

Grado en Sociología

Título: Gentrificación Transnacional en Barcelona: El caso de l'Antiga Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni

Títol: Gentrificació Transnacional a Barcelona: El cas de l'Antiga Esquerra de l'Eixample i Sant Antoni

Title: Transnational Gentrification in Barcelona: The cases of l'Antiga Esquerra de l'Eixample and Sant Antoni

Maria Mur Yáñez
Tutora: Gemma Vilà Bosqued
Departamento: Sociología



UNIVERSITAT DE
BARCELONA

Màster en Direcció d'Empreses de l'Esport
Facultat d'Economia i Empresa

RESUMEN

El presente Trabajo Final de Grado analiza el fenómeno de la gentrificación transnacional en la ciudad de Barcelona, centrándose específicamente en los barrios de l'Antiga Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni. El estudio se basa en la llegada creciente de población transnacional, en concreto los nómadas digitales y los expatriados de negocios, con el objetivo de investigar las transformaciones sociodemográficas, económicas y de tejido comercial que estos agentes generan en el área de estudio. La investigación adopta un enfoque cuantitativo, complementado con una revisión de la literatura científica especializada en la temática.

Los resultados muestran que los barrios de l'Antiga Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni presentan evidencias de gentrificación transnacional: incremento de población internacional cualificada, transformación del mercado residencial hacia usos turísticos, aumento del nivel educativo y de renta, y reorganización del espacio urbano conforme a lógicas de consumo global, vinculado a la presencia de nómadas digitales y expatriados de negocios. Estos procesos intensifican desigualdades territoriales y exigen respuestas integrales desde la planificación urbana y las políticas públicas de vivienda.

Palabras clave: l'Antiga Esquerra de l'Eixample; Sant Antoni; Barcelona; gentrificación transnacional; nómadas digitales; expatriados laborales; transformaciones sociodemográficas y economías; transformaciones de mercado; desplazamiento

RESUM

Aquest Treball de Fi de Grau analitza el fenomen de la gentrificació transnacional a la ciutat de Barcelona, centrant-se específicament en els barris de l'Antiga Esquerra de l'Eixample i Sant Antoni. L'estudi parteix de l'arribada creixent de població transnacional, concretament els nòmades digitals i els expatriats de negocis, amb l'objectiu d'investigar les transformacions sociodemogràfiques, econòmiques i les relacionades amb el teixit comercial que aquests agents generen a l'àrea d'estudi. La recerca adopta un enfocament quantitatiu, complementat amb una revisió de la literatura científica especialitzada en la temàtica.

Els resultats mostren que els barris de l'Antiga Esquerra de l'Eixample i Sant Antoni presenten evidències de gentrificació transnacional: augment de població internacional qualificada, transformació del mercat residencial cap a usos turístics, increment del

nivell educatiu i de renda, i reorganització de l'espai urbà segons lògiques de consum global vinculades a la presència de nòmades digitals i expatriats de negocis. Aquests processos intensifiquen les desigualtats territorials i exigeixen respostes integrals des de la planificació urbana i les polítiques públiques d'habitatge.

Paraules clau: l'Antiga Esquerra de l'Eixample; Sant Antoni; Barcelona; gentrificació transnacional; nòmades digitals; expatriats laborals; transformacions sociodemogràfiques i econòmiques; transformacions de mercat; desplaçament.

SUMMARY

This Final Degree Project studies the phenomenon of transnational gentrification in the city of Barcelona, focusing specifically on the neighborhoods of l'Antiga Esquerra de l'Eixample and Sant Antoni. The study is based on the growing arrival of transnational populations—particularly digital nomads and business expatriates—with the aim of investigating the sociodemographic, economic, and commercial transformations these agents generate in the study area. The research adopts a quantitative approach, complemented by a review of the specialized scientific literature on the subject.

The findings reveal clear evidence of transnational gentrification in the neighborhoods of l'Antiga Esquerra de l'Eixample and Sant Antoni: an increase in highly skilled international residents, a shift in the residential market toward touristic and short-term use, a rise in educational and income levels, and a reorganization of urban space aligned with global consumption patterns associated with the presence of digital nomads and business expatriates. These processes exacerbate territorial inequalities and call for comprehensive responses through urban planning and public housing policies.

Keywords: l'Antiga Esquerra de l'Eixample; Sant Antoni; Barcelona; transnational gentrification; digital nomads; labor expatriates; sociodemographic and economic transformations; market transformations; displacement.

ÍNDICE

I. Introducción	3
1.1. Definición y justificación del tema y estructura del trabajo	3
1.2. Objetivos de la investigación e hipótesis	4
1.3. Metodología	5
II. Marco teórico	7
2.1. Origen del concepto gentrificación	7
2.2. Principales modelos teóricos	7
2.2.1 Enfoque de la oferta (producción)	7
2.2.2 Enfoque de la demanda (consumo)	8
2.2.3. Modelos neoclásicos	8
2.2.4. Modelos mixtos	9
2.3. Fases de la gentrificación	11
2.4. Características compartidas de la gentrificación	12
2.4.1. Escala Global	12
2.4.2. Complejidad y Turismo	13
2.4.3. Estado y resistencia	13
2.5. Gentrificación transnacional	14
2.5.1. Origen del concepto. Globalización y gentrificación	14
2.5.2. Evolución del concepto	15
2.5.3. Nómadas digitales y expatriados de negocios	16
2.6. Gentrificación en Barcelona	17
2.7. L'Eixample: los barrios de l'Antiga Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni	19
III. Estudio de caso	21
3.1. Rejuvenecimiento de la población	21
3.2. Naturaleza de la población	23
3.3. Atracción de la población cualificada	26
3.4. Renta disponible anual	27
3.5. Precio de la vivienda	28
3.6. Movilidad residencial	30
3.7. Plazas turísticas y espacios <i>coworking</i>	31
3.8. Tejido comercial y privatización del espacio público	32
IV. Conclusiones	33
V. Bibliografía	35
V. Anexos	38
5.1. Índice de gráficos	
<i>Gráfico 1. Evolución del índice de envejecimiento</i>	<i>22</i>
<i>Gráfico 2. Grupos de población por edad (2014)</i>	<i>22</i>
<i>Gráfico 3. Grupos de población por edad (2024)</i>	<i>23</i>
<i>Gráfico 4. Evolución de la población de l'Antiga Esquerra</i>	<i>24</i>

<i>Gráfico 5. Evolución de la población de Sant Antoni</i>	<i>25</i>
<i>Gráfico 6. Distribución de las 10 principales nacionalidades (2014)</i>	<i>25</i>
<i>Gráfico 7. Distribución de las 10 principales nacionalidades (2024)</i>	<i>26</i>
<i>Gráfico 8. Evolución de los estudios superiores.....</i>	<i>27</i>
<i>Gráfico 9. Evolución de la renta disponible anual de los hogares</i>	<i>28</i>
<i>Gráfico 10. Evolución del precio medio por superficie del alquiler.....</i>	<i>29</i>
5.2. índice de tablas	38
Tabla 1. Cambios de domicilio de la población	38
Tabla 2. Cambios de domicilio de la población	38
Tabla 3. Número de viviendas en uso turístico y plazas.....	39

I. INTRODUCCIÓN

1.1. DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA Y ESTRUCTURA DEL TRABAJO

La gentrificación es un proceso urbano mediante el cual barrios históricamente habitados por clases trabajadoras o sectores populares son transformados por la llegada de clases medias o altas. Esto provoca la revalorización del suelo, el aumento del costo de vida y, en muchos casos, el desplazamiento de la población local. Aunque el fenómeno fue descrito por primera vez por Ruth Glass en 1964, hoy la gentrificación es un proceso globalizado que adopta formas cada vez más complejas y desiguales.

En los últimos años ha surgido una forma específica conocida como “gentrificación transnacional”. Esta se refiere a transformaciones urbanas en un contexto de digitalización, globalización y flujos migratorios internacionales (Mazorra & López-Gay, 2024), donde el motor de cambio deriva de una población transnacional de ingresos elevados y alta cualificación, además de la aparición de una “brecha transnacional”. Los expatriados de negocios y nómadas digitales son un ejemplo de esta inmigración internacional, donde cada vez son más los estudios que destacan su dirección nortesur.

El contexto actual del mercado inmobiliario en España refuerza este fenómeno. En ciudades como Barcelona, el acceso a la vivienda se ha convertido en un grave problema derivado del aumento sostenido de precios, escasez de la oferta, proliferación de residencia turística y especulación financiera. Desde los Juegos Olímpicos de 1992, la ciudad adoptó un modelo urbano orientado a la atracción de turistas e inversión extranjera (Mazorra & López-Gay, 2024). En este contexto, diferentes barrios de Barcelona han sido progresivamente transformados por la llegada de residentes internacionales con alto poder adquisitivo. Estos procesos no solo han encarecido el precio del alquiler, sino que han generado la expulsión de población local y la mercantilización del espacio urbano (Albet & Benach, 2018). En muchos barrios, el mercado inmobiliario ya no responde a las necesidades de los residentes locales, sino a la demanda de una población internacional temporal, que agudiza la desigualdad y la fragmentación social.

La elección de centrar el estudio en la gentrificación transnacional responde a la creciente preocupación por las desigualdades estructurales generadas en el contexto de una economía globalizada y por la irrupción de nuevos actores transnacionales, como los nómadas digitales y expatriados de negocios, que transforman los espacios

urbanos. En ciudades como Barcelona, no solo implica una barrera en el acceso a la vivienda y el uso del espacio público, sino que también incide en dinámicas sociales, económicas y territoriales que profundizan procesos de exclusión y segmentación social. Todo ello comporta importantes implicaciones en la vida cotidiana de las poblaciones residentes y en la gobernanza de las ciudades contemporáneas. En este sentido, la pregunta que se plantea como guía de estudio es la siguiente: *¿qué transformaciones sociodemográficas y económicas se generan en l'Antiga Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni vinculadas a la gentrificación transnacional, y en concreto a los nómadas digitales y expatriados laborales?*

El presente trabajo se estructura en diferentes partes. En primer lugar, se realiza una pequeña introducción donde se presenta el tema de estudio; se definen los objetivos (principales y metodológicos) junto con las hipótesis; y se presenta la metodología cuantitativa empleada. En segundo lugar, se realiza el marco teórico donde se lleva a cabo un repaso sobre el fenómeno de la gentrificación, explorando en más detalle la gentrificación transnacional y los agentes centrales del estudio (expatriados de negocios y nómadas digitales). En tercer lugar, se lleva a cabo un estudio de caso donde se analizan y se presentan los resultados de las transformaciones sociodemográficas y económicas, así como aquellas relacionadas con el tipo de consumo de los agentes analizados vinculados al estilo de vida, en los barrios de Sant Antoni y la Antiga Esquerra del Eixample y su hipotética relación con la gentrificación transnacional.

1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN E HIPÓTESIS

Objetivos específicos:

Analizar cómo han evolucionado l'Antiga Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni a nivel sociodemográfico y económico en los últimos años. Por otro lado, identificar de qué manera se relacionan las características sociodemográficas y económicas, así como las vinculadas con el tejido comercial de los barrios de estudio, con la gentrificación transnacional y, en especial, con los nómadas digitales y expatriados de negocios.

Objetivos metodológicos:

Revisar la literatura científica en relación al fenómeno de la gentrificación y en especial la gentrificación transnacional y su relación con los expatriados y nómadas digitales. Por otro lado, recoger los datos estadísticos necesarios vinculados a procesos de gentrificación transnacional.

