



## REPERCUSION DE LOS IMPACTOS EN EL TEJIDO RESIDENCIAL Y EN EL TEJIDO COMERCIAL, DERIVADOS DE LOS PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN EN UNA “BARCELONA DE DOS VELOCIDADES”

Carrillo Ángeles, Eliana del Pilar Verónica <sup>1\*</sup>;

**Remisión inicial:** 2019-06-14; **Remisión definitiva:** 2019-12-02; **Publicación:** 2019-12-21

**Citación:** Carrillo Ángeles, E. del P. V. (2019). Repercusión de los impactos en el tejido residencial y en el tejido comercial, derivados de los procesos de gentrificación en una “Barcelona de dos velocidades”. En *En XIII CTV 2019 Proceedings: XIII International Conference on Virtual City and Territory: “Challenges and paradigms of the contemporary city”*. UPC, Barcelona, October 2-4, 2019. Barcelona: CPSV, 2019, p. 8557. E-ISSN 2604-6512. DOI <http://dx.doi.org/10.5821/ctv.8557>

### Resumen

Barcelona no ha sido ajena a los fenómenos de segregación urbana, incluso la puesta en marcha de sus primeras reformas a finales del S. XIX conllevaron el desplazamiento de clases sociales menos favorecidas debido al encarecimiento del coste de vida en las zonas intervenidas. Dichas dinámicas han dado lugar a procesos de gentrificación, que si bien se configuran como un fenómeno: estructural, permanente y general de las ciudades, no quedan exentos de rasgos particulares que definen una realidad propia. Así, desde su gran transformación para las Olimpiadas del 92 hasta el contexto actual, Barcelona ha logrado posicionarse como ciudad global, donde su creciente actividad turística representa una de las principales dimensiones de los procesos de gentrificación.

Este incremento exponencial de turistas – población flotante cada vez más presente en el cotidiano de la ciudad – ha impactado el tejido residencial al demandar más alojamientos turísticos, deviniendo en el alza del valor de la vivienda y en la aparición de viviendas de uso turístico (HUT’s por sus siglas en catalán). A ello se suma, el impacto en su entorno que ha transformado la estructura del tejido comercial; caracterizada por su modelo de proximidad, forzando su adaptación al perfil y exigencias de los nuevos consumidores, debido a la rentabilidad que representa y dejando en segundo plano las necesidades de los residentes. Ello, se refleja en la figura de los mercados de alimentación, cuya vigencia regida por sus posibilidades de reinversión, debe contemplar su doble dimensión “económica – social”, disputando el peso entre sus roles de actividad comercial y equipamiento público.

En este contexto, se plantea el estudio de las repercusiones en la estructura urbana de la ciudad, puntualizando sobre los impactos en el tejido residencial y en el tejido comercial, como efectos derivados de los procesos de gentrificación desarrollados en el marco de una intensa actividad turística. Asimismo, esta realidad compleja tiende a polarizarse aún más, si se manifiesta en una “Barcelona de dos velocidades”; remitiéndonos a la divergencia en las trayectorias que experimenta el comportamiento socioeconómico de sus barrios, acrecentándose las desigualdades entre sus habitantes y viviendo en una constante competencia entre residentes y turistas.

Se desarrollará una metodología de análisis cuantitativo a partir de datos obtenidos en estudios previos y documentos oficiales del Ayuntamiento (informes, censos, webs). Considerando dos indicadores; el 1ero: referido al cambio de uso del tejido residencial expresado a través del registro de viviendas de uso turístico (HUT’s) en los barrios del ámbito municipal y el 2do: relacionado a la dinámica del tejido comercial respecto a las intervenciones ejecutadas en los mercados de alimentación y el número de establecimientos en activo. Vinculando todo ello al nivel de renta familiar disponible (NRFD) de los residentes, a fin de establecer la incidencia de la capacidad de gasto de la población.

Los resultados permiten apreciar una relación entre la evolución al interior de los mercados de alimentación; expresado en número de establecimientos, en función al tejido residencial de los barrios que los albergan. A su vez, dicha evolución se puede vincular con una de las principales consecuencias de la gentrificación: la presencia HUT’s, que impacta en los usos tradicionales. Se destaca que los HUT’s encuentran una convivencia llevadera en barrios consolidados como el caso de la Dreta de l’Eixample; el cual posee una población mayoritariamente bien estante, así como un elevado índice

---

<sup>1</sup> Arquitecta, M.Sc. Doctoranda en Gestión y Valoración Urbana, Universidad Politécnica de Cataluña (UPC). \*Correo de contacto: [ecarrilloangeles@gmail.com](mailto:ecarrilloangeles@gmail.com)



de las actividades terciarias, permitiendo un entorno idóneo para que estos comercios puedan desarrollar su doble dimensión: innovando como actividad comercial y como servicio público que atiende las necesidades de la comunidad.

Finalmente, el presente estudio no sólo se ha remitido a una revisión teórica y descriptiva sobre los procesos de gentrificación en Barcelona, sino que apuesta por analizarlos a través de indicadores y los interrelaciona, con el objetivo de tener una visión conjunta de sus efectos concatenados en el marco de una ciudad donde cada vez son más perceptibles las diferencias socioeconómicas de su población.

## Abstract

Barcelona has not been oblivious to the phenomena of urban segregation, even the implementation of its first reforms at the end of the 19th century led to the displacement of less favored social classes due to the rising cost of living in the intervened areas. These dynamics have given rise to gentrification processes, which although they are configured as a phenomenon: structural, permanent and general of cities, they are not exempt from particular features that define their own reality. Thus, from its great transformation for the 92 Olympics to the current context, Barcelona has managed to position itself as a global city, where its growing tourist activity represents one of the main dimensions of the gentrification processes.

This exponential increase in tourists - a floating population that is increasingly present in the daily life of the city - has impacted the residential fabric by demanding more tourist accommodation, becoming the rise in the value of housing and the appearance of housing for tourist use (HUT's by its acronym in Catalan). In addition, the impact on its environment that has transformed the structure of the commercial fabric; characterized by its proximity model, forcing its adaptation to the profile and demands of new consumers, due to the profitability it represents and leaving the needs of residents in the background. This is reflected in the figure of the food markets, whose validity is governed by its possibilities of reinvention, must contemplate its double dimension "economic - social", disputing the weight between its roles of commercial activity and public equipment.

