

El Barri Xino com a última frontera: l'increment del preu del lloguer d'habitatges al Raval de Barcelona i la gentrificació

Alessandro Scarnato, UPC-ETSAB

Barcelona, 2 d'Octubre de 2017



**Diputació
Barcelona**

#DibaOberta

1 – Un fenomen urbà.

Què entenem per gentrificació?

2 – El Raval de Barcelona.

Evolució urbanística de l'antic Distrito V.

3 – El Barri Xino.

Evolució social de l'antic Distrito V.

4 – Viure u sobreviure al Raval.

Problemàtiques de l'habitatge.

5 – Conclusions.

Situació i perspectives.

1 – Un fenomen urbà.

Què entenem per gentrificació?



1 – Un fenomen urbà.

Què entenem per gentrificació?

- L'expressió prové del anglès *gentry* (del francès antic *genterie*, al seu torn del llatí *gentilis*, o sigui: nascut bé, noble, ben educat).
- Específicament, a la tradició britànica, el terme es refereix a l'aristocràcia urbana i burgesa, contraposada tant a la rural com al patriciat.
- La sociòlega Ruth Glass va coniar l'expressió *gentrification* al 1964, per descriure el lent però imparable desplaçament de la classe obrera del barri de Islington, a Londres, per part de la creixent penetració de famílies de classe mitjana amb més poder adquisitiu.
- Segons estudiosos de l'escola americana (Paul Leonard), el terme és imprecís, car ha acabat sent emprat tant en el sentit clàssic (substitució subreptícia de població gràcies a un diferencial de renda), com en sentit de lluita de classe (expulsió de població pobre com a efecte d'una operació immobiliària) o de efecte semi col·lateral de renovació urbana.

1 – Un fenomen urbà.

Què entenem per gentrificació?

- A partir dels anys 2000 la gentrificació intercepta el turisme i adquireix una nova dimensió: la de fenomen generador de plusvàlues lligades a un habitant provisional que lloga un pis per dies o setmanes.
- L'any 2005 té lloc l'anomenada *bloodbath of rates* que veu l'afirmació de Ryanair i Easyjet com a vectors de turisme de baix cost.
- El gener de 2006 comença a ser operatiu el portal AirBnb, plataforma de contacte entre amfitrions (propietaris i titulars de contracte de lloguer) i visitants que necessiten un pis per menys de 30 dies.
- El juny de 2007 Apple Inc. posa a la venda el primer iPhone, popularitzant el mercat dels *smartphone*.
- A finals de 2009 AirBnB es converteix en operador global i l'any següent ofereix la seva app per a mòbil.
- A Catalunya, la Llei 9/2011 anomenada “Llei Omnibus” afecta la Llei 18/2007 pel Dret a l'Habitatge: l'habitatge s'entén com una realitat d'interès econòmic i perd la dimensió de dret social.
- Al llarg del bienni 2016-17 els mitjans es fan ressò de una “emergència social” provocada per a la gentrificació generada per el turisme en el barris històrics de Barcelona i d'altres ciutats, europees i no.

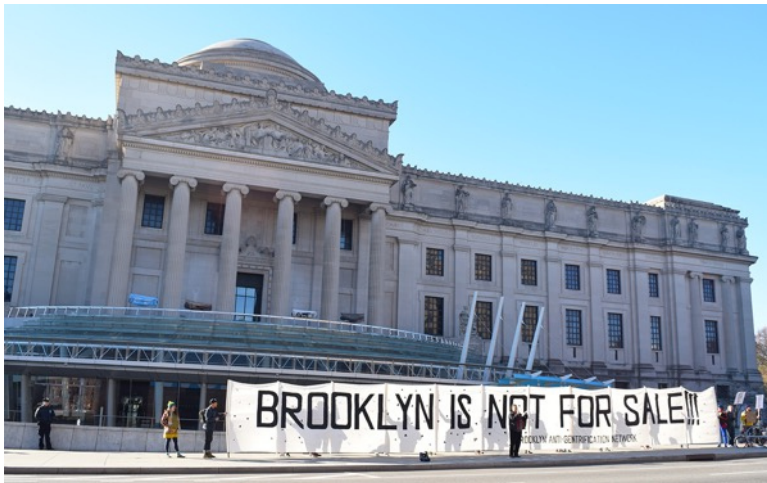
1 – Un fenomen urbà. Què entenem per gentrificació?



