

LA GENTRIFICACIÓ I EL PROBLEMA DE L'HABITATGE A BARCELONA

SUMARI

1. Introducció

2. El persistent problema de l'habitatge

**3. Preu de l'habitatge i renda mitjana en els barris
de Barcelona**

4. Els desplaçaments de la població de Barcelona

5. Conclusions

Referències bibliogràfiques

LA GENTRIFICACIÓ I EL PROBLEMA DE L'HABITATGE A BARCELONA¹

1. Introducció

Des de que Ruth Glass (1964) va introduir el concepte de gentrificació a la dècada dels anys seixanta del segle xx —per referir-se a un procés d'arribada de població amb un elevat nivell econòmic i educatiu des de fora de la ciutat cap a barris centrals de Londres, on van comprar i reformar vells habitatges i on van desplaçar els obrers que hi vivien— molts dels processos de transformació urbana i social dels centres de les ciutats, anglosaxones principalment², han estat analitzats des d'aquesta òptica. Durant el mig segle transcorregut des d'aleshores s'ha aprofundit i debatut àmpliament sobre l'abast del concepte.

Per exemple, pel que fa a les causes de la gentrificació, s'han tendit a contraposar els arguments de tipus cultural —canvis de la societat de consum, estil de vida— o de l'economia clàssica —retorn de la població al centre perquè la disminució del preu del sòl no compensa els increments en els costos de desplaçament—, d'una banda, amb arguments més crítics, que introdueixen els agents com a principals motors d'aquests canvis, de l'altra³. Si bé no és un debat tancat i cada cas pot ser diferent, hi ha cert consens en que la integració de diferents perspectives permet aproximar-se de manera més coherent a les causes del procés de gentrificació (Shaw, 2008; Smith, 2012).

El treball que aquí es presenta, però, no es centra en les causes sinó en les conseqüències. Per fer-ho, situa el procés de gentrificació en el marc més ampli del *problema de l'habitatge*, en una realitat concreta, la ciutat de Barcelona, on processos més generalitzables de naturalesa global interactuen amb les particularitats del territori i del sistema residencial espanyol. Entre aquestes particularitats cal destacar la preeminència de la propietat com a règim de tinença, tot i que, com es veurà, en els darrers anys s'han produït canvis molt significatius. Es tracta, segons l'autor, d'una temàtica que ha es-

tat menys estudiada, almenys des d'una perspectiva més àmplia relacionada amb les dificultats de la població per satisfer les seves necessitats residencials.

Així, després d'aquesta introducció, el treball s'estructura en quatre apartats. En el primer, es presenten els principals trets del *problema de l'habitatge* a la metròpoli de Barcelona, focalitzant-se en les transformacions més recents que limiten cada cop més les possibilitats residencials de la població, tal i com reflecteixen els indicadors d'accessibilitat i de sobrecàrrega en el pagament de l'habitatge de les llars. En el segon apartat s'entra a identificar l'element més característic del procés de gentrificació: la relació entre l'evolució dels preus dels habitatges i de la renda familiar. En el tercer apartat, amb les limitacions de la informació disponible, s'analitzen els desplaçaments residencials de la població, una de les principals conseqüències del procés de gentrificació. Finalment, en el darrer epígraf, es presenten les principals conclusions, tot remarcant les particularitats del procés de gentrificació a la ciutat de Barcelona i emmarcant-les en el *problema de l'habitatge*.

2. El persistent problema de l'habitatge

Si es mira des del punt de vista de la satisfacció de les necessitats residencials de la població, l'habitatge és un problema. De manera molt resumida es pot considerar que l'exacerbació d'aquest problema té els seus antecedents moderns en la ciutat industrial, quan degut a la intensa concentració de població en les ciutats, l'habitatge, que durant segles havia estat subjecte a drets d'ús o de domini, sovint gratuïts, lligats a relacions de producció, dependència o parentiu, passà a ser un bé escàs i a tenir també un valor de canvi, i es va incorporar d'aquesta manera al procés d'acumulació de capital. Els efectes de l'escassetat d'habitatge, degut a la incapacitat de produir habitatges en quantitats suficients, per una banda, i degut a l'especulació i a les practiques més abusives per part dels propietaris del sòl i dels rendistes, de l'altra, característiques de la ciutat liberal del segle XIX (Massana, 1985), tingueren un impacte molt notable sobre l'empitjorament de les

¹ Aquest article forma part del projecte "Efecto Barrio. Los impactos sociales de las desigualdades territoriales y las políticas urbanas redistributivas en las grandes ciudades españolas" finançat per la convocatòria 2016 del Programa Estatal de investigació, desenvolupament i innovació orientada a los retos de la sociedad (Referencia CSO2016-75236-C2-2-R) en el marc del Plan Estatal de Investigación Científica y Técnica y de Innovación 2013-2016.

² Com han estudiat Janoschka et al. (2014), els estudis sobre gentrificació a Espanya i a Llatinoamèrica són més recents.

³ Per aprofundir en aquest debat vegeu, per exemple, Neil Smith (1996, 2012), *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, traduït al castellà.

condicions de vida de la població⁴. A Barcelona, i a Espanya en general, el problema de l'escassetat tingué continuïtat fins a mitjans del segle XX i, per exemple, a la demarcació de Barcelona no serà fins ben entrada la dècada dels anys vuitanta que el nombre de llars no es va equiparar amb el nombre d'habitatges principals (Donat, 2014). Durant les següents dècades, coincidint amb la recuperació de les institucions democràtiques, certament les condicions de vida de la població, i les habitacionals en particular, van millorar de manera generalitzada⁵. Val a dir, però, que els problemes d'accessibilitat, molt focalitzats en la propietat, van passar a primer terme, especialment durant el darrer boom immobiliari (1996-2007), quan la diferència entre l'increment dels ingressos de les llars i l'augment del preu mitjà de l'habitatge es va anar eixamplant⁶. Com és sabut, aquesta diferència creixent es va compensar en bona part amb unes condicions de finançament favorables a canvi, però, d'un assenyalat endeutament de les llars.

L'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007 i la crisi econòmica i social posterior, especialment intensa en països com Espanya, s'han traduït, des del punt de vista de la satisfacció de les necessitats residencials de la població, en retrocessos molt remarcables, com ha estat ben estudiat a Barcelona i al seu entorn metropolità: l'increment dels desnonaments i el seu impacte en el curs de vida de les persones (Colau i Alemany, 2012), l'augment de la privació material (Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, 2017), el descens de la taxa d'emancipació (Observatori Català de la Jovenut, 2017), entre les principals conseqüències. Així mateix, s'ha produït un creixement molt notable de les llars que viuen de lloguer (Trilla et al., 2018), trencant-se així una tendència de més de mig segle de creixement ininterromput de la propietat a la metròpoli de Barcelona. Tanmateix, aquesta incorporació del lloguer com una opció residencial amb molt més pes entre la població metropolitana, no s'ha traduït en un alleujament de les problemàtiques relacionades amb l'habitatge, sinó que, fins a cert punt, s'han agreujat, com es veurà tot seguit.

Els canvis en el règim de tinença: de l'endeutament de les llars a l'increment del lloguer a terminis

Una de les principals característiques del sistema residencial de la metròpoli de Barcelona, i dels països del sud d'Europa en general, és la preeminència de la propietat com a règim de tinença. Lluny de buscar les principals raons en fets culturals diferencials, hi ha un cert consens en considerar l'estructura del règim de tinença com el resultat de les polítiques públiques que s'han portat a terme en els diferents països durant les darreres dècades (Allen et al., 2004). En el cas espanyol, almenys des de la dècada dels anys cinquanta, aquestes polítiques han prioritzat la propietat en detriment del lloguer (Pareja-Eastaway, 2010; Trilla, 2001).

A la ciutat de Barcelona, on històricament el pes del parc de lloguer ha estat més elevat que a la resta del territori, l'any 1991 el 61,5% de les llars vivien en un habitatge en propietat. Deu anys més tard, l'any 2001, just enmig del darrer boom immobiliari (1996-2007), ja eren el 68,1%. Ara bé, si es mira en detall sobretot, entre les llars que tenien la propietat amb pagaments pendents (amb hipoteca), que van passar de representar l'11,9% al 19,8%, mentre que les llars que tenien la propietat pagada van disminuir el seu pes relatiu, per passar del 47,7% al 45,7% (vegeu taula 1). En conjunt, l'any 2001 s'arribava al percentatge més alt de llars vivint en propietat, després de més de mig segle de creixement ininterromput. L'any 2011, però, el percentatge de llars que vivien en propietat havia disminuït fins al 64% i, al seu torn, les llars que tenien la propietat completament pagada s'havien reduït fins el 37,6%, mentre que les que tenien el pagament pendent continuaven augmentant i ja es situaven en el 22,5%, reflectint la massiva compra d'habitatges i l'endeutament que s'havia produït durant el període del darrer boom immobiliari. Per la seva banda, les llars que vivien de lloguer, guanyaven pes entre els censos de l'any 2001 i 2011, per situar-se en el 30,1%, en bona part degut a les restriccions de finançament per la compra d'habitatges i a la crisi econòmica i social que va seguir a l'esclat de la crisi financera l'estiu del 2007.

Taula 1. Llars segons règim de tinença de l'habitatge. Barcelona, 1991-2011

	1991		2001		2011	
Subtotal propietat	354.477	61,5%	405.090	68,1%	437.631	64,0%
Propietat totalment pagada	275.091	47,7%	271.693	45,7%	257.547	37,6%
Propietat amb pagaments pendents	68.508	11,9%	117.543	19,8%	153.835	22,5%
Propietat per herència o donació	10.878	1,9%	15.854	2,7%	26.249	3,8%
Lloguer	207.199	35,9%	169.137	28,5%	205.912	30,1%
Altres tinençes	14.964	2,6%	20.224	3,4%	40.535	5,9%
TOTAL	576.640	100,0%	594.451	100,0%	684.078	100,0%

Font: INE, Cens de població i habitatges, 1991, 2001, 2011.

⁴ En el cas de Barcelona, aquestes condicions van ser retratades en un seguit de publicacions escrites per Ildefons Cerdà entre els anys 1855 i 1867, especialment la "Monografia estadística de la clase obrera en Barcelona en 1856", publicada com un apèndix de la "Teoria General de la urbanización" en 1867 (Cerdà, 1968).

⁵ Per veure l'evolució de les condicions de vida de la població de la regió metropolitana durant aquest període es poden consultar les publicacions de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, com per exemple, Miralles, Donat, i Barnada (2007); Nel-lo i Recio (1998).

⁶ Per exemple, a la regió metropolitana de Barcelona, la ràtio entre el preu mitjà de segona mà i la renda familiar bruta disponible de les llars es va més que duplicar en tan sols set anys: va passar de 4,1 a 8,9 entre el 1999 i 2006 (Donat, 2014, p.321).