In this context, the study of the repercussions on the urban structure of the city, pointing out the impacts on the residential fabric and the commercial fabric, as effects derived from the gentrification processes developed within the framework of an intense tourist activity. Likewise, this complex reality tends to polarize even more, if it manifests itself in a "two-speed Barcelona"; referring to the divergence in the trajectories that the socioeconomic behavior of its neighborhoods experiences, increasing the inequalities between its inhabitants and living in a constant competition between residents and tourists.

A quantitative analysis methodology will be developed based on data obtained in previous studies and official documents of the City Council (reports, censuses, websites). Considering two indicators; the 1st: referred to the change in the use of the residential fabric expressed through the registry of dwellings for tourist use (HUT's) in the neighborhoods of the municipal area and the 2nd: related to the dynamics of the commercial fabric with respect to the interventions executed in the markets Food and the number of active establishments. Linking all this to the level of available family income (NRFD) of the residents, in order to establish the incidence of the population's spending capacity.

The results show a relationship between the evolution within the food markets; expressed in number of establishments, depending on the residential fabric of the neighborhoods that house them. In turn, this evolution can be linked to one of the main consequences of gentrification: the presence of HUT's, which impacts traditional uses. It should be noted that HUT's find a bearable coexistence in consolidated neighborhoods such as the Dreta de l'Eixample; which has a mostly well-stocked population, as well as a high rate of tertiary activities, allowing an ideal environment for these businesses to develop their double dimension: innovating as a commercial activity and as a public service that meets the needs of the community.

Finally, the present study has not only referred to a theoretical and descriptive review of gentrification processes in Barcelona, but also focuses on analyzing them through indicators and interrelates them, with the aim of having a joint vision of their effects concatenated in the framework of a city where the socioeconomic differences of its population are increasingly noticeable.

**Palabras Clave:** turismo; gentrificación residencial; gentrificación comercial; mercados de alimentación

**Key words:** tourism; residential gentrification; commercial gentrification; food markets

## 1. Introducción

El final del siglo XIX, marcó un hito clave en la evolución de las grandes ciudades europeas, donde el creciente capitalismo se puso de manifiesto en las transformaciones urbanas que no solo impactaron en su estructura física, sino que también lo hicieron en su estructura social. Así, la implementación de cambios estratégicos en su entramado urbano provocó procesos de



expulsión y desplazamiento de grupos sociales menos favorecidos, a quienes se les hacía imposible solventar los nuevos costes de vida de las zonas reformadas. En dicho escenario, se podría empezar a intuir uno de los primeros casos que representan un concepto exportado del mundo anglosajón y que al día de hoy se mantiene vigente como lo es la gentrificación (Glass, 1964). Estos procesos se han ido ajustando a las dinámicas actuales, al punto de contemplar una sustitución de los usuarios del territorio, por usuarios con un status socioeconómico superior – Clark (2005), generando un cambio del entorno construido a través de la inversión en capital fijo, independientemente de dónde y cuándo se produzca – Less et al. (2016). Así, nos encontramos frente a un proceso de reapropiación física y simbólica del espacio, bajo una dinámica de carácter excluyente. Donde el espacio físico se presente como factor constituyente del entramado de las relaciones sociales (Bourdieu, 2018).

Sin embargo, el proceso de gentrificación sería la expresión de un fenómeno mucho más amplio como lo es la segregación urbana (Nel-lo, 2018), en que diferentes grupos sociales se dispersan y posicionan en el espacio urbano en función de sus características económicas y sociales (Oberti y Préteceille, 2016). A ello, se suma otro escenario en que grupos sociales de renta alta se trasladan a barrios de renta baja, pero con un gran potencial de amenidades (centralidad, patrimonio, imagen, vida social), despertando el interés de proyectos de reforma urbana financiados por capital privado o recursos públicos. Este panorama representa un cambio radical en las perspectivas del barrio, debido al beneficio aislado que se suscita para unos y las dificultades de acceso para grupos menos favorecidos debido al aumento de los precios, de la fiscalidad sobre los inmuebles o la transformación del entorno (comercio, servicios, vida social y otros) (Smith, 1996; Lees y Phillips, 2018).

En este sentido, Barcelona no es ajena a la cuestión de la gentrificación, la cual no puede considerarse como un fenómeno coyuntural, transitorio y local, sino estructural, permanente y general. Esto no significa, que no presenten rasgos diferenciados que permitan realizar su diagnóstico y evaluar los impactos, a fin de diseñar políticas públicas que contemplen una solución (Indovina y Nel-lo, 2017).

A su vez, entre las múltiples dimensiones en que opera la gentrificación, el turismo es considerado su eje principal, debido a que en las ciudades globales el uso turístico genera la máxima rentabilidad en la explotación de la brecha urbana, dando lugar a enclaves urbanos con predominio de alojamientos y prácticas turísticas (Gomà, 2018). En esta línea, la capital catalana poseedora de atributos destacados como su gran legado histórico y cultural, además de su preciada ubicación en la costa mediterránea, inició su camino hacia la internacionalización desde la década de los 90's como anfitriona de la Olimpiadas del 92 y lo ha continuado de forma constante hasta posicionarse al día de hoy como uno de los principales destinos turísticos de Europa y del mundo.

No obstante, la coyuntura actual del sector turístico que se experimenta Barcelona presenta una realidad compleja, partiendo del crecimiento exponencial del número de turistas; que entre los años 2000 y 2015 pasó de 3.141.162 a 8.303.649, lo cual representa un incremento del 164,4%, continuando su ascenso en 2016 alcanzando los 9.065.650 turistas (Informe de la actividad turística a Barcelona, 2016).

Consecuentemente, la incorporación de servicios para cubrir las necesidades y demandas de esta nueva población flotante en la ciudad, ha devenido en impactos negativos que se reflejan a

través del cambio de usos en el tejido residencial y comercial, lo cual afecta directa e irremediamente la vida cotidiana de los residentes. Así, para entender la capacidad gentrificadora de la actividad turística en Barcelona podemos referirnos a dos casos destacados que tienen una estrecha vinculación entre sí.

En primer lugar, el crecimiento de número de turistas y sus correspondientes pernoctaciones ejerce presión y ha demandado la diversificación de la oferta de alojamientos turísticos en los últimos años, tal como se aprecia en la Tabla 1. donde los registros oficiales indican que entre 2000 y 2015 no solo se incorporaron tres nuevas tipologías a dicha oferta, sino que se produjo un incremento del 274,8% del número de alojamientos, siguiendo la tendencia para 2016 con un incremento del 9,7%.

