentaje hasta un 38% sobre el total. Este factor inicia un proceso de convergencia con el modelo general en el marco de la ciudad.

La confluencia a la que se hace referencia es también visible en el porcentaje de edificios unifamiliares, con un cambio de un 2% en el año 1991 a un 8% en el 2001. Finalmente, los edificios de una única vivienda se alzan con el liderazgo en el entorno barcelonés, hecho que no describe la realidad observada para Ciutat Vella.

Gráfico 5.1.7 Peso relativo de cada ordenación de viviendas sobre el total de edificios destinados a vivienda familiar en Barcelona y Ciutat Vella (2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del *Censo de Población y Viviendas 2011*.

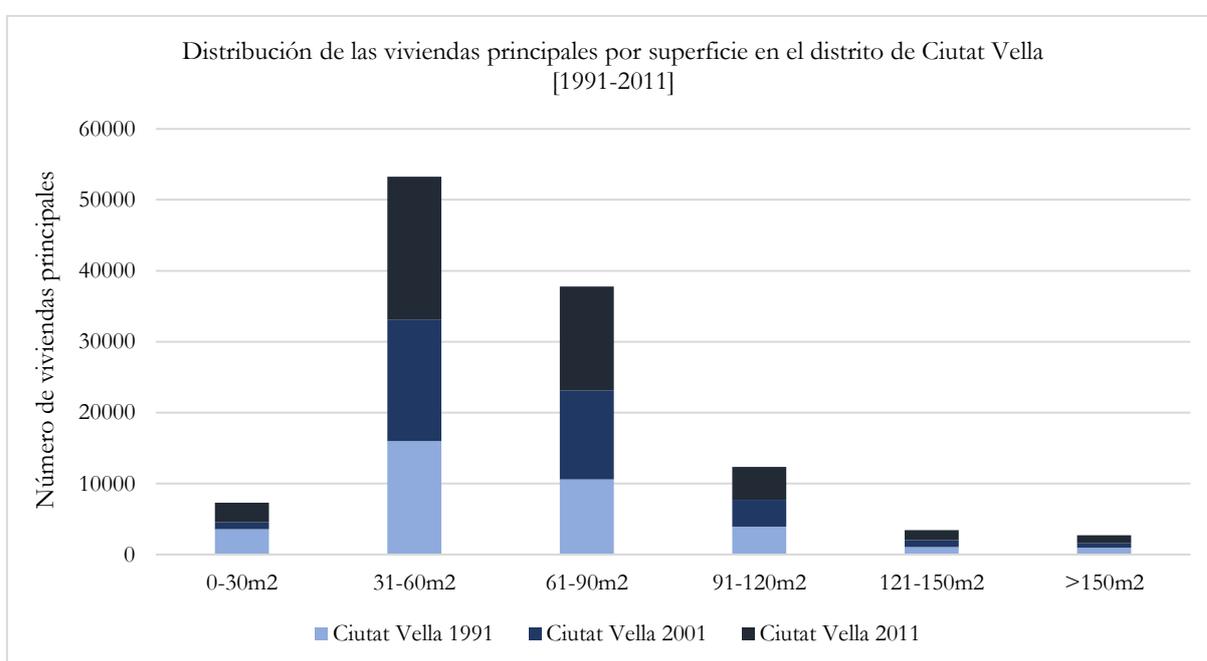
En la imagen estática del año 2011 se confirma con carácter general el patrón de cada zona, pero, sin embargo, hay algunas diferencias destacables. Los datos de Ciutat Vella muestran un cambio en la categoría líder, siendo a partir de este momento el segmento de 10 a 19 viviendas la que ocupa el primer puesto, con un 43% sobre el total. En el caso de Barcelona, este segmento también es el que tiene una mayor relevancia - 33% s/total - pero casi contiguo a las categorías de los edificios unifamiliares y las construcciones con capacidad para más de veinte viviendas familiares. También es destacable la drástica disminución del peso relativo del grupo de 5 a 9 viviendas en el marco de Barcelona, no llegando a alcanzar ni un 5%, mientras que en años anteriores había llegado a tener un peso oscilante al 15/20%.

Siguiendo lo observado en los gráficos anteriores, el año 2011 confirma definitivamente el patrón diferenciado liderado por Ciutat Vella respecto al conjunto de Barcelona. Las características de este modelo es el peso clave de los edificios con una cantidad de viviendas que se sitúan entre las 5 a 9 viviendas y de 10 a 19, con porcentajes más reducidos para el resto de las agrupaciones. Esta realidad dista de lo mostrado para la ciudad en su totalidad, donde los edificios unifamiliares y aquellos con una mayor capacidad de albergar viviendas familiares son los estándares principales.

5.2 Características de las viviendas

En este segundo grupo de variables encontramos tres indicadores – número de viviendas principales según superficie, según régimen de tenencia y según la evolución de la media de ocupación de las viviendas- que van a permitir conocer de mejor forma cuál es la situación residencial en Ciutat Vella. Como se ha hecho en el apartado anterior, se realizarán comparaciones respecto a otros distritos barceloneses o sobre el total de la ciudad, buscando encontrar las singularidades del distrito respecto a otras localizaciones.

Gráfico 5.2.1 Distribución de las viviendas principales por superficie en el distrito de Ciutat Vella (1991 – 2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del *Catastro 1991 – 1995* y *Censo de Población y Viviendas 2011*.

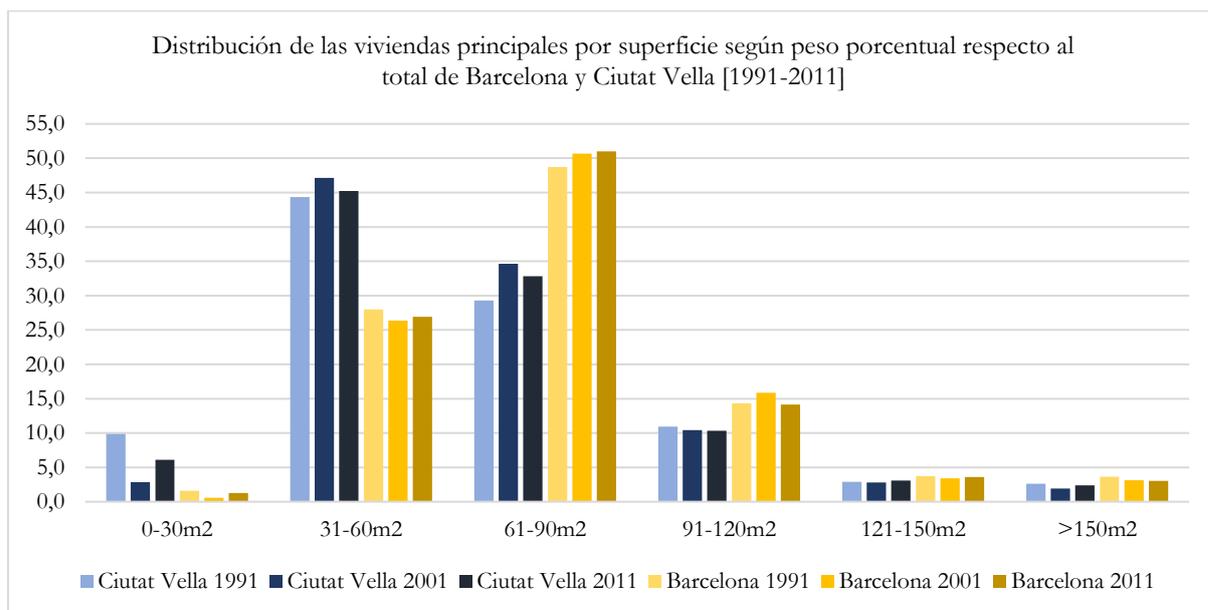
El gráfico 5.2.1, dedicado a mostrar una imagen estática en los años 1991, 2001 y 2011, focaliza su atención en un indicador imprescindible: el número de viviendas principales según superficie³¹. Con una categorización en seis segmentos, de menor a mayor capacidad, afronta una de las principales características de un parque de viviendas residencial.

La primera evidencia es la abundante presencia de viviendas con una superficie oscilante entre los 31 – 60 m², segmento líder en los tres momentos temporales seleccionados. El rango de los 61 – 90 m² ocupa también un destacado papel en la estructura del distrito, incrementando, como hace también el rango de 31 – 60 m², su importancia con el paso de las décadas.

³¹ Según la definición presentada por el INE, el término *vivienda principal* hace referencia a “aquella vivienda utilizada todo o la mayor parte del año como residencia habitual.”

No hay que obviar ciertos segmentos que, aun con un peso más reducido, indican ciertas características relevantes para entender el patrón de funcionamiento del distrito. Uno de ellos es el rango entre 0 – 30 m², el cual en el momento inicial y final adquiere una posición destacable. De la misma forma, no deben minusvalorarse las más de 4000 viviendas que, durante los tres cortes temporales, se han integrado en el rango de entre 91 – 120 m².

Gráfico 5.2.2 Distribución de las viviendas principales por superficie según peso porcentual respecto al total de Barcelona y Ciutat Vella (1991 – 2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del *Catastro 1991 – 1995* y *Censo de Población y Viviendas 2011*.

En la búsqueda de la confirmación o rechazo a la hipótesis del modelo propio en el distrito de Ciutat Vella, la comparación con el conjunto de Barcelona se hace indispensable. Con la misma selección temporal y categorización, la gráfica 5.2.2 tiene como objetivo analizar el peso relativo de cada segmento de viviendas principales según superficie respecto al total de viviendas en cada una de las zonas.

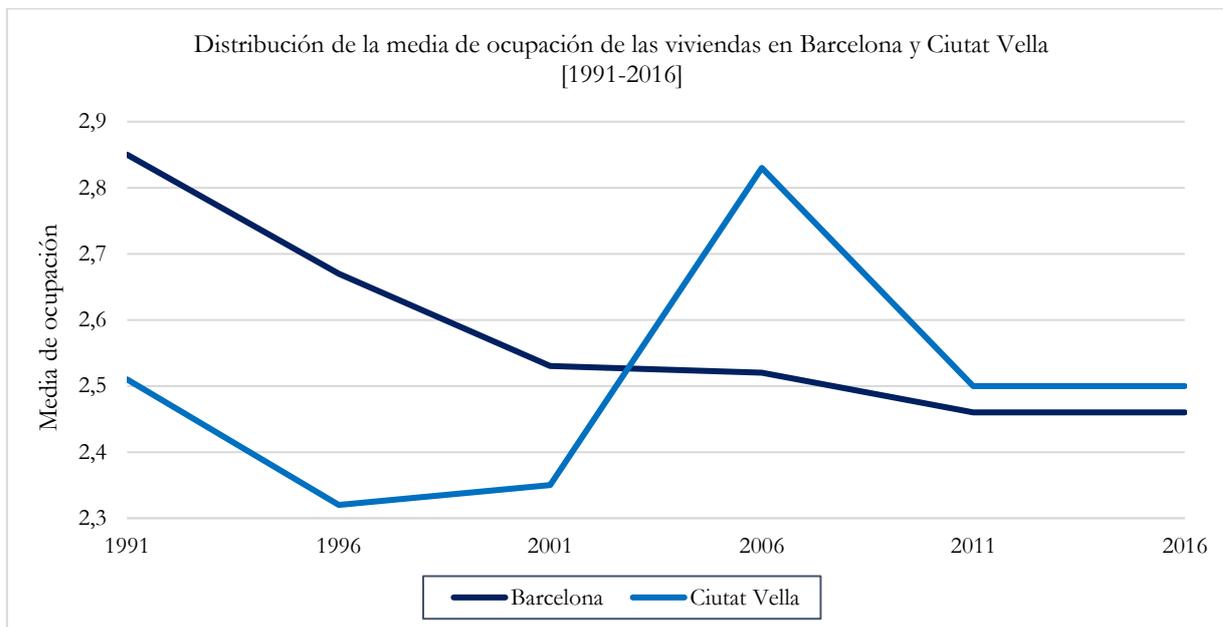
Con una primera mirada ya se sitúan algunos elementos destacables. En primer lugar, dos tendencias diferenciadas y con una evolución histórica. Ciutat Vella está caracterizada por el mayor peso de las viviendas oscilantes en el rango de los 31 – 60 m², seguida en una segunda posición por el intervalo de 61 – 90 m². En el caso de Barcelona, este hecho cambia, siendo el grupo 61 - 90 m² el que tiene un mayor peso relativo, acompañado por el rango de 31 – 60 m². Otra de las características diferenciadoras es el segmento de 0 – 30 m², especialmente significativo en el caso de Ciutat Vella al inicio del periodo. En cambio, cuando es analizada la ciudad en su totalidad, la relevancia de este grupo queda totalmente desdibujada, factor que nos indica como este elemento es intrínseco a la naturaleza del distrito.

Finalmente, es destacable la posición dominante de la ciudad de Barcelona en aquellos segmentos que engloban a las viviendas con mayor superficie (91m² o más), mientras que el peso de estas viviendas en Ciutat Vella es más reducido.

La situación conclusiva que nos aporta esta variable es la de reafirmar la existencia de dos modelos diferenciados. El distrito central está estructurado por un modelo residencial a nivel histórico de viviendas con una superficie reducida, debido a la imposibilidad provocada por el componente limitante al ser casco antiguo de un crecimiento extensivo ³². La reducción de la superficie deriva en precios totales inferiores – aunque el precio/m² resulte superior, la cantidad de metros que disponen las viviendas es reducida, lo que deriva en precios finales más bajos - en el mercado inmobiliario respecto a otras localizaciones, las cuales tienen mayores posibilidades de ampliación. Este factor impulsa las posibilidades de atracción de aquellos gentrificadores con una capacidad adquisitiva inferior o, por su parte, que buscan ampliar al máximo el potencial diferencial de renta. Ciutat Vella, por tanto, dispone de unas características en términos de superficie de las viviendas que favorecen la aparición y consolidación de los procesos de gentrificación.

