

Carlos Sanz-Pérez

Sociòleg

“Mentre l’habitatge sigui un bé d’inversió hi haurà gentrificació”

■ “Tenir un parc d’habitatge molt envellit fa que molts barris centrals siguin rendibles per a les inversions immobiliàries”

■ “La població que no té la capacitat econòmica per fer front a la pujada de preus acaba marxant del seu barri”

Rosa M. Bravo

Cerdanyola del Vallès



Carlos Sanz-Pérez és coautor de l'estudi *Com la gentrificació ha redefinit les ciutats espanyoles: l'expansió del procés en la dècada 2011-2021*. La investigació l'ha publicat el Centre d'Estudis Demogràfics de la Universitat Autònoma de Barcelona, i Sanz-Pérez l'ha fet amb els investigadors Antonio López Gay i Riccardo Valente.

Què és el que defineix a un barri com a gentrificat?

Per definir la gentrificació parlem de la substitució d'una població amb menor estatus socioeconòmic per una de major estatus socioeconòmic o sociocultural. Ha estat molt circumscrit als centres urbans perquè havien estat històricament habitats per la classe treballadora, i en aquest nou cicle econòmic global que va començar a finals del segle passat, els centres adquireixen molta rellevància per la seva connectivitat. A més, en molts casos tenien un parc d'habitatge molt envellit, cosa que ho feia rendible per a les inversions immobiliàries perquè hi havia un marge de millora molt alt. Això fa que es revalorí el barri i que especialment la població que no té l'habitatge en propietat ni la capacitat econòmica per fer front a la pujada de preus acabi marxant-ne.

Això succeeix també quan es té un habitatge en propietat?

També, però si l'habitatge és teu és més difícil que et facin fora. Però sí que pot passar que els propietaris vulguin marxar perquè han perdut l'arrelament que tenien al barri perquè s'ha transformat molt. A la crisi del 2008, les execucions hipotecàries van alliberar molts habitatges que estaven en propietat,

tot i que hipotecats amb el banc. I molts d'aquests habitatges van ser comprats per fons d'inversió, de manera que aquestes cases van quedar buides tot i que estiguessin en propietat i una mica van caure sota els efectes de la gentrificació.

Aquest és un fenomen mundial, no pas exclusiu de casa nostra.

En absolut. De fet, a Espanya arriba una mica més tard que a altres països. On primer es comença a parlar de gentrificació és als Estats Units i el Regne Unit, però aquest és un fenomen mundial. Passa a ciutats d'arreu del món perquè té l'origen en com entenem l'habitatge al sistema econòmic capitalista.



A la fase més inicial es veu molta barreja social en zones històricament de classe treballadora

Mentre s'entengui l'habitatge com un bé d'inversió, com un bé de mercat, aquest tipus de processos se seguiran produint. És veritat que cada país té els seus matisos, depenent molt dels contextos socials, culturals i econòmics de cada ciutat i país, però és un fenomen mundial.

Quan es va començar a detectar aquest fenomen?

Als països anglosaxons se'n va començar a parlar el 1964, quan una investigadora va encunyar el terme. Tenia a veure amb decisions voluntàries de la classe mitjana-alta que vivia als suburbis de les ciutats i es traslladava als centres perquè te-

nien un capital que els permetia reformar cases antigues, tot i que era una cosa esporàdica. A Espanya això va arribar més tard, perquè la dictadura franquista va endarrerir la incorporació del país al circuit d'economia global. Aquí es comença a detectar a finals dels noranta, sobretot als centres urbans, com al Raval, on després de la Barcelona postolímpica es van fer una sèrie d'obres per dur la cultura al barri i modernitzar-lo. A Madrid va passar el mateix a Malasaña i Chueca; a Granada, a l'Albaicín. Però va ser els anys previs a la crisi del 2008 quan es va començar a notar amb força. A la segona dècada del segle es va produir un salt a nous barris, que és el que volem assenyalar en aquest estudi.

Els Jocs Olímpics van suposar un punt d'inflexió a Barcelona?