Dins d'aquesta recuperació històrica del lloguer hi ha, però, un aspecte al que s'ha prestat menys atenció: la progressiva desaparició del lloguer de renda antiga i l'increment de la població que viu de lloguer a terminis, molt més exposada a les oscil·lacions de preus en el mercat de l'habitatge. En efecte, tal i com recullen les dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població (vegeu taula 2), que no són estrictament comparables amb les del cens mostrades anteriorment, l'any 1990 la major part de la població que vivia de lloguer a la ciutat ho feia amb un lloguer indefinit, principalment lloguers de renda antiga. En concret, el 31,1% de la població vivia en aquest règim i tan sols el 2,9% de la població ho feia en un habitatge de lloguer a terminis. És a dir, la població que vivia de lloguer a preu de mercat era molt minoritària. L'any 2000 aquesta situació ja s'havia modificat. Així, la població que vivia de lloguer indefinit s'havia reduït fins el 15,2%, mentre que la que ho feia de lloguer a terminis es situava en el 6,6%. Tot plegat, encara amb un context de descens generalitzat de la població total que vivia de lloguer, tal i com també mostren les dades del cens pel conjunt de llars que s'han vist més amunt. Doncs bé, en tan sols una dècada, entre el 2000 i el 2011, la població que viu en un habitatge de lloguer a terminis s'ha incrementat fins el 30%, mentre que la que viu de lloguer de renda antiga ha disminuït de manera molt notable per situar-se en el 6,1%.

Aquestes dades reflecteixen com d'accelerat i quantitativament important ha estat el canvi de tendència en el règim de tinença a la ciutat de Barcelona durant els darrers anys, aspecte de molta rellevància per analitzar els desplaçaments de població, un dels temes centrals en el present article. En efecte, viure en propietat és un factor que limita la mobilitat residencial, mentre que el règim de lloguer està associat a canvis més freqüents (Módenes, 1998). Així mateix, en el cas de dinàmiques de gentrificació, el desplaçament de la població que resideix als barris pot ser molt més intensa, sobretot en un context de contractes d'arrendament de curta durada, com és el cas del marc legal actual a Espanya⁷. Més endavant es reprendrà la qüestió dels desplaçaments de població a Barcelona. Tot seguit, però, s'entren a analitzar algunes implicacions d'aquest canvi en el règim de tinença des del punt de vista de l'accessibilitat i de la sobrecàrrega que suposen els costos en el pagament de l'habitatge per les llars.

El lloguer, l'única opció d'accedir a l'habitatge a Barcelona?

L'accessibilitat a l'habitatge és un concepte complex, que no es pot sintetitzar amb un sol indicador (Martínez-Pagés, 2005). Sovint, s'utilitza la relació entre la renda mitjana de les llars i els preus mitjans de l'habitatge en un territori per calcular l'esforç teòric d'accés. Té com a principal virtut que es tracta d'un indicador que pot considerar les diferències entre el nivell de renda i de preus entre diferents unitats territorials. Tanmateix, en considerar la renda mitjana, dilueix les dificultats reals amb què es poden trobar aquells col·lectius que han d'accedir a l'habitatge, en el context actual principalment joves, que disposen d'uns ingressos molt per sota de la mitjana. Un exercici per poder aproximar-se a aquests col·lectius és considerar llars tipus: per exemple, una composada per dues persones amb uns ingressos nets mensuals equivalents a 2,5 Salari mínim interprofessionals (1.032€ cada membre), d'una banda, i una composada per dues persones amb uns ingressos nets mensuals de 3,5 SMI (1.445€ cada membre), d'una altra.

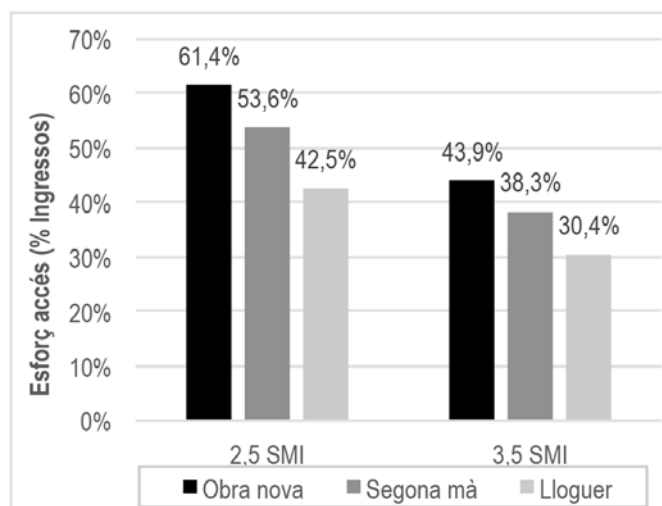
Doncs bé, una llar amb ingressos equivalents a 2,5 SMI, l'any 2017 hauria de destinar, a Barcelona, el 61,4% d'aquests per fer front a la quota de la hipoteca si optés per un habitatge d'obra nova i un 54% si fos de segona mà (vegeu gràfic 1), al que s'hauria d'afegir les despeses de l'IBI i les despeses de comunitat. Tot això, si aquestes llars comptessin amb uns estalvis previs equivalents aproximadament al 32% de l'import de l'habitatge (20% d'entrada i 12% d'impostos i taxes), és a dir, 120.865€ i 105.469€, si s'atén al preu mitjà de l'habitatge d'obra nova i segona mà en aquell any, respectivament. Si aquestes mateixes llars optessin per anar a un habitatge de lloguer, la situació no seria tant inaccessible, però continuarien en unes condicions d'esforç molt per sobre dels llindars recomanables ja que haurien de destinar el 42,5% dels seus ingressos per pagar les rendes del lloguer cada mes, i disposar d'uns estalvis mínims d'aproximadament tres mensualitats (2.632€). En cas que aquestes llars afrontessin aquesta despesa per al pagament de les rendes del lloguer, els seus ingressos nets mensuals —amb què haurien de fer front a les despeses fixes dels subministraments: electricitat, aigua, gas— es reduirien fins als 1.187€. En definitiva, aquestes llars amb ingressos equivalents a 2,5 SMI estarien molt lluny de poder accedir a la propietat d'un habitatge de preu mitjà a Barcelona, ni d'obra nova ni de segona mà, i en cas d'haver d'accedir a un habitatge de lloguer, veurien

Taula 2. Règim de tinença detallat de la població que viu de lloguer. Barcelona, 1990-2011 (%població de 16 anys i més)

	1990	2000	2011
Lloguer a terminis	2,9%	6,6%	30,0%
Lloguer indefinit	31,0%	15,2%	6,1%
Total lloguer	33,9%	21,7%	36,0%

Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1990, 2000 i 2011.

⁷ A partir de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, la duración mínima del contrato se sitúa en 3 años i la renovació es pacta lliurement.



Font: elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Col·legi de Registradors i INCASÒL i Banc d'Espanya. Per al càlcul de l'esforç d'accés a l'habitatge en propietat s'han considerat els següents supòsits: Import del préstec: 80% del preu de l'habitatge; tipus d'interès: 1,91% (mitjana de l'any 2017 del tipus d'interès hipotecari a més de 3 anys del conjunt entitats).

molt minvat el seu benestar material i per extensió les seves condicions de vida.

Per altra banda, si es pren com a referència una llar amb uns ingressos més elevats, per exemple 3,5 SMI, l'esforç teòric d'accés a l'habitatge milloraria però continuaria en llindars per sobre del recomanable (vegeu gràfic 1). Així, pel que fa a l'accés a la propietat, una llar amb aquestes característiques hauria de destinar el 43,9% dels seus ingressos per fer front a la quota d'un habitatge de preu mitjà d'obra nova, i el 38,3% si fos de segona mà, sempre amb les mateixes condicions que s'han vist anteriorment pel que fa a la disponibilitat d'estalvis. Pel que fa a l'accés al lloguer, aquestes llars tipus haurien de destinar el 30,4% dels seus ingressos, que es podria considerar que es troba dins d'una franja menys inaccessible, que allunyaria als seus membres d'una situació de risc de privació material, però que continuaria incidint de manera notable en les seves condicions de vida a la ciutat de Barcelona.

La disminució d'alternatives assequibles en el territori metropolità

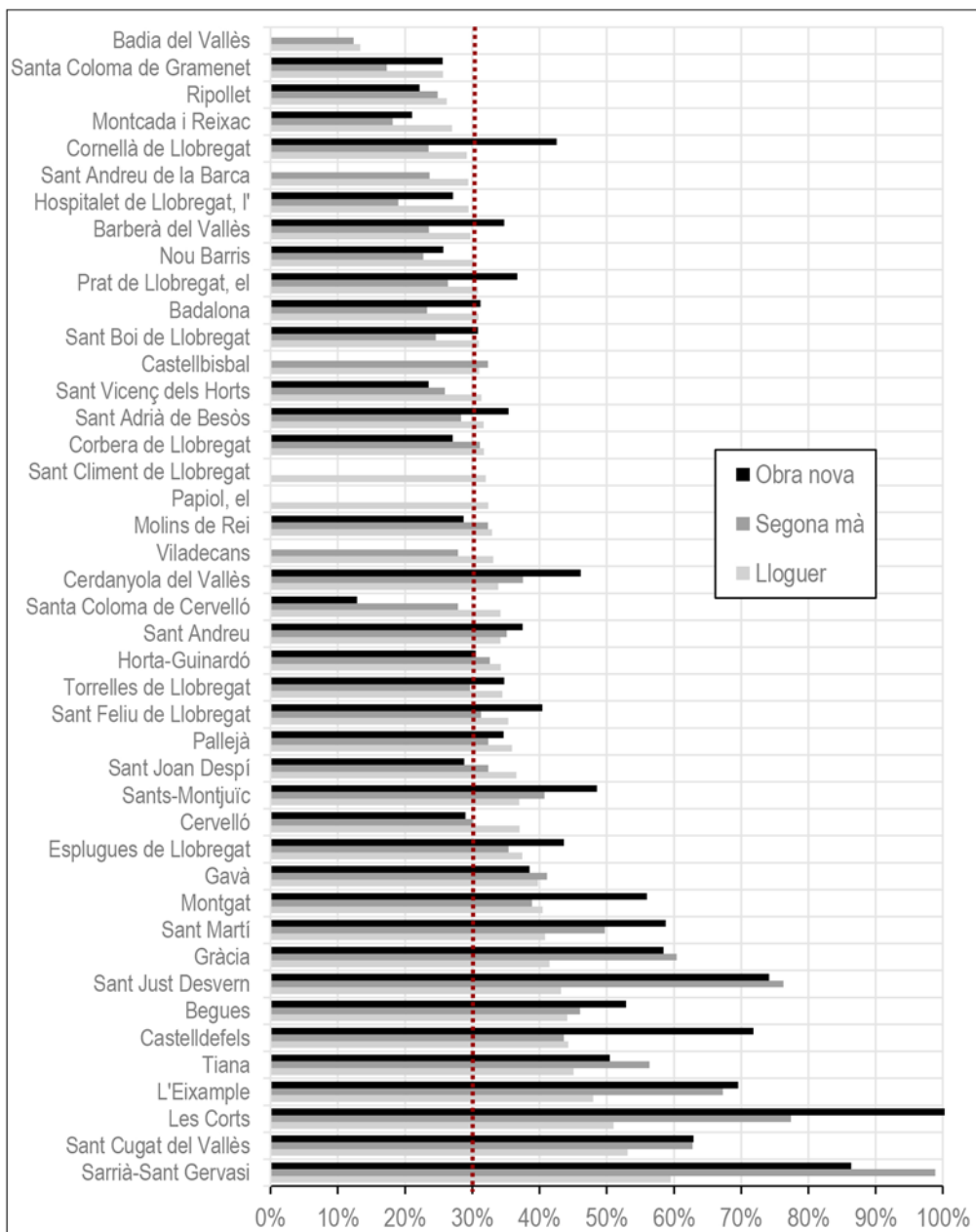
Els exemples que s'acaben de donar, que donen com a resultat unes condicions d'accés a l'habitatge molt desfavorables, es focalitzen en uns perfils de llars definits a partir d'uns ingressos teòrics. No obstant, a sota d'aquests llindars d'ingressos es troba la gran majoria de la població jove ocupada a Barcelona i a la resta de l'àrea metropolitana de Barcelona, que a més, en molts casos, té unes condicions de treball caracteritzades per la inestabilitat (Observatori Català de la Joventut, 2018). Per altra banda, el preu mitjà de l'habitatge amaga les diferències que es poden donar a dins dels barris de la ciutat de Barcelona i també entre municipis metro-