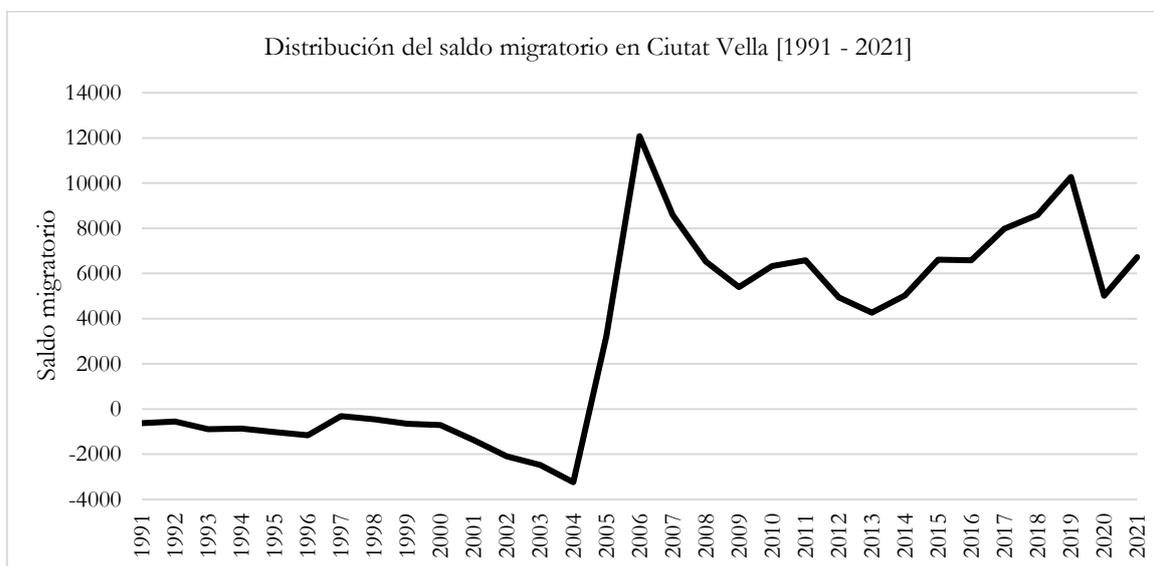
³² El crecimiento en el barrio de la Barceloneta ha sido históricamente orientado de forma ascendente, no en términos de amplitud. La explicación recae en las limitaciones espaciales del barrio, las cuales imposibilitan un crecimiento de carácter expansivo. Véase (García-Martín, 1989) para mayor información al respecto de los diferentes planes urbanísticos de crecimiento en los últimos siglos para el barrio costero.

Gráfico 5.2.3 Distribución de la media de ocupación de las viviendas en Barcelona y Ciutat Vella (1991 - 2016)



Fuente: Elaboración propia a partir del *Padrón municipal de Habitantes 1996, 2006, 2007 y 2008* y de los *Censos de Población y Viviendas 1991, 2001*.³³

Gráfico 5.2.3.1 Distribución del saldo migratorio en Ciutat Vella (1991 – 2021)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Barcelona a través de su departamento de *Estadística i Difusió de Dades, Moviments demogràfics*.

³³ Para el año 1996 y del 2006 hasta el final del periodo, se trata de una estimación realizada a partir de la lectura del número de personas empadronadas en cada hoja padronal del Padrón Municipal a día 30 de junio de cada año (hasta el 2015) y a día 1 de enero (del 2016 a la conclusión del intervalo temporal).

En el proceso de análisis de las características del distrito de Ciutat Vella respecto a su mercado residencial, la media de ocupación de las viviendas es una medida que resulta interesante para complementar anteriores variables como el número de viviendas o la superficie de estas. Utilizando el método comparativo respecto a la media de Barcelona, el gráfico 5.2.3 muestra la evolución de este indicador en el periodo entre los años 1991 – 2018, intervalo temporal con disponibilidad de información.

El análisis al respecto de esta variable se divide en dos caminos diferenciados: los años previos y posteriores al 2006. Antes de esta fecha, se observa cómo la media de ocupación de Ciutat Vella es significativamente inferior a la del conjunto de Barcelona. Con el paso de los años, hay una tendencia a la convergencia, fruto de la disminución en el indicador para Barcelona y el paulatino incremento para los datos del distrito. La llegada del año 2006 y las fechas inmediatamente a continuación muestran un cambio en los roles, siendo mayor la media de ocupación en Ciutat Vella, inclusive llegando a los valores que había alcanzado Barcelona al inicio del periodo seleccionado.

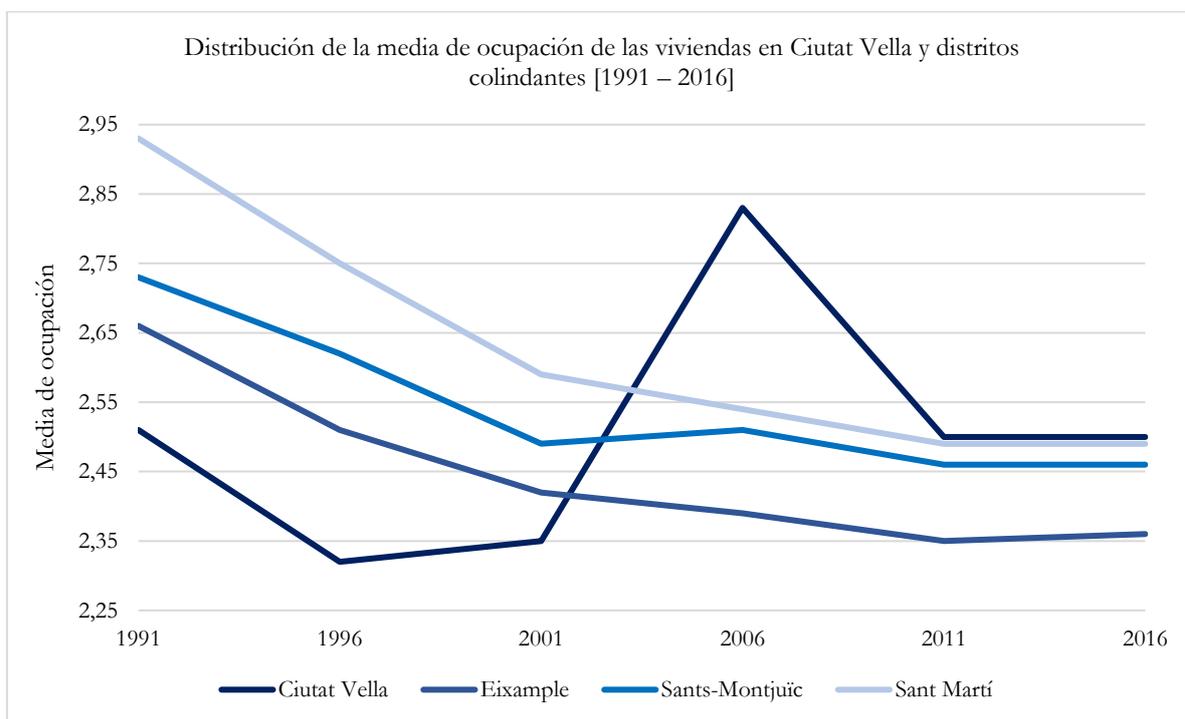
La explicación de esta variación puede explicarse, por ejemplo, por la búsqueda de lugares en los que los precios de la vivienda no tuviesen un crecimiento tan marcado. Ciutat Vella, debido a las condiciones del parque de edificios ya analizadas, ofrecía unos precios en el mercado más accesibles que zonas con una fuerte tendencia alcista. En el apartado 5.3, *Evolución de los componentes económicos del mercado residencial*, se inspeccionará con detalle la evolución de los precios del alquiler en la zona. Sin embargo, no se está atendiendo a quienes eran las personas interesadas.

La contextualización temporal no puede entenderse sin el papel de la inmigración, que incrementó el tamaño medio de las familias, lo que explica el crecimiento de la media de ocupación en el distrito, ya que consiguió atraer a una gran parte de esa inmigración gracias a una vivienda más contenida a nivel de precios ³⁴.

Cuando se empieza a dejar atrás el año 2006 se da otro proceso de convergencia, en este caso, por la disminución en los datos de Ciutat Vella y el equilibrio en los barceloneses. La inmigración vuelve a ser un factor clave en la explicación de este indicador. La combinación del calentamiento del mercado residencial juntamente con las consecuencias del estallido de la burbuja inmobiliaria, generó un proceso de emigración de una parte importante de la población inmigrante. Después de esta fase inicial de retorno, el valor para Ciutat Vella se mantiene estable hasta la finalización de la serie temporal.

³⁴ La estructura por edades de la población extranjera, con carácter general, ha tenido una tendencia a ser más joven que la estructura española, especialmente, en los intervalos entre los 20 y 40 años.

Gráfico 5.2.4 Distribución de la media de ocupación de las viviendas en Ciutat Vella y distritos colindantes (1991 – 2016)



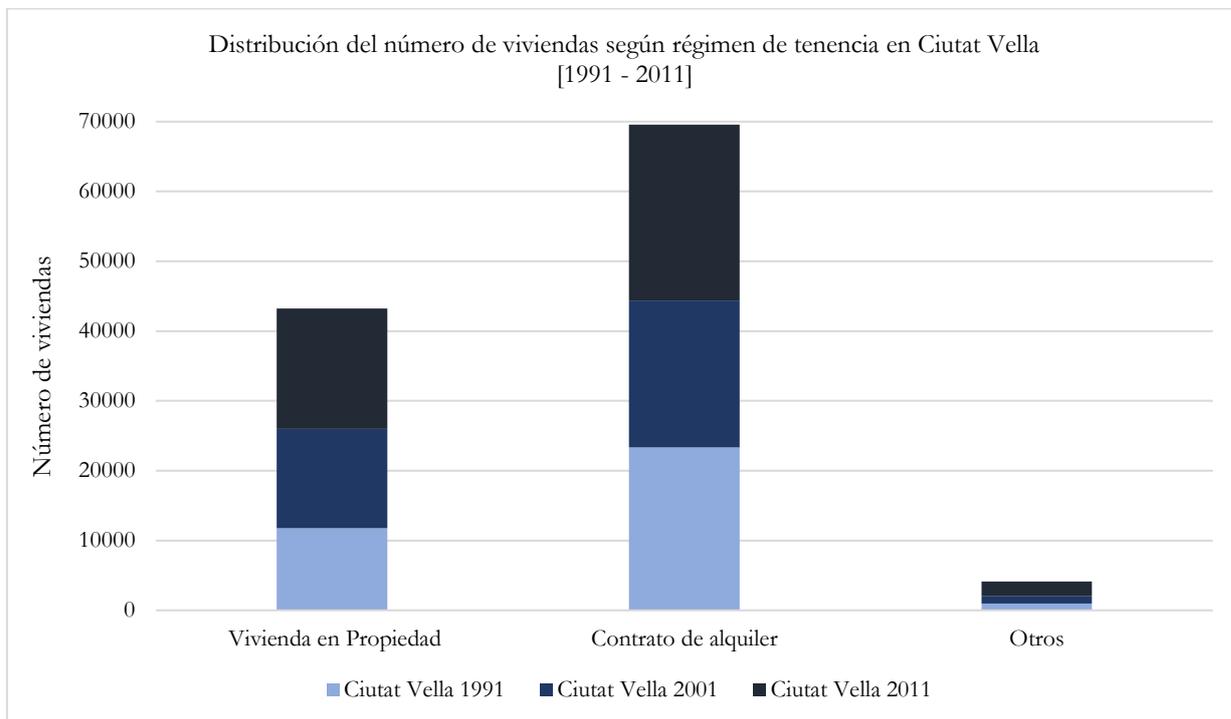
Fuente: Elaboración propia a partir del *Padrón municipal de Habitantes 1996, 2006, 2007 y 2008* y de los *Censos de Población y Viviendas 1991, 2001*

Con este indicador se ha realizado, de forma adicional, una comparación a un nivel más micro, en este caso, con los distritos colindantes territorialmente con Ciutat Vella.

Haciendo uso de los mismos puntos temporales, se observa la misma dinámica mostrada en el gráfico 5.2.3, es decir, dos tendencias diferenciadas con el año 2006 como punto de inflexión. En los años previos es visible la inferior ocupación media de Ciutat Vella respecto a los distritos colindantes, los cuales tienen cifras significativamente superiores. En los momentos previos al cambio de siglo y los primeros años de este, la diferencia previa comienza a reducirse, a raíz de la disminución en la media en los distritos colindantes y el incremento en Ciutat Vella. El año 2006, por su parte, muestra una realidad totalmente distinta, alcanzándose cifras a las que únicamente habían llegado las zonas colindantes hacía más de quince años. Mientras tanto, en las localizaciones cercanas a Ciutat Vella el proceso era de estabilización en la caída de la media de ocupación.

A partir de ese momento, se reinicia un nuevo proceso de convergencia, con una caída en la media de ocupación del distrito de Ciutat Vella, equiparándose a los valores de los distritos limítrofes.