Sí, perquè en aquesta economia importa molt posar el nom de la ciutat al mapa dels fluxos globals, econòmics, turístics, i es va donar a conèixer les coses bones que té la ciutat. També hi va haver una gran inversió en infraestructures i en la millora de barris, fins i tot en van aparèixer de nous, i això va atreure més inversions. No sé si va ser el precedent que necessitava la ciutat per gentrificarse, però sí que va ser un al·licient.

Aquest és un procés que ha començat per uns barris i ha continuat per uns altres o ha quedat estancat en algunes zones?

Comença als barris de Ciutat Vella, sobretot perquè té habitatges molt antics amb un marge més gran de millora. Amb la popularització del turisme és una zona que es valora molt, sobretot pel patrimoni i la història que té. El Gòtic, el Raval, la Barceloneta més tard, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera... Sí que a principis de segle l'onada



Carlos Sanz-Pérez, fotografiat al campus de la UAB ■ ORIOL DURAN

d'immigració alenteix una mica el procés perquè a ulls dels inversors hi ha un determinat tipus de població migrant no tan desitjable. Però tot i així, el procés ha seguit avançant. Podríem dir que hi ha un eix que s'estén fins a la part alta de Barcelona i connecta amb Gràcia, que és un dels barris on més gentrificació s'ha registrat.

Quins són els primers signes de gentrificació, aquells que es poden detectar a simple vista?

En la fase més inicial, normalment són un barri on hi ha molta barreja social. Solen ser històricament de classe treballadora i, des de principis d'aquest segle, també de població immigrada. Però llavors s'hi comença a veure un tipus de població que potser no té un capital econòmic molt alt però sí cultural. Artistes, per exemple, que li canvien una mica la cara al barri i que en última instància seran també expulsats. S'acostuma a veure uns primers negocis una mica més artístics, petits tallers, cafeteries d'especialitat, barberies.... Això passa molt també a barris on hi

ha un valor patrimonial i un cert nivell de turisme. Ja en una fase més avançada el canvi el produeix una població de més poder adquisitiu, capaç de comprar un pis i reformar-lo.

Aquesta és població autòctona, estrangera? 'Expats', dels quals es parla molt darrerament?

Això és una altra fase que s'adapta a l'actual context global. Fa 20 anys no hi havia tants estrangers perquè no existia el treball en remot ni tantes connexions internacionals. Ara molta gent pot decidir on viure, i la combinació amb el teletreball ho permet. En molts casos són persones que han conegut prèviament Barcelona fent turisme. És un fenomen recent. Ara entra en joc també la classe transnacional. La classe mitjana alta que històricament ha substituït la classe treballadora ja no és només nacional, sinó que ve d'altres països. És molt més fàcil per a un alemany amb sou alemany comprar un pis aquí que per a un barceloní.

Un signe d'alerta acostuma a ser el tancament de comerços



El perfil

Estudiant les ciutats

Carlos Sanz-Pérez va néixer a Madrid el 1998. Ha viscut a la capital espanyola, on va estudiar el grau de sociologia i el màster de sociologia aplicada a la Universitat Complutense. Li va sorgir la possibilitat, a partir d'una beca estatal, de seguir la trajectòria acadèmica al Centre d'Estudis Demogràfics de la Universitat Autònoma de Barcelona. Es va traslladar a Catalunya fa dos anys i mig, i està fent la tesi doctoral sobre com la gentrificació s'ha estès en els darrers anys i ha arribat a nous territoris. Explica que està encantat de ser a Barcelona, que qualifica de ciutat amable, divertida i amb un estil diferent. L'estudi que ha elaborat amb Antonio López-Gay i Riccardo Valente analitza el fenomen a les deu ciutats espanyoles més poblades entre el 2011 i el 2021. A Barcelona i Madrid la transformació és més intensa i de més abast, especialment la capital catalana. A les ciutats mitjanes la gentrificació s'ha concentrat principalment als centres històrics i costaners, i l'estudi aleta que aquest fenomen contribueix a l'expulsió de població vulnerable, a la pèrdua de diversitat social i a la intensificació de les desigualtats. La investigació, publicada a la revista *Perspectives Demogràfiques*, inclou un índex que resumeix la intensitat del procés a cada ciutat.

tradicionals. Què provoca això entre els veïns dels barris?