politans. Per qüestions d'espai, no es pot fer aquesta aproximació detallada de les condicions d'accés a nivell de barri o de municipi en els diferents segments del mercat, que tanta incidència tenen en els processos de separació dels grups socials en el territori en funció de la renda⁸. Tanmateix, assumint aquestes limitacions, i focalitzant-se en una llar tipus de 2,5 SMI que volgués accedir a un habitatge de lloguer, els resultats són força orientatius de l'abast metropolità del problema. En efecte, l'any 2017, una parella hipotètica de joves ocupats amb uns ingressos nets mensuals equivalents a 2,5 SMI, havia de destinar més d'un 30% d'aquests ingressos a pagar un lloguer mitjà en 28 dels 36 municipis de l'àrea metropolitana i a nou dels deu districtes de Barcelona (vegeu gràfic 2). En el cas d'optar per un habitatge de compravenda, abans que res aquesta llar hauria de disposar d'uns estalvis equivalents al 32% de l'import de l'habitatge. Si es complís aquesta condició, molt difícil per una llar d'aquestes característiques, i busqués un habitatge d'obra nova, hauria de destinar més d'un 30% dels seus ingressos en 19 de 29 municipis (en 7 no es disposa de dades) i en nou dels deu districtes. Finalment, si busqués un habitatge de segona mà, aquest llindar del 30% es superaria en 17 de 33 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona (en 3 no es disposa de dades) i en nou dels deu districtes de la ciutat.

En definitiva, les dades que s'acaben de presentar permeten apreciar com el problema de l'accessibilitat a l'habitatge, que fins el darrer boom immobiliari (1996-2007) s'havia focalitzat principalment en l'accés a la propietat —règim i opció majoritària de la major part de la població que accedia a l'habitatge—, s'ha estès durant els darrers anys de manera generalitzada cap al lloguer. Tot plegat, en un context on les condicions de finançament són molt més restrictives (i raonables) que en el període anterior. D'aquesta manera, els joves, que han vist reduïdes les seves possibilitats

⁸ Per aprofundir en aquesta qüestió podeu consultar, entre d'altres, els treballs de: Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona (2017); Nel-lo, O., i Blanco, I. (2015); Donat, C. (2017).

Gràfic 2. Esforç d'accés a l'habitatge en propietat i de lloguer per una llar amb ingressos de 2,5 SMI. Municipis de l'àrea metropolitana i districtes de Barcelona, 2017



Font: elaboració pròpia a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Col·legi de Registradors i INCASÒL i Banc d'Espanya. Per al càlcul de l'esforç d'accés a l'habitatge en propietat s'han considerat els següents supòsits: Import del préstec: 80% del preu de l'habitatge; tipus d'interès: 1,91% (mitjana de l'any 2017 del tipus d'interès hipotecari a més de 3 anys del conjunt entitats).

d'accés a l'habitatge —ara molt limitades tan sols al mercat de lloguer i amb menys possibilitat de moure's—, han d'incorporar, igualment, els costos derivats del notable increment dels preus mitjans de lloguer que s'ha produït en els darrers anys a Barcelona i a l'entorn metropolitana.

L'elevada sobrecàrrega de les despeses d'habitatge per a la població que viu de lloguer

Una de les principals conseqüències del doble procés que s'acaba de presentar —la reducció d'opcions entre la població jove que vol accedir a l'habitatge, que ha d'adreçar-se principalment al mercat

de lloguer, i l'augment de l'esforç d'accés— té el seu reflex en l'elevada sobrecàrrega que suposen les despeses derivades de l'habitatge per a les persones que viuen de lloguer, com es veurà tot seguit. La taxa de sobrecàrrega de despeses de l'habitatge quantifica la població que dedica el 40% o més dels ingressos equivalents de la llar al pagament de l'habitatge, entre les que s'inclouen, a més de l'import del lloguer o de les quotes de la hipoteca, altres despeses associades com les de la comunitat, assegurances, taxes municipals i subministraments (aigua, electricitat i gas).

Un primer element a destacar en analitzar les dades que es presenten en la taula 3 és que entre els anys

Taula 3. Taxa de sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge segons règim de tinença. Àrea metropolitana de Barcelona, 2016 (en % de població)

	2011	2016
Propietat totalment pagada	4,2%	2,2%
Propietat amb pagaments pendents	31,5%	21,3%
Lloguer a preu de mercat	39,9%	42,3%
Total	21,1%	15,5%

Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 2011 i INE i Idescat, Enquesta de condicions de vida, 2016.

2011 i 2016 la taxa de sobrecàrrega ha disminuït a l'àrea metropolitana de Barcelona, ja que ha passat del 21,1% al 15,5%. La tendència es pot considerar positiva des del punt de vista de l'impacte de l'habitatge sobre els ingressos de les famílies, tot i que no es pot perdre de vista que l'any 2016 hi ha el 15,5% de la població a l'àrea metropolitana de Barcelona, que equival a 480.434 persones, que ha de fer un sobreesforç per pagar l'habitatge, i que molt probablement té conseqüències en altres aspectes materials i de les condicions de vida en general d'aquesta població.

Ara bé, la taxa de sobrecàrrega presenta diferències molt notables segons el règim de tinença de l'habitatge. Així, el 42,3% de la població de l'àrea metropolitana de Barcelona que viu en un habitatge de lloguer a preu de mercat ha de dedicar més del 40% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge, un percentatge més elevat que l'any 2011 quan era del 39,9%. En canvi, entre la població que està pagant hipoteca el percentatge que està en situació de sobrecàrrega, tot i que es situa en un significatiu 21,3%, ha experimentat un descens molt notable respecte el 2011, quan era del 31,5%.

Les diferències i l'evolució de la taxa de sobreesforç segons règim de tinença troben la seva explicació en diversos factors. De manera molt resumida es poden destacar els següents. Pel que fa a la reducció de la taxa de sobrecàrrega dels qui estan pagant una hipoteca, cal tenir present que una part de les llars que vivien en un habitatge en propietat amb pagaments pendents l'any 2011 i es trobaven en situació de sobrecàrrega van acabar perdent l'habitatge amb processos d'execució hipotecària o el van vendre⁹. Així mateix, la quota mensual per a aquelles persones que han mantingut la hipoteca s'ha reduït, ja que, l'Euribor a 12 mesos, el tipus d'interès de referència per la major part de les hipoteques contractades a Espanya, ha passat a situar-se en nivells històricament baixos, en baixar del 2,144% del mes de juny de l'any 2011 al -0,028% del mes de juny del 2016¹⁰. Finalment, cal tenir en compte que entre el 2011 i el 2016 ha disminuït considerablement el nombre d'hipoteques, però les que s'han concedit, segurament ho han estat a població més solvent. Pel que fa a l'increment i el fort impacte de la sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge entre la població que viu de lloguer cal destacar, en primer

lloc, que la població que es troba en els quintils d'ingressos més baixos són els qui viuen majoritàriament de lloguer, i precisament, en aquests quintils hi ha una major afectació de les despeses de l'habitatge (Trilla, 2014). Així mateix, l'augment de la taxa de sobrecàrrega entre la població que viu de lloguer reflecteix l'increment del preu mitjà que s'ha produït en els darrers anys, que es combina amb la reducció d'alternatives en el territori metropolità per alleugerir aquestes càrregues, com s'ha vist en l'apartat anterior.

En definitiva, les conseqüències del persistent problema de l'habitatge s'han transformat i combinant en la darrera dècada, des de les dificultats d'accés a la propietat i l'endeutament, que es van produir durant el darrer *boom* immobiliari (1996-2007), passant per les conseqüències econòmiques i socials que van seguir a l'esclat de la crisi financera internacional l'estiu del 2007. Doncs bé, quan encara s'arrosseguen molts dels impactes socials de la crisi, sobresurten noves derivades del problema de l'habitatge. Així, la població que hi vol accedir, majoritàriament jove, es troba amb unes opcions residencials molt limitades, ja que té molt difícil entrar a viure en un habitatge en propietat, fins i tot desplaçant-se pel territori metropolità. El lloguer es queda, doncs, com pràcticament l'única possibilitat d'emancipar-se o de canviar d'habitatge. Ara bé, amb aquesta opció, en les condicions actuals suposa un esforç que, per una llar amb ingressos equivalents a 2,5 salaris mínims interprofessionals, se situa per sobre dels límits recomanables a nou dels deu districtes de la ciutat de Barcelona i a 28 dels 36 municipis metropolitans. D'aquesta manera, no és estrany que les taxes d'emancipació se situïn en nivells històricament baixos, i que, a més, quatre de cada deu persones que viuen de lloguer a l'àrea metropolitana de Barcelona estiguin amb una situació de sobrecàrrega, degut a les despeses de l'habitatge.