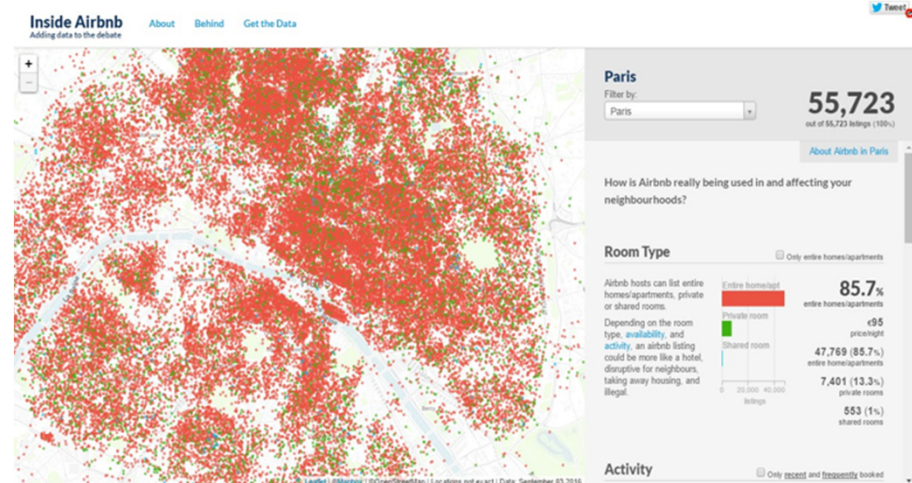
Denver, EEUU



Berlí, Alemanya



Brooklyn, EEUU



Paris, França

2 – El Raval de Barcelona.

Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



Plan de la ville de Barcelone et Chateaux de Mont luych.
Alexander Forbes, 1706

2 – El Raval de Barcelona.

Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



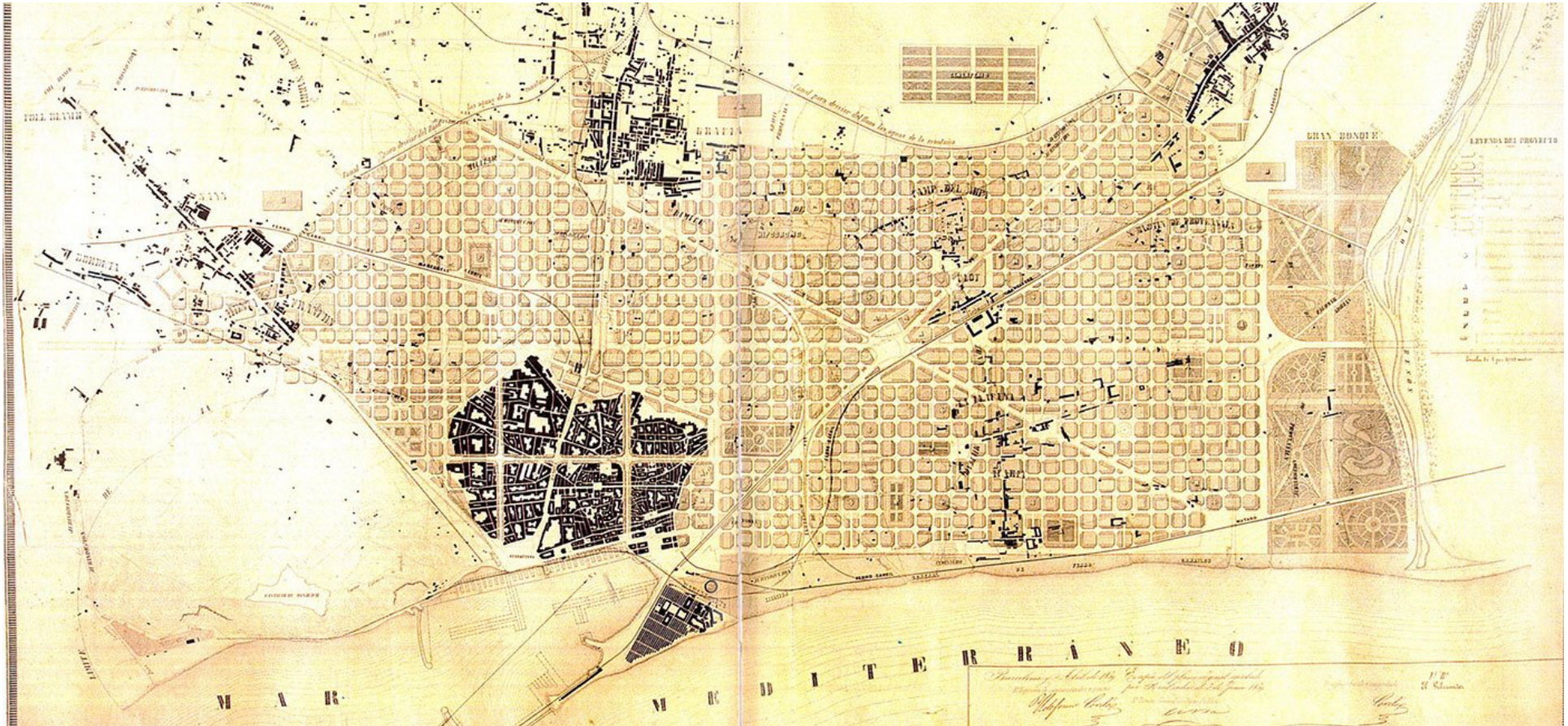
Plano de la Plaza de Barcelona, su Cyutadela y Castylo de Montjuich.
Autor desconegut, 1785