Tabla 1. Número de pernoctaciones en la ciudad de Barcelona, 2016

Tipologías	2000	2015	2016
Hoteles	7.777.580	17.656.329	19.162.580
Pensiones y hostales	-	1.324.260	1.532.538
Apartamentos turísticos	-	696.318	728.999
Viviendas de uso turístico (HUT's)	-	9.472.357	10.557.317
<b>TOTALES</b>	<b>7.777.580</b>	<b>29.149.264</b>	<b>31.981.434</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Estadísticas de turismo 2016. Barcelona: ciudad y entorno.

Además, tal como se muestra en la Tabla 2. se debe destacar el papel protagónico que cobra el formato de las Viviendas de uso turístico con licencias (HUT's por sus siglas en catalán) dentro del conjunto de la ciudad, ya que para el cierre del 2016 superó el 91% del total de establecimientos y alcanzó el 37% en lo referente a plazas ofertadas.

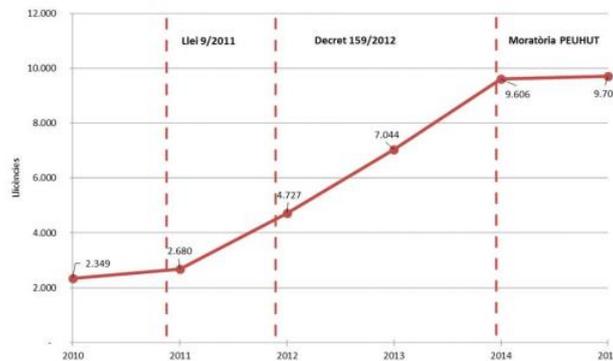
Tabla 2. Establecimientos según tipología en Barcelona, 2016

Tipologías	2016	
	Establecimientos	Plazas
Hoteles	430	74.172
Apart Hotel	30	2.836
Hostales y pensiones	295	6.745
Apartamentos turísticos	11	739
Albergues de juventud	131	9.674
Residencias colectivas	51	6.587
Viviendas de uso turístico (HUT's)	9.669	59.014
<b>TOTALES</b>	<b>10.617</b>	<b>159.767</b>

Fuente: PEUAT. Listado de establecimientos existentes y expedientes de obra concedidos o que continúan la tramitación, que constan a la base de datos municipales, a 16.DIC.2016

Sin embargo, según registros del Ayuntamiento de Barcelona los primeros antecedentes de las Viviendas de uso turístico (HUT's) se remontan a los años 2005 y 2006, con la aparición de empresas gestoras de "Apartamentos turísticos", las cuales debido a la falta de un marco normativo claro encontraron vía libre para su proliferación, explotando al máximo las zonas más céntricas y atractivas de la ciudad, entre las que se destaca el caso de Ciutat Vella. Ante esta problemática, se ve clara la necesidad de regular la figura de las HUT's entrando en vigor el Decreto 159/2012, del 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de vivienda de uso turístico, ya que, tal como se aprecia en la Figura 1. para aquel entonces en la ciudad se registraba alrededor de 4727 establecimientos de esta tipología.

Figura 1. Evolución del número de HUT's, 2010-2015



Fuente: Memoria de aprobación definitiva del PEUAT, 2017. Ayuntamiento de Barcelona.

Es innegable que en este punto, era necesaria la intervención municipal debido al impacto que suscitaban este cúmulo de transformaciones en el tejido residencial de la ciudad, las mismas que empezaron a calar en los residentes, quienes no tardaron en poner de manifiesto su descontento ante esta forzada convivencia. Todo ello motivo, que desde 2014 el Ayuntamiento de Barcelona emprendiera una serie de mecanismos de contención y control de la actividad turística, las cuales fueron conducidas a través de los diferentes ámbitos de aplicación de los Planes de usos (distritos, barrios, zonas específicas), consolidando una sola medida conjunta con la entrada en vigor del Plan especial de usos de alojamientos turísticos (PEUAT), en marzo del 2017. No obstante, el cambio de usos derivado del boom turístico encontró cabida en el propio marco del planeamiento, puntualmente en el Plan General Metropolitano (PGM) de 1976, del que se desprende un modelo de ordenación urbana basado en la compatibilidad de usos vinculados al uso principal; la vivienda. A la cual, de acuerdo a las cláusulas 12 y 13, se le permite una amplia diversidad de usos, dejando el camino libre para la incorporación de las diferentes tipologías de establecimientos turísticos. Todo ello, ha contravenido la concepción del modelo barcelonés de ciudad compacta y diversa (Rueda, 1996) debido a la intensificación masiva del turismo y su capacidad en la determinación de la forma urbana y su rol en la especialización de sus actividades, lo cual puede llegar a comportar un riesgo para la población residente (Fainstein y Judd, 1999).

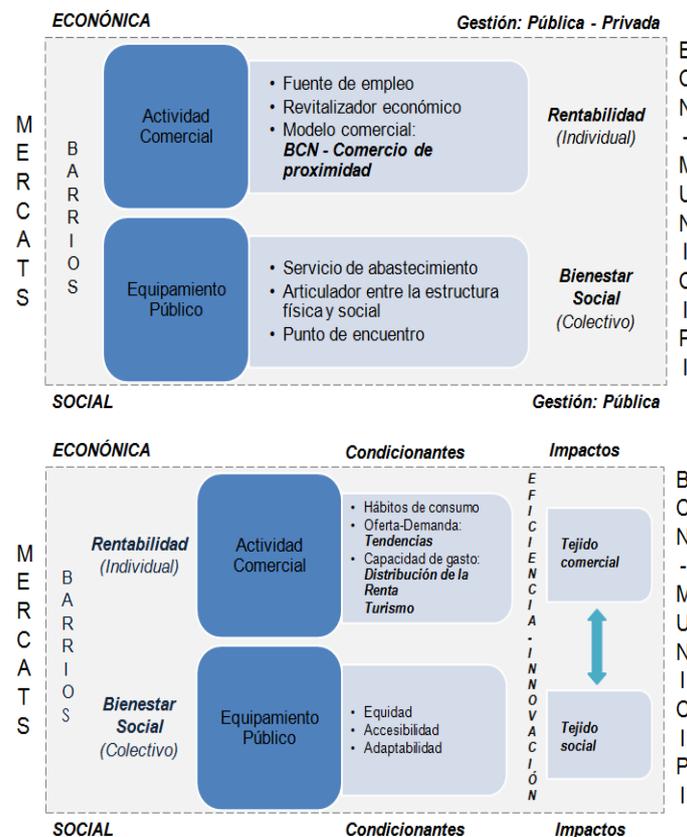
Una segunda cuestión vinculada al turismo que incentiva el proceso de gentrificación en Barcelona hace referencia a la sustitución del tejido comercial a causa de la especialización funcional orientada hacia la demanda turística o economía del visitante (Cócola-Gant, 2015; Hernández, 2016). Ante esta situación, debemos considerar que inevitablemente turistas y residentes conviven juntos en la ciudad, lo cual conlleva que el turismo esté interrelacionado con otras realidades socioeconómicas urbanas porque comparten espacio, experiencias y recursos (Bellini y Pasquinelli, 2017), elementos que inevitablemente terminan transformándose en función de las necesidades y exigencias de los nuevos usuarios.