3. Preu de l'habitatge i renda mitjana en els barris de Barcelona

Com ja s'ha avançat, el problema de l'accessibilitat a l'habitatge, així com el de la sobrecàrrega de les despeses de l'habitatge que han de fer moltes llars que viuen de lloguer, té la seva causa principal en la divergència entre la renda de la població —que tendeix a estancar-se en termes mitjans i a ser més desigual pel que fa a la distribució— i la dels preus mitjans de l'habitatge, que s'incrementen. No és objecte d'aquest

⁹ Per exemple, segons dades del Consejo General del Poder Judicial, a Barcelona entre els anys 2013 i 2016 es van executar 1.381 llançaments degut a impagament de la hipoteca.

¹⁰ Font: Banc d'Espanya.

treball tractar la qüestió de les creixents desigualtats en la distribució de la renda¹¹. Aquest epígraf es focalitzarà en l'evolució dels preus i de la renda mitjana en els barris de Barcelona, on es disposa d'un nivell de desagregació suficient. Les preguntes que s'intentaran respondre són necessàries per situar el procés de gentrificació en el marc del problema de l'habitatge: en primer lloc, en quins barris es dona un increment del preu de l'habitatge per sobre de la mitjana de la ciutat? En segon lloc, es produeixen en aquest barris increments de la renda de les llars també per sobre de la mitjana de la ciutat?

Per afrontar aquesta qüestió cal apuntar, abans que res, alguns condicionaments metodològics. Així, si bé per al període 2014-2017 es disposa d'unes fonts consistents per analitzar l'evolució del preu mitjà de l'habitatge de lloguer i compravenda a nivell de barri, amb anterioritat a aquesta data no hi ha aquesta informació¹². Per suplir aquesta mancança, pel període 2007-2014 s'han recollit les principals conclusions d'un estudi previ realitzat amb el preu mitjà de l'habitatge de compravenda de segona mà provinent de dades dels portals immobiliaris. Es tracta de fonts que no són estrictament comparables entre elles si s'entra al detall, però que per separat permeten tenir una visió general de cadascun dels períodes considerats.

L'evolució dels preus i de la renda dels barris durant la crisi (2007-2014)¹³

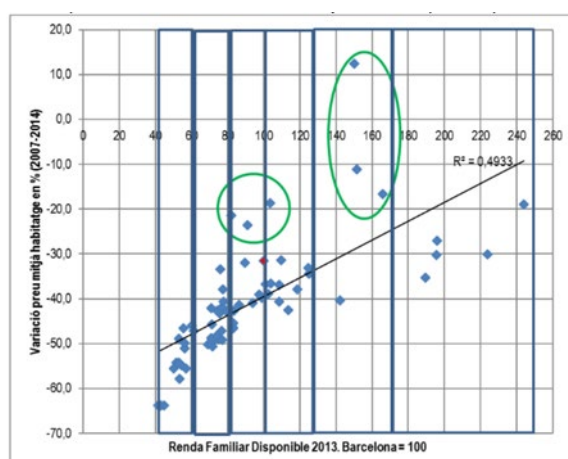
Després del darrer boom immobiliari produït a Espanya, l'any 2007 es va iniciar un període de descens dels preus mitjans de l'habitatge, que a la ciutat de Barcelona van arribar al seu punt més baix entre els anys 2014 i 2015, segons el barri. En aquest període

comprés entre els anys 2007 i 2014, per exemple, el preu mitjà de segona mà va disminuir el 31,7%. Si bé aquest descens va ser generalitzat a pràcticament tota la ciutat, la intensitat del descens va ser ben diferent segons els barris, i aquestes diferències estaven relacionades, principalment, amb dues qüestions: la primera, el nivell de renda dels barris, i la segona, el comportament diferenciat d'alguns barris, especialment en el districte de Ciutat Vella i en el front litoral de Sant Martí.

En efecte, en primer lloc, en analitzar en detall el descens dels preus mitjans de compravenda de segona mà durant aquell període —que anaven des d'una caiguda del 67,3% en el barri de Vallbona fins a la disminució de l'11,1% en la Vila Olímpica del Poblenou, amb l'única excepció de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, que va enregistrar un increment del preu mitjà del 12,5% en aquell període—, es podia apreciar una correlació força significativa entre el nivell de renda dels barris i la disminució del preu mitjà (vegeu gràfic 3)¹⁴. Així, en aquells barris amb un nivell de renda més baix, el preu mitjà va caure amb major intensitat que en aquells barris amb un nivell de renda més alt, on els preus van disminuir de manera més moderada. D'aquesta manera, l'ajust posterior a la crisi es produïa amb major intensitat als barris amb menys recursos, també pel que afecta al preu de les propietats dels residents en aquells barris.

En segon lloc, juntament amb aquesta constatació general, es podia apreciar que hi havia uns pocs barris que s'allunyaven de la línia de tendència, és a dir, l'evolució dels preus tenia un comportament menys negatiu —i, fins i tot, positiu— del que els correspondria pel seu nivell de renda. Aquests barris eren la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el barri Gòtic, al districte de Ciutat Vella; la Vila Olímpica del Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, al districte

Gràfic 3. Gràfic de dispersió de la variació del preu mitjà de l'habitatge de segona mà (2007-2014) i la renda familiar disponible (2013). Barris de Barcelona



Font: Elaboració pròpia a partir de Gabinet Tècnic de Programació, Ajuntament de Barcelona, Renda familiar disponible; i Idealista.

¹¹ Per aprofundir en aquesta qüestió es pot consultar, entre d'altres l'obra de Piketty (2015) o els treballs de Sarassa i Porcel per l'àrea metropolitana de Barcelona (2015).

¹² Des de l'any 2014 la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya publica les dades de preu mitjà de lloguer per barris de Barcelona calculats a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Aquesta font enregistra el preu final del contracte i no pas el preu mitjà calculat a partir de totes les ofertes no depurades, com es recull als portals immobiliaris.

¹³ Per un major detall sobre la informació que es dona en aquest epígraf podeu consultar el treball de Carles Donat (2017), "El impacto desigual de la crisis inmobiliaria en los barrios de Barcelona: un análisis a partir de los precios de las viviendas".

¹⁴ El valor de R^2 pot anar de 0 a 1. Si pren el valor 1 indica que la correlació entre ambdues variables és exacte. En aquest cas pren el valor de 0,49, que es pot considerar força significatiu en l'estudi de la correlació d'aquestes dues variables.

te de Sant Martí; i la Dreta de l'Eixample, al districte de l'Eixample. A més, en analitzar l'evolució de la posició en el rànquing de renda familiar disponible entre el 2008 i el 2013, s'apreciava com aquests barris havien millorat de manera molt notable la seva posició, és a dir, es podia concloure que es tractava de barris on s'havien produït processos de substitució de població de rendes més baixes per altra de rendes superiors.

L'evolució dels preus i de la renda dels barris des del 2014

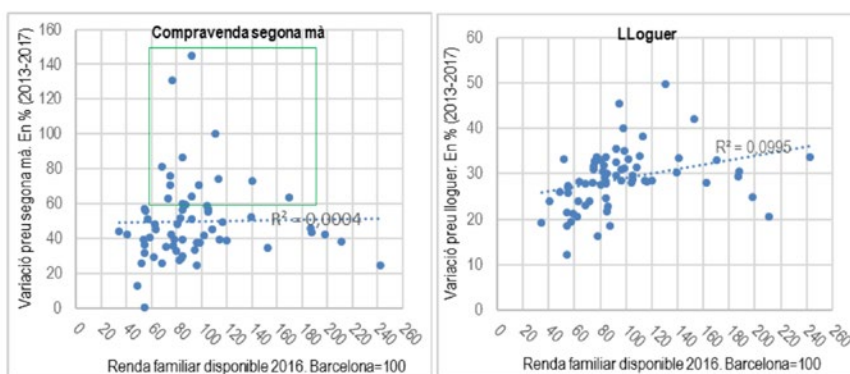
Com s'ha avançat, des dels anys 2013 i 2014, segons el barri, es va iniciar un procés d'inflexió en els preus mitjans dels habitatges, que van deixar de disminuir i van començar a augmentar. En concret, a la ciutat de Barcelona entre el 2014 i el tercer trimestre de 2017, darrera dada disponible en escriure aquest text, el preu mitjà de compravenda de segona mà s'ha incrementat el 34,7% i el de lloguer el 30,7%. Aquest increment generalitzat, però, no ha estat homogeni, sinó que es detecten barris amb increments molt per sobre de la mitjana i d'altres molt per sota. A diferència del període anterior, però, en aquest cas no s'aprecia un patró que es pugui relacionar amb el nivell de renda dels barris, ni en el mercat de compravenda de segona mà, ni en el mercat de lloguer (vegeu gràfic 4). En efecte, malgrat que les línies de tendència mostren una pendent positiva, sobretot en el mercat de lloguer, els valors que pren R^2 són molt baixos, sempre per sota de 0,1¹⁵. És a dir, hi ha poca correlació entre ambdues variables —variació del preu mitjà entre els anys 2014 i 2017 i renda familiar disponible el 2016. O dit d'una altra manera, tant als barris amb més nivell de renda com als que tenen un nivell inferior es donen situ-

acions d'increments dels preus mitjans molt dispars, i aquestes disparitats es donen pràcticament per igual entre tot tipus de barris.

No obstant, si s'atén als quinze barris amb un increment del preu mitjà de compravenda de segona mà mes intens —que es troben dins del requadre de la gràfic 4—, s'aprecia la presència de molts barris que ja tenien un comportament especial en el període anterior (2008-2014). Es tracta del barri Gòtic (amb un increment del 100%), Sant Pere, Santa Caterina, la Ribera (70,8%) i la Barceloneta (59,9%) a Ciutat Vella, i la Dreta de l'Eixample (63,9%)¹⁶. A més, a aquests barris se n'afegeixen d'altres on els preus també presenten increments assenyalats per sobre de la mitjana, entre els que cal destacar els del districte de Sants-Montjuïc: Sants (144,8%), el Poble Sec-Parc Montjuïc (130,7%), Hostafrancs (86,7%), Sants-Badal (70,6%) i la Bordeta (63,2%). Així mateix, entre els quinze barris amb un major increment del preu mitjà de segona mà se situen el Raval (76,1%) a Ciutat Vella, Sant Martí de Provençals (81,4%) i el Parc i la Llacuna del Poblenou (64,3%), al districte de Sant Martí, Vallcarca-Penitents (74,2%) a Gràcia, el Putxet i el Farro (73%) al districte de Sarrià-Sant Gervasi i la Vall d'Hebron (59,3%) al districte d'Horta-Guinardó.