2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



Plano de Barcelona.
Ramon Alabern, 1858

2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



Plano de reforma y ensanche de Barcelona.
Ildefons Cerdà, 1860

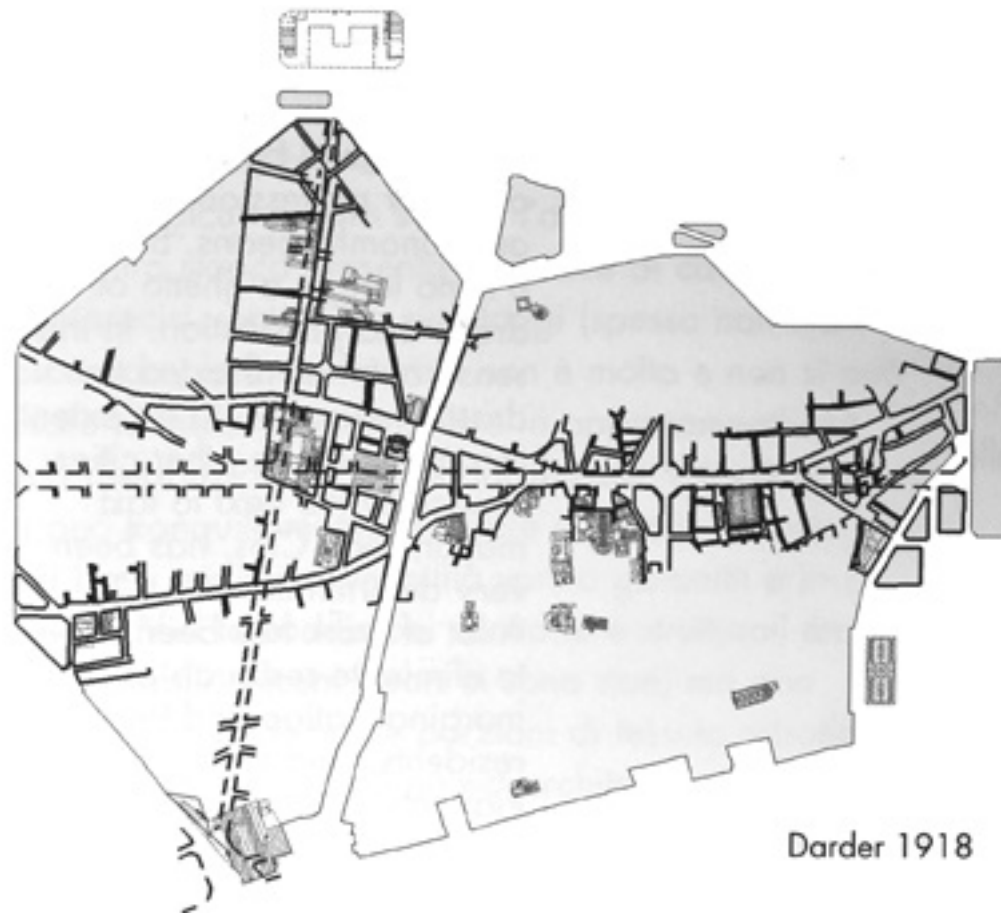
2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



Plano de Barcelona dividido en distritos y barrios aprobado en sesión de 31 de octubre de 1878.

J.Jordà, 1878

2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.