La hipótesis principal que se plantea en el trabajo es la siguiente: existe gentrificación transnacional en los barrios de Sant Antoni y la Antiga Esquerra de l'Eixample. Este proceso de gentrificación ha tenido un impacto sobre la estructura sociodemográfica, el tejido comercial y los precios de la vivienda. Los barrios de estudio experimentan un rejuvenecimiento gracias a la llegada de población transnacional perteneciente a países con un elevado Índice de Desarrollo Humano, con niveles de estudios superiores y niveles de renta superior a la población autóctona. La llegada de esta población transnacional genera un aumento de los precios de la vivienda, así como el aumento de las viviendas en uso turístico, además de la proliferación de ciertos espacios vinculados al tipo de consumo de este colectivo, como espacios *coworking*. Los efectos que se derivan de estas dinámicas son el reemplazo de la población residente y su desplazamiento hacia otros barrios de Barcelona más económicos.

1.3. METODOLOGÍA

En el presente trabajo se emplea un análisis de carácter cuantitativo, donde se recogen indicadores sociodemográficos y económicos, así como aquellos relacionados con el tejido comercial de los barrios de estudio.

El estudio se basa principalmente en el índice de gentrificación propuesto por López-Gay et al. (2019). Las dimensiones del índice están vinculadas a transformaciones sociodemográficas que se pretenden analizar, y son las siguientes: rejuvenecimiento de la población; aumento de la población originaria de países con un elevado Índice de Desarrollo Humano (IDH); aumento de la población con estudios superiores (universitarios y CFGS); cambios de residencia; transformaciones en el mercado de la vivienda (como el aumento de precio). Además, se complementan estas dimensiones con otras variables como el nivel de renta de la población y aquellas relacionadas con el estilo de vida y consumo de la población flotante de estudio (como viviendas en uso turístico, espacios *coworking*, locales de restauración y espacios de ocio y cultura).

Los datos recogidos sobre los diferentes indicadores parten del Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Barcelona, el Instituto de Estadística de Catalunya (IDESCAT), el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Cabe destacar que, a pesar de su relevancia de la población transnacional analizada, una gran parte no queda registrada en los sistemas oficiales, como el padrón municipal, dificultando su seguimiento institucional (López-Gay, 2025).

II. MARCO TEÓRICO

2.1. ORIGEN DEL CONCEPTO GENTRIFICACIÓN

El término “gentrificación” fue acuñado por la socióloga Ruth Glass en 1964 en su obra London: “*Aspects of Change*”. Glass describió un proceso de transformación urbana en barrios de clase trabajadora de Londres, donde nuevos residentes de clase media adquirían y rehabilitaban viviendas deterioradas, provocando el desplazamiento de los residentes originales de menores ingresos y un consiguiente aumento del valor de las propiedades y los alquileres (Albet & Benach, 2018). Inicialmente, la gentrificación se ha entendido como un fenómeno de sustitución de clases sociales en un área determinada, acompañado de la mejora de las viviendas e infraestructuras urbanas.

2.2. PRINCIPALES MODELOS TEÓRICOS

Desde su formulación inicial, el concepto de gentrificación ha experimentado una significativa evolución y ampliación, incorporando nuevas realidades y generando un amplio debate académico (Albet & Benach, 2018), donde tanto las causas como los efectos del fenómeno siguen siendo temas muy debatidos.

A continuación se realiza una breve recopilación de los principales modelos teóricos explicativos que se han desarrollado sobre la cuestión de la gentrificación. Se presenta el enfoque de la oferta (producción); el enfoque de la demanda (consumo); los modelos neoclásicos; y finalmente los modelos mixtos.

2.2.1 Enfoque de la oferta (producción)

Una primera corriente teórica la encontramos desde el enfoque de la oferta (o producción), cuyo principal autor es Neil Smith con su Teoría del *rent gap* (1979), o teoría de “la brecha de renta”, donde explica el proceso de gentrificación como resultado de la diferencia entre el valor capitalizado actual de una propiedad deteriorada y su valor potencial si fuera renovada, es decir, se lleva a cabo una desinversión de la propiedad que genera una brecha de renta atractiva para el capital que busca invertir y revalorizar la propiedad, atrayendo a una población de clase media (Lees et al., 2007). El actor principal, según Smith, es el capital y no los consumidores individuales.

Smith fue el primer autor que plasmó la relación entre el papel del Estado, la globalización y el neoliberalismo (Lees et al., 2016). En sus explicaciones, Smith adopta una visión estructuralista al entender la gentrificación como una expresión de la lógica neoliberal y del capital global que convierte la ciudad en mercancía.

2.2.2 Enfoque de la demanda (consumo)

Por otra parte, se encuentra el enfoque basado en la demanda (consumo), donde se plantea que las causas principales de la gentrificación se encuentran en los cambios en la estructura ocupacional de las ciudades postindustriales, que han generado un conjunto de profesionales de clase media con una preferencia por vivir en el centro de la ciudad (Lees et al., 2007). Estas nuevas clases medias se caracterizan por nuevas preferencias, estilos de vida y valores. En esta corriente, encontramos a autores claves como David Ley y Chris Hamnett.

La Tesis de la Nueva Clase Media de Ley relaciona la gentrificación con el crecimiento de profesionales jóvenes y trabajadores de sectores culturales, educativos y tecnológicos caracterizados en gran medida por valores progresistas y contraculturales que buscan barrios urbanos auténticos y diversos (Lees et al., 2007). Como sostiene Porcel (2018), se trata de nuevas clases medias compuestas por profesionales con estudios superiores que buscan nuevos entornos urbanos donde desarrollar sus identidades. Es decir, la gentrificación se interpreta como el resultado de cambios en las elecciones de los consumidores, quienes ahora valoran más la accesibilidad, la diversidad cultural y la vida urbana. Para Hamnett, que desarrolla la Tesis de la Profesionalización, la clave está en la expansión profesional y gerencial en las ciudades (Lees et al., 2007), es decir, lo decisivo es la transformación de la estructura ocupacional, y no sólo los valores culturales.

2.2.3. Modelos neoclásicos

Los modelos neoclásicos se ubican dentro de la economía neoclásica y se basan en ideas de equilibrio de mercado y soberanía del consumidor (Lees et al., 2007). Explican la gentrificación como el resultado de decisiones racionales de los consumidores en un mercado libre (Lees et al., 2007). Según esta perspectiva, las personas eligen dónde vivir en función del espacio, la accesibilidad y el precio.

Los modelos neoclásicos reciben críticas al ignorar el poder de clase, la desigualdad estructural y los procesos de acumulación de capital, además de la falta de

perspectiva en relación a las dinámicas de desplazamiento y exclusión social (Lees et al., 2007).

2.2.4. Modelos mixtos

Autores como Eric Clark, sí como la propia Loretta Lees, Tom Slater y Elvin Wyly (2007) conjugan las dos perspectivas hegemónicas de la gentrificación, la de la oferta y la de la demanda. Lees et al. (2007) proponen que ambas partes son importantes para entender la gentrificación. Sostienen que hay que superar falsas dicotomías e insisten en el papel de instituciones como bancos, gobiernos y grandes corporaciones para entender el fenómeno.

Posturas más actuales tienden a enfocar los estudios de la gentrificación en los efectos socioespaciales y no solo las causas (López, 2008).

2.3. FASES DE LA GENTRIFICACIÓN

La ubicación temporal así como la cantidad de fases u olas de la gentrificación varían según los autores que las describen. Cabe destacar que los procesos de gentrificación tienen sus propios tiempos y complejidades según el contexto donde se ubiquen. Se expone a continuación las diferentes fases u olas de la gentrificación aportadas por Lees et al. (2007).

La primera ola de gentrificación (1950–1973) fue esporádica y estuvo impulsada por el Estado. Se centró en barrios degradados de ciudades en EE. UU., Europa Occidental y Australia, y fue financiada mayormente con fondos públicos. En EE. UU., estuvo vinculada a leyes de vivienda que destinaban fondos federales a la renovación urbana, y en el Reino Unido, a subvenciones para mejorar viviendas. La crisis económica global de 1973-1977 impulsó un cambio de capital hacia sectores urbanos más productivos, preparando el camino para nuevas formas de inversión en los centros urbanos.

La segunda ola de gentrificación (1970–1980), representó una fase de “expansión y resistencia” que fortaleció y estabilizó la gentrificación. En este período surgió un enfoque empresarial más dinámico y competitivo. Esta etapa se definió por la incorporación de la gentrificación dentro de procesos económicos y culturales más amplios, tanto a nivel nacional como global. Aparece el capital financiero global que busca nuevas oportunidades de inversión en bienes urbanos. Aparece una alianza entre lo público y lo privado, donde gobiernos y empresas privadas trabajan juntos para atraer inversores y se ofrecen subsidios y facilidades públicas para nuevos desarrollos. Por otra parte, empiezan a ser visibles los conflictos sociales ya que el desplazamiento de poblaciones originales por el aumento de precios es mucho más evidente

La tercera ola de gentrificación se ubica a mediados de los años 1990. La escala del fenómeno es a nivel mundial, incluyendo centros y periferias de ciudades en todo el mundo como América Latina y Asia. Hay un mayor volumen y escala internacional de inversiones. Se usan créditos más flexibles para facilitar tanto la construcción como el acceso a viviendas remodeladas. Los Estados y gobiernos locales tienen un papel más activo en facilitar procesos de gentrificación. En este periodo se debilitan los movimientos sociales antigentrificación. Es un contexto de globalización financiera y expansión del crédito hipotecario.

En España, antes de la crisis de 2008, los procesos de gentrificación se daban únicamente en zonas urbanas muy específicas, sobre todo en algunos centros históricos que se habían degradado durante el siglo XX (Sorando y Ardura, 2018). Con

la recuperación de la crisis, los procesos de gentrificación se propagan rápidamente por otros barrios (López-Gay et al., 2021). Con la expansión y el aumento de la gentrificación en las grandes ciudades, surgieron numerosos estudios que relacionan este proceso con factores como la globalización, el neoliberalismo, el crecimiento del sector servicios, la creciente desigualdad social, el auge del turismo y los nuevos enfoques de gestión urbana (López-Gay, 2024). Actualmente se está produciendo una nueva forma de gentrificación que diferentes autores como Sigler y Wachsmuth (2016) defienden como gentrificación transnacional.

2.4. CARACTERÍSTICAS COMPARTIDAS DE LA GENTRIFICACIÓN

Oriol Nel-lo (2018) argumenta que el fenómeno de la gentrificación no es episódico sino estructural y general, pero con sus especificidades según el lugar donde se desarrolle, es decir, la gentrificación guarda ciertos rasgos similares además de generar características que les son propias dependiendo del contexto. Según Gomà (2018), actualmente hay ciertas características compartidas que se desprenden de los procesos de gentrificación, como son: escala global; complejidad y turismo; Estado y resistencia.

Estas características compartidas se encuentran en los procesos de gentrificación del contexto español así como en el barcelonés y están vinculadas a la gentrificación transnacional. Janoschka (2018) comenta tipos de gentrificación propios del contexto español como gentrificación por desposesión turística; gentrificación por desposesión arrendataria y financiera, que conviven con la gentrificación transnacional.

2.4.1. Escala Global

Los procesos de gentrificación encuentran su expansión a nivel global a partir de las políticas neoliberales. El urbanismo neoliberal se expande por todo el planeta y se adapta a las diferentes realidades contextuales (Albet & Benach, 2018). En este sentido, el capitalismo especulativo opera por medio de la financiarización de la vivienda y de su vinculación con “la brecha de renta” a los circuitos financieros planetarios (Gomà, 2018). Smith (2002) ya remarcó la relación entre la globalización, el neoliberalismo y el papel del Estado. En este sentido, se habla de una gentrificación por desposesión financiera y gentrificación por desposesión arrendataria.