Pel que fa als canvis en el posicionament d'aquests barris respecte a la renda familiar disponible de la ciutat, abans que res cal tenir present que els tres anys transcorreguts entre el 2014 i el 2017 és un període relativament curt per apreciar canvis notables. No obstant, sí que es poden constatar salts importants en alguns d'aquests quinze barris, tot i que no és un fenomen generalitzable (vegeu taula 4). En efecte, dels quinze barris amb major increment de preus —assenyalats en negreta a la taula 4—, en 11 s'han produït millores en la renda respecte la mitjana de la ciutat du-

Gràfic 4. Gràfic de dispersió de la variació del preu mitjà de l'habitatge de segona mà i de lloguer (2014-2017) i la renda familiar disponible (2016). Barris de Barcelona



Font: Elaboració pròpia a partir de Gabinet Tècnic de Programació, Ajuntament de Barcelona, Renda familiar disponible; Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del Col·legi de Registradors i de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL.

¹⁵ Vegeu nota 4

¹⁶ Durant el període 2014-2017, la situació dels altres dos barris on el preu mitjà de l'habitatge de segona mà tenia un comportament especial en el període anterior (2007-2014) és la següent: Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou presenta un augment molt notable del preu mitjà (34,7%), igual que el del conjunt de la ciutat. Per altra banda, a la Vila Olímpica del Poblenou és disposa d'un nombre molt reduït de transaccions de compravenda de segona mà i els preus mitjans obtinguts presenten oscil·lacions molt assenyalades. Per qüestions d'espai, i per mantenir una certa comparabilitat amb el període anterior, l'anàlisi en aquest epígraf es focalitza en el mercat de compravenda de segona mà. Val a dir, que també en el segment de lloguer apareixen molts d'aquests barris entre els quinze on s'ha produït un increment del preu mitjà més elevat. En concret, Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (amb un increment del 42%), Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (40%), el Barri Gòtic (33,9%) i la Dreta de l'Eixample (32,9%). Fins i tot, els altres dos barris, tot i no estar entre els quinze primers, presenten unes variacions en el preu mitjà de l'habitatge de lloguer molt notable: la Barceloneta (30%) i la Vila Olímpica del Poblenou (28,1%).

rant el període 2014-2017, mentre que en 4 barris el posicionament ha empitjorat. Dels que han millorat el seu posicionament, cal destacar, per sobre de tots, el barri del Raval (una millora de 14,3 punts respecte a l'índex 100 de la ciutat), que es combina amb les millores en la resta de barris del districte de Ciutat Vella, més moderades però que donen continuïtat a les que s'havien produït en el període anterior: el Barri Gòtic (6,9), Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (6,6) i la Barceloneta (2,7). Per la seva banda, cal destacar també les millores en la renda familiar disponible respecte la mitjana de la ciutat en els barris del districte de Sants Montjuïc: el barri de Sants (una millora de 9,7 punts respecte a l'índex 100 de la ciutat), Hostafrancs (7,4), el Poble Sec-Parc Montjuïc (5,1) i la Bordeta (2,2). Al barri de Sants-Badal, en canvi, s'ha comptabilitzat un retrocés (-2,1 punts respecte a l'índex 100 de

la ciutat). Als dos barris del districte de Sant Martí que se situen entre els quinze on més s'ha incrementat el preu mitjà de segona mà es donen situacions oposades. D'una banda, a Sant Martí de Provençals es detecta una millora respecte la renda mitjana de Barcelona (2,5 punts), de l'altra, el barri del Parc i la Llacuna del Poblenou empitjora (-1,6 punts). De la resta dels quinze barris que han experimentat els increments de preus més elevats durant el període 2014-2017 hi ha, d'una banda, dos que han millorat la renda familiar respecte el conjunt de la ciutat: el barri de Vallcarca i els Penitents (9 punts) i el barri de la Dreta de l'Eixample (4,3 punts); en aquest cas, a més, dóna continuïtat a les millores en la renda familiar que s'havien produït en el període 2007-2014. D'altra banda, hi ha dos barris amb retrocessos en el posicionament respecte la renda mitjana de la ciutat: la Vall d'Hebron (-02) i Putxet i el Farró (-1,6).

Taula 4. Variació del preu mitjà de compravenda de segona mà (2014-2017) i variació de la renda familiar disponible* (2013-2016) als barris de Barcelona

Codi Barri	Nom Barri	Variació posició respecte RFD BCN=100. 2013-2016	Variació preu compravenda usat. 2013-2017	Codi Barri	Nom Barri	Variació posició respecte RFD BCN=100. 2013-2016	Variació preu compravenda usat. 2013-2017
18	Sants	9,7	144,8	31	la Vila de Gràcia	-8	41,6
11	el Poble Sec - Parc Montjuïc	5,1	130,7	73	la Verneda i la Pau	2,7	40,5
2	el Barri Gòtic	6,9	100,0	61	la Sagrera	3,6	39,6
15	Hostafrancs	7,4	86,7	20	la Marell i Sant Ramon	-4,4	39,5
72	Sant Martí de Provençals	2,5	81,4	51	Verdun	-1,8	39,4
1	el Raval	14,3	76,1	63	Navas	8,9	39,3
28	Vallcarca i els Penitents	9	74,2	19	les Corts	-4,9	39,1
27	el Putxet i el Farró	-1,6	73,0	24	les Tres Torres	-13	38,3
4	Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	6,6	70,8	68	el Poblenou	9	38,0
17	Sants - Badal	-2,1	70,6	6	la Sagrada Família	-1,6	37,9
66	el Parc i la Llacuna del Poblenou	-1,6	64,3	37	el Carmel	0,1	36,7
7	la Dreta de l'Eixample	4,3	63,9	60	Sant Andreu	-2,3	35,8
16	la Bordeta	2,2	63,2	62	el Congrés i els Indians	-2	35,2
3	la Barceloneta	2,7	59,9	69	Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	2,5	34,7
41	la Vall d'Hebron	-0,2	59,3	36	la Font d'en Fargues	-13,8	33,3
10	Sant Antoni	1,5	58,9	35	el Guinardó	-6,3	33,0
70	el Besòs i el Maresme	1,7	57,2	48	la Guineueta	-0,1	31,7
9	la Nova Esquerra de l'Eixample	-3,3	57,0	14	la Font de la Guatlla	7,1	30,2
29	el Coll	1,3	56,9	59	el Bon Pastor	-9,8	29,2
52	la Prosperitat	-1,2	56,2	65	el Clot	6,8	28,8
5	el Fort Pienc	6	55,6	40	Montbau	10,7	27,8
8	l'Antiga Esquerra de l'Eixample	14,1	52,2	46	el Turó de la Peira	0,1	26,1
64	el Camp de l'Arpa del Clot	6,2	51,6	13	la Marina de Port	-2,6	25,7
50	les Roquetes	6,6	51,2	34	Can Baró	21,8	25,0
33	el Baix Guinardó	8,4	51,1	21	Pedralbes	-1,5	24,5
30	la Salut	2,9	49,2	57	la Trinitat Vella	-4,6	12,7
43	Horta	-2,5	48,4	49	Canyelles	-2,6	0,4
45	Porta	1,2	48,4	12	la Marina del Prat Vermell - Zona Franca	-9,4	s.d
23	Sarrià	-9,5	46,3	22	Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	-47	s.d
44	Vilapicina i la Torre Llobeta	-7,4	45,3	39	Sant Genís dels Agudells	11,5	s.d
32	el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	7,1	45,2	42	la Clota	6,3	s.d
55	Ciutat Meridiana	-8,9	44,4	47	Can Peguera	-1,6	s.d
25	Sant Gervasi - la Bonanova	-2,1	43,5	54	Torre Baró	0,4	s.d
26	Sant Gervasi - Galvany	2,7	42,6	56	Vallbona	10,2	s.d
53	la Trinitat Nova	2,1	42,5	58	Baró de Viver	10,7	s.d
38	la Teixonera	6,8	42,3	67	la Vila Olímpica del Poblenou	10,4	s.d
				71	Provençals del Poblenou	22,6	s.d

*Variació de la distància respecte de la mitjana de la ciutat durant cada any.
Font: elaboració pròpia a partir de Gabinet d'Estudis de l'Ajuntament de Barcelona, Renda familiar disponible.

En resum, en analitzar l'evolució del preu mitjà de compravenda de segona mà durant la darrera dècada a la ciutat de Barcelona, s'ha vist com hi ha alguns barris que durant el període 2007-2014, de disminució generalitzada de preus, han tingut una evolució menys negativa que la mitjana de la ciutat. Aquests barris es situen principalment en el districte de Ciutat Vella (la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera i el barri Gòtic), en l'Eixample (la Dreta de l'Eixample) i en el front litoral (la Vila Olímpica del Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou). A més, en aquests barris durant aquell període (2007-2014), es va incrementar la renda familiar respecte la mitjana de la ciutat. És a dir, hi ha va haver una correspondència directa entre la variació del preu de l'habitatge i l'evolució de la renda en aquests barris. Doncs bé, durant el període alcista de preus, iniciat en el 2014 i que encara continua en el 2017, la majoria d'aquests barris continuen situant-se entre els que presenten un major increment del preu mitjà de l'habitatge de segona mà. En concret, la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el barri Gòtic i la Dreta de l'Eixample es situen entre els quinze barris on s'ha produït un increment més important. Junta-ment amb aquests barris s'hi han afegit altres, dels que cal destacar principalment els del districte de Sants-Montjuïc (Sants, el Poble Sec-Parc Montjuïc, Hostafrancs, Sants-Badal i la Bordeta), el Raval, dos barris situats al nord de la vila de Gràcia (Vallcarca-Penitents i el Putxet i el Farro), i altres dos a Sant Martí (Sant Martí de Provençals i el Parc i la Llacuna del Poblenou). A més, en molts d'aquests barris — en 11 dels 15— s'han produït salts significatius en la renda familiar respecte la mitjana de la ciutat, el que es pot relacionar amb un procés de substitució de població amb un nivell de renda més elevat i no tant amb un canvi, d'aquestes magnituds, en el nivell d'ingressos de la població que ja hi residia.

4. Els desplaçaments de la població de Barcelona

En el procés de gentrificació l'expulsió de població és un esdeveniment clau. Tanmateix, caldria a efectes pràctics concretar a quins fenòmens es fa referència i quina és la seva intensitat. Pel que fa a l'aproximació conceptual, segons el diccionari de l'Institut d'Estudis Catalans expulsar significa "treure algú d'un lloc on es creu que no ha d'estar". Traslladat al camp que ens ocupa, 'algú' és l'inquilí i 'qui treu' és el propietari. El més rellevant, però, és la legitimació d'aquesta acció. Així, en utilitzar la forma impersonal 'es creu', la definició de l'acadèmia catalana ens podria portar a atribuir la decisió al sentit comú o a l'interès general, quan, en canvi, és una decisió relacionada principalment amb la dinàmica de preus en el mercat de l'habitatge i amb les expectatives de revalorització i rendibilitat dels propietaris.

