La expansión de la gentrificación en España: Analizando la reconfiguración socioespacial a través de datos censales

Carlos Sanz Pérez
Antonio López-Gay
Riccardo Valente

SpatialMobBio
LifeLongMove

Málaga / 3 de septiembre de 2025

MARCO CONCEPTUAL

01 La definición original de «**gentrificación**» (Glass, 1964) ya no es suficiente para describir un fenómeno que ha evolucionado (y sigue evolucionando). **Modelo de olas** de la gentrificación (Hackworth & Smith, 2001; Lees *et al,* 2008; Aalbers, 2019; Hyra *et al,* 2020) Los proptagonistas ya no son solamente las clases medias-altas **locales** en los **centros urbanos de las grandes ciudades**

02 Gentrificacion como un fenómeno amplio, dinámico y heterogéneo que varía de acuerdo al contexto de la ciudad y el barrio. (Maloutas, 2011). **Supergentrificacion** (Lees et al, 2003), **gentrificación transnacional** (Cocola-Gant & López-Gay, 2020; Hayes & Zaban, 2020), studentification (Smith, 2004) . Todos ellos vinculados a las olas recientes de gentrificación

03 Cualquier enfoque que trate de estudiar la **expansión de la gentrificación** debe considerar estos **nuevos procesos** y medir su **impacto a nivel urbano y nacional**.

¿CUÁL HA SIDO EL CURSO DE LA GENTRIFICACIÓN EN ESPAÑA?

00's – 10's

Circunscrito a determinados **barrios céntricos** de ciertas ciudades (p.e. Madrid o Barcelona).

Hasta aquí, la investigación ha primado los **casos de estudio**, utilizando datos de censo (2001-2011) y padrón.

La gentrificación **se detiene** con la llegada de la **crisis** en **2008**.

10's – 20's

Recuperación del mercado inmobiliario a partir de 2013-2014 y **reanudación** del proceso.

La gentrificación se intensifica y se extiende a **nuevas áreas** (tanto a barrios como a ciudades ajenas hasta entonces).

Sin nuevo censo hasta **2023** y pocas fuentes de datos centralizadas y con suficiente detalle, difícil realizar un **enfoque nacional.**

¿Ahora qué?

Nuevo censo (2021)

⬇

Disponibilidad de datos para analizar la expansión de la gentrificación en las grandes ciudades a escala detallada.

Pocos estudios **comparativos** y completos sobre ciudades (Sorando y Ardura, 2018; López-Gay et al., 2019; Mazorra-Rodríguez, 2023) sobre lo que se ha denominado **la década de la gentrificación**.

OBJETIVO E HIPÓTESIS

El objetivo principal de esta investigación es proponer un **índice multidimensional** basado en datos censales para abordar y **cuantificar la extensión de la gentrificación** durante la década **2011-2021** en las **diez ciudades** más pobladas de España.

H_1 La gentrificación, inicialmente confinada a los centros urbanos de las grandes ciudades, ha **penetrado en nuevas áreas** hasta entonces ajenas a este proceso y ha llegado a **ciudades medianas.**

H_2 En las grandes ciudades donde la gentrificación ya había comenzado anteriormente, se están produciendo nuevas rondas de gentrificación y **supergentrificación**, así como **gentrificación transnacional**.

FUENTES DE DATOS

Censo de 2011

- 1 de noviembre de 2011
- Basado en una muestra del 9-12%
- Limitaciones en la representatividad de los datos a escala censal.

Censo de 2021

- 1 de enero de 2021
- Basado en registros administrativos
- Sin limitaciones en cuanto a escala geográfica

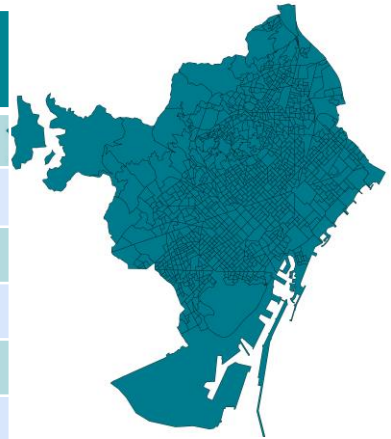
Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

- Media anual de precios
- Basado en datos del Catastro y fuentes tributarias
- Limitado a personas físicas (no cubre viviendas propiedad de personas jurídicas)
- Sin datos para Bilbao

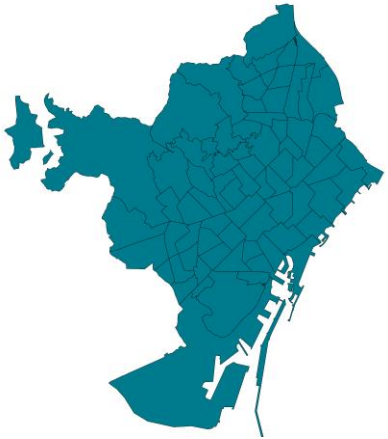
¿Cómo hacemos comparables ambos años?