2.4.2. Complejidad y Turismo

Como sostiene Gomà (2018), la gentrificación tiene en el turismo su eje principal, ya que los datos indican que el turismo genera la máxima rentabilidad con el uso de la brecha urbana en las ciudades denominadas globales*. Los gobiernos utilizan como estrategia de regeneración urbana el uso turístico que acaba produciendo gentrificación, siendo Barcelona un claro ejemplo (Albet & Benach, 2018).

Así pues, se habla de una gentrificación por desposesión turística, *donde* el turismo tiene incidencia en diferentes ámbitos de la vida como la convivencia, la gestión del espacio público, el tejido comercial, así como el mercado inmobiliario, siendo este último el ámbito más destacable en las ciudades españolas, como Barcelona (Janoschka, 2018). Por una parte, Janoschka (2018) menciona una expansión hotelera por la compra principalmente de edificios enteros; por otra parte, sostiene que hay una demanda de residencias por parte de profesionales jóvenes o jubilados de países principalmente de la Unión Europea que buscan una mejor calidad de vida; y finalmente destaca el impacto de los pisos turísticos por la expansión de plataformas como Airbnb, siendo uno de los temas más debatidos a nivel académico y político.

2.4.3. Estado y resistencia

Según Gomà (2018), el neoliberalismo político ha activado un conjunto de normas propias del urbanismo neoliberal, consolidando dinámicas urbanas orientadas al mercado. Sin embargo, frente a este modelo hegemónico, el nuevo municipalismo ha promovido estrategias innovadoras destinadas a frenar la gentrificación y a recuperar el control democrático sobre la ciudad. Paralelamente, emerge una red de resistencias y espacios urbanos colectivos que resulta clave para comprender la dinámica de los actuales procesos de gentrificación.

En el contexto español, la respuesta a la crisis económica de 2008 se ha orientado hacia una lógica especulativa en el ámbito de la vivienda, lo cual ha intensificado los procesos de gentrificación y las expulsiones de la población. Mecanismos como la Golden Visa, las SOCIMI, la SAREB o la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) han contribuido a reforzar esta tendencia.

Gomà (2018) señala que los estudios sobre gentrificación han tendido a dejar de lado el papel de la acción colectiva y de las políticas urbanas. No obstante, frente a la creciente vulnerabilidad derivada de la dificultad para mantener la vivienda, han surgido múltiples formas de respuesta ciudadana en defensa del derecho a la ciudad. En este contexto, el nuevo municipalismo internacional, del que Barcelona se ha

convertido en un referente, impulsa políticas urbanas orientadas a contrarrestar las estrategias del capitalismo global.

Este enfoque se traduce en programas específicos que abordan directamente la gentrificación y sus consecuencias, incluyendo tanto las expulsiones directas como las indirectas. Entre estas políticas destacan el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), el Pla pel Dret a l'Habitatge y la Oficina de Defensa del Comerç de Proximitat (BPO), que combate la gentrificación comercial.

En cuanto a la agencia colectiva, Gomà (2018) destaca la emergencia de nuevos movimientos sociales urbanos, como las asambleas de barrio y sindicatos como el Sindicat de Llogaters i Llogateres, que desempeñan un papel fundamental en las estrategias de resistencia y en la recuperación del barrio como espacio habitable y justo.

2.5. GENTRIFICACIÓN TRANSNACIONAL

2.5.1. Origen del concepto. Globalización y gentrificación

El concepto de gentrificación transnacional fue introducido por Thomas Sigler y David Wachsmuth en 2016. La mayoría de la literatura sobre gentrificación que ubicaba el fenómeno en un contexto global eran perspectivas derivadas de los países de Norte Global de los años 1970, 1980 y 1990. Una vía diferente y novedosa sobre la globalización de la gentrificación sería a partir del concepto de gentrificación transnacional, donde se identifican una serie de características para su interpretación en diferentes contextos (Sigler & Wachsmuth, 2016). En este sentido, no es hablar simplemente sobre la expansión de la gentrificación a nivel global, los autores argumentan que es el hecho de conectar a nivel teórico la gentrificación y la globalización.

Diferentes estudios conectan a nivel teórico estos dos fenómenos, globalización y gentrificación, a partir de dos procesos: por una parte, entendiendo la gentrificación como una “estrategia global” (ya propuesto por Smith, 2002) donde se destina el capital global a los diferentes mercados inmobiliarios locales que responden a una demanda de preferencias de clase media local; y en relación al segundo proceso, hace referencia a la identidad subjetiva de la clase gentrificadora donde las experiencias locales a nivel de barrio se vuelven mas homogéneas a otros barrios del mundo por parte, sobre todo, de la clase gentrificadora que empieza a percibirse como cosmopolita (Sigler & Wachsmuth, 2016). Estas perspectivas entienden la gentrificación transnacional como un resultado local de la globalización (Sigler & Wachsmuth, 2016).

Existe una tercera perspectiva en la relación entre gentrificación y globalización que Sigler y Wachsmuth (2016) proponen. Los autores ponen el foco en la gentrificación y la migración, desde donde sostienen la presencia de una clase gentrificadora internacional y móvil relacionada con una “brecha de renta transnacional”. En esta perspectiva, ubican el concepto de gentrificación transnacional y argumentan que ésta no es simplemente un resultado local de la globalización, sino que son las vías por las que se propaga la globalización.

2.5.2. Evolución del concepto

Desde la introducción del concepto “gentrificación transnacional”, el término ha sido adoptado y ampliado por diversos investigadores para describir fenómenos similares en distintas partes del mundo, como en ciudades latinoamericanas y más recientemente en las ciudades globales españolas (Cocola-Gant y López-Gay, 2020; Mazzorra y López-Gay, 2024; de Jongh i Ferrer et al., 2024; Navarrete et al., 2025).

La gentrificación transnacional puede entenderse como un proceso de transformación a escala de barrio por población migrante internacional altamente cualificada, perteneciente a estratos socioeconómicos medios y altos, con un poder adquisitivo más elevado que la población local y con estilos de vida y de consumo similares a los turistas (Sigler & Wachsmuth, 2016).

Mientras que el concepto de gentrificación clásica describe una transformación de barrio y desplazamiento de la población autóctona por parte de la entrada de una clase media local más adinerada, en la gentrificación transnacional los recién llegados son una población internacional con una alta cualificación e ingresos generalmente superiores a la población autóctona. Como sostiene López-Gay (2024), la influencia de grandes inversores de vivienda junto con una inmigración internacional cualificada en crecimiento toman relevancia mientras que los actores locales la pierden.

Existen literatura en diversa en relación a los agentes transnacionales gentrificadores, donde se destacan a profesionales jóvenes extranjeros (Cocola-Gant y López-Gay, 2020); jubilados (Hayes, 2020); estudiantes internacionales (Sequera y Nofre, 2020), nómadas digitales (Cook, 2023); expatriados laborales (McNulty y Brewster, 2017); entre otros.

2.5.3. Nómadas digitales y expatriados de negocios

El nomadismo digital se origina en el año 2010 a raíz del uso intensivo de tecnologías digitales. El fenómeno era visto como una alternativa de vida que tenía una fuerte asociación con valores como la libertad, autonomía, rechazo a rutinas tradicionales y uso intensivo de tecnologías digitales (Cook, 2023). A partir de la pandemia por Covid-19, el teletrabajo se expande debido al confinamiento global, donde el trabajador empieza a conectarse desde diferentes lugares y a traspasar fronteras geográficas, y donde las visas específicas para nómadas digitales han sido otorgadas por diferentes gobiernos (Cook, 2023). A este colectivo se le caracteriza por ser un sector joven (de Jongh, 2024). Según la definición de Cook (2023):

“digital nomads use digital technologies to work remotely, they have the ability to work and travel simultaneously, have autonomy over frequency and choice of location, and visit at least three locations a year that are not their own or a friend’s or family home” Cook (2023).

El concepto de expatriado históricamente hacía referencia a grupos de personas occidentales (como artistas, músicos y escritores) que pasaban a residir en el extranjero (McNulty & Brewster, 2017). Estos autores aportan una definición específica sobre los expatriados de negocios, para diferenciarlos de otros colectivos. Definen a los expatriados de negocios como:

“legally working individuals who reside temporarily in a country of which they are not a citizen in order to accomplish a career-related goal, being relocated abroad either by an organization, by self-initiation, or directly employed within the host country, some of whom are paid on enhanced terms and conditions to recognize their being foreigners in that country” (McNulty & Brewster, 2017).

A diferencia de los nómadas digitales caracterizados por su trabajo a distancia y en movimiento continuo, vinculado a valores de autonomía y flexibilidad, la estancia de los expatriados de negocios aunque temporal es más estable dependiendo del proyecto laboral (Cook, 2023), que suele ser entre 1 y 5 años (McNulty & Brewster, 2017). Esta dimensión transitoria implica que no suelen arraigar de forma permanente.

A esta población flotante se la puede ubicar dentro de la migración transnacional por estilo de vida (de Jongh, 2024). La migración por estilo de vida puede vincularse a las ideas de Bourdieu (2006) sobre el gusto y la distinción. En este sentido, se lleva a cabo un proceso de diferenciación espacial y social basada en una apropiación física y simbólica de diferentes espacios urbanos que acaba por desplazar también tanto física como simbólicamente a los residentes de clases sociales inferiores (Porcel, 2018).

Algunos elementos más destacados por parte de esta población flotante son la calidad de vida y el buen clima (de Jongh, 2024). Los precios del domicilio considerados bajos y su ubicación en lugares culturalmente destacados y cercanos a parques urbanos son una fuente de atracción (Hiernaux-Nicolas, 2002). Para estos residentes de corta duración, la movilidad (infraestructuras peatonales y carriles para bicis) como la comunicación (autopistas y aeropuertos) son importantes (Navarrete et al., 2025), así como la concentración de servicios turísticos y de ocio como restaurantes, cafeterías con wifi, o espacios de *coworking* (López-Gay, 2023). Lo que más se destaca por parte de los nómadas digitales es la combinación y equilibrio entre el teletrabajo, la calidad de vida y el ocio (Navarrete et al., 2025).

El impacto urbano de esta migración cualificada se intensifica cuando se analiza su relación con la infraestructura urbana. Sus prácticas urbanas no se diferencian sustancialmente de las de los turistas, lo que les confiere una capacidad transformadora similar en términos de consumo y transformación del tejido urbano (López-Gay, 2023).

A pesar de su relevancia, una gran parte de esta población cualificada no queda registrada en los sistemas oficiales, como el padrón municipal, dificultando su seguimiento institucional (López-Gay, 2025).

2.6. GENTRIFICACIÓN EN BARCELONA

La gentrificación en Barcelona no puede entenderse sin considerar el régimen de tenencia que caracteriza al mercado residencial en Cataluña y España. A diferencia de otros contextos urbanos europeos, el predominio de la propiedad frente al alquiler ha sido históricamente la forma mayoritaria de acceso a la vivienda (Nel-lo, 2018). Aunque este modelo actúa como contención de los procesos gentrificadores, al reforzar el arraigo residencial y aumentar el patrimonio familiar en lugar de propiciar su desplazamiento, crea barreras de entrada para nuevas poblaciones por la dificultad de acceso a la vivienda (Nel-lo, 2018).

Existen elementos exógenos, de carácter global, que han incidido de forma creciente en el mercado inmobiliario barcelonés. Uno de los más relevantes es la financiarización de la vivienda, entendida como la transformación del inmueble en un activo financiero, es decir, su valor de uso se convierte en un valor de cambio (Nel-lo, 2018). Este fenómeno, extendido en muchas grandes ciudades europeas, contribuyó a desencadenar la crisis inmobiliaria de 2008. Desde entonces, la financiarización ha ido en aumento, con especial intensidad en Barcelona a partir de 2014, reforzando la lógica de inversión sobre la función social de la vivienda (Nel-lo, 2018).