Certament, amb aquesta concepció tan ampla del concepte, tots aquells canvis d'habitatge motivats per la impossibilitat o dificultats de l'inquilí de fer front al pagament de les rendes es podrien considerar una expulsió de l'habitatge on viuen, i quan aquesta acció es fa extensiva al conjunt del barri es podria parlar d'expulsió de veïns del barri. Ara bé, sota aquest paraigües conceptual hi ha una gran diversitat de situacions, des de processos d'assetjament immobiliari, fora de la legalitat, fins a increments del preu del lloguer un cop finalitzat el contracte d'arrendament, i que es troben dintre del marc legal establert per la Llei d'Arrendaments Urbans vigent¹⁷. Per qüestions d'espai, no s'entrarà aquí a realitzar una classificació de tots aquests processos d'expulsió ni tampoc a quantificar-los, qüestió aquesta última que, malauradament, no està exempta de problemes metodològics degut a la dificultat per disposar d'informació que permeti estudiar aquesta diversitat de fenòmens¹⁸. En canvi, els següents paràgrafs se centraran en analitzar els canvis d'habitatge de la població de Barcelona des d'una perspectiva territorial metropolitana, un període de temps relativament llarg i prenent en consideració les principals dades oficials disponibles.

Migracions metropolitanes: Per què Barcelona perd menys població?

El municipi de Barcelona té una extensió territorial molt reduïda (100,3 km²) que es veu superada per les dinàmiques residencials i del mercat de treball. Aquestes dinàmiques abracen un territori més ampli que supera abastament, fins i tot, l'àmbit de l'Àrea metropolitana de Barcelona —els 36 municipis i els 634,7 km²—, i que s'apropa al territori de la demarcació de Barcelona, fins i tot superant-lo en la façana litoral¹⁹. En aquest context metropolità, durant les darreres dècades a Barcelona s'han reproduït uns saldos per migracions metropolitanes negatius, és a dir, la població que surt de la ciutat a viure a la resta de la demarcació és superior a la que entra (vegeu gràfic 5). No obstant, si bé aquesta és la constant, durant els darrers anys s'aprecia que aquest saldo negatiu s'ha anat moderant, fins al punt que és pot dir que, des de que es disposa de dades (l'any 1998), Barcelona perd menys població que mai en relació al seu entorn metropolità²⁰. En efecte, des de l'any 2006 les sortides de població des de Barcelona cap a la resta de municipis de la demarcació han disminuït considerablement (43.564 sortides el 2006 i 30.072 el 2016). Per la seva banda, les entrades de població provinents de la resta de la demarcació també disminueixen però amb menys intensitat (26.632 entrades el 2006, 27.123 el 2015 i 23.007 el 2016). El resultat és un saldo per migracions metropolitanes que ha anat tendint a zero (-12.699 residents en el 2006, -7.065 residents en el 2016).

De continuar aquesta tendència, que ja ha estat advertida anteriorment (López-Gay, 2011; Nel-lo i Donat, 2014), la ciutat de Barcelona podria passar d'un esta-

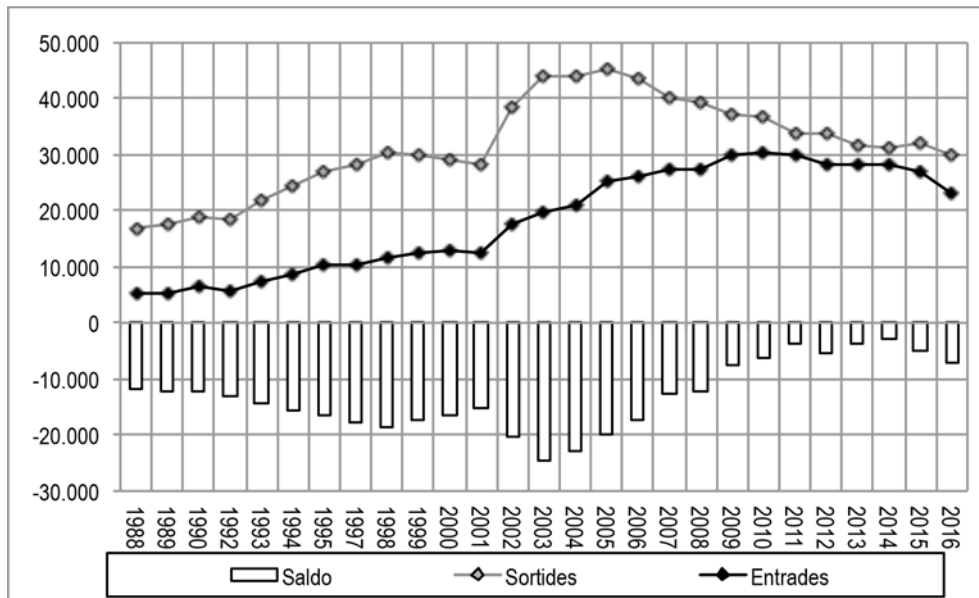
¹⁷ Cal tenir present que el marc legal vigent no es neutre sinó que afavoreix més uns interessos —els dels propietaris— en detriment d'altres —els dels inquilins—. Així mateix, és ben cert que en aquest mateix conflicte social, però en altres ciutats i països del nostre entorn europeu, el marc legal és diferent i els inquilins poden tenir major estabilitat.

¹⁸ Fins ara les principals aproximacions s'han realitzat a partir d'estudis de cas i de contactes realitzats per diferents moviments socials i associacions ciutadanes. Vegeu, per exemple, els treballs del Sindicat de Llogaters.

¹⁹ Vegeu, per exemple, les delimitacions de Jose Maria Feria (2010).

²⁰ Aquest període temporal es podria allargar a mitjans de la dècada dels setanta del segle xx, quan s'inicia el procés de desconcentració de la població de Barcelona. Vegeu, per exemple, els treballs de Josep Serra (1997).

Gràfic 5. Migracions metropolitanes amb origen i destinació Barcelona, 1998-2016



Font: INE, Estadística de variaciones residenciales.

di de desconcentració de població cap a l'entorn metropolità, iniciat a finals de la dècada dels anys setanta, a un estadi de recentralització, en el qual la població resident als municipis dels voltants aniria a la capital en unes quantitats superiors a la població que estaria fent el desplaçament en sentit contrari, és a dir, des de Barcelona cap als municipis de la metròpolis. Certament, es tracta d'un escenari de futur al qual no s'ha arribat, tot i que només el canvi en la tendència de les darreres dècades i la moderació en els saldos per migracions metropolitanes a la ciutat de Barcelona, ja són un procés d'enorme repercussió en les dinàmiques residencials.

Sigui com sigui, a més del resultat final, és important analitzar, encara que sigui de manera breu, alguns dels principals processos que ajuden a explicar aquesta evolució de les migracions residencials. En aquest sentit, juntament amb els aspectes de naturalesa econòmica, financera i urbanística, els factors demogràfics, alguns dels quals són conseqüència dels primers, tenen una incidència molt notable tant des del vessant de les necessitats d'habitatge com també des del punt de vista de l'oferta. Així, en primer lloc, des del punt de vista de les necessitats, cal tenir present que s'ha passat d'un període, el del darrer boom immobiliari 1996-2007, en el qual els factors demogràfics han exercit una gran pressió sobre la demanda residencial —s'han combinat unes migracions internacionals extraordinàries, el pas per les edats d'emancipació de les generacions del baby boom, i la intensa disminució de la dimensió mitjana de les llars—, a un període, més recent, on aquests factors demogràfics s'han moderat pel que fa a la formació de necessitats re-

sidencials des d'un punt de vista quantitatiu agregat: fort alentiment dels fluxos immigratoris des de l'exterior, entrada d'unes generacions de joves molt més buides a les edats d'emancipació i estancament de la dimensió mitjana de les llars.

En segon lloc, des del vessant de l'oferta, els factors demogràfics també tenen una incidència molt remarcable en l'evolució recent del sistema residencial metropolità. En efecte, com a conseqüència de l'envelliment de la població, la destrucció de llars per efecte de la mortalitat s'ha convertit, des de fa ja unes dècades, en un gran generador d'oferta d'habitatge a la ciutat de Barcelona, tant durant el període del darrer boom immobiliari, com durant la dècada que ha seguit²¹. Precisament, aquesta és una de les principals raons que explica la reducció de les llars que viuen de lloguer indefinit i el notable increment de les llars que viuen de lloguer a terminis, que s'ha vist més amunt. Però, a més, aquesta entrada potencial tan excepcional d'habitatge per efecte de la mortalitat al mercat, s'ha produït, a diferència del que havia succeït durant el període del darrer boom en un context on les necessitats d'habitatge des d'un punt de vista quantitatiu agregat s'han reduït.

En altres paraules, els factors demogràfics que s'acaben d'enumerar donen com a resultat una situació nova a la ciutat de Barcelona, almenys en les darreres dècades, ja que per primer cop la ciutat estaria en condicions d'oferir suficient habitatge per una bona part de la població que hi viu. L'escenari demogràfic que s'acaba de descriure és ben orientador de quina és la naturalesa de les tensions que s'estan experimentant en els preus de l'habitatge, unes tensions que s'han de buscar en altre tipus de factors de tipus financer, econòmic o polític.

²¹ Per aprofundir en les quantitats de llars que han desaparegut en aquest període vegeu, per exemple, Donat (2012) i el Pla d'habitatge de Barcelona 2016-2025 (2017).