Gráfico 5.2.5 Distribución del número de viviendas según régimen de tenencia en Ciutat Vella (1991 – 2011)



Fuente: Elaboración propia a partir del *Censo de Edificios 1990* y *Censos de Población y Viviendas 1991, 2001 y 2011*.

La tercera variable presentada en esta selección del apartado 5.2 *Características de las viviendas* es el número de viviendas – tanto familiares como colectivas - según régimen de tenencia. La razón detrás del estudio de este factor reside en el hecho de que los procesos de gentrificación desencadenan peores consecuencias en aquellas zonas donde hay un mayor peso de los contratos de alquiler que de las viviendas en propiedad.

¿Cuál es la razón detrás de esta lógica? La gentrificación implica una revalorización del entorno, por esta cuestión, los propietarios de activos en estas zonas ven incrementado el valor de su patrimonio por factores exógenos a sus decisiones. Mientras tanto, las personas en contrato de alquiler sufren las consecuencias de la revalorización económica, ya que los propietarios de los inmuebles reciben impulsos desde el mercado con mejores alternativas para la maximización de su rentabilidad económica. Ante esta situación, los dueños de los inmuebles tienen diversas opciones: el incremento del alquiler para equiparar su beneficio al posible beneficio esperado de mercado, disminuyendo el bienestar de la población arrendataria o la finalización del contrato de arrendamiento y generar un cambio de uso del inmueble, por ejemplo, orientándose al alquiler vacacional.

El gráfico 5.2.5 muestra una instantánea en tres momentos temporales (1991, 2001 y 2011) y agrupaciones: vivienda en régimen de propiedad, con contrato de alquiler u otras formas ³⁵.

La tipología de tenencia dominante en Ciutat Vella es el contrato de alquiler. En los diferentes años seleccionados, la preeminencia reside en esta tipología, superando de forma considerable a la vivienda en propiedad. La evolución de esta última es ascendente con el paso de las décadas, pero aun así no consigue alcanzar a su competidora. Finalmente, la categoría destinada a otras alternativas tiene un papel poco significativo, aunque con un incremento en las fechas más cercanas a nuestra posición, debido al auge de la cesión en uso, un mecanismo que permite a las personas que viven allí estar de forma indefinida con un coste menor al precio del alquiler de mercado. Este régimen de tenencia ha sido impulsado en la última década desde el Ayuntamiento de Barcelona, en cooperación con cooperativas de la ciudad ³⁶.

Esta imagen confirma, por tanto, una situación potencialmente perjudicial para una gran parte de la población residente en el distrito de Ciutat Vella, ya que su posición contractual de arrendatarios implica una mayor inestabilidad delante de las revalorizaciones de la zona. En los últimos años, se ha hecho notorio el proceso de expulsión de una parte de la población del distrito, afectados por el incremento en el precio del alquiler.

El desplazamiento genera un encadenamiento de sucesos, puesto que estos inquilinos deben trasladarse a otras zonas del entorno metropolitano en los que los precios sean acordes a sus capacidades económicas.

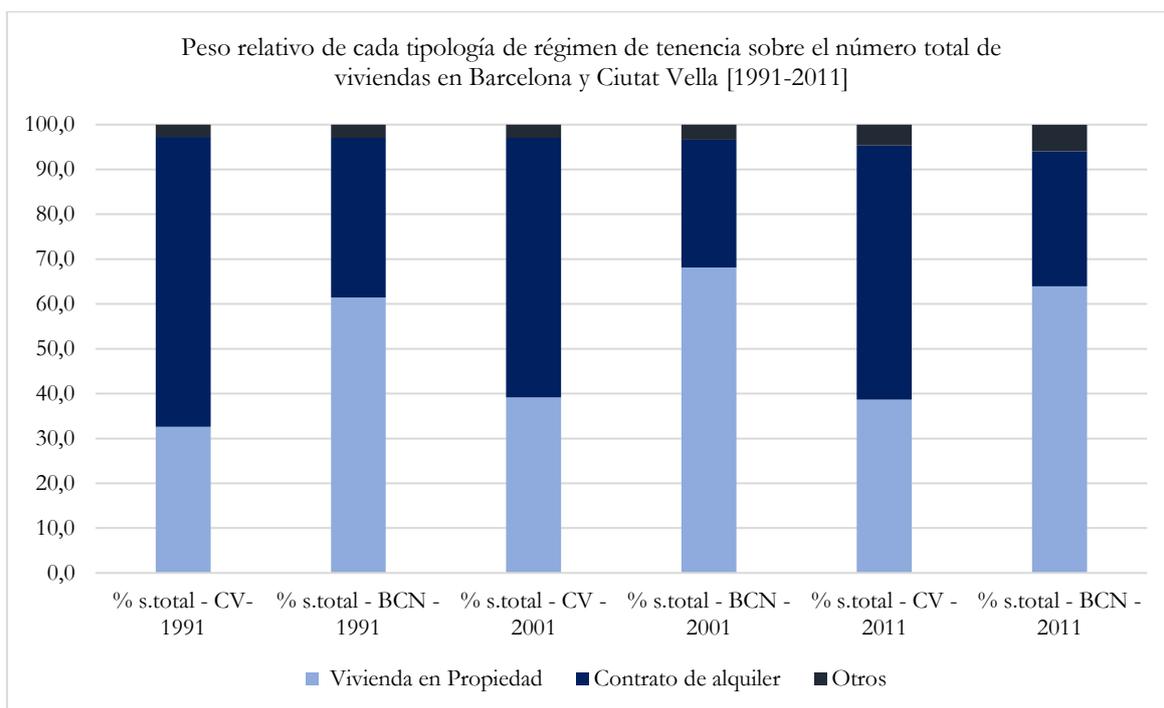
La llegada de la población expulsada puede implicar una revalorización de estas zonas externas, es decir, estos individuos que han sufrido las consecuencias de la gentrificación acaban siendo involuntariamente agentes “*portadores*” de la gentrificación en otros entornos ³⁷. Las consecuencias de un proceso de gentrificación no tienen una connotación únicamente local, sino que se extienden a lo largo y ancho del territorio. Comprender este círculo vicioso generado por la gentrificación es vital, ya que las medidas para luchar contra sus efectos no deben concentrarse en un único punto, sino ampliar la perspectiva a un entorno urbano más amplio ³⁸.

³⁵ La categoría *Otros* incluye formas como la cesión gratuita o a bajo precio (por otro hogar, pago por parte de una empresa...).

³⁶ Uno de los casos más relevantes al respecto de este nuevo mecanismo fue el que aconteció en el año 2016 en la calle Espronceda, ubicada en el Poblenou. El Ayuntamiento de Barcelona cedió diversos solares para la construcción de viviendas con este novedoso régimen de tenencia (Ayuntamiento de Barcelona, 2019)

³⁷ Según las estadísticas de *Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya*, los municipios que han visto más incrementado el precio del alquiler en el periodo 2017 – 2022 han sido Sant Just Desvern (32,3%), Sant Adrià de Besòs (24,8%) y Badalona (22,2%) respectivamente. Estas ciudades han superado el crecimiento de Barcelona, indicándonos el proceso de expulsión de la capital y las consecuencias sobre las zonas colindantes, las cuales absorben a esta masa de población expulsada (Vázquez, 2022).

Gráfico 5.2.6 *Peso relativo de cada tipología de régimen de tenencia sobre el número total de viviendas en Barcelona y Ciutat Vella (1991 – 2011)*



Fuente: Elaboración propia a partir del *Censo de Edificios 1990* y *Censos de Población y Viviendas 1991, 2001 y 2011*.

Siguiendo con la metodología utilizada con otros indicadores, se presenta una comparación de los pesos relativos de la variable en cuestión sobre el número total de viviendas en Barcelona y Ciutat Vella.

Las diferencias entre los dos sujetos en comparación son evidentes, mostrando dos modelos distintos. Como se mencionaba en la gráfica 5.2.4, Ciutat Vella se caracteriza por una estructura basada mayoritariamente en la tipología del contrato del alquiler. Este esquema presentado para Ciutat Vella es más cercano al modelo europeo, en las cuales el alquiler es la opción mayoritaria. Sin embargo, hay ciertos cambios, con una disminución del peso del alquiler y correspondiente incremento de la vivienda en propiedad, especialmente en el periodo entre el año 1991 y el 2001. Barcelona, por su parte, dispone de un modelo centrado en la vivienda en propiedad, con un peso más reducido del alquiler respecto a la situación en Ciutat Vella. La dinámica en el conjunto de Barcelona es a una disminución del régimen de propiedad, alcanzando aun así valores cercanos al 65% sobre el total de viviendas.

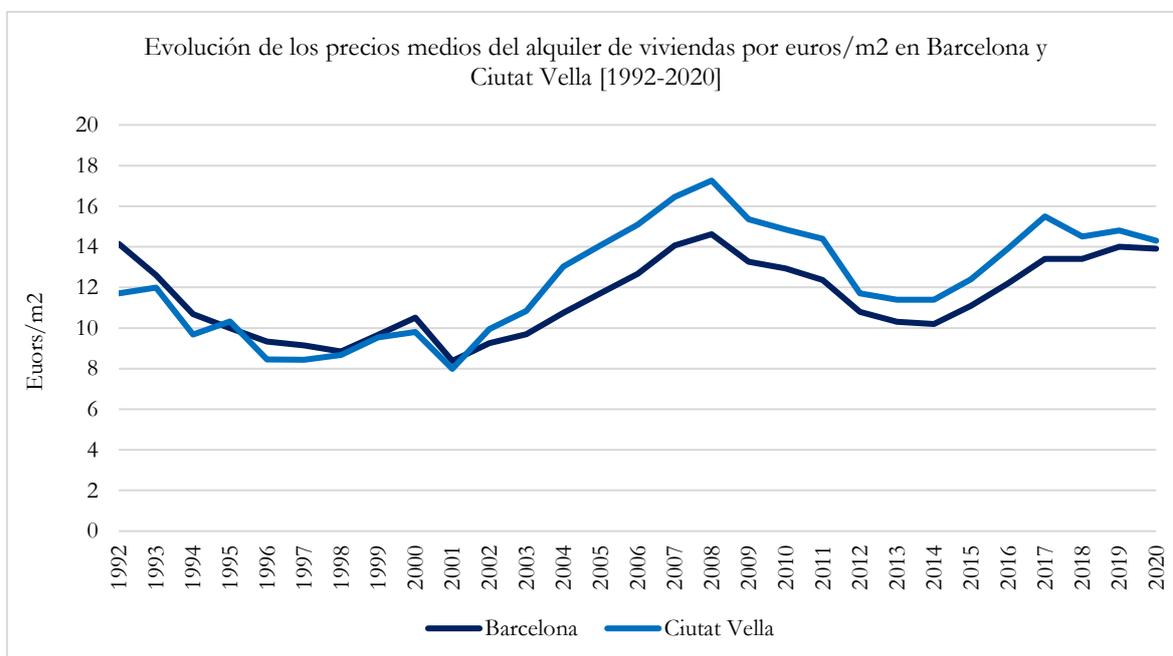
³⁸ En la obra de Friedrich Engels ya es mencionada la reproducibilidad y transmisión del “problema de la vivienda” de una localización específica a otros entornos colindantes (Engels, 1974, 1ª edición en 1872).

La imagen de Barcelona, en contraposición a Ciutat Vella, es más cercana a las características históricas del mercado residencial español, impregnado por el fuerte sesgo hacia la propiedad de los inmuebles (Nel·lo, 2018) ³⁹.

5.3 Evolución de los componentes económicos del mercado residencial

La perspectiva económica del mercado residencial es el objetivo principal que da forma a este apartado 5.3, centrándose en dos variables con un relevante papel en la aparición y consolidación de los procesos de gentrificación: la evolución de los precios medios de alquiler y las rehabilitaciones en las viviendas.

Gráfico 5.3.1 Evolución de los precios medios del alquiler de viviendas por euros/m2 en Barcelona y Ciutat Vella (1992 – 2020)



Fuente: Elaboración propia a partir de los *Anuarios Estadísticos de la Ciutat de Barcelona 1992 – 2020*. ⁴⁰

³⁹ Se recomienda el informe de los investigadores Javier Ballesteros (*Toulouse School of Economics*) y Jorge Onrubia (*Universidad Complutense de Madrid*) en el que se examina el impacto de la propiedad de la vivienda en la desigualdad de la renta de los hogares, centrándose en el periodo 2008 – 2018. El mayor peso de la vivienda en propiedad se analiza como un amortiguador delante del impacto negativo del ciclo económico, contrarrestando la volatilidad propia del momento. Sin embargo, el incremento del alquiler en los últimos años puede “significar una pérdida de ese amortiguador de la desigualdad” (Muñoz y Onrubia, 2022).

⁴⁰ Los datos extraídos de los *Anuarios Estadísticos de la Ciutat de Barcelona* se sustentan por la información recogida por el *Servei de Valoracions del Ajuntament de Barcelona* (del 1992 al 1994), el *Departament d’Estudis Fiscals del Institut Municipal de Recaptació de Barcelona, Ajuntament de Barcelona* (del 1995 al 2011) y por la *Secretaria d’Habitatge i Millora Urbana* (2012 – 2020), a partir de las fianzas de alquiler depositadas en el *Incasol*.

En la gráfica 5.3.1 se presenta la evolución de los precios medios del alquiler de viviendas a través de la comparación de las trayectorias en Ciutat Vella y la totalidad de la ciudad de Barcelona desde el año 1992 hasta el 2020, última fecha con datos disponibles.