A este proceso se suma el impacto del turismo en el mercado de la vivienda, especialmente a través de plataformas digitales como Airbnb (Navarrete, 2025). La oferta de alojamientos turísticos de corta duración ha crecido exponencialmente desde 2010, transformando la estructura del parque residencial. Como sostiene Nel-lo (2018), dado que los alquileres turísticos generan una rentabilidad mucho mayor que los arrendamientos tradicionales, esto ha incentivado la conversión de viviendas residenciales en alojamientos para turistas, tensionando aún más el mercado del alquiler y desplazando a los residentes de menor poder adquisitivo en determinados barrios.

Además, se ha observado un incremento de la población estacional, como profesionales internacionales, estudiantes de máster y doctorado, y visitantes temporales procedentes de países de renta alta, cuya presencia también incide en la presión sobre la vivienda, al generar una demanda residencial fluctuante pero constante en zonas céntricas y atractivas de la ciudad (Nel-lo, 2018).

Según López-Gay (2023), una de las tendencias más notables en las metrópolis globales es el incremento de la cualificación de la población migrante. En el caso de Barcelona, esta tendencia es particularmente visible. Históricamente, la migración ha sido una característica estructural del desarrollo urbano barcelonés desde la Revolución Industrial. Durante décadas, las ciudades del sur de Europa, incluida Barcelona, se asociaban con flujos migratorios internos o externos de carácter joven y con bajo nivel educativo. Sin embargo, este patrón ha cambiado sustancialmente en la última década. Como señala López-Gay (2023), a lo largo del año 2010, el volumen de llegadas de personas con estudios universitarios se ha duplicado, y por primera vez, el porcentaje de población con estudios superiores entre los nacidos en el extranjero supera al de la población autóctona.

Estas transformaciones han sido potenciadas o contenidas en parte por las políticas públicas. Como indica Nel-lo (2018), las medidas adoptadas en torno a la vivienda asequible y su articulación con el mercado inmobiliario privado han tenido efectos desiguales, pues la oferta pública de vivienda es limitada y su capacidad de incidir de forma estructural en el mercado sigue siendo reducida.

Sin embargo, los procesos de gentrificación y segregación no han avanzado sin oposición. La resistencia ciudadana ha jugado un papel fundamental en frenar algunas de sus expresiones más agresivas. En el área metropolitana de Barcelona, la acción colectiva ha sido especialmente relevante. La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), por ejemplo, ha tenido un impacto sustancial al paralizar desahucios y denunciar públicamente los abusos del sistema hipotecario. Estas formas de resistencia han sido reconocidas por diversos autores como mecanismos efectivos

para incidir en la transformación urbana desde abajo, posicionando a la ciudadanía como agente activo en la configuración del espacio urbano.

2.7. L'EIXAMPLE: LOS BARRIOS DE L'ANTIGA ESQUERRA DE L'EIXAMPLE Y SANT ANTONI

L'Eixample es uno de los diez distritos que forman la ciudad de Barcelona y está compuesto por seis barrios: Sagrada Família, El Fort Pienc, Dreta de l'Eixample, L'Antiga Esquerra de l'Eixample, La Nova Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni. El Eixample es una de las transformaciones urbanísticas más emblemáticas del siglo XIX europeo. Fue diseñado por Ildefons Cerdà, ingeniero y urbanista, quien ideó un plan en 1859 para expandir Barcelona más allá de sus murallas medievales, con criterios higienistas, sociales y funcionales (Busquets, 2005). El "Pla Cerdà" se caracterizó por una retícula ortogonal, amplias calles, chaflanes y manzanas pensadas para garantizar la ventilación, la movilidad y la equidad urbana (Monclús, 2003).

Durante el siglo XIX, el Eixample se consolidó como espacio burgués, donde se crearon edificios modernistas diseñados por arquitectos como Gaudí, Domènech i Montaner y Puig i Cadafalch, especialmente en el sector de la Dreta de l'Eixample (Capel, 2005). La ciudad creció de forma desigual: mientras la Dreta de l'Eixample se consolidaba como espacio de élites, otros sectores como la Antiga Esquerra o Sant Antoni mantuvieron un carácter más funcional y residencial (Ajuntament de Barcelona, s.f.). Capel (2005) apunta que el Eixample, con la industrialización y el crecimiento demográfico del siglo XX, pasó a ser el corazón urbano de la ciudad moderna, concentrando comercios, servicios, hospitales y transportes.

Con las reformas vinculadas a la Exposición Universal de 1929, el barrio de Sant Antoni toma forma y se urbanizan diferentes zonas, eliminando las chavolas existentes entre el Paral·lel y Gran Vía, así como la urbanización de la avenida de Mistral (Ajuntament de Barcelona, s.f.). Por otro lado, el núcleo original del barrio de la Antiga Esquerra de l'Eixample lo forman la parroquia de Sant Josep Oriol y la Universidad de Barcelona (UB). Principalmente a partir de los años 30, se busca atraer a promotores de la construcción de viviendas destinadas sobre todo a las clases medias en base al potencial de la zona con edificios como el Hospital Clínic, la Facultad de Medicina y el Mercado del Ninot. La renovación de la Calle de Enric Granados ha reactivado el tejido comercial y su restauración (Ajuntament de Barcelona, s.f.).

La llegada de la democracia (1978) trajo consigo políticas de recuperación del espacio público y de vivienda, especialmente en los años 80, en el marco del llamado "Modelo Barcelona". Estas políticas se intensificaron tras los Juegos Olímpicos de 1992, momento en el que el Eixample, aunque no fue directamente intervenido, se benefició

de una oleada de reformas, mejoras en movilidad y una mayor exposición internacional (Monclús, 2003).

Desde entonces, el Eixample ha experimentado un proceso de terciarización y gentrificación creciente, acelerado por la presión turística y el auge del mercado inmobiliario global (López & Rodríguez, 2010; Del Romero Renau, 2018).

III. ESTUDIO DE CASO

A continuación, para el estudio de caso, se presenta el análisis de las diferentes dimensiones basadas en el índice propuesto por López-Gay et al. (2019). Se analiza el rejuvenecimiento de la población a partir del índice de envejecimiento; la naturaleza de la población, que hace referencia a la composición de la población por su origen/étnia; la población cualificada, donde se analiza el nivel de estudios superiores (universitarios y CFGS); el aumento del precio de la vivienda; y la movilidad residencial, en relación a los cambios de domicilio de la población. Además, se añaden otros indicadores como la renta anual per cápita que permite detectar el nivel socioeconómico de los barrios. También se presentan indicadores relacionados con el tipo de consumo vinculados al estilo de vida de la población analizada, como espacios *coworking*, terrazas en la vía pública, locales de restauración y espacios de ocio y cultura.

3.1. REJUVENECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

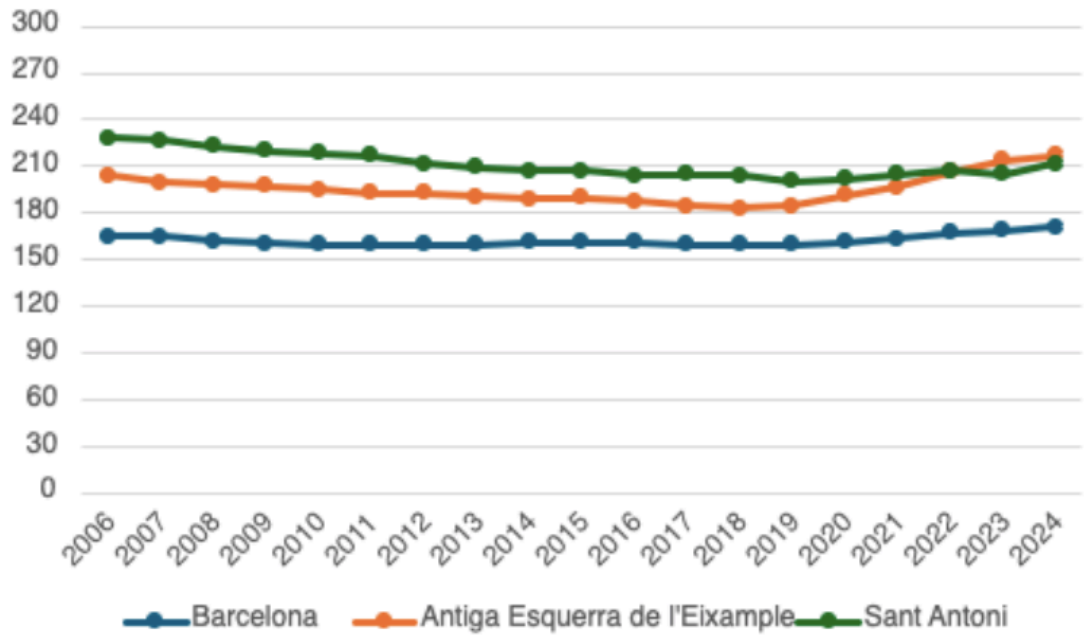
En el *gráfico 1*, se presenta el índice de envejecimiento que pone en relación la población total mayor de 65 años con la población total menor de 15 años.

Se muestra para el caso de Barcelona una tendencia general de envejecimiento lento pero constante de la población, sobre todo a partir de 2018. L'Antiga Esquerra de l'Eixample presenta un índice elevado desde el inicio, superior a 200, pero con un descenso sostenido entre 2006 y 2017. A partir de 2018 hay un repunte de más de 32 puntos en solo 6 años. El valor más elevado se sitúa en 2024 (216,7), superando a Sant Antoni. Sant Antoni empieza con el índice más alto (228,3), pero desciende de forma constante hasta 2018. En 2024 sigue siendo elevado, pero se sitúa por debajo de l'Antiga Esquerra. Ambos barrios de l'Eixample tienen índices de envejecimiento significativamente superiores a la media de Barcelona.

Como se puede observar en el *gráfico 3*, el grueso de la población se sitúa en las edades de 25 a 39 años en el caso de Sant Antoni y de 40 a 45 años en el caso de l'Antiga Esquerra. En los últimos años, la población de 25 a 39 años de l'Antiga Esquerra ha disminuido y, en cambio, ha aumentado la de 40-45 años.

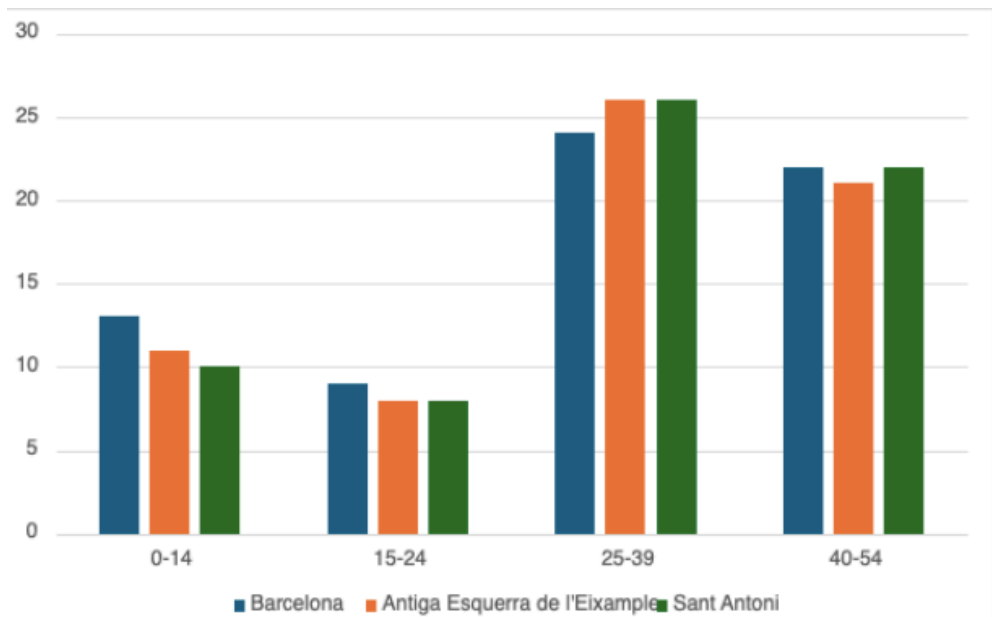
Los recientes flujos migratorios internacionales de la ciudad de Barcelona reflejan un aumento del sector joven que se ubica principalmente entre los 20 y los 45 años de edad (Padrón de Barcelona). En este sentido, el barrio de Sant Antoni mostraría esta tendencia.