El descens de la capacitat de retenir població als barris i a la ciutat

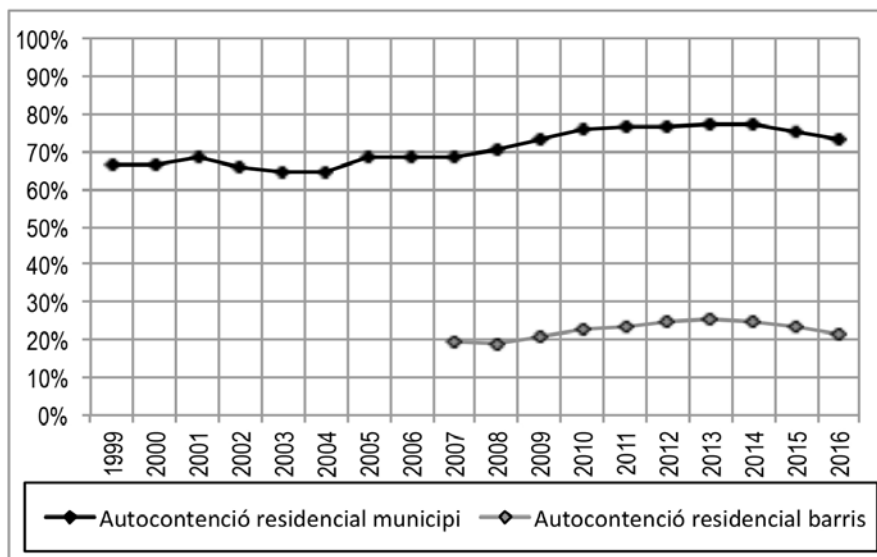
Com s'acaba de veure, durant les darreres dècades han marxat moltes persones de Barcelona. Tanmateix, la quantitat de població que marxa de la ciutat està molt condicionada pel total de població que ha canviat d'habitatge, el que es coneix com mobilitat residencial. És convenient, doncs, per conèixer la intensitat del fenomen, utilitzar un indicador relatiu, com per exemple la taxa d'autocontenció residencial, que recull el percentatge de població que quan canvia d'habitatge es queda a viure a la ciutat²². Els resultats obtinguts amb aquesta fórmula ajuden a matisar la imatge que s'obté si només es consideren les migracions entre municipis. De fet, si es mira així, Barcelona és una ciutat on la major part de la població que hi resideix es queda a viure quan canvia d'habitatge (vegeu gràfic 6). En efecte, la taxa d'autocontenció residencial de Barcelona era l'any 1999 —quan es disposa de les primeres dades— del 66,8% i des d'aleshores no ha deixat d'incrementar-se. A més, aquesta tendència s'ha mantingut, tant durant el període del darrer boom immobiliari (1996-2007), quan es van produir molts canvis d'habitatge, com durant els anys posteriors, quan la mobilitat residencial ha disminuït. D'aquesta manera, la taxa d'autocontenció residencial de Barcelona ha arribat l'any 2013 al punt més alt: el 77,6%. Ara bé, des d'aleshores s'ha iniciat un canvi de tendència —coincidint, tal vegada, amb l'intens increment dels preus dels habitatges que s'han vist en l'apartat anterior—, i la taxa d'autocontenció residencial està disminuint per situar-se l'any 2016 en el 73%.

Per la seva banda, la taxa d'autocontenció residencial dels barris de Barcelona, és a dir, el percentatge de població que en canviar d'habitatge s'ha quedat al barri, segueix una evolució molt semblant. Així, des que es disposa d'informació s'aprecia una tendència ascendent pràcticament tots els anys fins al 2013, quan arriba al seu punt màxim (25,8%). Des d'aleshores, la taxa d'autocontenció residencial dels barris ha anat reduint-se de manera moderada però continuada fins a situar-se en el 21,7% l'any 2016. Certament, ambdues taxes d'autocontenció residencial —la del municipi de Barcelona i la dels seus barris— encara es troben en valors històricament alts, però el canvi de tendència sembla consolidar-se després de tres anys de descens ininterromput.

Malauradament, no es disposa de les dades per obtenir la taxa d'autocontenció residencial per a cadascun dels barris de Barcelona²³. Per suplir aquestes mancances s'ha treballat amb un altre indicador d'autocontenció residencial que considera tan sols la població que canvia de domicili a dins de la ciutat, que, com s'acaba de veure, l'any 2013 era el 77,6% del total de la població que va canviar d'habitatge i el 2016 ha estat el 73%. A partir d'aquesta mostra s'ha calculat la variació en la capacitat dels barris per retenir població quan canvia de domicili. Aquest exercici s'ha realitzat per dos períodes, entre els anys 2007 i 2013, quan els preus mitjans de l'habitatge van disminuir a pràcticament tots els barris de la ciutat, i entre els anys 2013 i 2016 —darrera dada disponible—, coincidint amb la fase alcista en els preus del mercat immobiliari.

Durant el període 2007-2013 només en 16 dels 73 barris de la ciutat va disminuir la capacitat per mantenir la seva població resident. Entre aquests 16 barris, només

Gràfic 6. Taxa d'autocontenció residencial del municipi de Barcelona i dels barris, 1999-2016



Font: Elaboració pròpia a partir de INE, Estadística de variacions residencials i Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona, Canvis de domicili.

²² En el denominador es comptabilitzen tant la població que ha sortit de la ciutat cap a altre municipi de la demarcació —migracions metropolitanes— com, també, aquella que ha canviat de domicili a dins de la ciutat.

²³ Caldria tenir la informació detallada dels padrons continus de tots els municipis de la demarcació i que les altes de població provinents de la ciutat de Barcelona s'enregistressin a partir de l'adreça o del barri de procedència.

hi havia dos dels que, com s'ha vist en els apartats anteriors, tenien un comportament especial en els preus i on a més hi havia un increment de la renda mitjana. Aquests barris eren Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou i la Barceloneta. En canvi, durant el període 2013-2016 la situació ha canviat de manera molt notable. Així, en 56 dels 73 barris de la ciutat s'ha enregistrat un descens en la capacitat de retenir població (vegeu mapa 1). A més, entre aquests barris es troben els 15 barris que presenten un major increment de preus durant el període i on, en la majoria de casos, s'ha produït un increment en la renda de les famílies.

En definitiva, en situar els canvis d'habitatge de la població de Barcelona en una perspectiva metropolitana es pot apreciar com actualment la ciutat de Barcelona es troba en un moment històric, ja que perd menys població que mai en les darreres dècades en relació a la resta de municipis de la demarcació. Certament, aquesta fase coincideix amb un període de moderació en les migracions metropolitanes, de descens del nombre de joves en edat d'emancipació i d'una entrada potencial de parc d'habitatge per efecte de la mortalitat, de tal manera que cal contrastar aquesta primera aproximació amb indicadors relatius, com per exemple la taxa d'autocontenció. Així, si s'atén a la taxa d'autocontenció residencial de la ciutat, el primer que cal destacar és que la major part de la població de Barcelona que canvia d'habitatge es queda a viure a la ciutat (el 77,6% l'any 2013). No obstant, des de l'any 2013, coincidint amb l'inici de la fase alcista en els preus de l'habitatge, s'aprecia un descens de la taxa d'autocontenció residencial del municipi (73%, l'any 2016). Aquest canvi de tendència també s'aprecia en considerar els barris de manera agregada (la taxa d'autocontenció residencial dels barris passa del 25,8% en el 2013 al 21,7% en el 2016) o bé per separat (en 56 dels 73 ha disminuït la capacitat de retenir població que canvia de domicili). Precisament, entre aquests barris s'inclouen els 15 on els preus i la renda familiar disponible més han pujat en els darrers anys.

Tot plegat permet arribar a la conclusió que en aquells barris on més s'han incrementat els preus en el període 2014-2017, on, a més, s'han detectat

increments de la renda familiar significatius, doncs bé, en aquests barris, també s'ha produït un descens de la capacitat de retenir població. No es pot deixar de dir, però, que aquest fenomen, el del descens de la capacitat de retenir població, és generalitzat a molts més barris en el context generalitzat d'increment de preus, i que el punt de partida general és el d'una ciutat en la qual la major part de la població que canvia d'habitatge es queda a viure en el terme municipal.

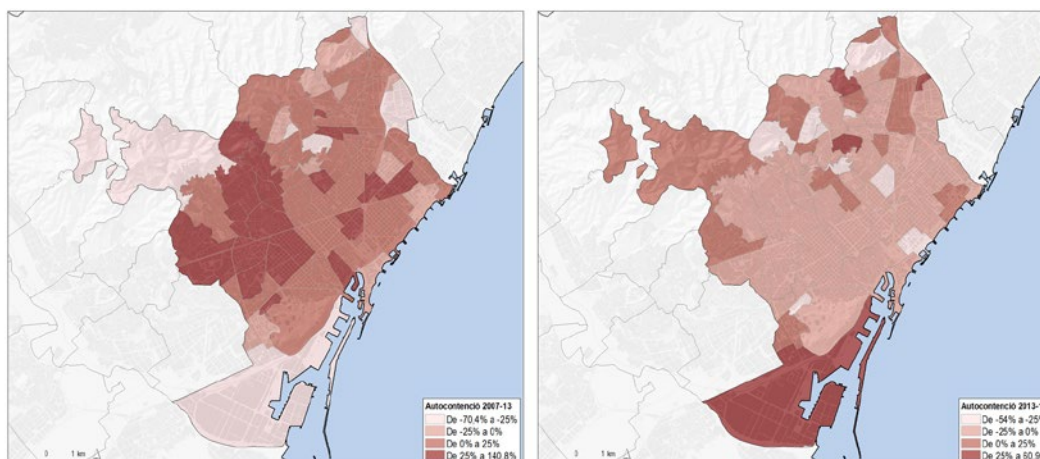
5. Conclusions

Durant molts anys, l'habitatge, o més ben dit, la compra d'un habitatge s'ha interpretat com un element d'inversió en patrimoni per part de les llars, un element de seguretat enfront de la feblesa de l'estat del benestar. Certament, aquesta estratègia de les llars no té el seu sustent en un element cultural, com massa sovint es presenta, sinó que té el seu origen en bona part en unes polítiques públiques que, en el cas espanyol, no han estat neutrals sinó que han privilegiat, almenys des dels anys cinquanta, l'accés a la propietat en detriment del lloguer. Sigui com sigui, l'habitatge havia estat durant molt de temps un element de seguretat per les llars.

Doncs bé, principalment des del darrer boom immobiliari, aquesta característica està mutant i l'habitatge ha passat de ser majoritàriament un element de seguretat a ser un element d'instabilitat per un nombre de llars cada cop més nombroses. Així, com s'ha vist, l'accés a l'habitatge en propietat ha portat a que el percentatge de llars que tenen l'habitatge pendent de pagament s'hagi doblat en una dècada (de l'11,9% en el 2001 al 22,5% en el 2011), que en els casos més extrems s'ha traduït en un increment dels desnonaments.

Per altra banda, les restriccions de finançament i l'impacte de la crisi econòmica iniciada l'any 2008 en el poder adquisitiu de les llars, combinades amb l'entrada d'habitatge per efecte de la mortalitat en el mercat residencial de Barcelona, s'ha traduït en un increment de la població que viu de lloguer a preu de mercat, que ha passat de ser una minoria (el 2,9% de la població de 16 anys i més l'any 1990), a convertir-se en un grup social molt nombrós a la ciutat (el 30% l'any 2011). Doncs bé, sobre aquest grup social s'ha eixamplat el problema de l'habitatge.