Previamente al análisis de la figura en cuestión, es importante presentar una cuestión de carácter metodológico, puesto que nos encontramos con una variable – euros/m² – que ha sufrido cambios en su unidad de conteo durante el periodo estudiado. Para poder realizar una correcta comparación, se ha decidido realizar una transformación de los precios a precios constantes del año 2020, actualizando cada cifra anual a su traslación en términos de valor en el año mencionado ⁴¹.

Durante estos treinta años, dos tendencias claramente diferenciadas pueden localizarse. Antes del año 2001, punto de inflexión en la serie temporal, Barcelona había tenido de forma anual unos precios superiores en el indicador de euros/m². A partir del año 1992, este valor había disminuido de forma constante en Barcelona desde los 14 euros/m² hasta los 8,5 euros/m² del 1998. En Ciutat Vella, la tendencia a la baja no había tenido esa estabilidad, encontrándose repuntes en los años 1993 o 1995, dando lugar a una línea más quebrada. La llegada de los años finales del siglo XX inició una convergencia entre las dos zonas, con un incremento de los precios durante los años 1998 – 2000.

El año 2001 trajo consigo una caída general de los precios medios del alquiler y supuso el fin del movimiento exacto de las dos zonas. Ciutat Vella inició una escalada de precios de carácter exponencial a partir de los inicios del año 2002. Partiendo de valores de 8 euros/m² en ese instante, llegó a alcanzar más de 17 euros/m² en el año 2008. En menos de 6 años, el precio se había duplicado. La tendencia alcista también se dio en el conjunto de Barcelona, pero con resultados más modestos. Iniciando la trayectoria con 8 euros por m², su pico máximo se situó en importes cercanos a los 14 euros por m² en el año 2008. La burbuja inmobiliaria fue, por tanto, una realidad.

El estallido de la crisis económica del año 2008 implicó una rápida disminución de los precios, tanto en Ciutat Vella como en la totalidad de la ciudad. Sin embargo, la reducción no fue tan drástica como podría llegar a imaginarse. Una de las posibles explicaciones a este hecho es la rigidez de los precios del alquiler, al no tener la capacidad de adaptabilidad inmediata a la coyuntura económica del momento, a consecuencia de la vigencia de los contratos previamente firmados. Otro factor que puede aportar cierta luz son las mayores dificultades en el acceso al crédito bancario, reduciéndose la adquisición de vivienda en propiedad e incrementando la opción sustitutoria, es decir, el alquiler.

Desde el año 2009 hasta el 2011, las tendencias en las dos zonas se mantuvieron estables después de la bajada a raíz del pánico del shock del año 2008. Sin embargo, el año 2012 desencadenó la segunda caída, esta vez más acentuada, fruto de la crisis del Euro, la cual afectó especialmente a los países del sur de Europa.

⁴¹ La calculadora utilizada ha sido la proporcionada por (Calcuvo, 2023), aunque puede utilizarse también la disponible en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE).

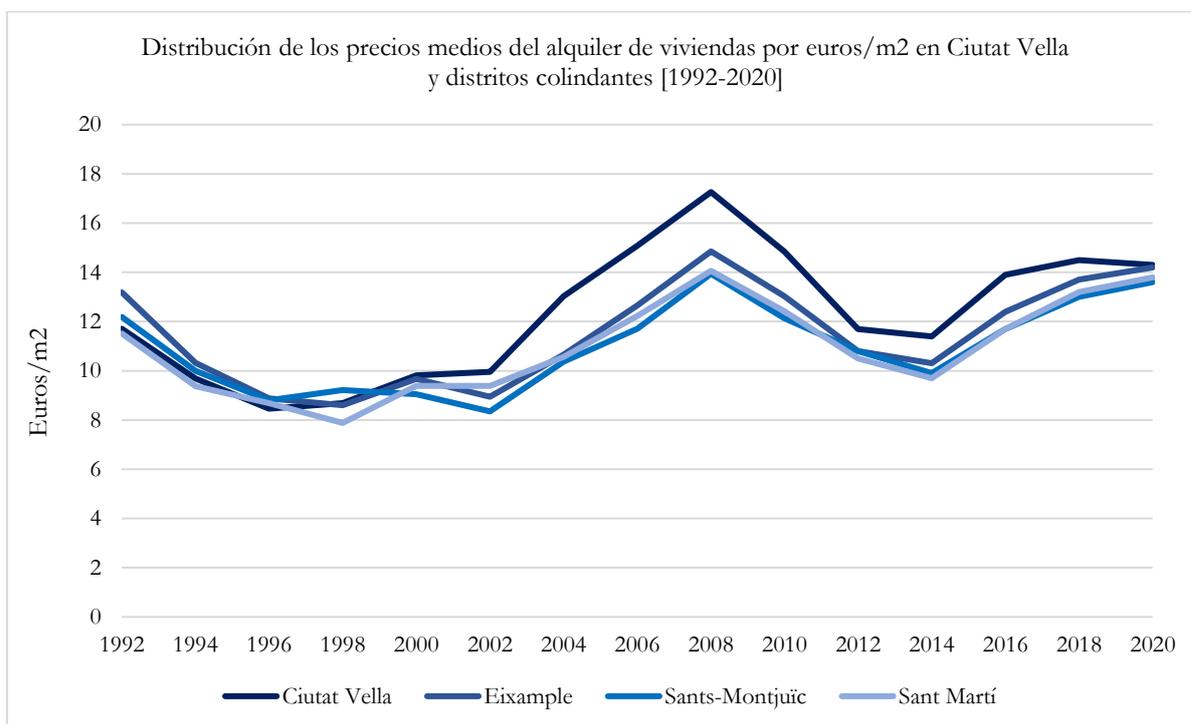
Esta disminución es notoria si se analiza el caso de Ciutat Vella, ya que los precios disminuyeron de los 14 euros/m² que tenían a finales del 2011 a los 11 euros/m² de inicios del 2013. La trayectoria de Barcelona indica un menor impacto de los efectos de la crisis económica de esos años, disminuyendo los precios pero de forma más suave.

La recuperación económica a partir del año 2014 se materializó también en los precios medios del alquiler. A partir de ese año, se inició un incremento año tras año hasta finales del 2017. En este periodo, tanto Ciutat Vella como Barcelona alcanzaron niveles cercanos a los que se encontraban en el mercado en los momentos posteriores al primer impacto de la crisis del 2008. Sin embargo, en ninguno de los dos casos se logró recuperar los niveles previos al estallido de la burbuja inmobiliaria.

La situación posterior al 2017 hasta la actualidad muestra una ligera disminución en Ciutat Vella mientras que, en Barcelona, la tendencia es moderadamente alcista. Esta combinación está generando un nuevo punto de unión en los precios entre las dos zonas, una situación que no se había observado desde el año 2001.

La principal conclusión que podemos extraer de esta primera gráfica es la diferencia en la sensibilidad ante de los cambios en los ciclos económicos y sociales de las dos zonas. A partir del año 2001, Ciutat Vella muestra unas tendencias con mayor crecimiento en los momentos de expansión y, también, mayor disminución en aquellos momentos de retracción. Por su parte, Barcelona, en su visión global, no sufre estas modificaciones tan bruscas en su trayectoria, aun manteniendo la misma tendencia alcista o bajista que tiene Ciutat Vella.

Gráfico 5.3.2 Distribución de los precios medios del alquiler de viviendas por euros/m² en Ciutat Vella y distritos colindantes (1992 – 2020)

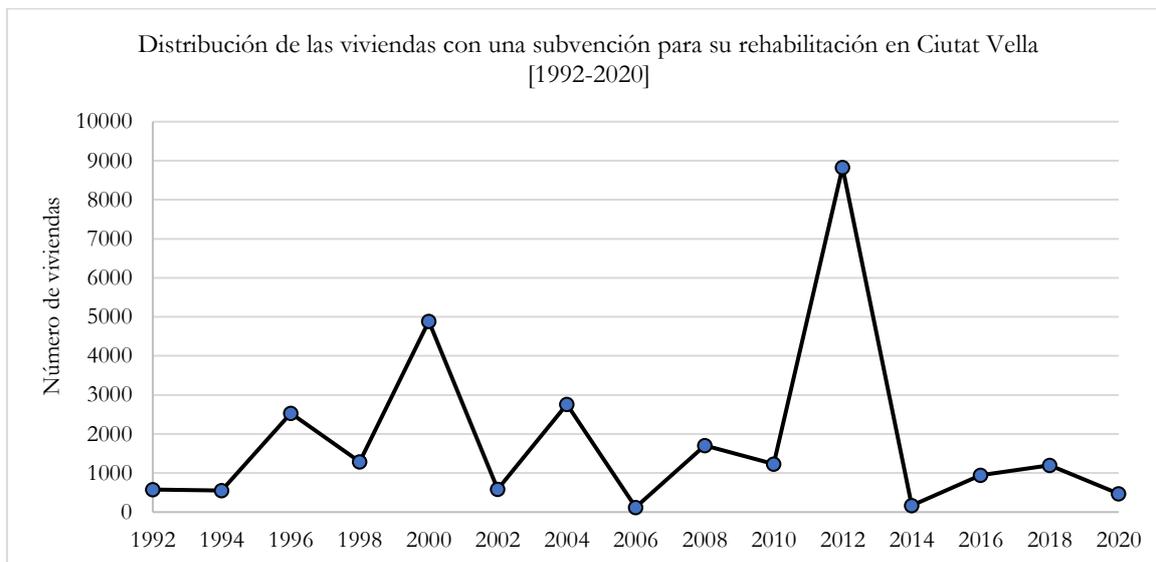


Fuente: Elaboración propia a partir de los *Annuarios Estadísticos de la Ciutat de Barcelona 1992 – 2020*.

La comparación de la evolución de los precios medios del alquiler entre distritos colindantes es una alternativa para confirmar la hipótesis de la mayor sensibilidad de Ciutat Vella ante los cambios económicos. Como habíamos visto en la gráfica anterior, la situación previa al año 2001 muestra cómo la tendencia de Ciutat Vella era similar a la de sus distritos vecinos, con una trayectoria bajista desde el 1992 hasta finales de siglo. A partir del 2002, y, especialmente, 2004, Ciutat Vella despunta en el nivel de precios medios. Esta tendencia al alza también se encuentra en los distritos colindantes, pero no consigue alcanzar los niveles del centro histórico.

La llegada del año 2008 implica el punto álgido y, a su vez, el inicio de una disminución que reduciría de forma considerable los precios. Como en los años de crecimiento, la reducción fue más relevante en el caso de Ciutat Vella, lo que confirma la hipótesis indicada anteriormente. La lenta recuperación de los dos periodos de crisis comenzó a reiniciar una escalada de precios, en esta ocasión, con movimientos ascendentes más cercanos entre distritos. Con este análisis distrital, la hipótesis de la mayor sensibilidad de Ciutat Vella ante los cambios económicos adquiere una mayor fortaleza.

Gráfico 5.3.3 Distribución de las viviendas con una subvención para su rehabilitación en Ciutat Vella (1992 – 2020)



Fuente: Elaboración propia a partir de los *Anuarios Estadísticos de la Ciutat de Barcelona 1992 – 2020*.⁴²

La importancia de la rehabilitación ha sido mencionada con anterioridad como un factor clave en los estudios sobre la gentrificación. Cualquier intervención de rehabilitación tiene un triple efecto: sobre el contexto físico, al mejorar las condiciones de habitabilidad, en el contexto social de los residentes allí presentes y, en último lugar, en el contexto colectivo, cambiando la imagen proyectada por la zona (Leal Maldonado y Sorando Ortín, 2013). En esta investigación se ha querido tener en cuenta estos efectos a través de una doble vía: la cantidad de viviendas con subvención para tareas de rehabilitación y la cuantía monetaria de estas ayudas.

El gráfico 5.3.3 muestra la evolución del total de viviendas con una subvención para actuaciones de rehabilitación en el distrito de Ciutat Vella. Si realizamos un análisis de carácter general de la serie temporal, se observa primeramente una evolución con importantes cambios en su interior. El año 2000 y el 2012 destacan como los puntos con una mayor cantidad de viviendas con una subvención anexa, momentos temporales en los que, a su vez, se desarrollaba una coyuntura económica compleja, fruto de la crisis tras el estallido de la burbuja especulativa de las puntocom (1998 – 2001) y de la crisis del Euro (2010 – 2016)⁴³.

⁴² Los datos extraídos de los *Anuarios Estadísticos de la Ciutat de Barcelona* se recogen del trabajo elaborado por la *Direcció General d'Arquitectura i Habitatge*, organismo sujeto a la Generalitat de Catalunya.

⁴³ La periodización de la denominada crisis del Euro se ha situado de forma general entre los años 2009 y 2010, en este trabajo se ha seleccionado como punto inicial el informe publicado por la Comisión Europea en enero del año 2010, documento en el que se acusaba a Grecia de irregularidades sistemáticas en la presentación de datos fiscales a las instituciones europeas (Comisión Europea, 2010).

Por su parte, las cifras se reducen considerablemente en los momentos de expansión económica, en los cuales, la rehabilitación parece no situarse como una opción tan atractiva. Un ejemplo de este hecho podría ser el periodo 2002 - 2010, años en los que se desarrolló la burbuja inmobiliaria. Sin embargo, en los periodos de crisis, la rehabilitación parece posicionarse como un mecanismo que permite de forma más asequible el acceso a la vivienda que el inmueble de nueva construcción. La serie temporal, por tanto, parece indicarnos una posible tesis a estudiar, revisar y analizar críticamente sobre su validez: la rehabilitación tiene un cierto componente anticíclico, es decir, en aquellos momentos de mayor crecimiento, reduce su peso, y, en aquellos de recesión o coyuntura adversa, asume una relevancia superior.