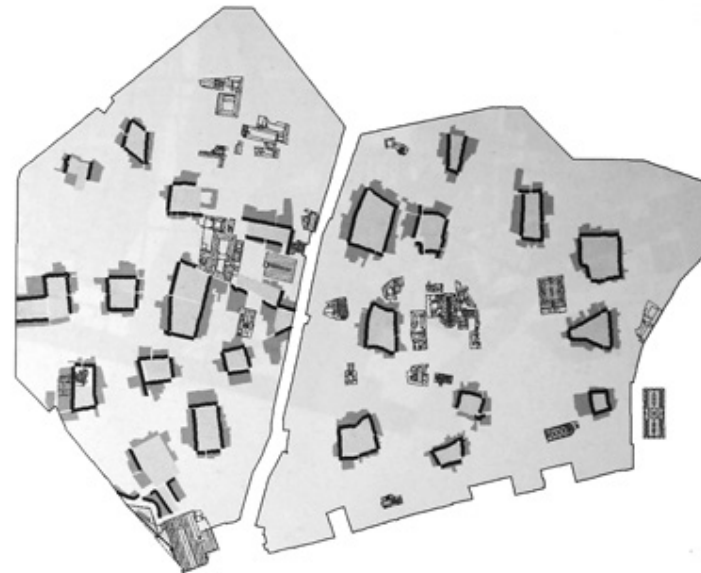


Plan de reforma interior de la Ciudad de Barcelona.
Antoni Darder, 1918

2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



Pla Macià.
GATCPAC, 1932



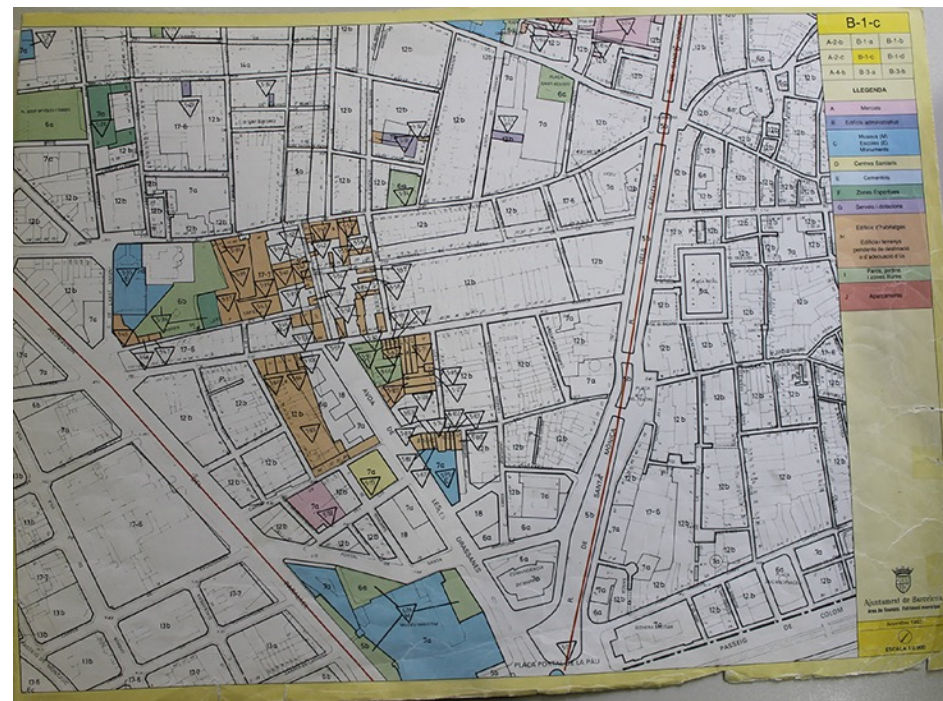
Gatcpac 1932

2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



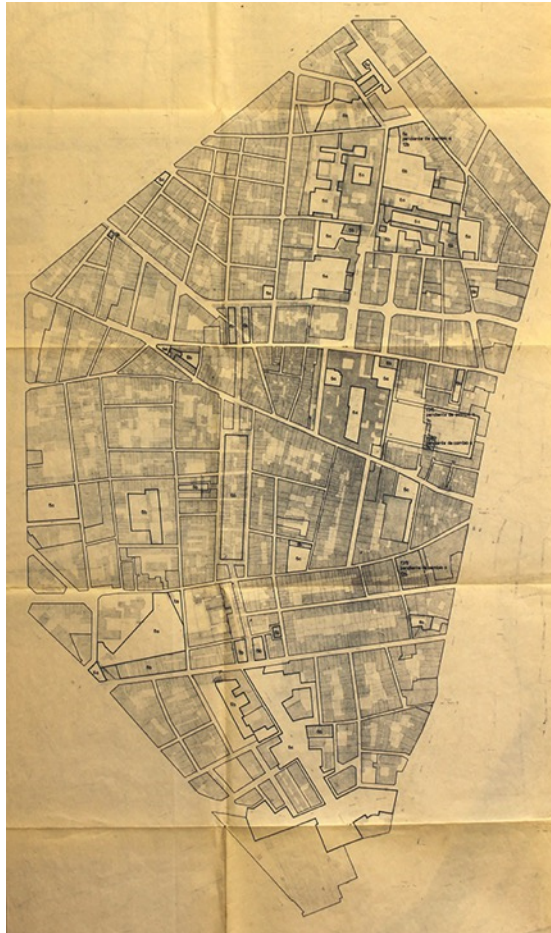
Plan Especial de Ordenación del Casco Antiguo de Barcelona.
Ajuntament de Barcelona, 1956

2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Districte V.