Bajo este escenario se generan procesos de gentrificación comercial donde los impactos, producto de las nuevas dinámicas, afectan uno de los principales rasgos de la estructura económicosocial de la ciudad: el comercio de proximidad, caracterizado por brindar una oferta diversificada de alimentos y productos de uso cotidiano y estar conformado por pequeñas y medianas empresas. Promovido desde el Ayuntamiento de Barcelona como “elemento determinante para la cohesión e integración social (...)”, es decir una de sus principales

herramientas para fomentar relaciones sociales y vecindad en los barrios mediante el trato directo y personalizado. Pese a ello, la problemática surge cuando la proximidad es entendida únicamente como una medida de distancia física (o temporal) entre el acto de compra y los espacios cotidianos (vivienda o trabajo), contemplando así su sustitución por todo un tejido comercial derivado de procesos de gentrificación; como servicios de restauración, boutiques y tiendas de souvenirs, alterando el paisaje urbano cotidiano, los usos del espacio público y las relaciones sociales del barrio (Fresnillo, 2018).

Como uno de los mayores representantes del comercio de proximidad, destaca la figura de los mercados tradicionales al ser aglomeraciones de consumo que desde sus inicios ayudaron a consolidar diferentes dinámicas urbanas, a partir de la cobertura de las necesidades básicas de abastecimiento de la población, configurándose como un observatorio privilegiado de la ciudad debido a las múltiples posibilidades de estudio que representan (Guardia & Oyón, 2010). No obstante, esta tipología no ha dejado de ser susceptible al boom turístico encontrándose ante el dilema de asumir su decadencia o entregarse a renovaciones que muchas veces derivan en la conformación de nuevos espacios de gentrificación, encarecidos a causa del cambio de usos y la nueva oferta de productos, dirigidos a un público conformado mayoritariamente por una población flotante de turistas o consumidores de alto nivel adquisitivo, generando una paulatina expulsión y pérdida de la clientela originaria. En el contexto barcelonés, el rol de los mercados tradicionales; específicamente los de alimentación, se caracterizan por presentar una doble dimensión “económica – social”, tal como se representa en la Figura 2.

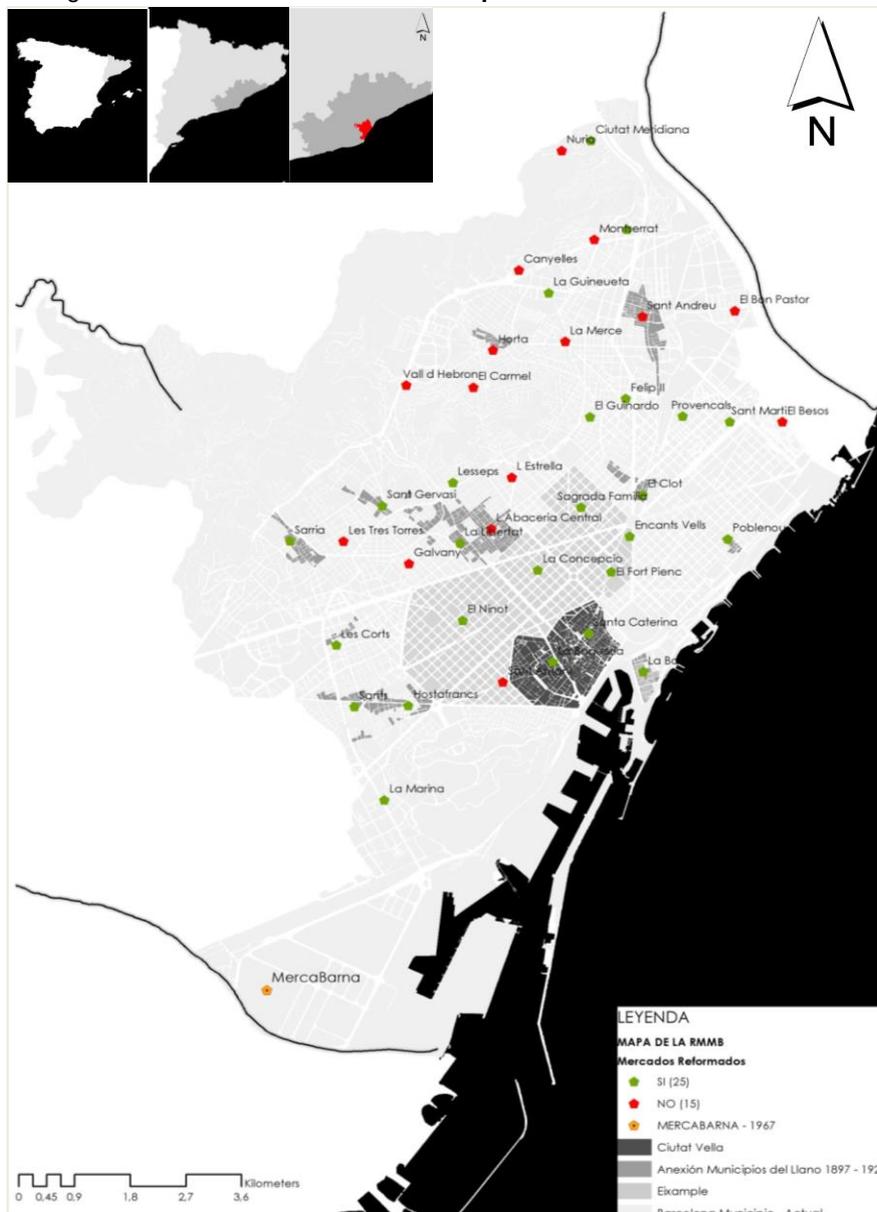
Figura 2. **Carácter bidimensional de los mercados de alimentación**



Fuente: Elaboración propia.