Sin embargo, creo necesario retroceder a los años 80 para poder comprender la evolución en las políticas ideadas en el campo de la rehabilitación desde la esfera público-privada. En apartados anteriores del trabajo se ha mencionado la importancia del arquitecto y urbanista Oriol Bohigas, destacando su defensa de la recuperación del centro histórico y la monumentalización de la periferia. Desde el seno del Ayuntamiento, se plantearon conjuntos de medidas buscando dejar atrás la grave crisis urbana que había sufrido el distrito en los años 70, caracterizada en las dimensiones sociodemográficas, residenciales o económico-productivas (Gomà, 1997; Gomà y Rosetti, 1998). En el año 1985 se aprobaron los Planes Especiales de Reforma Interior de los barrios de Ciutat Vella (PERI's), proyecto que se centraban en la liberación del suelo con el fin de poder dotar al entorno de espacios e infraestructuras públicas adecuadas, juntamente con la rehabilitación de las ya existentes, apoyándose en la colaboración público – privada (Fiori y Picorelli, 2017). Al año siguiente, 1986, el proceso continuaría avanzando, en este caso, con la declaración de Ciutat Vella de Área de Rehabilitación Integrada (ARI). Este hecho obligaba a una mayor coordinación en las actuaciones de las diferentes AA.PP. (Ayuntamiento, Diputación, Generalitat...) y permitía acogerse a los beneficios en términos de financiación de las tareas de rehabilitación, factor de gran relevancia (ibid.)⁴⁴.

La colaboración pública – privada fue el principal mecanismo utilizado para llevar a cabo el proceso de rehabilitación necesario, destacando la creación de PROCIVESA (Promoción de Ciutat Vella Sociedad Anónima), una sociedad de capital mixto que operó desde el año 1988 hasta finales de 1999, fecha en la que tomó el relevo FOCIVESA (Fomento de Ciutat Vella Sociedad Anónima)⁴⁵. El objetivo de PROCIVESA y posteriormente, FOCIVESA, era el de recuperación la centralidad de Ciutat Vella y la creación, actualización y renovación de sus espacios urbanos.

⁴⁴ Entre los beneficios económicos – financieros a raíz de la declaración de ARI en un contexto específico se encuentra la posibilidad de obtener subvenciones para la rehabilitación con una bonificación de hasta seis puntos porcentuales en los tipos de interés (Fiori y Picorelli, 2017).

⁴⁵ El análisis del capital social de PROCIVESA permite entender su componente mixto, ya que el Ayuntamiento de Barcelona tenía una participación de 54%, la Diputación de Barcelona del 7% y el sector privado (entidades bancarias, promotoras, comerciales...) un 39%, alcanzando un capital conjunto de casi 17 millones de euros del 1988 (PROCIVESA, 1988).

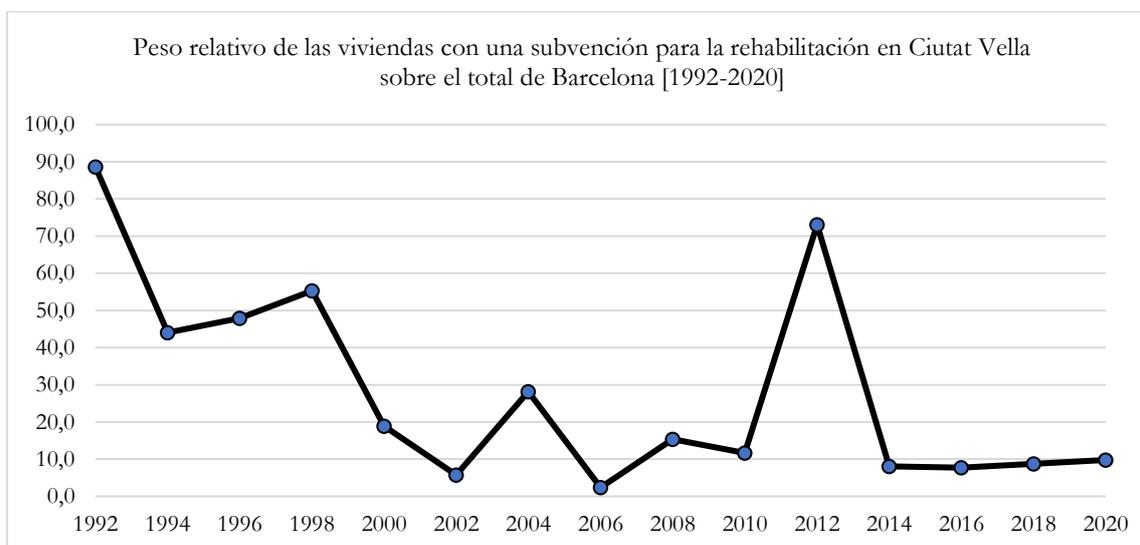
El impacto de PROCIVESA fue, indiscutiblemente, relevante en el distrito. Según los datos recogidos por (Fiori y Picorelli, 2017) desde el inicio de esta sociedad de capital mixto en el año 1988 hasta finales del 2001, *“fueron expropiados y derribados 331.448 m² de techo edificado, lo que ha permitido liberar un total de 93.149 m² de suelo, destinado en un 64% para vial y espacio público, 25% en vivienda pública y 11% para equipamientos”*. En el mismo informe, los autores también destacan la edificación de más de 267.667 m² y la rehabilitación de 48.407 m². Sin embargo, las actuaciones en el distrito no han estado exentas de polémica, tanto desde el punto de vista arquitectónico – críticas por el elevado coste social del derribo y la tendencia a la gran obra en lugar de una rehabilitación con mayor precisión – como por las acusaciones y denuncias de corrupción, llegando a juicio algunas actuaciones realizadas por PROCIVESA, con acusaciones de delito fiscal que fueron archivadas diez años más tarde (Cia, 1998; Arroyo, 2000).

De forma adicional, en la primera década del siglo XXI se desplegaron algunos de los programas más ambiciosos en el ámbito de la rehabilitación urbana: la ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial (Generalitat de Catalunya, 04/07/2004) ⁴⁶. Con vigencia hasta su derogación, con efectos de 31 de diciembre de 2022, por la disposición derogatoria de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, su aplicación práctica se integra en el periodo desde el año 2004 hasta el 2010. Juntamente con el Plan de Barrios de Barcelona, el cual se inició en el año 2016, son los dos grandes proyectos en el campo de las políticas de rehabilitación urbana de las últimas fecha.

Hecho este recorrido por los antecedentes en las políticas de rehabilitación desde los años 80, es posible entender las siguientes gráficas presentadas con una mayor facilidad, atendiendo en todo momento al importante papel del sector público – privado en el distrito de Ciutat Vella durante casi cuarenta años.

⁴⁶ «DOGC» núm. 4151, de 10/06/2004, «BOE» núm. 163, de 07/07/2004.

Gráfico 5.3.4 Peso relativo de las viviendas con una subvención de rehabilitación en Ciutat Vella sobre el total de Barcelona (1992 – 2020)



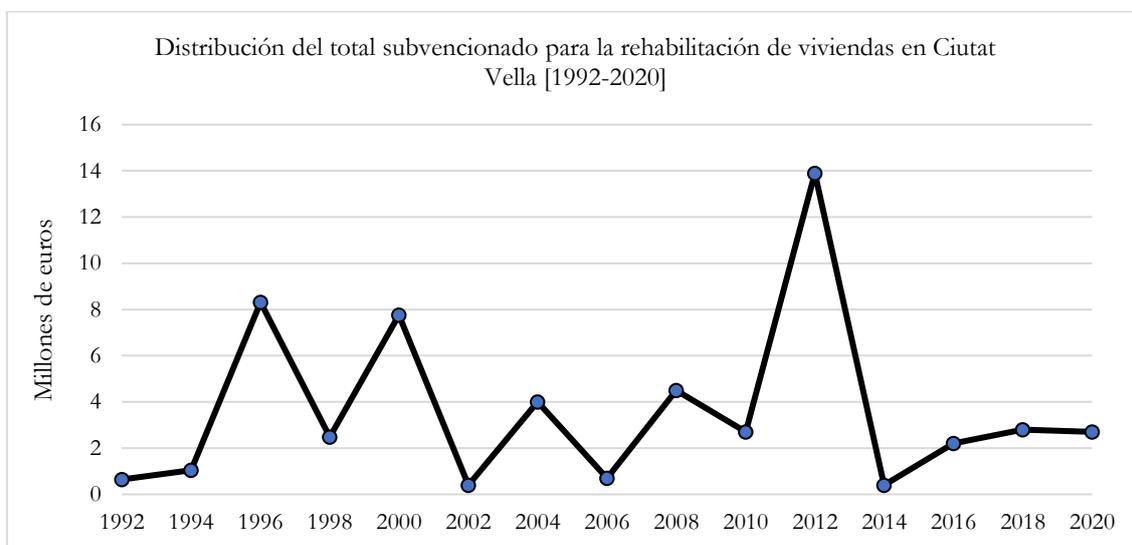
Fuente: Elaboración propia a partir de los *Anuarios Estadísticos de la Ciutat de Barcelona 1992 – 2020*.

En la gráfica 5.3.4 se capta un elemento de gran interés para la comprensión de la situación en Ciutat Vella, que no es otro que el peso relativo que han tenido a nivel histórico las viviendas con subvención para la rehabilitación de Ciutat Vella sobre el total de Barcelona.

La tendencia en el periodo estudiado tiene dos grandes bloques explicativos. En primer lugar, se observa que en el año 1992, hablar de rehabilitación en la ciudad era sinónimo de hablar de Ciutat Vella. Sin embargo, con el paso de los años, la relevancia del distrito sobre el total de Barcelona fue disminuyendo, pasando de un 90% en el año 1992 hasta un insignificante 2% en el año 2006. Durante este intervalo de tiempo, hubo momentos de cierta recuperación del peso relativo de Ciutat Vella, pero no lo suficientemente relevantes para poder parar la tendencia a la baja. La eclosión de la Gran Recesión supuso un incremento del peso relativo de las viviendas con rehabilitación del distrito sobre el total barcelonés, alcanzando su punto máximo en el año 2012 con un valor superior al 70%. A pesar de este hecho, su duración fue momentánea, volviendo a la senda previa de relevancia baja a partir del año 2014, llegando con esta trayectoria hasta la actualidad.

Esta estrecha relación entre Ciutat Vella y el total de la ciudad de Barcelona vuelve a hacernos mencionar los proyectos de transformación urbana ideados en los años 80 y que se pusieron en práctica a partir de los 90, con organismos como PROCIVESA durante la década final del siglo XX y FOCIVESA ya entrado el siglo XXI. Los acuerdos interinstitucionales entre Ayuntamiento y Generalitat a inicios de los años noventa fueron de gran relevancia, destacando, por ejemplo, la creación de la ORCV (Oficina de Rehabilitación de Ciutat Vella), que tenía como objetivo “*el desarrollo de las actividades de promoción y control de la rehabilitación privada, otorgar las cédulas de habitabilidad o la concesión de ayudas al alquiler y compra de viviendas protegida*” (Fiori y Picorelli, 2017).

Gráfico 5.3.5 Distribución del total subvencionado para la rehabilitación de viviendas en Ciutat Vella (1992 – 2020)



Fuente: Elaboración propia a partir de los *Anuarios Estadísticos de la Ciutat de Barcelona 1992 – 2020*.

Visto el número de viviendas con subvención para tareas de rehabilitación, la atención se centra ahora en su cuantía monetaria. Como se ha observado en la gráfica 5.3.3, la tendencia en Ciutat Vella muestra un perfil quebrado, con periodos combinados de crecimiento y disminución. El estudio de la serie relacionada con la cuantía, sin embargo, muestra algún elemento diferenciador que debe ser destacado.

En primer lugar, es visible un incremento a partir del año 1994, fecha en la que hay que destacar la firma de un importante convenio de cooperación para la rehabilitación del distrito entre el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, la Generalitat y el Ayuntamiento. De la firma de este convenio surgía un concepto como los SAP (Sectores de Actuación Preferentes), los cuales podían recibir subvenciones directas que alcanzasen el 30% de los costes de las obras, juntamente con otro conjunto de medidas en el campo de la calificación de actuación protegible y el acceso a la financiación (ibid.). El éxito de este acuerdo fue notorio, ya que según los informes posteriores, las rehabilitaciones en los dos primeros años del convenio fueron superiores a las realizadas en los siete años anteriores (ibid.). Posteriormente, se continuó esta senda de convenios entre instituciones, fomentando la rehabilitación desde la esfera pública.