Plan General Metropolitano de Barcelona.
Ajuntament de Barcelona, 1976

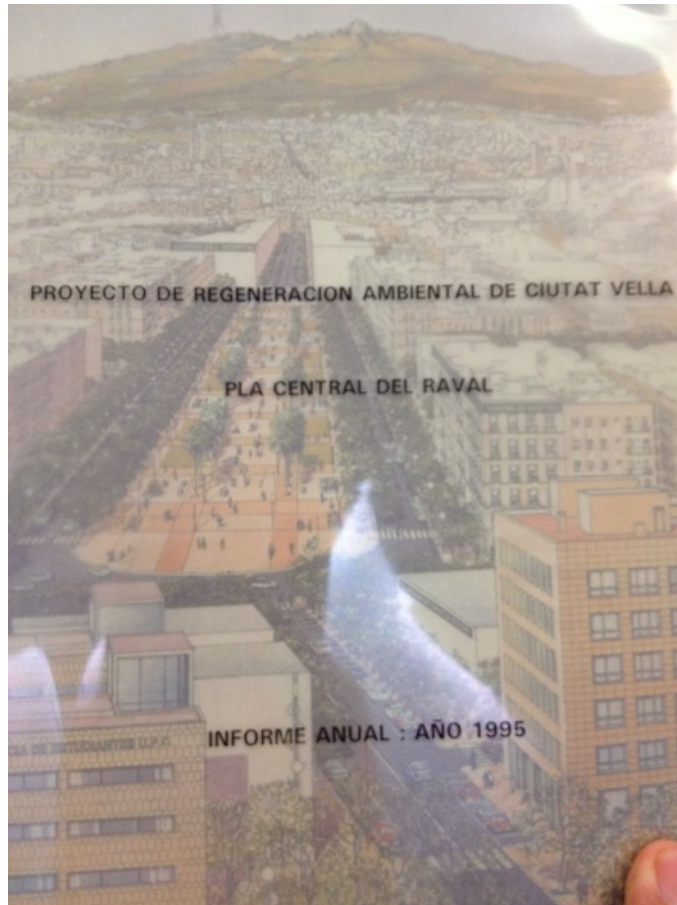
2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



Pla Especial de Reforma Interior del Raval.
Ajuntament de Barcelona, 1986-93

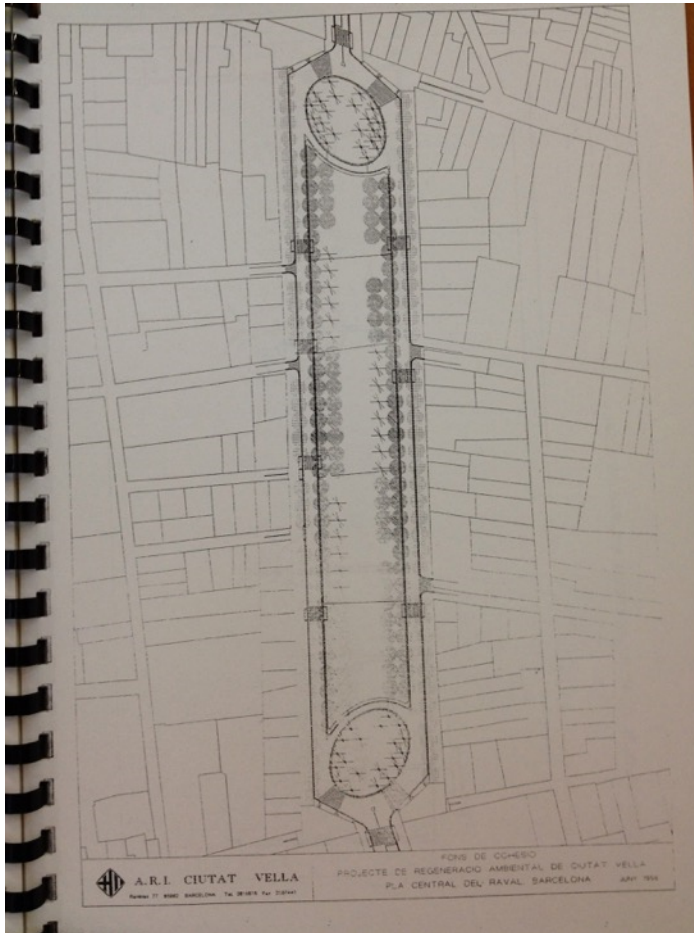


2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.