Por una parte, lo antecede su vocación primaria de actividad comercial desarrollada por particulares, que se deben a la búsqueda de la rentabilidad en pro de su subsistencia y que mayoritariamente se apoya en la gestión privada para alcanzar sus objetivos. De otro lado, el ordenamiento de la ciudad a cargo de los gobiernos locales, trajo consigo la regulación de esta actividad y su posterior calificación como equipamiento público encargado de la atención del servicio de abastecimiento a fin de brindar bienestar a la ciudadanía. Asimismo, en la Figura 3. se representa el Sistema de mercados municipales de Barcelona el cual contempla 39 mercados de alimentación, distribuidos de forma tal que brinde igualdad de acceso al servicio para los habitantes de sus 73 barrios. Sin embargo, vemos que en la práctica las dinámicas que se desarrollan tanto en su interior como en sus entornos inmediatos son muy diversas, debido a la presencia de factores que pueden repercutir en su comportamiento.

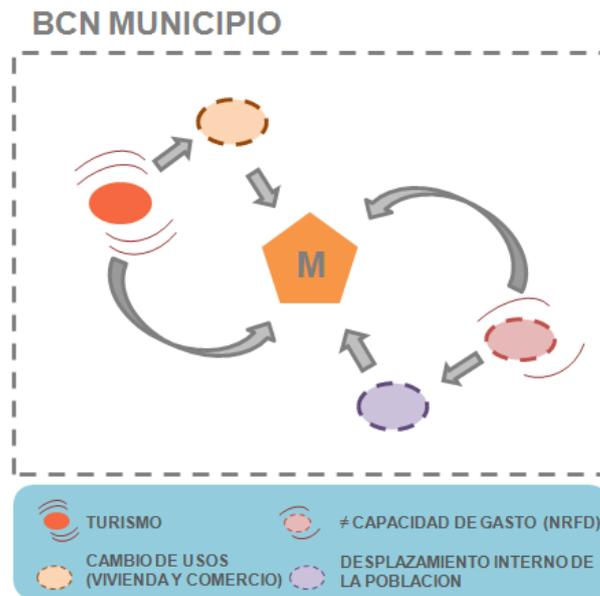
Figura 3. Sistema de mercados municipales de la ciudad de Barcelona



Fuente: Elaboración propia.

Consecuentemente, la vigencia de los mercados de alimentación ha estado regida por sus posibilidades de reinversión, pero al mismo tiempo es inevitable debatir sobre la dirección que adoptan estas medidas, ya que en ocasiones no responden de forma equilibrada a su doble dimensión “económica – social”. Por el contrario, tal como se representa en la Figura 4, existe un mayor peso de su componente económico debido a las presiones del entorno, al contemplar las nuevas demandas y tendencias de los consumidores; los cuales no solo involucran a los residentes, sino que a ellos se suma una población flotante cada vez más presente en las dinámicas de la vida cotidiana de la ciudad.

Figura 4. Interacción de los mercados de alimentación con su entorno



Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, el ámbito municipal de Barcelona; como escenario en el que se desarrollan las dos cuestiones antes señaladas, actualmente se configura como una realidad heterogénea y compleja donde la confluencia de todas sus dinámicas se manifiestan en una “Barcelona de dos velocidades”; remitiéndonos a la divergencia en las trayectorias que experimenta el comportamiento socioeconómico de sus barrios, en el que cada vez son más palpables las desigualdades a nivel de renta entre sus habitantes.

Todo ello, considerando los antecedentes que señalan que en las ciudades de Europa uno de los principales indicadores de segregación está representado por la renta de las personas y familias (Tammaru, et al. 2016), lo cual contribuye a hacer más visibles las diferencias vinculadas al precio de la vivienda, accesibilidad y calidad urbana (servicios públicos y derivados) que finalmente se limitan a grupos sociales de altos recursos. A lo que hoy se debe sumar la constante competencia entre las expectativas de bienestar que demandan sus residentes (antiguos y nuevos) y las expectativas de experiencias que atraen a los turistas, poniéndose de manifiesto en el impacto del entramado urbano de la ciudad, destacándose como ya se ha señalado los vinculados a los nuevos usos de la vivienda y de la actividad comercial.

## 1. Metodología y datos

A partir de la sucesión de los diferentes procesos de gentrificación que actualmente acontecen en la ciudad, se propone analizar y comprender la repercusión de los impactos generados en el tejido residencial y comercial del ámbito municipal, tomando en cuenta su carácter dual, el mismo que se pone de manifiesto en una “Barcelona de dos velocidades”. Para ello la presente investigación desarrollará una metodología de análisis cuantitativo de datos referidos a dos indicadores. El primero, referido al cambio de uso del tejido residencial expresado a través del registro de viviendas de uso turístico (HUT's) en los barrios del ámbito municipal y el segundo relacionado a la dinámica del tejido comercial, vinculada puntualmente a las intervenciones ejecutadas en los mercados de alimentación correspondientes de los barrios resultantes.

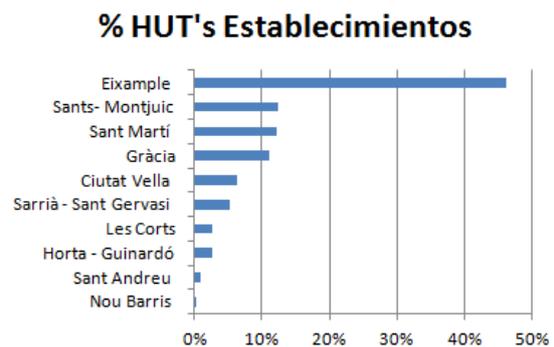
Asimismo, se tendrá presente vincular el nivel de renta familiar disponible (NRFD) de los residentes, a fin de establecer la incidencia de la capacidad de gasto con el comportamiento de los mercados de alimentación. Todo ello con la finalidad de determinar en qué medida el direccionamiento de las estrategias aplicadas responden a las demandas del entorno socioeconómico de sus barrios y si cabe la posibilidad de distinguir la presencia del comportamiento de “las dos velocidades” en una escala menor.