Gráfico 1. Evolución del índice de envejecimiento de l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni y Barcelona. 2006-2024.



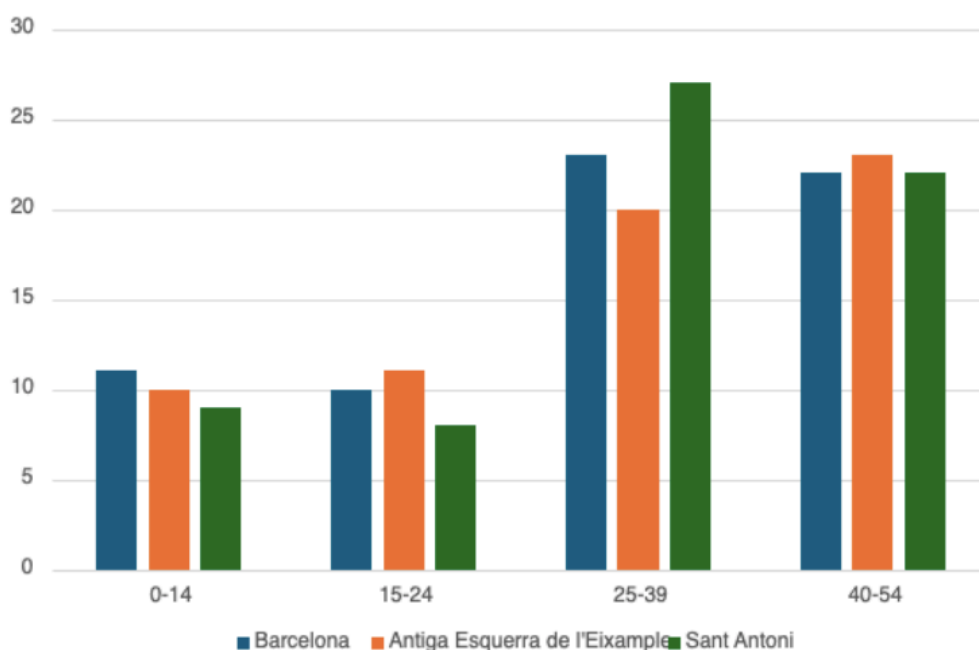
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Padrón Municipal de Habitantes.

Gráfico 2. Grupos de población por edad de l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni y Barcelona (en %). 2014.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Padrón Municipal de Habitantes.

Gráfico 3. Grupos de población por edad de l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni y Barcelona (en %). 2024.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Padrón Municipal de Habitantes.

3.2. NATURALEZA DE LA POBLACIÓN

Barcelona ha experimentado dos grandes olas migratorias: una interna, durante el siglo XX (entre los años cincuenta y setenta), y otra internacional, iniciada en el siglo XXI, que han contribuido a su diversidad social (Ajuntament de Barcelona, 2024). En los últimos años, la población internacional ha sido el principal motor del crecimiento demográfico, configurando un tejido urbano más heterogéneo. Sin embargo, esta diversidad se distribuye de forma desigual entre barrios, lo que puede acentuar las desigualdades socioeconómicas existentes (Ajuntament de Barcelona, 2024).

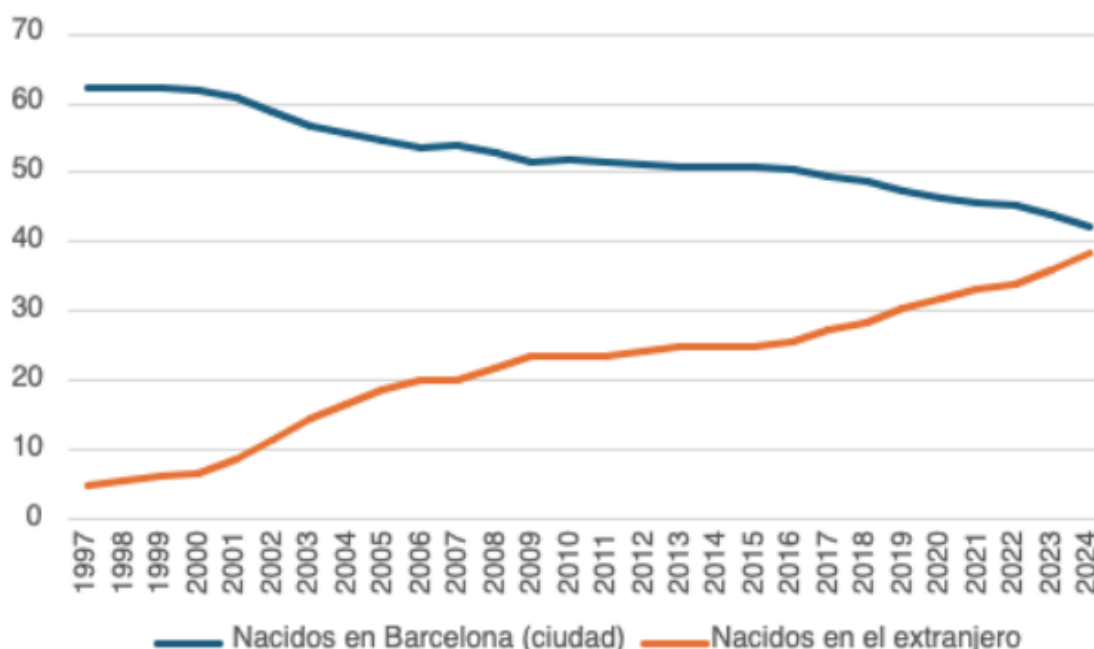
En los *gráficos 4 y 5*, se muestra la evolución del porcentaje de residentes nacidos en Barcelona (ciudad) y nacidos en el extranjero sobre la población total desde 1997, para los barrios de la Antiga Esquerra y Sant Antoni. Los datos muestran un descenso importante de la población nacida en Barcelona y un aumento significativo de población nacida en el extranjero en ambos barrios.

Mientras que en 1997 la población nacida en Barcelona representa un 62,2% en la Antiga Esquerra y un 62,6% en Sant Antoni, en 2024 representa un 42 y un 43,9% respectivamente. En cambio, la población de personas nacidas en el extranjero ha pasado de un 4,9% (1997) a un 38,4% (2024) en l'Antiga Esquerra y de un 3,8% (1997) a un 36,6% (2024) en Sant Antoni. Ambos barrios siguen una tendencia paralela, pero el cambio es más acusado en l'Antiga Esquerra, con mayor pérdida de población local y mayor llegada de población nacida en el extranjero.

Según los datos del Padrón de Barcelona, América encabeza la lista en relación al origen de la población extranjera por continente en l'Eixample, representando el 55,3% en el año 2024. Le siguen Europa (24,7%) y Asia (15%).

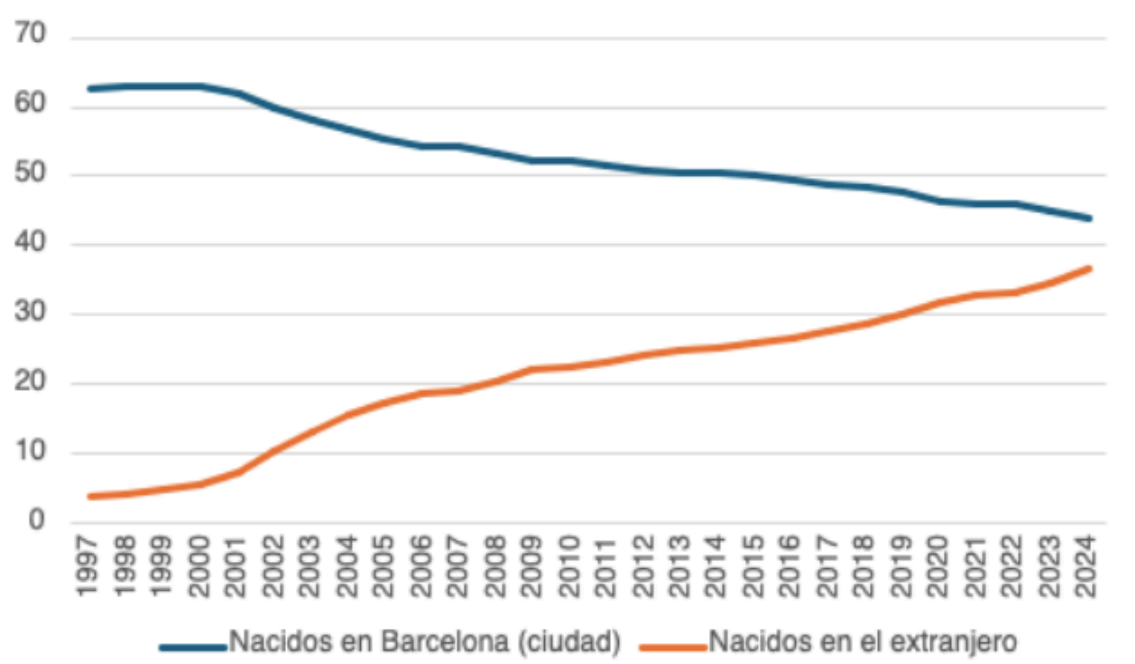
De las 10 principales nacionalidades de origen extranjero que se observa en l'Eixample en 2024 (*gráfico 7*) se encuentran: Argentina, Colombia, Venezuela, Perú, Filipinas, Brasil y Chile, que representan el 40,8% sobre la población total con nacionalidad extranjera. Por otra parte, la población con nacionalidad de países más adinerados como China, Italia y Francia, siendo estos dos últimos países europeos, representan el 14,3% frente al 18% que representan en 2014 (*gráfico 6*).

Gráfico 4. Evolución de la población de l'Antiga Esquerra de l'Eixample nacida en el extranjero y en Barcelona (en %). 1997-2024.