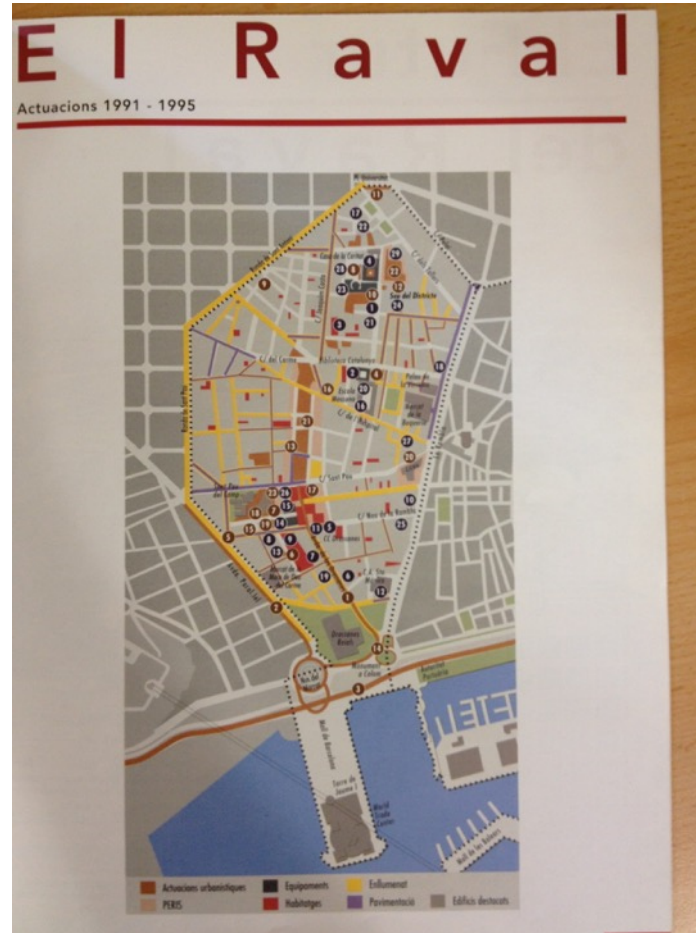


Pla Central del Raval.
Ajuntament de Barcelona, 1995

2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



Pla Central del Raval.
Ajuntament de Barcelona, 1995



2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



Rambla del Raval durante as demolições de grande porte



Rambla del Raval.
Ajuntament de Barcelona, 1999-2002

2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



El Raval avui.

2 – El Raval de Barcelona. Evolució urbanística de l'antic Distrito V.



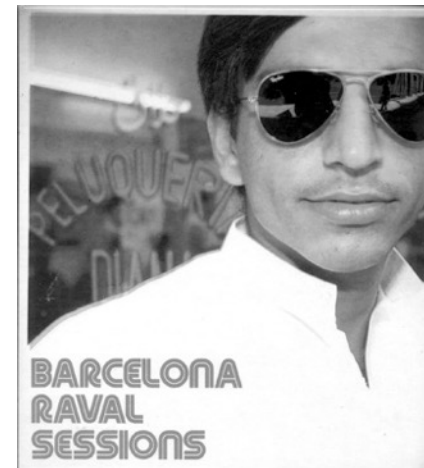
Caràcters tipològics característics del Raval: teixit industrial; edifics conventuals; carrers-passadissos; monumentalitat amagada.

2 – El Raval de Barcelona.

Evolució urbanística de l'antic Distrito V.

- 1976 Pla General Metropolità
- 1980 Proposta “Del Liceu al Seminari”
- 1985 Aprovació PERI del Raval
- 1992 Acords amb la Universitat de Barcelona al Raval Nord
Aprovació Pla Central del Raval
- 1994 Revisió del Catàleg del Patrimoni
Concessió dels Fons de Cohesió Europea FEDER
- 1995 Modificació del PERI del Raval i inici dels enderroc del PCR
- 1999 Inauguració del primer tram del PCR
Promoció Ciutat Vella entra al mercat secundari
- 2000 Inauguració Rambla del Raval
- 2001 Estudi de Detall de la anomenada “Illa Robador”
- 2003 Instal·lació de l'escultura “Gato” d'en Botero
- 2006 Terminen les obres de la Illa Robador
- 2012 Inauguració Filmoteca de Catalunya
- 2017 Nou Pla d'Usos de Ciutat Vella

3 – El Barri Xino. Evolució social de l'antic Distrito V.



Estigmatització social característica del Raval: droga dura; prostitució de carrer; pobresa; densitat; mala qualitat de l'habitatge; bosses de immigració.

3 – El Barri Xino.

Evolució social de l'antic Districte V.

Resum de l'evolució dels principals indicadors estadístics al districte de Ciutat Vella.

| | 1979 | 1990 | 2015 |
|------------------------------------|-----------|----------|-----------|
| Població Ciutat Vella | - 153.683 | - 90.612 | - 100.227 |
| Densitat ab/Ha | - 450,8 | - 210,4 | - 229 |
| Població estrangera | - 1,75% | - 5,7% | - 50,1% |
| Població de més de 65 anys | - 25,5 | - 26,4 | - 14,4 |
| Atur | - 25%* | - 22%* | - 11,5 |
| Índex Capacitat Econòmica Familiar | - 48,5%* | - 62,7% | - 85,5% |
| Índex Renda Familiar | | | |

* Estimació a partir de dades comparades

4 – Viure u sobreviure al Raval. Problemàtiques de l'habitatge.