Té un impacte, perquè veuen que al seu voltant tot va canviant i es troben cada cop amb menys veïns que coneixen, veuen com canvia la xarxa veïnal i associativa perquè la rotació de veïns dificulta la continuïtat. En molts casos no hi ha un desplaçament directe de la gent que ha de marxar sinó que els seus fills són incapaços d'independitzar-se al seu barri perquè no existeixen les mateixes possibilitats que 30 anys enrere. Això és una conseqüència silenciosa de la gentrificació.

Quins seran els pròxims barris gentrificats a Barcelona?

La gentrificació comença en un determinat barri i a partir d'aquí es produeix un efecte dominó. A Barcelona la gentrificació ja s'ha consolidat al centre i es va estenent a Sants, Poble Nou, Poble Sec, Sant Antoni, Sagrada Família... també, a un nivell menor, comencem a veure coses a Sant Andreu, on probablement anirà a més perquè és una zona on s'està invertint per renovar i veurà millorada la



És més fàcil per a un alemany amb sou alemany comprar un pis aquí que per a un barceloní

connexió amb l'estació de la Sagrera. Però el fenomen s'estén més enllà de Barcelona, també n'estem veient senyals a Santa Eulàlia, a l'Hospitalet, per exemple, on comença a haver-hi molts allotjaments d'Airbnb.

Hi ha barris que per les seves característiques mai seran gentrificats? Com Nou Barris?

Això no se sap mai. Fa 30 anys no ho hauríem dit de barris que ara estan travessant aquest procés. Les ciutats són cada cop menys habitables per al gruix de la població. És veritat que per les seves característiques, el pare d'habitatge, les connexions i el tipus de població hi ha



A Barcelona la gentrificació ja s'ha consolidat al centre i es va estenent a altres barris

barris que poden ser més fàcilment gentrificats que d'altres, però això ho determina molt el percentatge d'habitatge de lloguer que hi hagi, perquè és més fàcil substituir la població. Depèn de molts factors. Barris que carreguen amb estigmes han de ser transformats abans que la gent amb més poder adquisitiu es plantegi anar-hi a viure, s'ha de treure l'estigma.

El fenomen s'està donant també en altres capitals catalanes?

Aquí no soc tan expert, però Girona, per exemple, té molts pisos al centre d'ús turístic, tot i que no a una escala tan gran com Barcelona. Destaca la



Necessitem inversions en habitatge públic perquè això ajuda a abaixar els preus

quantitat de negocis vinculats a l'activitat ciclista, hi ha un cert grau de procés de gentrificació.

Aquest és un fenomen imparable o es pot revertir?

Si seguim entenent l'habitatge com quelcom amb què fer negoci en comptes d'un dret bàsic i universal, això no s'aturarà mai. Tot i així, hi ha coses que es poden fer i s'estan fent, però cal ser més valents. Fins ara només s'han congelat els preus dels lloguers a les comunitats que han aplicat la llei d'habitatge. S'ha vist que funciona, però cal abaixar el preu dels lloguers per llei. I necessitem també administracions que inverteixin en habi-

tatge públic, que n'augmentin el percentatge, perquè estem a la cua d'Europa. Això ajuda a abaixar els preus, perquè com més monopoli tenen les empreses, més capacitat tenen de fixar els preus. Si s'ofereix el mateix a un preu menor, el mercat s'hauria de regular a la baixa.

Quin ha estat el paper dels fons voltor en aquest procés?

Han estat de les empreses que més habitatge han comprat, fruit dels desnonaments del 2014 i el 2015. I són les que més habitatge públic han comprat quan les administracions n'han posat a la venda per reduir el dèficit. A Madrid va haver-hi un cas molt sonat quan l'alcaldeessa Ana Botella va vendre milers de pisos públics a Blackstone. És un problema, perquè aquestes empreses no miren per les persones sinó pel seu negoci. Moltes vegades mantenen els pisos tancats per forçar els preus del mercat i que pugin. Els tenen buits, i en el moment que consideren que són rendibles els treuen al mercat. Aquí també s'hauria d'actuar des del punt de vista legislatiu. ■