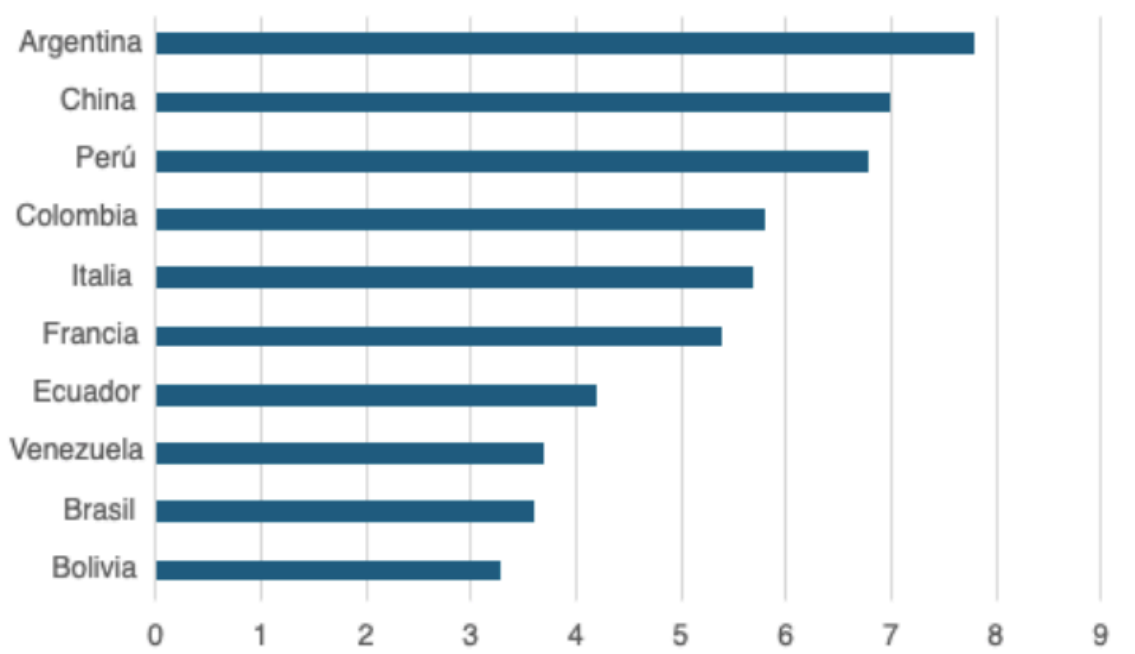
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Padrón Municipal de Habitantes.

Gráfico 5. Evolución de la población de Sant Antoni nacida en el extranjero y en Barcelona (en %). 1997-2024.



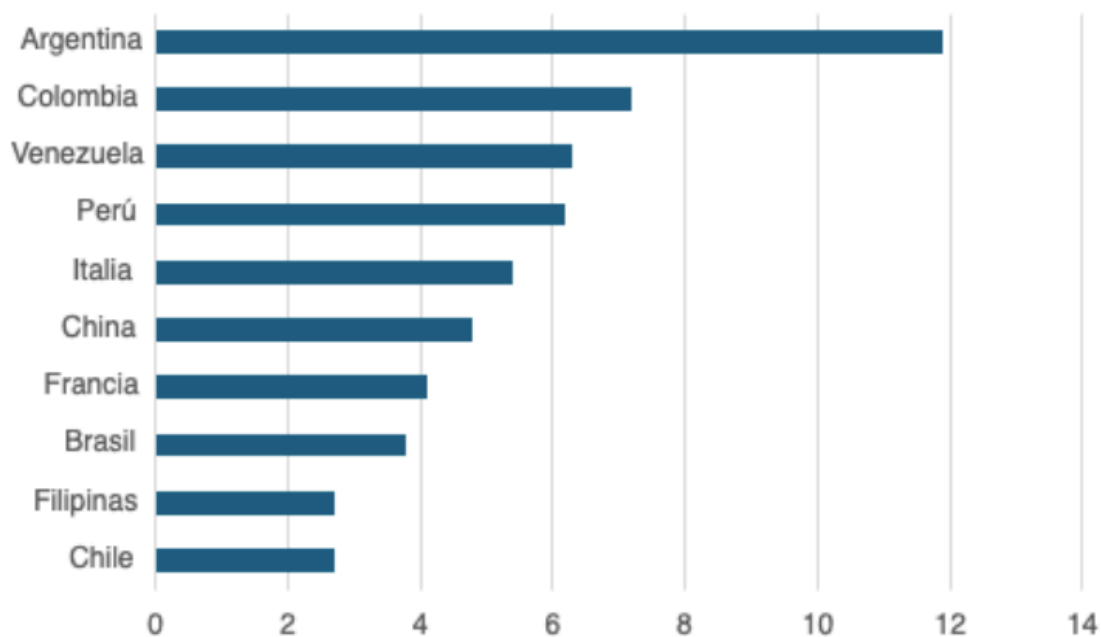
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Padrón Municipal de Habitantes.

Gráfico 6. Distribución de las 10 principales nacionalidades de origen extranjero en l'Eixample (en %). 2014.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Padrón Municipal de Habitantes.

Gráfico 7. Distribución de las 10 principales nacionalidades de origen extranjero en l'Eixample (en %). 2024.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Padrón Municipal de Habitantes.

3.3. ATRACCIÓN DE LA POBLACIÓN CUALIFICADA

En el *gráfico 8*, se presenta la evolución de los estudios superiores (universitarios y CFGS) sobre la población total para l'Antiga Esquerra, Sant Antoni y Barcelona.

Se observa un aumento del nivel de estudios superiores de la población de Barcelona en general, y de los barrios de l'Antiga Esquerra y Sant Antoni en particular. Barcelona aumenta en 17,6 puntos porcentuales desde 1997. La población con estudios superiores en l'Antiga Esquerra pasa de un 24,5% en el año 1997 al 48,2% en el año 2024, mientras que Sant Antoni pasa del 15,7% al 38,6%.

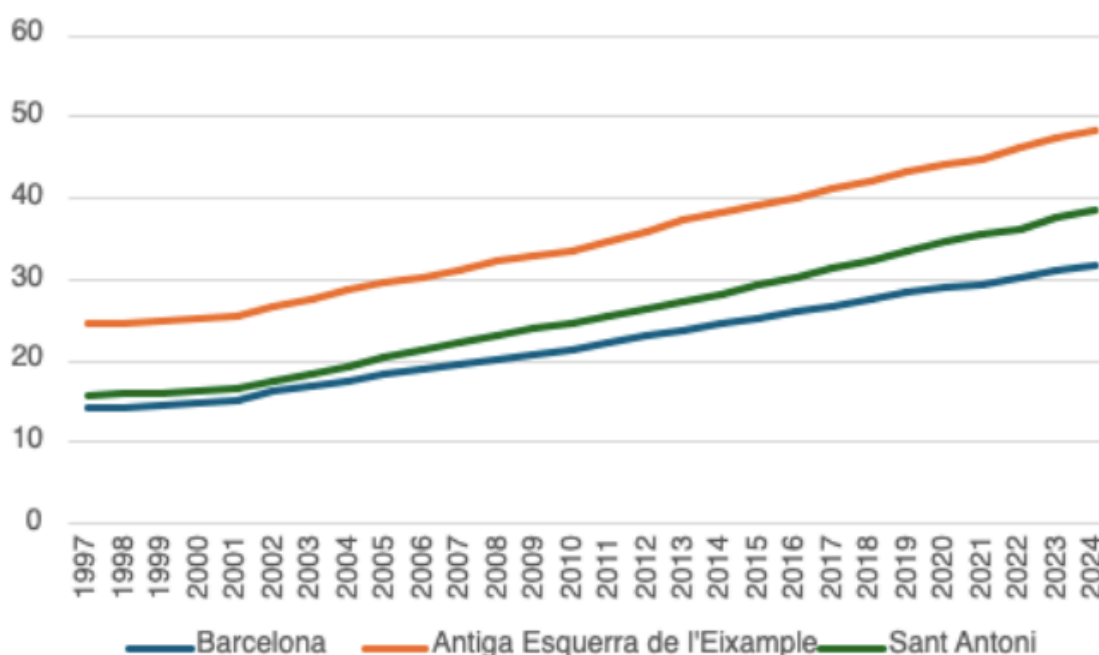
Ambos barrios de l'Eixample están por encima de la media de Barcelona, siendo más acusado en el caso de l'Antiga Esquerra. En general, se experimenta un crecimiento de la población con niveles de estudio superiores a partir del año 2001.

Según los datos del Padrón de Barcelona, en l'Eixample, en el año 2014 la población que concentra un nivel de estudios superiores se ubica en las edades de 30 a 39 años, mientras que en 2024 se concentra en las edades de 25 a 34 años. Este grupo de edad se encuentra en niveles superiores en el caso del barrio de Sant Antoni.

Por otro lado, cabe destacar que de los nacidos en el continente americano, el 40,2% se sitúan con estudios superiores (Padrón de Barcelona).

Estos resultados reflejan los estudios de López-Gay (2023) sobre la creciente atracción de población joven y altamente cualificada que está experimentando Barcelona.

Gráfico 8. Evolución de los estudios superiores (universitarios y CFGS) de l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni y Barcelona (en %). 1997-2024.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Padrón Municipal de Habitantes.

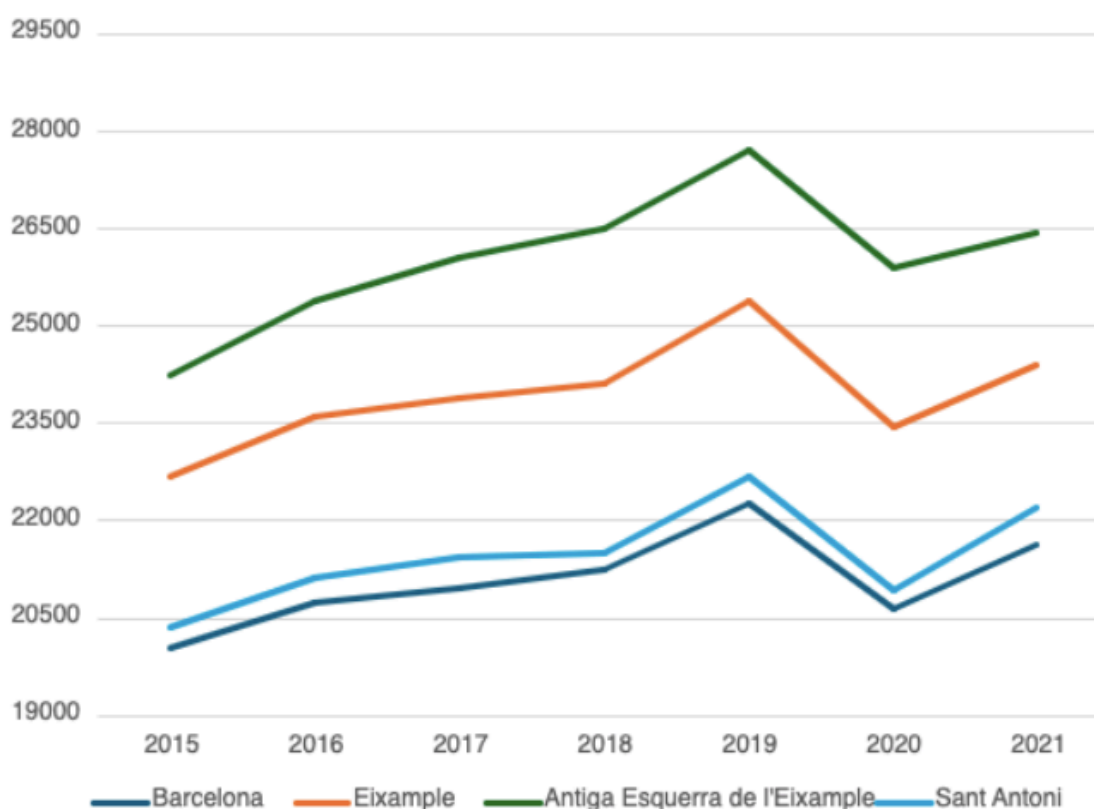
3.4. RENTA DISPONIBLE ANUAL

En el *gráfico 9*, se presenta la evolución de la renta disponible anual de los hogares per cápita de l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni, l'Eixample y Barcelona.

En todo el periodo, Antiga Esquerra supera ampliamente la media de Barcelona y del Eixample. Sant Antoni, aunque parte de un valor más bajo, experimenta un incremento estable y sostenido. En 2020 hay una caída generalizada que se podría vincular a los efectos de la pandemia, seguida de una creciente recuperación.