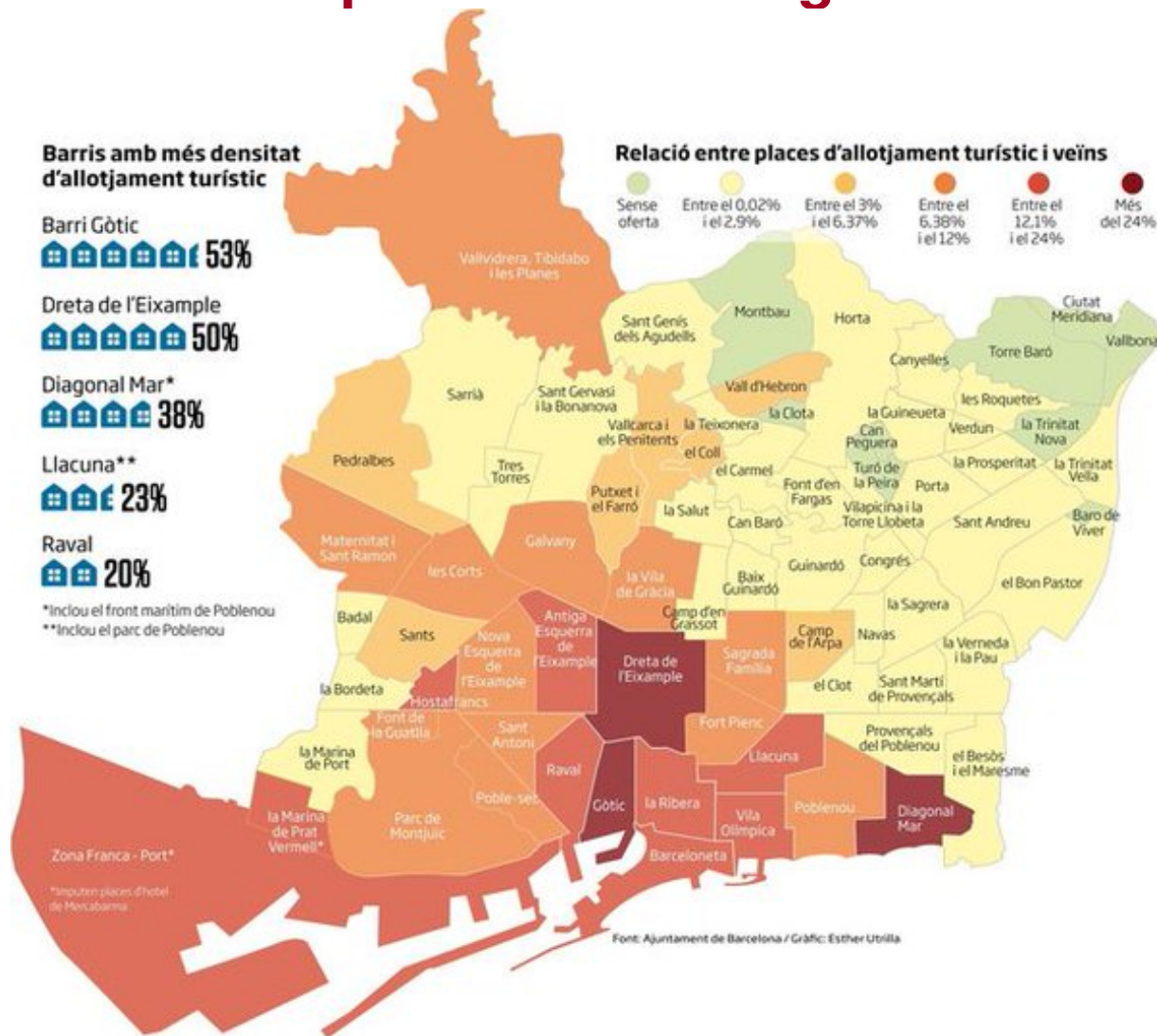
4 – Viure u sobreviure al Raval. **Problemàtiques de l'habitatge.**

- Segons el Patronat Municipal de l'Habitatge, al 1991 el 22,6% dels habitatges del barri del Raval estaven abandonats.
- Al 1996 el Raval va tocar el seu Nadir en quant a població: 34.871.
- Dades de 2001:
 - 23,4% dels habitatges en estat ruïnós o deficitari
 - 66,6% dels edificis era anterior a 1901
 - 68,1% eren lloguers de renda antiga, majoritàriament, propietat horitzontal
- A partir de 2006 comença a caure la població local i, paral·lelament, hi ha un increment de població estrangera.
- Inicialment, Pakistanesos (+32,8% entre 2010 i 2012) i Bengalesos (+34,3%).
- Entre 2012 i 2015 pugen els Europeus: Britànics (+32,3%); Russos (+36,3%); Suecs (+25,7%) i Italians (+20,4%).

4 – Viure u sobreviure al Raval. Problemàtiques de l'habitatge.

- Al 2015, Ciutat Vella tenia
678 establiments hotelers
38.647 habitacions
72.946 places
604 llicències d'Habitatge d'Ús Turístic HUTs
- Tota Barcelona al 2015 va tenir
8.303.649 visitants (1.732.902 al 1990, 65% viatgers de negoci)
17.656.329 pernoctacions (3.795.522 al 1990)
- Al 2015 Barcelona té al voltant de 13.500 HUTs (41.555 places)
Solo 9.606 pisos tenen llicència.
Més del 50% estan en àrees històriques.
Mentrestant, el cost medi del lloguer puja (uns 18,1 €/m² al mes)
i Ciutat Vella perd població (entre 2012 y 2014 -15.1%).

4 – Viure u sobreviure al Raval. Problemàtiques de l'habitatge.