Para el Análisis 1, partimos del impacto que genera el turismo en el tejido residencial a partir de la incorporación de las viviendas de uso turístico (HUT's). Para ello, se ha tenido a bien considerar los datos oficiales del PEUAT (marzo, 2017). Así, en la Tabla 3. apreciamos cómo esta tipología se encuentra distribuida a nivel distrital, destacando el caso de L'Eixample con 4.467 establecimientos y 29.506 plazas, lo cual se traduce en que de los diez distritos este alcanza entre el 46% y el 50% de la oferta a nivel municipal tal como se muestra en la Figura 5.

Tabla 3. Viviendas de uso turístico a nivel distrital en Barcelona, 2016

Distrito	HUT's Establec.	HUT's Plazas
Eixample	4.467	29.506
Sants- Montjuic	1.206	6.180
Sant Martí	1.171	7.011
Gràcia	1.080	5.967
Ciutat Vella	605	3.105
Sarrià - Sant Gervasi	517	3.557
Les Corts	266	1.605
Horta - Guinardó	253	1.429
Sant Andreu	81	536
Nou Barris	23	118
<b>TOTALES</b>	<b>9.669</b>	<b>59.014</b>

Figura 5. Ranking de viviendas de uso turístico a nivel distrital en Barcelona, 2016



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del PEUAT. Listado de establecimientos existentes y expedientes de obra concedidos o que continúan la tramitación, que constan a la base de datos municipales, a 16.DIC.2016

Haciendo un paréntesis, pese a ser Ciutat Vella el distrito más turístico y el que mayor presión del sector ha recibido en los últimos años, se puede apreciar un estancamiento en el registro del número HUT's con licencia, derivado de las diferentes medidas promovidas desde el Ayuntamiento como; la implementación del Plan de Usos del distrito y su última modificatoria en

2013, además de la entrada en vigor del PEUAT (Marzo, 2017), las cuales han permitido la regulación y control de la oferta turística.

No obstante, la oferta de HUT's contempla otro componente que va más allá de los registros oficiales del Ayuntamiento, los cuales antes de los ajustes del PEUAT y al cierre de mayo de 2016 rondaba los 9.706 establecimientos. A dicha cifra se debería adicionar la oferta informal mayormente comercializada a través de plataformas digitales como Airbnb, en la que para enero de 2016 se publicitaban 5.986 establecimientos diferentes, lo cual representa el 61,67% de la oferta formal y el 38,15% de una oferta total de 15.692 HUT's (CPSV, 2016)<sup>2</sup>. Así, a continuación, en la Tabla 4. se puede apreciar los 20 barrios con mayor oferta de establecimientos y plazas de HUT's, tanto a nivel de registros formales como informales para la primera mitad del 2016.

Tabla 4. Barrios de Barcelona con elevada concentración de HUT's, Primer semestre 2016

Barri	Places HUT Form.	HUT Form.	Places HUT Inform.	HUT Inform.	Total HUT	Total Places HUT	% Places HUT Form.	% Places HUT Inform.	% HUT Form.	% HUT Inform.
la Dreta de l'Eixample	14.101	1.664	3.071	586	2.250	17.172	82%	18%	74%	26%
la Vila de Gràcia	8.032	741	1.866	465	1.206	9.898	81%	19%	61%	39%
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	5.277	709	1.633	342	1.051	6.910	76%	24%	67%	33%
la Sagrada Família	4.799	773	1.468	286	1.059	6.267	77%	23%	73%	27%
Sant Antoni	3.982	585	1.228	275	860	5.210	76%	24%	68%	32%
el Poble Sec	3.211	542	1.710	385	927	4.921	65%	35%	58%	42%
la Nova Esquerra de l'Eixample	3.186	416	866	196	612	4.052	79%	21%	68%	32%
el Fort Pienc	2.865	330	871	174	504	3.736	77%	23%	65%	35%
el Poblenou	2.844	399	659	153	552	3.503	81%	19%	72%	28%
el Raval	1.065	180	2.341	545	725	3.406	31%	69%	25%	75%
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	2.458	229	536	113	342	2.994	82%	18%	67%	33%
el Barri Gòtic	1.058	181	1.838	416	597	2.896	37%	63%	30%	70%
Sant Gervasi - Galvany	2.172	272	632	130	402	2.804	77%	23%	68%	32%
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	775	172	1.979	518	690	2.754	28%	72%	25%	75%
les Corts	2.065	216	256	56	272	2.321	89%	11%	79%	21%
el Baix Guinardó	2.093	106	155	38	144	2.248	93%	7%	74%	26%
el Camp de l'Arpa del Clot	1.761	271	330	69	340	2.091	84%	16%	80%	20%
Sants	1.354	251	375	84	335	1.729	78%	22%	75%	25%
Diagonal Mar i el Front Marítim del P	1.280	140	384	68	208	1.664	77%	23%	67%	33%
la Vila Olímpica del Poblenou	941	112	582	111	223	1.523	62%	38%	50%	50%

Fuente: Informe sobre la incidencia de la actividad turística en la accesibilidad a la vivienda en Barcelona. CPSV. Diciembre 2016.

Siguiendo esta línea, si nos remitimos a los datos del PEUAT en relación a los barrios podemos apreciar en la Tabla 5. los cinco barrios donde se registra una mayor presencia de HUT's, con licencia, ya que en conjunto acumulan el 46,24% de establecimientos y el 48,9% de plazas del

<sup>2</sup> Centro de Política del Suelo y Valoraciones – CPSV. (2016). "Informe sobre la incidencia de la actividad turística en la accesibilidad a la vivienda en Barcelona". Pág. 15-17.

total de la oferta formal a nivel municipal<sup>3</sup>. Cabe señalar, que todos los barrios que conforman este ranking tienen como parte de su tejido comercial mercados de alimentación, e incluso en el caso de la Villa de Gracia se registran dos (L'Abaceria Central y La Llibertat).

Tabla 5. Barrios con mayor presencia de HUT's en Barcelona, 2016

Distrito	Barrio	HUT's Estab..	HUT's Plazas	% HUT's Estab.	% HUT's Plazas
2	7 la Dreta de l'Eixample	1.655	12.227	17,12%	20,72%
2	8 l'Antiga Esquerra de l'Eixample	709	4.779	7,33%	8,10%
2	6 la Sagrada Família	772	4.267	7,98%	7,23%
6	31 la Vila de Gràcia	753	4.090	7,79%	6,93%
2	10 Sant Antoni	582	3.492	6,02%	5,92%
<b>TOTALES</b>		<b>4.471</b>	<b>28.855</b>	<b>46,24%</b>	<b>48,90%</b>

Fuente: Elaboración propia a partir del PEUAT. Listado de establecimientos existentes y expedientes de obra concedidos o que continúan la tramitación, que constan a la base de datos municipales, a 16.DIC.2016.