La renta disponible es uno de los indicadores más claros de cambio en la estructura socioeconómica de un territorio (Lees et al., 2016). El aumento continuo en barrios como l'Antiga Esquerra y Sant Antoni indica que ambos están siendo ocupados progresivamente por hogares de mayor poder adquisitivo. Esta dinámica no puede explicarse solo por el crecimiento económico general, ya que el aumento en estos barrios es más pronunciado que en Barcelona en su conjunto.

Gráfico 9. Evolución de la renta disponible anual de los hogares per cápita de l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni, l'Eixample y Barcelona. 2015-2021.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Estimación de la Renta Disponible de los hogares por persona en base a la Cuenta de Renta en Barcelona del Idescat y el Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares del INE.

3.5. PRECIO DE LA VIVIENDA

En el *gráfico 10*, se presenta la evolución del precio medio por superficie (€/m²) del alquiler de la vivienda en l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni y Barcelona.

En 2024, l'Antiga Esquerra de l'Eixample se sitúa como el barrio más caro en términos de alquiler (17,81€/m²), superando ampliamente la media de Barcelona (16,73€/m²).

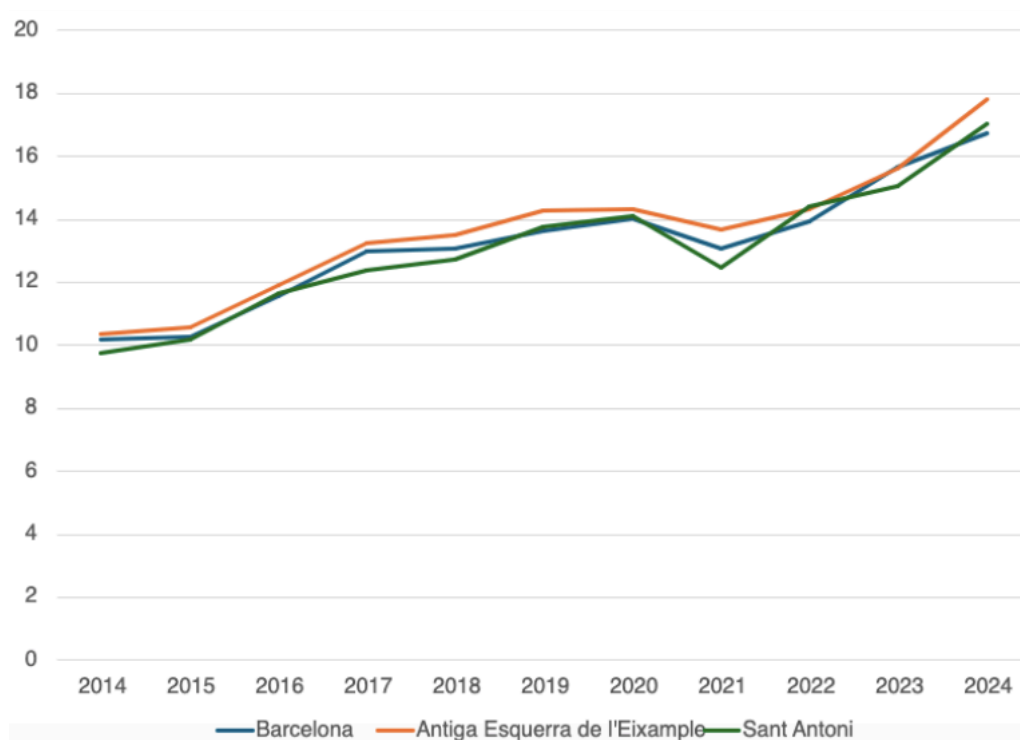
Sant Antoni, con los precios más bajos, ha cerrado su brecha con l'Antiga Esquerra alcanzando los 17,06 €/m², situándose por encima del promedio de la ciudad.

Desde 2014, los alquileres han aumentado en Barcelona un 64%. Concretamente en l'Antiga Esquerra un 72% y en Sant Antoni un 74%.

Como en la evolución observada sobre el nivel de renta, el precio de la vivienda experimenta también un descenso en el año 2020 por efectos de la pandemia. La posterior gran recuperación puede vincularse a una intensificación del uso de los pisos turísticos a través de plataformas como Airbnb, pues tiene un gran impacto en el mercado de la vivienda. Como se ha mencionado anteriormente, el turismo es uno de los factores de mayor rentabilidad en las ciudades globales (Gomà, 2018).

Los datos muestran esa sobreposición de dinámicas gentrificadoras que sostienen autotres como Janoschka (2018). En este caso, las dinámicas gentrificadoras transnacionales estarían acentuadas por la gentrificación turística.

Gráfico 10. Evolución del precio medio por superficie (€/m²) del alquiler de la vivienda en l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni y Barcelona. 2014-2024.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Secretaria d'habitatge, a partir de las finanzas de alquiler depositadas al INCASOL.

3.6. MOVILIDAD RESIDENCIAL

La *Tabla 1* (ver Anexos) presenta el cambio de domicilio realizado por la población de l'Eixample hacia otros distritos.

En el año 2014 los desplazamientos de la población dentro de la misma Eixample es del 46%, mientras que los desplazamientos hacia otros distritos de Barcelona representan el 54%. En el año 2024, en cambio, los desplazamientos dentro de l'Eixample representan un 36%, mientras que aquellos que hacen referencia a otros distritos representan el 63%.

Los datos demuestran que en los últimos años se ha reducido en un 10% los cambios residenciales dentro de la misma Eixample y han aumentando en un 9% los desplazamientos hacia otros barrios de la ciudad.

En el año 2024, De los desplazamientos hacia otros distritos, aquellos que presentan niveles socioeconómicos más bajos encontramos a Sants-Montjuïc, Horta-Guinardó, Nou Barris, Sant Andreu y Sant Martí, que representan el 59% de los desplazamientos. Por otro lado, los desplazamientos hacia los distritos que presentan niveles socioeconómicos superiores se encuentran Ciutat Vella, Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi y Gràcia, que representan 41 %. En este sentido, se presentan desplazamientos de la población de l'Eixample hacia barrios con niveles socioeconómicos más bajos.

A nivel de barrio, se han encontrado los datos hasta el año 2023 sobre los cambios de domicilio. A continuación se lleva a cabo una comparativa entre los años 2014 y 2023.

Como se puede observar en la *Tabla 2*, ha habido un incremento del número de cambios de domicilio hacia otros distritos de Barcelona en los barrios de estudio. Por otro lado, los cambios de domicilio dentro de l'Antiga Esquerra y Sant Antoni u otros barrios de l'Eixample han disminuido. Estos datos reflejan la tendencia general de todo el distrito de l'Eixample.

En el año 2014, en l'Antiga Esquerra y San Antoni, los cambios de domicilio hacia otros distritos de Barcelona representan el 51 y 56% respectivamente, mientras que en el año 2023 aumentan hasta el 59% (Antiga Esquerra) y 63% (Sant Antoni).

Tabla 2. Cambios de domicilio (intrabarrío, interbarrío y en otros distritos) de l'Antiga Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni. 2014 y 2023.

	Antiga Esquerra de l'Eixample				Sant Antoni			
	2014		2023		2014		2023	
		%		%		%		%
Intrabarrío	653	24	452	17	691	24	441	18
Interbarrío	707	26	651	24	552	19	482	19
Otros distritos	1408	50	1602	59	1597	56	1540	63
Total	2768	100	2705	100	2840	100	2463	100

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Padrón Municipal de Habitantes.

3.7. PLAZAS TURÍSTICAS Y ESPACIOS COWORKING

Como se ha comentado anteriormente, hay un incremento sostenido en los precios del alquiler hasta la llegada de la pandemia por Covid-19, momento en que se produce un descenso asociado al parón económico generalizado. La literatura especializada atribuye este repunte económico posterior a una intensificación del uso turístico de la vivienda, lo que tiene un impacto directo en el encarecimiento del mercado residencial. En 2024, se contabilizan aproximadamente 4.665 plazas en viviendas de uso turístico reguladas en l'Antiga Esquerra de l'Eixample y unas 3.541 en el barrio de Sant Antoni.

Tabla 3. Número de viviendas en uso turístico y plazas en l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni y Barcelona. 2024.

	Vivienda en uso turístico	Plazas
Antiga Esquerra de l'Eixample	718	4.665
Sant Antoni	607	3.541
Barcelona	10.327	60.711

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Cens d'establiments d'allotjament turístic (CEAT). Ajuntament de Barcelona. Àrea d'Urbanisme, Transició Ecològica, Serveis Urbans i Habitatge.

Actualmente, en l'Antiga Esquerra hay unos 262 espacios en alquiler que se ubican en el mercado como oficinas, lo que se conoce como *coworking*. Los precios oscilan de 100 euros a más de 3.000 euros al mes, ofreciendo la posibilidad de alquilar por horas. En Sant Antoni se encuentran unos 57 espacios por encima de los 400 euros al mes.

3.8. TEJIDO COMERCIAL Y PRIVATIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Según los datos de la Oficina Municipal de Datos del Ajuntament de Barcelona, l'Eixample es el distrito con más locales comerciales activos en relación a restaurantes, bares y hoteles (incluyendo hostales, pensiones y fondas), concretamente 3.020 locales en el año 2024. Le siguen Ciutat Vella con 1.580 y Sant Martí con 1.400. En el barrio de l'Antiga Esquerra en 2024 se concentra un total de 735 establecimientos y en Sant Antoni un total de 396. En relación a los espacios de ocio y cultura, l'Eixample también encabeza la lista con un total de 473 establecimientos. Durante la pandemia por Covid-19, el Ayuntamiento de Barcelona concedió la implementación de terrazas en el espacio público de ciertos establecimientos de la ciudad, como bares y cafeterías, para evitar su cierre. Se ubicaron en carriles de circulación, chaflanes, zonas de aparcamiento y aceras. También se utilizó el uso de plataformas para delimitar el espacio y ubicar las mesas y sillas. Según datos de la Oficina Municipal de Datos del Ayuntamiento de Barcelona, en el año 2019 se registraban un total de 443 terrazas en vía pública en el barrio de l'Antiga Esquerra de l'Eixample y 274 en Sant Antoni. En 2024, estas cifras aumentan a 520 y 326 respectivamente, lo que indica un crecimiento sostenido en ambos barrios. Este incremento refleja la consolidación de una medida adoptada inicialmente con carácter excepcional durante la pandemia. Así, el uso del espacio urbano exterior por parte de locales de restauración ha pasado de ser una medida sanitaria y económica temporal a convertirse en una fuente estable de rentabilidad para el sector.

IV. CONCLUSIONES

A continuación se presentan las conclusiones del análisis realizado en los barrios de l'Antiga Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni, enmarcado en los procesos de gentrificación transnacional en la ciudad de Barcelona. Este fenómeno, caracterizado por la llegada de expatriados de negocios y nómadas digitales, tiene efectos evidentes sobre la estructura social, el mercado de la vivienda y la configuración urbana de ambos barrios.

Los datos muestran una estructura demográfica históricamente envejecida, con índices superiores a la media de la ciudad. No obstante, en los últimos años, especialmente en Sant Antoni, se observa una infusión de población joven, particularmente en el grupo de 25 a 39 años, lo que sugiere la entrada de perfiles profesionales internacionales temporales. Hay que tener en cuenta, sin embargo, que parte de esta nueva población flotante no se registra oficialmente o permanece en estancias cortas, lo que dificulta su seguimiento.