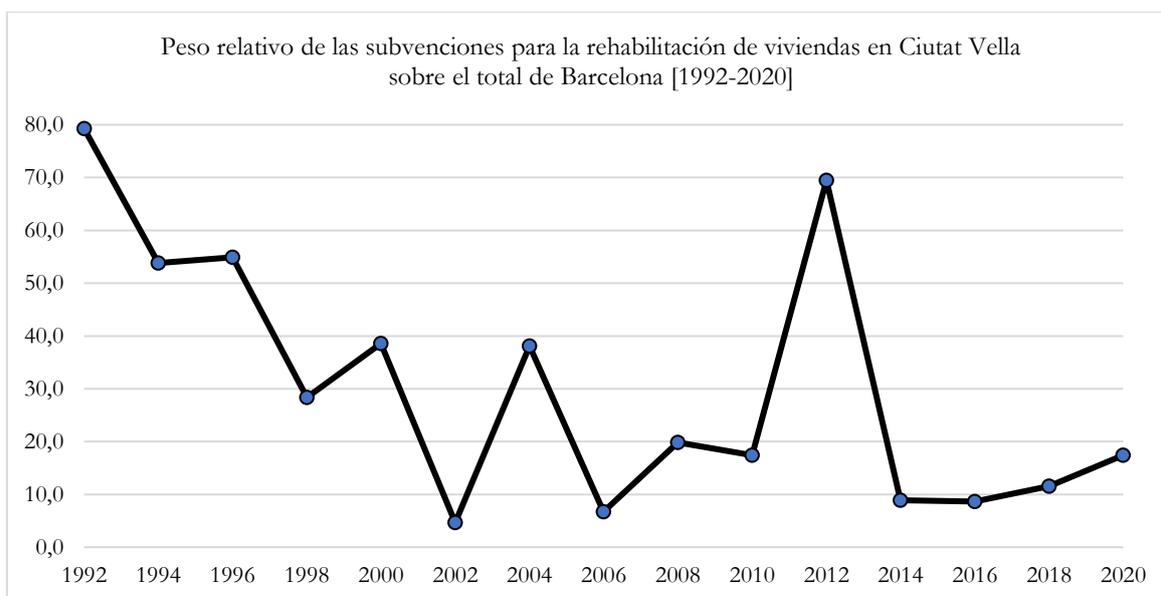
Quisiera destacar el análisis económico de las actuaciones urbanísticas – incluyendo, por tanto, la rehabilitación – realizado en el año 1996 por el profesor en Economía Aplicada en la UAB, Ferrán Brunet (Brunet et al., 1996), en el cual se destaca la importancia de las inversiones – tanto pública como privada - destinadas a los sectores de actuación del ARI en Ciutat Vella ⁴⁷.

⁴⁷ Para una mayor profundidad en el análisis económico de las actuaciones urbanísticas, la dirección de las inversiones públicas, privadas y de colaboración mutua, véase (Brunet et al. 1996; Casanovas, 2003)

El siguiente punto que destaca de forma considerable es el periodo entre el 2010 y el 2012, alcanzando unos importes cercanos a los 14 millones de euros, cifras nunca vistas durante la serie temporal. Un hecho destacable en estos años fue la implantación de un modelo unificado de la normativa en materia de la rehabilitación, otorgando a las *Oficines de l'Habitatge* la tarea de recibir las solicitudes de ayudas, mientras que la gestión se trasladaba al *Institut de Paisatge Urbà i Qualitat de Vida*.

Esta agrupación de los múltiples programas de rehabilitación que habían surgido en las décadas previas – ARI, Plan de Barrios, Áreas Especiales de Rehabilitación Integral o la campaña *Barcelona posa't guapa* – permitió un impulso a nivel organizativo y direccional de los fondos destinados a este fin. A pesar de este hecho, a partir del año 2012 la tendencia vuelve a posicionarse hacia la baja, disminuyendo de forma drástica en un corto periodo de tiempo. La mejoría de la situación económica no se traduciría en un crecimiento de este indicador a los valores previos, manteniendo una tendencia creciente estable pero débil hasta el final de la serie temporal en el año 2020.

Gráfico 5.3.6 *Peso relativo de las subvenciones para la rehabilitación de viviendas en Ciutat Vella sobre el total de Barcelona (1992 – 2020)*



Fuente: Elaboración propia a partir de los *Anuarios Estadísticos de la Ciutat de Barcelona 1992 – 2020*.

Como se ha realizado en el análisis de la cantidad de viviendas con rehabilitación, la gráfica 5.3.6 tiene el objetivo de vislumbrar la evolución del peso relativo de la cuantía subvencionada para rehabilitación en Ciutat Vella sobre el total de la ciudad de Barcelona.

La dinámica que se observa a lo largo del periodo tiene una gran similitud con la trayectoria en el indicador de peso relativo de la cantidad de viviendas. El inicio del intervalo temporal en el año 1992 marca el punto máximo de la serie temporal, con un valor cercano al 80% sobre el total. A partir de ese instante, se da comienzo a una disminución durante más de quince años, que aunque con repuntes, se mantiene constante hasta la llegada del año 2010.

En ese momento se da lugar a un rápido crecimiento, alcanzando el 70% sobre el total en el año 2012, una cifra no observada desde hacía más de veinte años. Sin embargo, siguiendo la tendencia de las anteriores gráficas, este repunte no se mantiene en el tiempo, iniciándose un vertiginoso descenso en los años posteriores. Los datos son reveladores al respecto; en el año 2010, el porcentaje sobre el total era cercano al 20%; en el 2012 había escalado hasta un 70%, para acabar disminuyendo en el 2014 hasta el 10%.

La importancia de la correlación entre la firma de los diferentes planes, acuerdos o convenios y el incremento de la cuantía subvencionada para tareas de rehabilitación es destacable, permitiendo una trazabilidad de los momentos históricos en los que mayor relevancia ha tenido esta relación.

6. Conclusiones

La investigación elaborada presenta la necesidad del análisis en perspectiva histórica de los procesos de gentrificación. Utilizando una metodología centrada en el estudio de caso, se ha inspeccionado la evolución de uno de los distritos más relevantes en la ciudad de Barcelona, Ciutat Vella. En este trabajo se ha analizado un periodo de amplitud (1992 – 2022), exponiendo algunos de los principales determinantes urbanísticos, económicos y sociodemográficos y argumentando su importancia.

La situación del parque de edificios dedicados a vivienda incide al generar potenciales incentivos de revalorización en el mercado. Las necesidades de rehabilitación, a consecuencia del peor estado de conservación de las construcciones en el distrito, juntamente con la elevada edad media de los edificios, son dos factores esenciales. Su combinación disminuye la valorización presente de los inmuebles, pero no implica la imposibilidad de crecimiento si se llevan a cabo las rehabilitaciones necesarias. Por tanto, las teorías explicativas de la gentrificación mediante el “rent gap” o financierización de los mercados inmobiliarios encuentran un ejemplo claro en Ciutat Vella.

Planteada la panorámica al respecto de los edificios, la atención se focalizó en las viviendas. En primer lugar, los datos evidenciaron el intensivo uso del espacio residencial en el distrito, con un número de viviendas por edificio destacadamente superior al observado para el conjunto de Barcelona. Por su parte, la superficie de las viviendas indicaba un reducido tamaño medio de los hogares, indicador que combinado con la alta media de ocupación muestra un contexto de relevante densidad en el ámbito residencial de Ciutat Vella.

Finalmente, se atendieron a los componentes de calado económico. El régimen de tenencia se torna esencial para comprender los efectos de la propagación de la gentrificación. En el caso de Ciutat Vella, los datos muestran un modelo fuertemente centrado en el contrato de alquiler, en contraposición con la tendencia de Barcelona, donde la vivienda en propiedad adquiere mayor relevancia. La diferenciación del distrito genera que la revalorización del entorno tensione las relaciones entre inquilino – arrendador, ya que el primero sufre las consecuencias económicas del proceso y el segundo ve incrementado su patrimonio de forma indirecta, al mismo tiempo que se amplía su intervalo de precio demandado. Los precios medios de alquiler confirman una tendencia alcista en Ciutat Vella, superando inclusive la trayectoria del conjunto de la ciudad. Una de las particularidades del distrito es su mayor sensibilidad en los periodos de crecimiento y de recesión, con incrementos y caídas más drásticas que los distritos colindantes.

La rehabilitación de las viviendas – ya sea vía número de viviendas con una subvención como la cuantía de las ayudas - es un elemento señalado en numerosos estudios como un factor relevante en la germinación de procesos gentrificadores. Se plantea, por tanto, la paradoja de la intervención pública: dignificar el parque de viviendas y el entorno urbano genera, de forma indirecta, la semilla de la gentrificación.

Ciutat Vella presenta unos datos en los términos seleccionados que muestran la relevancia de los procesos de reforma y renovación en su ecosistema urbanístico. La intervención empresarial público-privada, ejecutada a través de empresas de capital mixto como PROCIVESA o FOCIVESA, exigen un profundo análisis desde el campo de la historia económica empresarial, al ser un campo de investigación con numerosas preguntas por responder.

La panorámica posterior al análisis de los diferentes indicadores confirma que, en una trayectoria temporal de tres décadas, Ciutat Vella ha padecido un intenso proceso de gentrificación. La evolución de las variables seleccionadas muestra que las características urbanísticas y de localización del distrito han resultado esenciales para su propagación. A diferencia del conjunto de Barcelona, Ciutat Vella tiene unos rasgos diferenciales que resultan propicios para despertar el interés de los gentrificadores y la atracción de sus capitales. El proceso de intensa turificación y explosión de Barcelona como urbe internacional de primer nivel ha añadido mayor tensión al mercado residencial del distrito, al presentar una disyuntiva para los propietarios de los inmuebles: orientación al alojamiento turístico o mantenimiento de la vivienda residencial en alquiler, pero con un importante incremento en los precios.

Las cuestiones todavía abiertas respecto al campo de la gentrificación en el caso de Ciutat Vella son múltiples. Reconociendo las dificultades para medir una cuestión de este calado, una de las principales tareas que quedan pendientes es mejorar y ampliar el número de series disponibles. En este trabajo, se aportan las series temporales utilizadas y homogeneizadas metodológicamente, para su uso en futuras investigaciones. La búsqueda de indicadores que puedan captar la influencia de las motivaciones culturales sería, por ejemplo, extremadamente útil para entender una parte relevante de la lógica de los agentes gentrificadores. Al mismo tiempo, debe profundizarse en la influencia del entorno institucional y los intereses de la colaboración público-privada en el campo urbanístico.

No obstante, el estudio de Ciutat Vella debe complementarse con el de distritos y municipios colindantes. Tal y como se ha argumentado en el trabajo, los efectos de la gentrificación tienen una facilidad de propagación. Los datos presentados confirman la existencia de un proceso de gentrificación en el distrito, pero, ¿sus efectos han traspasado más allá de sus fronteras geográficas? La ampliación puede situarse en el entorno metropolitano de Barcelona, pero, cada vez, los límites influenciadores de la capital se extienden a municipios más alejados de la Ciudad Condal, recordando la idea de Cataluña – ciudad expresada hace más de un siglo por Gabriel Alomar.

Quisiera aprovechar estas líneas finales para mencionar las dificultades derivadas del funcionamiento de la estadística pública en la esfera nacional. Los recurrentes cambios metodológicos complican la comparación en un intervalo temporal a medio o largo plazo, un elemento crucial para el buen entendimiento de cualquier proceso.

Al mismo tiempo, se han experimentado problemas a la hora de atender ciertos indicadores, debido a la inexistencia de datos a partir de ciertos momentos, sorpresivamente, en los que parecería haber mayores facilidades para la recogida de datos gracias al avance de las nuevas tecnologías y la digitalización.

El cierre de este proyecto es una vuelta a los orígenes de Ciutat Vella, en este caso, a uno de sus barrios más emblemáticos, la Barceloneta. Extraído del poema de autor desconocido, ganador de los Jocs Florals – “*Encís de la Florida Pasqua*” - organizados en el 1929 por la cooperativa obrera de la Fraternitat, la estrofa seleccionada dice así:

*“És la sang que força ens cria
l’energia i foc al pit
per lluità amb tot valentia
si convé, de dia i nit.”*

Bibliografía

- Algarrada Vera, Pablo, y Miquel-Àngel García-López. 2022. *Análisis de la potencial correlación entre alojamiento compartido y criminalidad. Caso Airbnb en Barcelona*.
- Arroyo, Francesc. 2000. «En Ciutat Vella predomina la mala arquitectura». *El País*, 3 de abril de 2000, sec. Cataluña. https://elpais.com/diario/2000/04/04/catalunya/954810452_850215.html.
- Ascher, F., y Bernard Guesnier. 2001. «Les nouveaux principes de l'urbanisme». *Revue d'économie régionale et urbaine* 5: 866-67.
- Atkinson, Rowland. 2000. «Measuring Gentrification and Displacement in Greater London». *Urban Studies* 37 (enero): 149-65. <https://doi.org/10.1080/0042098002339>.
- Ayuntamiento de Barcelona. 2018. «La historia del distrito de Ciutat Vella es la de los inicios de Barcelona, una ciudad amurallada hasta el siglo XIX.» Ciutat Vella. 3 de enero de 2018. <https://ajuntament.barcelona.cat/ciutatvella/es/conozca-el-distrito/historia>.
- . 2019. «Las viviendas en cesión de uso, un modelo de vivienda asequible en Barcelona». 2019. https://ajuntament.barcelona.cat/joves/es/noticia/las-viviendas-en-cesion-de-uso-un-modelo-de-vivienda-asequible-en-barcelona_860166.
- . 2023a. «El derribo de las murallas | Arxiu Històric». Documentos de la Barcelona histórica. 2023. <https://ajuntament.barcelona.cat/arxiunicipal/arxiuhistoric/es/documentos-de-la-barcelona-historica/el-derribo-de-las-murallas>.
- . 2023b. «El Mercado de la Barceloneta». Web de Barcelona. 2023. https://www.barcelona.cat/es/conocebcn/pics/el-mercado-de-la-barceloneta_92086009445.html.
- Barcelona.Zone. 2023. «Una historia de supervivencia: La Cooperativa Obrera Popular Segle XX y su resistencia». 2023. <https://www.barcelona.zone/es/cooperativa-obrera-popular-siglo-xx>.
- Barrachina, Jordi. 1990. *De Colonia Iulia Augusta Faventia Paterna Barcino a Barcelona'92: [algunas notas para un mejor conocimiento de la ciudad: su evolución y su historia]*. Barcelona: COOB'92.
- Bohigas i Guardiola, Oriol. 1985. *Reconstrucció de Barcelona*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=172699>.
- Bohigas, Oriol y Barcelona (Catalunya) Àrea d'Urbanisme. 1983. *Plans i projectes per a Barcelona: 1981/1982*. 2a edició. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Àrea d'Urbanisme.
- Bran, Jacques, y Jeanne Fagnani. 1994. «Lifestyles and Locational Choices—Trade-offs and Compromises: A Case-study of Middle-class Couples Living in the Ile-de-France Region». *Urban Studies* 31 (6): 921-34.
- Brunet, Ferran, Mar López i Rancaño, Joan Miquel Piqué i Abadal, Jordi Vázquez i Capera, y Universitat Autònoma de Barcelona, eds. 1996. *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*. Barcelona: PROCIVESA.