En el Análisis 2 el factor evaluado hace un acercamiento a la estructura socioeconómica de los 5 barrios resultantes del Análisis 1. De esta manera, en la Tabla 6 se refleja la evolución del nivel de la Renta familiar disponible (RFD) dentro de los periodos 2008 (Año de la Crisis económica), 2012 y 2016, a fin de establecer la situación del poder adquisitivo de los residentes de estos barrios y vincular este dato a la situación del mercado de alimentación.

Tabla 6. Variación % del Index RFD BCN=100. Periodos 2008 - 2012 - 2016

Distrito	Barrio	Mercado	2008 Index RFD BCN=100	2012 Index RFD BCN=100	2016 Index RFD BCN=100	Varia. % Index RFD (2008-2012)	Varia. % Index RFD (2012-2016)	Varia. % Index RFD (2008-2016)
2	7 la Dreta de l'Eixample	La Concepció	138,0	150,1	170,0	8,8	13,3	23,2
2	8 l'Antiga Esquerra de l'Eixample	El Ninot	122,8	119,2	139,2	-2,9	16,8	13,4
2	6 la Sagrada Família	Sagrada Família	102,9	94,8	104,0	-7,9	9,7	1,1
6	31 la Vila de Gràcia	L'Abaceria Central	100,7	102,6	101,5	1,9	-1,1	0,8
6	31 la Vila de Gràcia	La Llibertat	100,7	102,6	101,5	1,9	-1,1	0,8
2	10 Sant Antoni	Sant Antoni	100,7	95,3	95,9	-5,4	0,6	-4,8

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Anuario estadístico de la ciudad de Barcelona.

Finalmente, para el Análisis 3, partimos del Inventario de locales de la ciudad de Barcelona a 2016, en el que se contabilizaron 78.033 registros, de los cuales el sector de comercio al detalle alcanza el 29,15% (22.747 reg.) frente al de servicio con 40,72% (31.773 reg.). De este último sector cabe destacar el grupo correspondiente a restaurantes, bares y hoteles que llega al 13,25% (10.339 reg.) del total de registros. Además, otro dato rescatable es la distinción de locales ubicados al interior de mercados los cuales alcanzan el 4,24% (3.312 reg.) del total. De dichos locales, cabe precisar que mayoritariamente están abocados al comercio al detalle (69,75%). Sin embargo, resaltan los locales vacíos (11,96%) y aún más el ínfimo peso que se le atribuye al sector servicios (0,18%); lo cual se traduce en sólo 5 registros de restaurantes y bares distribuidos en solo 4 de los 39 mercados municipales. En este sentido, se plantea evaluar la situación interna de los mercados de alimentación identificados en el Análisis 2, en relación a la política de mejoras que se gestiona desde el Instituto Municipal de Mercados (IMMB). Para ello, tal como se muestra en la Tabla 7, se ha tomado en cuenta las reformas (R) en cada caso

<sup>3</sup> Cabe indicar, que, aunque en este recuento no se considere la oferta informal las posiciones no varían mucho en relación a la Tabla 4.

contemplando tipología (T) y periodo (P), además de la variación en el número de establecimientos activos en los periodos 2008 (Año de la Crisis económica), 2012 y 2016, a fin de determinar en qué medida estos cambios responden al contexto socioeconómico del barrio en el que se emplazan.

Tabla 7. **Variación % del nº de establecimientos de mercados de alimentación. Periodos 2008 - 2012 - 2016**

Dist.	Barrio	Mercado	R	T	P	2008 nº estab.	2012 nº estab.	2016 nº estab.	Variac. % nº estab. (2008 -2012)	Variac. % nº estab. (2012 -2016)	Variac. % nº estab. (2008 -2016)	
2	7	la Dreta de l'Eixample	La Concepció	SI	Integral	1997 -	54	53	55	- 1,9	3,8	1,9
2	8	l'Antiga Esquerra de l'Eixample	El Ninot	SI	Integral	2009 -	133	67	51	- 49,6	- 23,9	- 61,7
2	6	la Sagrada Familia	Sagrada Familia	SI	Parcial	2000 -	64	59	50	- 7,8	- 15,3	- 21,9
6	31	la Vila de Gràcia	L'Abaceria Central	NO	-	-	101	97	90	- 4,0	- 7,2	- 10,9
6	31	la Vila de Gràcia	La Llibertat	SI	Integral	2007 -	40	34	34	- 15,0	-	- 15,0
2	10	Sant Antoni	Sant Antoni	SI	Integral	2009 -	141	107	83	- 24,1	- 22,4	- 41,1
						2018						

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Anuario estadístico de la ciudad de Barcelona y del Institut Municipal de Mercats de Barcelona.

En cuanto a las reformas integrales, se debe precisar los procesos de traslado a carpas provisionales. Lo cual, en función a la disponibilidad de espacio en el entorno, implica un desplazamiento obligado de las instalaciones del mercado fuera del ámbito del barrio, hecho que compromete problemas de desarraigo y pérdida de clientela.

## 2. Resultados

El Análisis 1, permite apreciar que a nivel distrital el Eixample concentra el mayor porcentaje de HUT's registrando más del 46% del ámbito municipal, seguido de Sants – Montjuic, Sant Martí y Gràcia que se encuentran por encima de los 1000 establecimientos. Además, a nivel de barrios nuevamente destaca L' Eixample con 4 barrios que acumulan el 38,45% de la oferta, teniendo en primer lugar a la Dreta de l'Eixample con el 17,12% de establecimientos y 20,72% de plazas, seguido de l'Antiga Esquerra de l'Eixample y en tercera posición al barrio de la Sagrada Familia, atribuido en gran parte a su céntrica ubicación, que alberga a la Basílica de la Sagrada Familia, joya modernista del arquitecto Antonio Gaudí y el mayor interés punto de interés turístico de la ciudad de Barcelona (Informe de l'activitat turística a Barcelona 2017). Estas cifras no hacen más que reforzar la fuerte tendencia de tercerización de actividades por la que viene atravesando el distrito de l'Eixample producto de la intensa actividad turística. Asimismo, en el top cinco solo se registra un barrio fuera del distrito; la Vila de Gràcia en cuarta posición con 7,79% de establecimientos y 6,93% de plazas.