El incremento progresivo de la población nacida en el extranjero, que supera el 35 % en 2024 en ambos barrios, evidencia un cambio en el origen y perfil de los residentes, desplazando gradualmente a la población local nacida en Barcelona. Este patrón responde a lógicas propias de la gentrificación transnacional, donde los centros urbanos de ciudades globales actúan como destinos atractivos para individuos cualificados y móviles con ingresos medios y altos. La concentración de nacionalidades procedentes tanto de América Latina como de países de la Unión Europea, sumado al elevado nivel de estudios y al alto poder adquisitivo, refuerzan esta interpretación.

El aumento sostenido de la renta per cápita entre 2015 y 2021, por encima de la media de la ciudad, confirma la transformación del perfil socioeconómico de los residentes. A ello se suma el encarecimiento del mercado del alquiler, que se acentúa tras la pandemia y coincide con una reactivación de los usos turísticos y residencias temporales, muchas de ellas vinculadas a plataformas digitales. Esta dinámica ha generado efectos de exclusión residencial y de presión sobre la vivienda, desplazando a sectores de renta media o baja. En este sentido, los datos de movilidad residencial muestran un aumento de los desplazamientos desde l'Eixample hacia otros distritos de la ciudad, en especial hacia aquellos con niveles socioeconómicos más bajos, como Sants-Montjuïc, Nou Barris o Sant Andreu. Esta transformación convive con una población mayor estable, mientras se consolida la presencia de una residencia temporal joven y extranjera.

Además, la concentración de más de 8.000 plazas turísticas reguladas entre ambos barrios, junto con una extensa red de espacios de coworking, configura una infraestructura urbana orientada a la movilidad profesional global. Este ecosistema urbano se adapta a las necesidades de una población transitoria que combina trabajo digital y estilos de vida.

Finalmente, la proliferación de terrazas, cafeterías, restaurantes y servicios de ocio orientados a esta nueva población evidencia una reconfiguración del espacio público según sus hábitos de consumo. Las terrazas en espacio público impulsado tras la pandemia, ha favorecido la transformando calles en extensiones comerciales dirigidas a una clase global flotante.

En conjunto, los datos analizados permiten concluir que los barrios de l'Antiga Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni son escenarios de gentrificación transnacional, en los que se articulan factores demográficos, económicos, residenciales y simbólicos propios de un modelo urbano cada vez más vinculado a flujos globales y residentes temporales de alta cualificación. Ambos barrios experimentan: incremento de población internacional cualificada, transformación del mercado residencial hacia usos temporales y turísticos, aumento del nivel educativo y de renta, y reorganización del espacio urbano conforme a lógicas de consumo global, vinculado a la presencia de nómadas digitales y expatridos de negocios. Estos procesos, intensifican desigualdades territoriales y exigen respuestas integrales desde la planificación urbana y las políticas públicas de vivienda.

En relación a los Objetivos de Desarrollo Sostenibles, establecidos por la ONU, los procesos de gentrificación transnacional en l'Antiga Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni, marcados por el desplazamiento de población local y el encarecimiento de la vivienda, vulneran el ODS en relación a la reducción de las desigualdades. Asimismo, la presión sobre el acceso a la vivienda y la transformación del espacio urbano afectan al ODS sobre salud y bienestar, al limitar la estabilidad residencial. Estos fenómenos subrayan la necesidad de políticas que promuevan ciudades inclusivas y accesibles, en línea con el ODS sobre ciudades y comunidades sostenibles.

V. BIBLIOGRAFÍA

Ajuntament de Barcelona. (s.f.). Història del districte de l'Eixample. <https://ajuntament.barcelona.cat/eixample>

Ajuntament de Barcelona. (s.f.). Usos del paisatge: Us natural: Terrazas. <https://ajuntament.barcelona.cat/paisatgeurba/es/usos-del-paisatge/us-natural/terrazas>

Ajuntament de Barcelona. (2024). Dades demogràfiques [Base de datos]. Open Data BCN. <https://opendata-ajuntament.barcelona.cat>

Bardají, I., & Però-Cebollero, M. (2022). Análisis de las experiencias de gentrificación en contextos urbanos: perspectivas desde la psicología ambiental. *Anales de Psicología*, 38(1), 75–84. <https://doi.org/10.1344/anpsic2022.52/1.12>

Benach, N., & Albet, A. (2018). La gentrificación como una estrategia global. *Papers: Revista de Sociologia*, 60, 16–23. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. <https://www.institutmetropoli.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>

Bourdieu, P. (2006). *La distinción*. Taurus.

Busquets, J. (2005). *Barcelona: Evolución de una ciudad compacta*. Gustavo Gili.

Capel, H. (2005). El modelo Barcelona: un examen crítico. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, (45), 27–52.

Capel, H. (2021). *La ciudad moderna y contemporánea: Espacio y sociedad*. Edicions del Serbal.

Cook, D. (2023). What is a digital nomad? Definition and taxonomy in the era of mainstream remote work. *World Leisure Journal*, 65(2), 256–275. <https://doi.org/10.1080/16078055.2023.2190608>

Del Romero Renau, L. (2018). *Gentrificación en Barcelona: De la ciudad espectáculo a la expulsión del vecino*. Virus Editorial.

de Jongh i Ferrer, A., Climent Sanjuán, V., & Cano-Hila, A. B. (2024). Transformaciones urbanas y gentrificación transnacional: El caso de los barrios del Poblenou y el Parc i la Llacuna (Barcelona). *on the w@terfront*, 66(2), 3–24. <https://doi.org/10.1344/waterfront.2024.66.02>

García-Lamarca, M. (2022). Residencia, ciudadanía y lucha por el espacio urbano en la Barcelona global. *Revista de Geografía Norte Grande*, (83), 35–59.

García-López, M. À., Héroux, M., & Moreno-Monroy, A. I. (2020). Gentrification in the city center: Evidence from Barcelona. *Urban Studies*, 57(4), 785–804. <https://doi.org/10.1177/0042098019832519>

- Gomà, R. (2018). La metròpoli entre la gentrificació i el dret a la ciutat. *Papers: Revista de Sociologia*, 60, 10–14. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. <https://www.institutmetropoli.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>
- Hayes, M. (2020). The coloniality of UNESCO's heritage urban landscapes: Heritage process and transnational gentrification in Cuenca, Ecuador. *Urban Studies*, 57(15), 3060–3077. <https://doi.org/10.1177/0042098019888441>
- Hiernaux-Nicolás, D. (2002). Turismo e imaginarios. En D. Hiernaux-Nicolás, A. Cordero & L. van Duyn Montijn (Eds.), *Imaginarios sociales y turismo sostenible* (pp. 7–36). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO).
- Janoschka, M. (2018). Gentrificación en España reloaded. *Papers: Revista de Sociologia*, 60, 24–33. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. <https://www.institutmetropoli.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>
- Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary gentrification*. Polity Press.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- López, I., & Rodríguez, E. (2010). *Fin de ciclo: Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano*. Traficantes de sueños.
- López-Gay, A. (2018). Cambio en la composición social y gentrificación en Barcelona: una mirada a través de los flujos migratorios y residenciales. *Papers: Revista de Sociologia*, 60, 80–93. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. <https://www.institutmetropoli.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>
- López-Gay, A., et al. (2019). Midiendo los procesos de gentrificación en Barcelona y Madrid: una propuesta metodológica. En *XIII CTV 2019 Proceedings: XIII International Conference on Virtual City and Territory: "Challenges and paradigms of the contemporary city"* (p. 8680). CPSV. <https://doi.org/10.5821/ctv.8680>
- López-Gay, A. (2020). Movilidad residencial y envejecimiento en Barcelona. *Papers*, 105(3), 353–379. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.2720>
- Mazorra Rodríguez, Á., & López-Gay, A. (2024). Migración internacional cualificada y residentes temporales, ¿el avance definitivo de la gentrificación en El Raval? *Papers*, 109(3), e3253. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.3253>
- Marshall, T. (2004). *Transforming Barcelona*. Routledge.
- McNulty, Y., & Brewster, C. (2017). The concept of business expatriates. En *Research handbook of expatriates* (pp. 21–60). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781784718183.00010>
- Monclús, F. J. (2003). The Barcelona model: And an original formula? From 'reconstruction' to strategic urban projects (1979–2004). *Planning Perspectives*, 18(4), 399–421. <https://doi.org/10.1080/0266543032000117514>

Navarrete, D., Whitney, R., & Krstikj, A. (2024). Gentrificación transnacional y nómadas digitales en la zona central de la Ciudad de México. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 51(152), 1–23. <https://doi.org/10.7764/EURE.51.152.10>

Nel-lo, O. (2018). Segregació residencial, gentrificació urbana i dret a la ciutat. *Papers: Revista de Sociologia*, 60, 48–61. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. <https://www.institutmetropoli.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>

Porcel, S., Navarro-Varas, L., Antón Alonso, F., & Cruz, I. (2018). La suburbanització de la pobresa com a efecte metropolità de la gentrificació: el cas de Barcelona. *Papers: Revista de Sociologia*, 60, 94–113. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. <https://www.institutmetropoli.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>

Sigler, T., & Wachsmuth, D. (2016). Transnational gentrification: Globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Antiguo. *Urban Studies*, 53(4), 705–722. <https://doi.org/10.1177/0042098014568070>

Sigler, T., & Wachsmuth, D. (2020). New directions in transnational gentrification: Tourism-led, state-led and lifestyle-led urban transformations. *Urban Studies*, 57(15), 3190–3201. <https://doi.org/10.1177/0042098020944041>

Sequera, J., & Nofre, J. (2020). Touristification, transnational gentrification and urban change in Lisbon: The neighbourhood of Alfama. *Urban Studies*, 57(15), 3169–3189. <https://doi.org/10.1177/0042098019883734>

Siou, H., & Blanck, J. (2011). Gentrificación: un fenómeno urbano complejo y su uso por las autoridades públicas. CITEGO. https://www.citego.org/bdf_fiche-document-1733_es.html

Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.

Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>

V. ANEXOS

5.2. ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cambios de domicilio de la población de l'Eixample hacia otros distritos. 2014 y 2024.

	L'Eixample			
	2014		2024	
Distrito de alta:		%		%
Ciutat Vella	1388	15	1343	13
Sants-Montjuïc	1635	17	1791	17
Les Corts	559	6	578	6
Sarrià-Sant Gervasi	1124	12	1168	11
Gràcia	1218	13	1181	11
Horta-Guinardó	906	9	1053	10
Nou Barris	500	5	660	6
Sant Andreu	629	7	778	8
Sant Martí	1587	17	1783	17
Total	9546	100	10335	100
Eixample	8127	46	5915	36

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Padrón Municipal de Habitantes.

Tabla 2. Cambios de domicilio (intrabarrío, interbarrío y en otros distritos) de l'Antiga Esquerra de l'Eixample y Sant Antoni. 2014 y 2023.

	Antiga Esquerra de l'Eixample				Sant Antoni			
	2014		2023		2014		2023	
		%		%		%		%
Intrabarrío	653	24	452	17	691	24	441	18
Interbarrío	707	26	651	24	552	19	482	19
Otros distritos	1408	50	1602	59	1597	56	1540	63
Total	2768	100	2705	100	2840	100	2463	100

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Datos. Padrón Municipal de Habitantes.

Tabla 3. *Número de viviendas en uso turístico y plazas en l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni y Barcelona. 2024.*

	Vivienda en uso turístico	Plazas
Antiga Esquerra de l'Eixample	718	4.665
Sant Antoni	607	3.541
Barcelona	10.327	60.711

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Cens d'establiments d'allotjament turístic (CEAT). Ajuntament de Barcelona. Àrea d'Urbanisme, Transició Ecològica, Serveis Urbans i Habitatge.