- Calcuvio. s. f. «Calculadora de inflación en España | Calcuvio». Accedido 9 de mayo de 2023. <https://www.calcuvio.com/inflacion-espana>.
- Casanovas, Jaume, Barcelona (Catalunya) Ajuntament, y Promoció Ciutat Vella. 2003. *Ciutat Vella: ciutat construïda : promoció ciutat vell 1988-2002*. Barcelona: El Cep i la Nansa.
- Cia, Blanca. 1998. «La Audiencia Nacional archiva la causa abierta en 1990 por delito fiscal contra Procivesa». *El País*, 27 de junio de 1998, sec. Cataluña. https://elpais.com/diario/1998/06/28/catalunya/898996046_850215.html.
- Cocola-Gant, Agustín, y Antonio Lopez-Gay. 2020. «Transnational Gentrification, Tourism and the Formation of ‘Foreign Only’ Enclaves in Barcelona». *Urban Studies (Edinburgh, Scotland)* 57 (15): 3025-43. <https://doi.org/10.1177/0042098020916111>.
- Comisión Europea. 2010. «Report on Greek Government Deficit and Debt Statistics». 8 de enero de 2010. https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/COM_2010_REPORT_GREEK.
- Coss, Peter R. 2003. *The Origins of the English Gentry / Peter Coss*. Past and Present Publications. Cambridge: University Press.
- Crespi-Vallbona, Montserrat, y Óscar Mascarilla-Miró. 2018. «La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona)». *EURE (Santiago)* 44 (133): 51-70. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000300051>.
- Di Masso, Andrés, Héctor Berroeta, y Tomeu Vidal Moranta. 2017. «El espacio público en conflicto: Coordenadas conceptuales y tensiones ideológicas». *Athenea digital* 17 (3): 53-92.
- El Rey de la Gamba. 2023. «Restaurante El Rey de la Gamba». El Rey de la Gamba. 2023. <https://reydelagamba.com/>.
- Elliott-Cooper, Adam, Phil Hubbard, y Loretta Lees. 2020. «Moving beyond Marcuse: Gentrification, Displacement and the Violence of Un-Homing». *Progress in Human Geography* 44 (3): 492-509. <https://doi.org/10.1177/0309132519830511>.
- Engels, Friedrich. 1974. *El Problema de la vivienda ; y Las Grandes ciudades / F. Engels ; [traducción de Esther Donato y Margarita Lömker, supervisada por el Seminario de Urbanística II de la E.T.S.A.B.]*. Ciencia urbanística 15. Barcelona: Gustavo Gili.
- Fiori, Mirela, y Pere Picorelli. 2017. «Anexo: La revitalización de los centros histórico».
- Freeman, Lance, y Frank Braconi. 2004. «Gentrification and Displacement New York City in the 1990s». *Journal of the American Planning Association* 70 (1): 39-52. <https://doi.org/10.1080/01944360408976337>.
- FundéuRAE. 2021. «“gentrificación”, neologismo válido en español | FundéuRAE». 17 de diciembre de 2021. <https://www.fundeu.es/recomendacion/gentrificacion/>.
- García-Martín, Manuel. 1989. *El Barrio de la playa de Barcelona que la voz común llamó Barceloneta*. Barcelona: Catalana de Gas.

- Garrabou i Segura, Ramon. 1982. «Salaris i ocupació a la Maquinista Terrestre i Marítima (1872-1889)». *Recerques: Història, economia i cultura*, n.º 12: 177-96.
- Generalitat de Catalunya. 2004. «Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial.», julio.
- Glass, Ruth. 1964. *London: Aspects of Change*. Centre for Urban Studies Report. London: MacGibbon & Kee.
- Gomà, Ricard. 1997. «Degradació, crisi urbana i regeneració a Ciutat Vella de Barcelona : una anàlisi politicoespacial». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, n.º 30: 65-92.
- Gomà, Ricard, y Natàlia Rosetti. 1998. «CIUTAT VELLA: DEGRADACIO´ , CRISI I REGENERACIO´».
- Hiernaux, Daniel, y Carmen Imelda González. 2014. «Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación». *Revista de geografía Norte Grande*, n.º 58 (septiembre): 55-70. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200004>.
- Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. 2021. «Impacto socioeconómico de las playas del Área Metropolitana de Barcelona». *IERMB* (blog). 2021. <https://iermb.uab.cat/es/estudi/impacto-socioeconomico-playas-area-metropolitana-barcelona/>.
- Jordi Nadal. 1999. «Las máquinas de vapor fijas de la Maquinista Terrestre y Marítima, S.A». *Revista de Historia Industrial*, n.º 16.
- La Rambla. 2018. «¿Por qué El Raval se llama así? Historia de un barrio que se ha superado a sí mismo». *La Rambla Barcelona* (blog). 3 de abril de 2018. <https://www.laramblabarcelona.com/el-raval-historia/>.
- Leal Maldonado, Jesús, y Daniel Sorando Ortín. 2013. «Rehabilitación urbana y cambio social en las grandes ciudades españolas». *Revista Aragonesa de Administración Pública*, n.º 15: 205-36.
- Lees, Loretta. 2007. *Gentrification*. New York, NY: Routledge.
- . 2008. «Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?» *Urban Studies* 45 (12): 2449-70. <https://doi.org/10.1177/0042098008097099>.
- Levy, Diane K, Jennifer Comey, y Sandra Padilla. 2006. «In the Face of Gentrification: Case Studies of Local Efforts to Mitigate Displacement». *The Urban Institute*.
- López Morales, Ernesto. 2011. «Gentrification by Ground Rent Dispossession: The Shadows Cast by Large-Scale Urban Renewal in Santiago de Chile», marzo. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/145536>.
- López-Gay, Antonio, Agustín Cocola, y Agustín Cocola-Gant. 2016. «Cambios demográficos en entornos bajo presión turística: el caso del barri Gòtic de Barcelona». En , 399-413.
- Maldonado-Guzman, Diego J. 2020. «Airbnb and crime in Barcelona (Spain): testing the relationship using a geographically weighted regression (2020)». Departamento de Interior. 2020. <http://interior.gencat.cat/es/detalls/Article/Airbnb-and-crime-in-Barcelona-Spain-testing-the-relationship-using-a-geographically-weighted-regression>.

- Maragall, Pasqual, Rosa Regàs, y Mariscal. 1998. *Barcelona, un dia: un llibre de contes de la ciutat*. Extra Alfaguara. Madrid: Santillana.
- Martínez Rigol, Sergi. 2000. «El retorn al centre de la ciutat. La reestructuració del Raval entre la renovació i la gentrificació». *TDX (Tesis Doctorals en Xarxa)*. Ph.D. Thesis, Universitat de Barcelona. <https://www.tdx.cat/handle/10803/31847>.
- Massana, Carme. 1985. *Indústria, ciutat i propietat: política econòmica i propietat urbana a l'àrea de Barcelona : 1901-1939*. Biblioteca de cultura catalana 57. Barcelona: Curial.
- Minassian, Hovig Ter. 2014. «Cambiar Barcelona entre 1980 et 2008. Una vuelta a una tesis de geografía». *Biblio 3W: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, n.º 19: 20.
- Mösgen, A., M. Rosol, y S. Schipper. 2019. «State-led gentrification in previously ‘un-gentrifiable’ areas: Examples from Vancouver/Canada and Frankfurt/Germany - Andrea Mösgen, Marit Rosol, Sebastian Schipper, 2019». 2019. <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0969776418763010>.
- Muñoz, Javier Ballesteros, y Jorge Onrubia. 2022. «Régimen de tenencia de la vivienda habitual y desigualdad de la renta de los hogares españoles».
- Nadal, Francesc. 2011. «Miquel Garriga i Roca i el plànol de Barcelona»,.
- Nel·lo, Oriol. 2018. «Segregación residencial, gentrificació urbana y derecho a la ciudad. Una lectura desde Barcelona.» *Papers, GENTRIFICACIÓ I DRET A LA CIUTAT*, , n.º 60.
- Pascual, Pere, y Paloma Fernández Pérez. 2007. *Del metal al motor: innovación y atraso en la historia de la industria metal-mecánica española*. Bilbao: Fundacion BBVA.
- PROCIVESA. 1988. «Área de rehabilitación integrada. Anàlisi i programa d'actuació. Pla d'actuació integral de Ciutat Vella.» Programa original de la creación de PROCIVESA.
- Rius, Joaquim, y M. Victoria Sánchez-Befando. 2015. «Modelo Barcelona y política cultural: usos y abusos de la cultura por parte de un modelo emprendedor de desarrollo local». *EURE (Santiago)* 41 (122): 103-23. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612015000100005>.
- Rius, Joaquim, y Joan Subirats. 2008. «Del Chino al Raval. Cultura i transformació social en la Barcelona central». https://www.academia.edu/1268900/Del_Chino_al_Raval_Cultura_i_transformaci%C3%B3n_social_en_la_Barcelona_central.
- Schlichtman, John Joe, y Jason Patch. 2014. «Gentrifier? Who, Me? Interrogating the Gentrifier in the Mirror». *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (4): 1491-1508. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12067>.
- Slater, Tom. 2017. «Clarifying Neil Smith's Rent Gap Theory of Gentrification». *Tracce Urbane. Rivista Italiana Transdisciplinare Di Studi Urbani*, n.º 1. https://doi.org/10.13133/2532-6562_1.9.
- Smith, Neil. 1979. «Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, Not People». *Journal of the American Planning Association* 45 (4): 538-48. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>.

- Van De Kaa, D. J. 1987. «Europe's Second Demographic Transition». *Population Bulletin* 42 (1): 1-59.
- Vázquez, Ángela. 2022. «Sant Adrià y Badalona, los municipios donde más se dispara el precio del alquiler». 1 de diciembre de 2022. https://metropoliabierta.elespanol.com/economia/sant-adria-badalona-municipios-suba-precio-alquiler_64632_102.html.
- Vilà Bosqued, Gemma. 2002. «La Transformació de la ciutat i el canvi social: els processos de gentrificació a Barcelona». Treball d'investigació. Diploma d'Estudis Avançats. Doctorat de Sociologia per la Universitat de Barcelona. Bienni: 2000-2002.
- Whitehead, Judy, y Nitin More. 2007. «Revanchism in Mumbai? Political Economy of Rent Gaps and Urban Restructuring in a Global City». *Economic and Political Weekly* 42 (25): 2428-34.
- Zaar, Miriam-Hermi, y María Aparecida Pontes da Fonseca. 2019. «Turismo y consumo del espacio urbano en Barcelona. Análisis de la relación residente-turista en el barrio de La Barceloneta». *Cuadernos de Turismo*, n.º 44 (noviembre): 487-514. <https://doi.org/10.6018/turismo.44.405001>.

Apéndices

Apéndice 1: La Barceloneta, instantáneas para treinta años de cambio

En este apéndice se quiere presentar el proceso de gentrificación y cambio urbano-social desde una perspectiva diferente a lo mostrado y analizado durante este trabajo de investigación: la fotografía.

Con la ayuda de la artista Jessica Sibina Aranda (@jes.sibinar), hemos realizado una tarea de búsqueda de fotos de localizaciones únicas del barrio de la Barceloneta, uno de los puntos más especiales del distrito de Ciutat Vella. Utilizando ciertas imágenes recogidas en el libro de Manuel Martín – García, *“El barrio de la playa de Barcelona que la voz común llamó Barceloneta”* (García-Martín, 1989), hemos hecho una tarea de visitar y “*refotografiar*” estos lugares emblemáticos para el devenir del barrio, después de más de 30 años.

Uno de los aprendizajes de este trabajo de fin de máster es la implicación de cambio dentro de un proceso de gentrificación. El análisis de los datos ha puesto evidencias cuantitativas, pero, creo que es necesario ver el cambio de forma cualitativa, saliendo de un enfoque puramente estadístico.

Decía el filósofo Heráclito de Efeso (540 a.C – 480 a.C) que todo fluye, nace permanece. En las siguientes imágenes queremos demostrar que aun siendo todo igual, todo ya es diferente.

Fotografía 1: El Rey de la Gamba, la gastronomía emblemática de un barrio

En este primer set comparativo de fotografías atendemos a uno de los establecimientos más reconocidos y carismáticos del barrio de la Barceloneta y, también, de la ciudad de Barcelona: el Rey de la Gamba. Ubicado en el Passeig de Joan de Borbó, nº53, el establecimiento inició su aventura en el año 1972 gracias al impulso de Don José Llopis, dueño del negocio hasta el año 2002, cuando el hostelero Juan Manuel Cals se hizo cargo del conocido restaurante (El Rey de la Gamba, 2023). Su propuesta culinaria se ha centrado históricamente en el producto local, es decir, pescado y marisco, algo totalmente lógico al localizarse en el barrio mariner por excelencia de la ciudad. Su plato más característico son las raciones de gambas, las cuales bautizan el nombre del negocio y le han otorgado una importante relevancia local e internacional.