4 – Viure u sobreviure al Raval. Problemàtiques de l'habitatge.

- Entre 2012 i 2015 els preus al m2 al Raval han pujat un 21.2%, mentre que les compravendes han pujat un 15,4% (dades Idealista).
- Al 2015 el 10,4% de l'oferta de AirBnB (amb o sense llicència) era al Raval.
- L'opció de la rehabilitació, tot i no tenir tradició ni –gairebé- suport formatiu institucional, ha pujat més del 60% entre 2012 i 2015 gràcies sobre tot a la inversió extra-europea.



5 – Conclusions.

Situació i perspectives.

- Encara falta l'*smoking gun*, o sigui: la prova irrefutable i definitiva de que la proliferació dels HUTs provoqui expulsió de veïnat.
- Tanmateix, es nota una correlació directa entre existència de bosses d'habitatge degradat, inversió petita i mitjana i ràpida modificació del teixit social des de residents de llarg termini a habitants temporals, majoritàriament els anomenats *expats*.
- La pujada de la classe mitjana cosmopolita al Raval en general, i al Raval Sud en particular, confirma que l'atractiu del barri es vist com a garantia per a una inversió de seguretat a baix cost.
- Paral·lelament, s'està assistint, al llarg dels darrers 18 mesos, a un fort intrusisme de part de inversors més potents (sumes superiors als 2 mlns Euros) que protagonitzen una nova mena de *mòbbing*.

5 – Conclusions.

Situació i perspectives.

- La rehabilitació amb finalitat de dotar el barri de habitatge de protecció oficial sembla ser una tàctica a implementar per mantenir veïnatge.



5 – Conclusions.

Situació i perspectives.

- La rehabilitació amb finalitat de dotar el barri de habitatge de protecció oficial sembla ser una tàctica a implementar per mantenir veïnatge.
- Una nova actitud a nivell de protecció patrimonial pot obrir nous escenaris pel que fa la defensa del caràcter residencial del barri i el natural desenvolupament de les seves dinàmiques demogràfiques: el cas de Can Seixanta és un exemple i també el discurs de rerefons a la oposició a la operació Hotel Drassanes.

5 – Conclusions.

Situació i perspectives.

- La rehabilitació amb finalitat de dotar el barri de habitatge de protecció oficial sembla ser una tàctica a implementar per mantenir veïnatge.
- Una nova actitud a nivell de protecció patrimonial pot obrir nous escenaris pel que fa la defensa del caràcter residencial del barri i el natural desenvolupament de les seves dinàmiques demogràfiques: el cas de Can Seixanta és un exemple i també el discurs de rerefons a la oposició a la operació Hotel Drassanes.
- Finalment, la regulació de l'allotjament turístic i la creació d'un índex de referència de preus de lloguer poden constituir un conjunt eficaç (juntament als dos punts anteriors) de mesures de cara a la contenció de la financiariació-gentrificació dels barris vells.

Bibliografia

- Arias Sans, A. amb Quaglieri Domínguez, A.P. (2016) 'Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona', a Russo, A.P. amb Richards, G. (ed.) *New localities in tourism*, Bristol: Channel View.
- Ajuntament de Barcelona, Diputació de Barcelona and Turisme de Barcelona (2017) *Tourism statistics. Barcelona: city and surroundings*. Available: https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/documents/170522_estadistiques_petites_definitiu.pdf [29 Set 2017]
- Bayona, J., López-Gay, A. (2011) 'Concentración, segregación y movilidad residencial de los extranjeros en Barcelona', *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, vol. 57, no. 3, pp. 381–412.
- Degen, M. and García, M. (2008) *La metaciudad: Barcelona, Transformación de una metrópolis*, Rubí: Anthropos.
- Fernández M. (2012) 'Asaltar el Raval. Control de población y producción de plusvalías en el barrio barcelonés', *Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, vol. 2, no. 1, pp. 51–68.
- Giddens, A. (1991) *The consequences of modernity*, Cambridge: Polity Press.
- Harvey, D. (2001) *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*, Edinburgh: Edinburgh University Press.
- Inside Airbnb (2016) *Inside Airbnb. Adding data to the debate*, [Online], Available: <http://insideairbnb.com/index.html> [29 Set 2017].
- Muñoz, F. (2008) *UrBanalización. Paisajes comunes, lugares globales*, Barcelona: Gustavo Gili.
- Palou i Rubio, S. (2011) *Barcelona, destinació turística. Promoció pública, turismes, imatges i ciutat (1888-2010)*, Barcelona: Edicions Vitel·la.
- Scarnato, A. (2016) *Supermodelo Barcelona, la complejidad de una transformación social y urbana (1979-2011)*, Barcelona: Comanegra.
- Subirats, J. and Rius, J. (2006) *Del Chino al Raval: Cultura y transformación social en la Barcelona central*, Barcelona: Centro de Cultura Contemporànea de Barcelona.

Moltes mercès