El Análisis 2, a nivel distrital se focaliza mayoritariamente en barrios de l'Eixample, destacando nuevamente el caso de la Dreta de l'Eixample por su constante incremento porcentual del Index RFD en los tres periodos evaluados tanto en valores absolutos como en relativos. El barrio que



hace contraste a los resultados de la Dreta de l'Eixample es el de Sant Antoni, ya que la variación de la diferencia de valores en los tres periodos evaluados; 37,3% - 54,8% - 74,1% respectivamente, es significativo debido a que entre 2008 y 2016 esta diferencia se duplica. Asimismo, cabe rescatar los valores para 2012 y 2016 de Sant Antoni, los cuales son inferiores a la media del conjunto de la ciudad. Estos contrastes nos permiten apreciar el concepto de la "Barcelona de dos velocidades" desarrollándose a escala de barrios de un mismo distrito, y que no distan físicamente uno de otro en más de 2 km.

En el Análisis 3 se pone de manifiesto una relativa correspondencia con la dinámica del Análisis 2. Donde, el mercado de la Concepció es el único en el que no decrece el número de establecimientos, mientras que en Sant Antoni hay un significativo descenso tanto en cifras absolutas como relativas, aunque el mayor decrecimiento lo vemos en el Ninot que en el primer periodo contrastado perdió casi la mitad de sus establecimientos. Cabe indicar que en los tres casos mencionados si bien hay proceso de reforma, las temporalidades de las mismas han sido muy diferentes. Además, cabe destacar que en el de menor lapso de reforma (Concepció) la variación ha sido positiva en contraste con los otros dos que disminuyeron considerablemente.

### 3. Reflexiones finales

Los datos, aunque limitados en el número de barrios estudiados, son destacables para apreciar la correlación entre la evolución de la situación interna de los mercados; expresado en número de establecimientos, en relación a la estructura física y social de los barrios que los albergan. A su vez, dicha evolución se puede vincular con una de las principales consecuencias de la gentrificación: la presencia de viviendas de uso turístico (HUT's), que impacta en los usos tradicionales.

Estos datos apuntan a que los HUT's encuentran una convivencia llevadera en los barrios ya consolidados como es el caso de la Dreta de l'Eixample, el cual posee una población que goza de un poder adquisitivo estable. Asimismo, la tercerización de actividades del distrito permite y sopesa un entorno idóneo para que el mercado pueda desarrollarse desde sus dos dimensiones innovando como actividad comercial que satisface las nuevas demandas y como servicio público que atiende las necesidades de la comunidad.

### Bibliografía

Arias – Sans, A. Turismo y gentrificación. Apuntes desde Barcelona. *Papers. Gentrificación y derecho a la ciudad*, (60), 130-139. Recuperado de <https://iermb.uab.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>

Ajuntament de Barcelona. (2016). *Estadístiques de turisme. Barcelona: ciutat i entorn*. Recuperado de <https://www.barcelonaturisme.com/uploads/web/estadistiques/2016OTB2.pdf>

Ajuntament de Barcelona. (2017). Distribució Territorial de la Renda Familiar Disponible per càpita a Barcelona, 2016. Recuperado de [https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonaeconomia/sites/default/files/RFD\\_2016\\_BCN.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonaeconomia/sites/default/files/RFD_2016_BCN.pdf)

Ajuntament de Barcelona. (2017). Pla Especial Urbanístic per a l'Ordenació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i



habitatges d'ús turístic a la ciutat de Barcelona – PEUAT. Recuperado de [https://www.bcnregional.com/wp-content/uploads/2018/07/B1463\\_Aprovaciodefinitiva\\_Vol-I\\_MemoNormes.pdf](https://www.bcnregional.com/wp-content/uploads/2018/07/B1463_Aprovaciodefinitiva_Vol-I_MemoNormes.pdf)

Ajuntament de Barcelona. (2018). Departament d'estadística i Difusió de dades. Anuaris Estadístics de la ciutat de Barcelona, 2012 – 2016. Recuperado de <https://www.bcn.cat/estadistica/catala/index.htm>

Ajuntament de Barcelona. (2018). Open Data BCN. Inventario de locales de la ciudad de Barcelona, 2016. Recuperado de <https://opendata-ajuntament.barcelona.cat/data/es/dataset/cens-activitats-comercials/resource/18cbddda-ad3f-41b8-8229-064f0faa930b>

Bravo, D. Cinco paradojas sobre gentrificación. *Papers. Gentrificación y derecho a la ciudad*, (60), 152-155. Recuperado de <https://iermb.uab.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>

Centre de Política de Sòl i Valoracions – CPSV. (2016). *Informe sobre la incidencia de la actividad turística en la accesibilidad a la vivienda en Barcelona*. Barcelona, España: Universitat Politècnica de Catalunya.

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 6268, de 5 de diciembre de 2012, pp. 60793-60826. Recuperado de <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6268/1273567.pdf>

Duatis, J.; Buhigas, M. y Cruz, H. Ajuntament de Barcelona. (2016). *Informe: Impacte del lloguer vacacional en el mercat del lloguer residencial de Barcelona*. Pla Estratègic de Turisme de Barcelona 2020. Recuperado de [https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/160921\\_informe\\_impacte\\_lloguer\\_vacacional.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/160921_informe_impacte_lloguer_vacacional.pdf)

Fresnillo, I. (2018). La transformación del comercio de proximidad en los barrios. *Papers. Gentrificación y derecho a la ciudad*, (60), 140-150. Recuperado de <https://iermb.uab.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>

Gomà, R. (2018). La metrópolis entre la gentrificación y el derecho a la ciudad. *Papers. Gentrificación y derecho a la ciudad*, (60), 10-14. Recuperado de <https://iermb.uab.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>

Guàrdia Bassols, M. y Oyón, J.L. (2010). *Hacer ciudad a través de los mercados. Europa, siglos XIX y XX*. Barcelona, España: Museu d'Història de Barcelona, MUHBA.

Nel-lo, O. (2018). Segregación residencial, gentrificación urbana y derecho a la ciudad. Una lectura desde Barcelona. *Papers. Gentrificación y derecho a la ciudad*, (60), 48-61. Recuperado de <https://iermb.uab.cat/es/revistapapers/n-60-gentrificacion-y-derecho-a-la-ciudad/>