Mapa 1. Variació en la capacitat d'autocontenció residencial dels barris de la ciutat de Barcelona, 2007-2016



Font: Elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona. Canvis de domicili

De fet, quatre de cada deu persones que viuen de lloguer a la ciutat de Barcelona destinen més del 40% dels seus ingressos a pagar les despeses d'habitatge, el que es considera una situació de sobrecàrrega, que supera el llindar màxim recomanable. Unes xifres que encara poden agreujar-se en constatar com una llar tipus composta per dues persones amb uns ingressos nets mensuals equivalents a 2,5 Salaris mínims interprofessionals (1.032€ cada membre), on hi ha representats molts joves, haurien de destinar més del 30% dels seus ingressos a pagar les rendes d'un habitatge de lloguer de preu mitjà en nou dels deu districtes de la ciutat. Ara bé, aquesta no és una problemàtica que se circumscriu a la ciutat de Barcelona, sinó que s'ha fet ben extensiva al conjunt del territori metropolità, de la mateixa manera que els preus mitjans s'han incrementat. Així, aquesta mateixa llar a la que ens acabem de referir, tampoc podria accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà a 28 dels 36 municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona, el que limita les seves possibilitats de desplaçar-se en el territori.

Aquest és, doncs, el context resultant dels assenyalats increments dels preus dels habitatges des de l'any 2014 —a Barcelona el preu mitjà de compravenda de segona mà s'ha incrementat el 34,7% i el de lloguer el 30,7%—. Però aquest augment ha estat molt més elevat en alguns barris, on, a més, s'està produint un increment de la renda familiar en relació a la mitjana de la ciutat. Es tracta, d'una banda, d'un conjunt de barris que ja tenien una evolució especial en el preus durant el període de crisi (2007-2014) —els preus van disminuir, però menys que a d'altres barris— i que ara presenten augments molt per sobre de la mitjana: el barri Gòtic (amb un increment del 100%), Sant Pere, Santa Caterina, la Ribera (70,8%) i la Barceloneta (59,9%) a Ciutat Vella, i la Dreta de l'Eixample (63,9%). A més, a aquests barris se n'afegeixen d'altres on els preus també presenten increments assenyalats per sobre de la mitjana, entre els que cal destacar els del districte de Sants-Montjuïc: Sants (144,8%), el Poble Sec-Parc Montjuïc (130,7%), Hostafrancs (86,7%), Sants-Badal (70,6%) i la Bordeta (63,2%). Així mateix, entre els quinze barris amb un major increment del preu mitjà de segona mà se situen el Raval (76,1%) a Ciutat Vella, Sant Martí de Provençals (81,4%) i el Parc i la Llacuna del Poblenou (64,3%), al districte de Sant Martí, Vallcarca-Penitents (74,2%) a Gràcia, el Putxet i el Farro (73%) al districte de Sarrià-Sant Gervasi i la Vall d'Hebron (59,3%) al districte d'Horta-Guinardó.

Certament, des del prisma de la gentrificació aquesta problemàtica es tradueix en un desplaçament i, per tant, en un habitatge vacant que finalment acabarà ocupant una unitat de convivència amb uns ingressos més elevats, com les estadístiques consultades semblen apuntar. De fet, des de l'any 2013, coincidint amb la fase alcista en els preus dels habitatges, la taxa d'autocontenció residencial de la ciutat ha disminuït, pràcticament, per primer cop des de que es disposa de dades —des del 77,6% al 73%—, així com també la dels

barris —del 25,8% al 21,7%—. A més, en els barris apuntats més amunt s'ha produït una disminució de la seva capacitat d'autocontenir els canvis de domicili que es produeixen a la ciutat. Tot plegat en un context on, com s'ha vist, no hi ha una pressió demogràfica en el mercat de l'habitatge.

Des del prisma del problema de l'habitatge les conseqüències són més àmplies. En efecte, la pressió que exerceixen els increments en el preu sobre les llars no sempre es tradueix en un desplaçament, sinó que també pot donar lloc a un manteniment en l'habitatge amb les noves condicions d'arrendament, molt més costoses per les llars. L'increment de les taxes de sobrecàrrega de la població que viu de lloguer així ho indica. O dit d'una altra manera, en el context de Barcelona, el *problema de l'habitatge* es materialitza de diferents maneres: amb un increment dels desplaçaments cap a fora del barri o de la ciutat, com efectivament apunten els indicadors sobre mobilitat residencial considerats, i amb la sobrecàrrega que suposen les despeses en habitatge per moltes llars que viuen de lloguer, i que romanen a la ciutat o al barri. Unes llars que cada cop tenen menys possibilitats d'elecció, tant pel que fa al règim de tinença com pel que fa a les opcions de moure's en el territori metropolità, i que veuen enormement condicionat el seu curs de vida.

REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFQUES

- AJUNTAMENT DE BARCELONA. (2016). *Pla pel dret a l'Habitatge de Barcelona. 2016-2025*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Regidoria d'Habitatge. Àrea de Drets Socials.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017). *Barcelona Economia. Indicadors Econòmics de Barcelona i de la regió metropolitana*, 92. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. Gabinet Tècnic de Programació.
- ALLEN, J., BARLOW, J., LEAL, J., MALOUTAS, T., i PADOVANI, L. (2004). *Housing and welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- CERDÀ, I. (1968). *Teoría general de la urbanización y aplicación de sus principios y doctrinas a la reforma y ensanche de Barcelona*. Madrid: Instituto de Estudios Fiscales.
- COLAU, A., i ALEMANY, S. (2012). *Vides hipotecades: de la bombolla immobiliària al dret a l'habitatge*. Barcelona: Angle Editorial.
- DONAT, C. (2012). La incidencia de los factores demográficos en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 174, 689–705.
- DONAT, C. (2014). *L'habitatge a la regió metropolitana durant el cicle immobiliari 1997-2006: una aproximació a partir de les necessitats residencials de la població*. Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona.
- DONAT, C. (2017a). Crisis, ciclo inmobiliario y segregación urbana en la región metropolitana de Barcelona. *Archivo Di Studi Urbani e Regionali*, 118 supl., 195–219. doi:10.3280/ASUR2017-118S10

- DONAT, C. (2017b). El impacto desigual de la crisis inmobiliaria en los barrios de Barcelona: un análisis a partir de los precios de las viviendas. A M. Castañer, J. Vicente, J. Feliu, i J. Martín (Eds.), *Nuevos escenarios urbanos: nuevos conflictos y nuevas políticas. XIII Coloquio de Geografía Urbana* (pp. 14–28). Girona: Asociación de Geógrafos Españoles i Universitat de Girona. Càtedra de Geografia i Pensament Territorial.
- FERIA, J.M. (2010). La delimitación y organización espacial de las áreas metropolitanas españolas: una perspectiva desde la movilidad residencia-trabajo. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 164, 189–210.
- GLASS, R. (1964). Introduction: aspects of change. A Centre for Urban Studies (Eds.), *London: aspects of change* (pp. XIII–XIV). London: MacGibbon and Kee.
- IERMB (2017). *Enquesta de condicions de vida 2016, Resultats sintètics. Àrea metropolitana de Barcelona*. Bellaterra: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- JANOSCHKA, M., SEQUERA, J., i SALINAS, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 7–40.
- LEES, L. (2003). Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487–2509. doi:10.1080/0042098032000136174
- LÓPEZ-GAY, A. (2011). ¿Vuelve el centro? Caracterización demográfica de los procesos de reurbanización en las metrópolis españolas. A I. Pujadas, J. Bayona, A. García, F. Gil, C. López, D. Sánchez, i T. Vidal (Eds.), *Población y espacios urbanos. Actas del XII Congreso de la Población Española* (pp. 163–180). Barcelona: Universitat de Barcelona.
- MARTÍNEZ-PAGÉS, J. (2005). Indicadores de accesibilidad y esfuerzo en el mercado de la vivienda. *Boletín Económico. Banco de España*, 66, 65–71.
- MASSANA, C. (1985). *Indústria, ciutat i propietat. Política econòmica i propietat urbana a l'àrea de Barcelona 1901-1939*. Barcelona: Curial.
- MIRALLES, C., DONAT, C., i BARNADA, J. (2007). Habitatge i mobilitat residencial a la Regió Metropolitana i a la Província de Barcelona. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 46, 9–46.
- MÓDENES, J.A. (1998). *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*. Tesis doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona.
- NEL-LO, O., i BLANCO, I. (2015). *La segregació urbana a la regió metropolitana de Barceona*. Barcelona: Publicacions del Pla Estratègic Metropolità de Barcelona.
- NEL-LO, O., i DONAT, C. (2014). Los efectos territoriales de la crisis económica en la región metropolitana de Barcelona. A J.M. Albertos (Ed.), *Geografía de la crisis económica en España* (pp. 565–608). València: Publicacions Universitat de València.
- NEL-LO, O., i RECIO, A. (1998). Els recursos, l'habitatge i el consum. A *La transformació de la societat metropolitana. Una lectura de l'Enquesta sobre condicions de vida i hàbits de la població de la Regió Metropolitana de Barcelona (1985-1995)* (pp. 109–136). Bellaterra: Institut d'Estudis Metropolitans de Barcelona.
- OBSERVATORI CATALÀ DE LA JOVENTUT (2017). *Estat de la joventut 2016*. Barcelona: Generalitat de Catalunya. Departament de Treball, Afers Socials i Famílies.
- OBSERVATORI CATALÀ DE LA JOVENTUT. (2018). *Situació laboral de les persones joves a Catalunya*. Barcelona: Generalitat de Catalunya. Direcció General de Joventut.
- PAREJA-EASTAWAY, M. (2010). El régimen de tenencia en España. A J. Leal (Ed.), *La política de vivienda en España* (pp. 101–128). Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- PIKETTY, T. (2015). *El capital en el siglo XXI*. Madrid: Fondo de Cultura Económica.
- SARASA, S., PORCEL, S., NAVARRO-VARAS, L., i THIERS, J. (2015). *Desindustrialización y crisis en la Barcelona postolímpica: ¿hacia una ciudad dual?* (IERMB Working Paper in Sociology, 15.02). Bellaterra: Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.
- SERRA, J. (1997). Migracions metropolitanes i desconcentració demogràfica. *Revista Econòmica de Catalunya*, 33, 77–88.
- SHAW, K. (2008). Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It. *Geography Compass*, 2(5), 1697–1728. doi:https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2008.00156.x
- SMITH, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad re- vanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños.
- TRILLA, C. (2001). *La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundación La Caixa.
- TRILLA, C. (2014). Habitatge i estat del benestar a Catalunya. *Revista Econòmica de Catalunya*, 69, 109–124.
- TRILLA, C., DONAT, C., VERGÉS, A., LÓPEZ, J., SÁNCHEZ, A.B., i ARCARONS, A. (2018). *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona. 2017*. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.