En la doble comparación encontramos imágenes del año 1992 en la que localizamos elementos, tanto arquitectónicos como culturales, que sufren importantes cambios en las fotografías del año 2023. Una de las diferencias más relevantes es la desaparición del mítico cartel del establecimiento, en el cual se describían sus platos más populares. En la cuarta foto de este primer set puede verse el lugar en el cual estuvo situado ese cartel, mostrando de forma visual un antes y un después en el barrio. Por su parte, las múltiples señales de tráfico en las que se prohíbe el estacionamiento poblaban la imagen de la Barceloneta a finales del siglo XX, unas señales que desaparecen en las imágenes más contemporáneas a nuestro tiempo. Arquitectónicamente, también se vislumbran relevantes cambios, tales como la desaparición de los balcones o un estilo más marcado hacia el neoclasicismo urbanístico.

Desde una perspectiva simbólica, las primeras imágenes muestran un barrio con una mayor sensación de densidad, a consecuencia de la morfología de las calles y de los edificios, y, a su vez, con un carácter intrínseco más marcado. Por su parte, tres décadas más tarde, se confirma visualmente el proceso de cambio urbano que ha sufrido el barrio, con una sensación de mayor claridad y un estilo más homogéneo al que se podría localizar en otros puntos de la ciudad o entornos urbanos.



Fuente: Fotografía extraída de (García-Martín, p.203, 1989)



Fuente: Fotografía extraída de (García-Martín, p.218, 1989)



Fuente: Fotografía de elaboración propia por parte de Jessica Sibina Aranda (Junio 2023)



Fuente: Fotografía de elaboración propia por parte de Jessica Sibina Aranda (Junio 2023)

Fotografía 2: El mercado de la Barceloneta y su comercio local

El mercado de la Barceloneta, ubicado en la plaza del Poeta Boscà, esconde en su espíritu centenario multitud de historias, anécdotas y personajes. En el año 1884 se produjo la inauguración del mercado, un edificio de características modernistas, que tenía la finalidad de abastecer a los vecinos de los productos propios del barrio, pescado y marisco, especialmente. Después de más de 120 años, se llevó a cabo una remodelación de las instalaciones que engloba el mercado en el año 2007 (Ayuntamiento de Barcelona, 2023b). El mercado de la Barceloneta no era únicamente un lugar de comercio, sino un elemento imprescindible de contacto y cohesión social en el barrio.

En la primera fotografía se localiza esa sensación de dinamismo, con paradas llenas de gente y de vida. Desde un punto de vista arquitectónico, las antiguas vidrieras daban una sensación de gran claridad, como bien puede observarse. Por su parte, la dinámica es claramente diferente en la segunda fotografía, correspondiente al año 2023. La imagen se asemeja más a un mercado actual, con una tonalidad de colores más oscura y, podría decirse, con una menor viveza.

Hay dos elementos simbólicos que quisiera destacar; en primer lugar, la persiana echada del negocio, una realidad para una gran parte del comercio local, que ha visto imposible su supervivencia a los cambios en las últimas décadas. Y, finalmente, las cajas de frutas y verduras que se encuentran en la parte inferior de la segunda fotografía, simbolizando casi una alegoría a la existencia en un tiempo no muy lejano un comercio dedicado a la venta de frutas y verduras frescas.

Fotografía 3: El carrer de la Maquinista, historia industrial del barrio

En esta comparación nos centramos en la calle de la Maquinista, lugar que debe su nombre a la antigua fábrica de la Maquinista Terrestre y Marítima (MTM). Referirnos a la MTM es hablar de la historia industrial y empresarial del barrio de la Barceloneta. Fundada en el mes de septiembre de 1955, resultado de la fusión de los talleres industriales de Valentí Esparó Giralt (uno de los miembros fundadores de la conocida fábrica familiar *Bonaplata*) y los de la sociedad comanditaria Tous, Ascacibar y Cía., integrada por personajes como Nicolau Tous i Mirapeix o Celedonio Ascacibar. Los estudios sobre la creación, evolución e importancia de la MTM son múltiples, encontrando nombres tan destacados en la historia económica como Jordi Nadal, Pere Pascual, Paloma Fernández Pérez o Ramón Garrabou (Garrabou, 1982; Nadal, 1999; Pascual y Fernández Pérez, 2007).

En esta comparación puede vislumbrarse uno de los aspectos que más se ha destacado a lo largo de toda la investigación: la rehabilitación de los edificios. Todo sigue igual aun siendo diferente. El edificio principal, con un mural modernista impresionante a la vista en directo, mantiene los elementos diferenciales respecto al resto de edificios colindantes. Inclusive así, vemos cambios fruto de la rehabilitación del edificio, con una nueva paleta de colores seleccionada y la construcción de una pequeña chimenea.

Otro aspecto relevante es el cambio en el tejido empresarial local, pasando de la sastrería que localizábamos en el local del edificio central de la fotografía por una oficina de una conocida inmobiliaria española, otro ejemplo más de la metamorfosis empresarial.

Finalmente, quisiera añadir un detalle que es claramente visible a la vista, pero que guarda un cierto simbolismo: el árbol. ¿El proceso de renovación del barrio, aun con sus dificultades y problemas, está creando una mejor vida al entorno? El crecimiento de este vigoroso árbol bien podría ser una confirmación a tal pregunta.



Fuente: Fotografía extraída de (García-Martín, p.213, 1989)



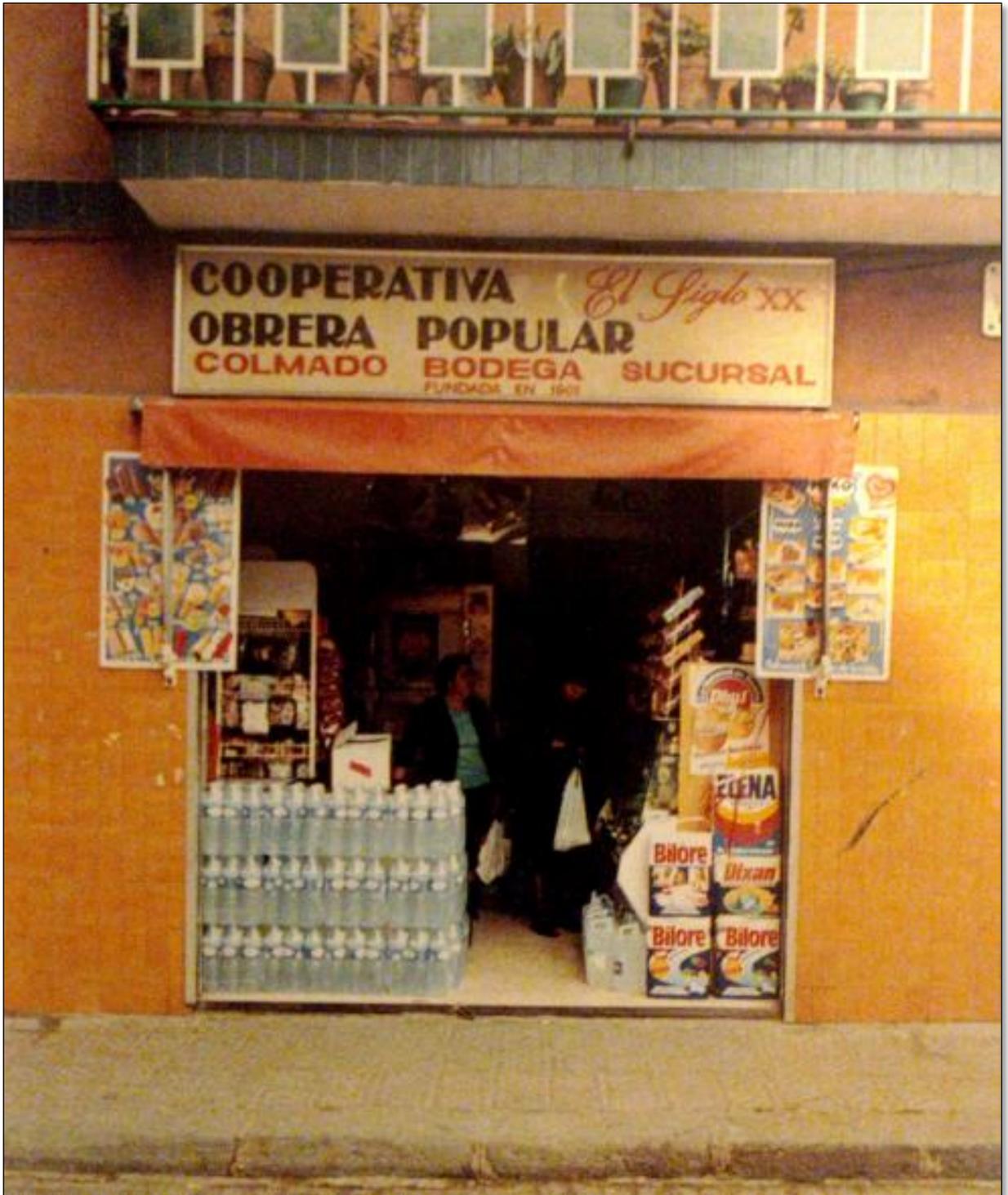
Fuente: Fotografía de elaboración propia por parte de Jessica Sibina Aranda (Junio 2023)

Fotografía 4: La influencia y rastro del cooperativismo obrero

En esta bonita comparativa se quiso atender a un elemento realmente interesante del barrio de la Barceloneta: el componente del movimiento cooperativista obrero. La *Cooperativa Obrera Popular El Siglo XX* se fundó en el año 1901, con un total de cien miembros iniciales. Su desarrollo durante las primeras décadas del siglo XX fue relevante, inaugurándose un horno, una cafetería y una taberna (Barcelona.Zone, 2023). Sin embargo, el impacto de la Guerra Civil y la represión franquistas supusieron la casi desaparición de su actividad, sobreviviendo gracias al apoyo de organizaciones del barrio como el Club Natació Atlètic – Barceloneta o los Cors de Clavé, coros en honor a Anselm Clavé, conocido poeta y compositor barcelonés, del cual se desconoce por muchas personas que trabajó en la Maquinista Terrestre y Marítima, una de las empresas más emblemáticas del barrio.

Este cuarto set se muestra la resiliencia del cooperativismo obrero popular en el barrio de la Barceloneta. Podemos observar como elementos arquitectónicos como el cartel de la Cooperativa Obrera Popular el Siglo XX continúa después de tres décadas sin cambios. Aun así, el tipo de negocio ha sufrido un cambio importante, pasando de ser un negocio basado en la venta de alimentos al por menor a ser un bar o taberna con un estilo más en paralelo al diseño y estilo actual.

Otro elemento, que puede pasar desapercibido, pero que muestra, en este caso, la conservación del entorno, es el balcón que se localiza encima del local o cooperativa. En las dos fotografías puede verse como mantiene el mismo estilo, tan característico de las décadas de los 70 y 80 del siglo pasado. Sin embargo, aquellas macetas que daban vida a la imagen del año 1992 desaparecen en la fotografía más reciente, pudiéndonos indicar la pérdida de un hogar, en el cual, ya no hay nadie pueda cuidar, hablarles y regar esas plantas.



Fuente: Fotografía extraída de (García-Martín, p.225, 1989)



Fuente: Fotografía de elaboración propia por parte de Jessica Sibina Aranda (Junio 2023)

Fotografía 5: El tejido empresarial local de un barrio cuna de marineros

Finalizamos este trayecto con una instantánea que intenta reflejar el tejido empresarial local del barrio de la Barceloneta. En la primera fotografía encontramos un local denominado “*Compañía Española de Pinturas International S.A*”, establecimiento especializado en las pinturas para maquinaria marina, carrocerías e industria en general. El tipo de empresa ubicado en el barrio atendía a las necesidades del propio entorno, en este caso, el sector industrial y marinero que había caracterizado la historia de la Barceloneta desde sus orígenes.

En este último set se encuentra la confirmación del cambio urbano en su máxima expresión. A nivel arquitectónico, con el derrumbe de la antigua edificación y una construcción de nuevo estilo, a nivel empresarial, con un cambio de un negocio de carácter local a una cafetería orientada a la población turista o no residente, o a nivel de figuras y señales, apareciendo un elemento poco conocido en las décadas anteriores, la zona azul de aparcamiento.

Creo que en esta comparación fotográfica se puede ver el efecto transformador del proceso de la gentrificación, ya que combina las diferentes dinámicas de cambio que se engloban en su interior. Uno inclusive podría afirmar que no son ni el mismo sitio, puesto que la esencia de las dos fotografías es totalmente distinta. En la primera instantánea, se reconoce el barrio de la Barceloneta y el distrito de Ciutat Vella, tanto por su estilo artístico como el tipo de negocio allí establecido. Por su parte, en la segunda fotografía, esa aroma del barrio queda totalmente difuminado, con una arquitectura y comercio mucho más homogéneo al localizable en otras ciudades europeas en la actualidad.



Fuente: Fotografía extraída de (García-Martín, p.227, 1989)



Fuente: Fotografía de elaboración propia por parte de Jessica Sibina Aranda (Junio 2023)