CONSTRUCTION OF NEW TERRITORIAL UNITS

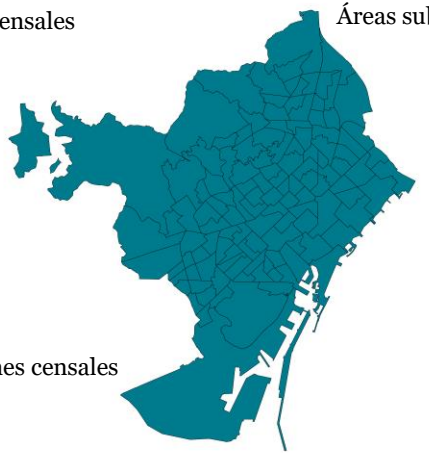
Municipio	Secciones censales	Agrupaciones Censales	Áreas submunicipales
Madrid	2443	246	141
Barcelona	1068	123	66
Valencia	590	61	37
Zaragoza	491	53	32
Sevilla	532	53	37
Málaga	436	47	19
Murcia	387	34	16
Palma	252	31	16
Las Palmas de GC	275	30	19
Bilbao	277	28	13
Total	6751	705	396



Secciones censales



Áreas submunicipales



Agrupaciones censales

Operacionalización de variables para la construcción del índice

Dimensión	Index
Edad	% de población nacida entre 1987-1998 sobre total población
Origen de la población	% de población nacida países con IDH muy alto (0.8-1) sobre total población
Composición del hogar	% hogares unipersonales <65 años sobre total hogares
	% hogares multipersonales sin núcleos familiares <65 años sobre total hogares
Nivel educativo	% de población ≥25 años con estudios universitarios sobre población ≥25
Ocupación	% de ocupados en las dos primeras categorías de la CNO sobre población activa
Velocidad del cambio y movilidad residencial	% de población ≥25 años con estudios universitarios que vivía fuera del municipio hace 10 años sobre total población
Mercado de la vivienda en alquiler	Precio mediano €/m²

Procesamiento de datos y cálculo del índice

Manejo de DNP:
imputación y sustitución

→

2011 & 2021 para el Censo

2011* - 2019 para el índice de precios de alquiler del MITMA

Normalización y ponderación de variables (0-1)

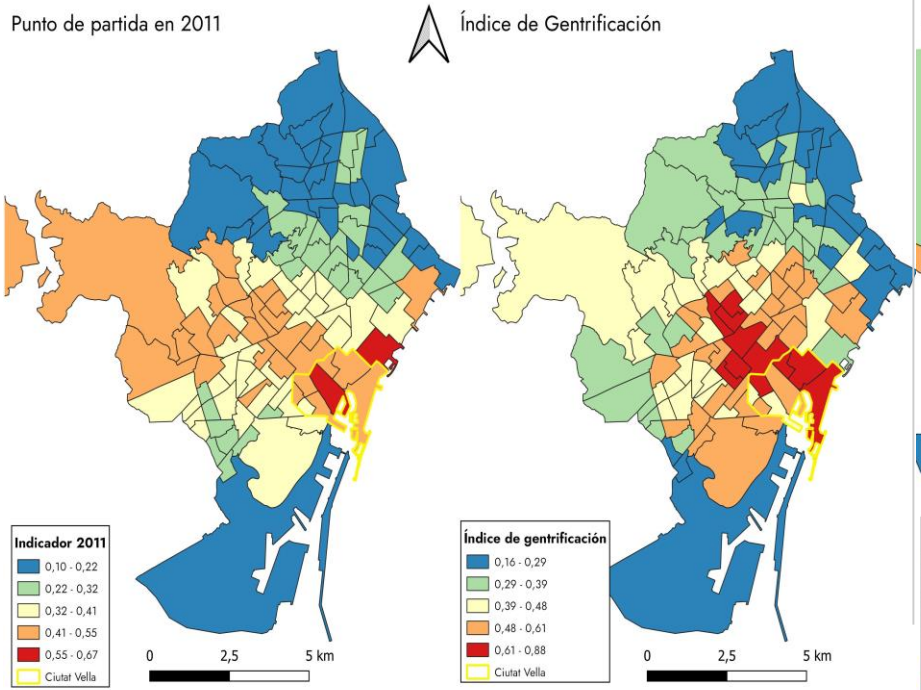
$$VNorm = \left((V1_{2021} - V1_{2011}) * {}^{2}/_{3}\right) + \left(V1_{2021} * {}^{1}/_{3}\right)$$

El Índice de Gentrificación se calcula como la media aritmética de todas las variables ponderadas y normalizadas.

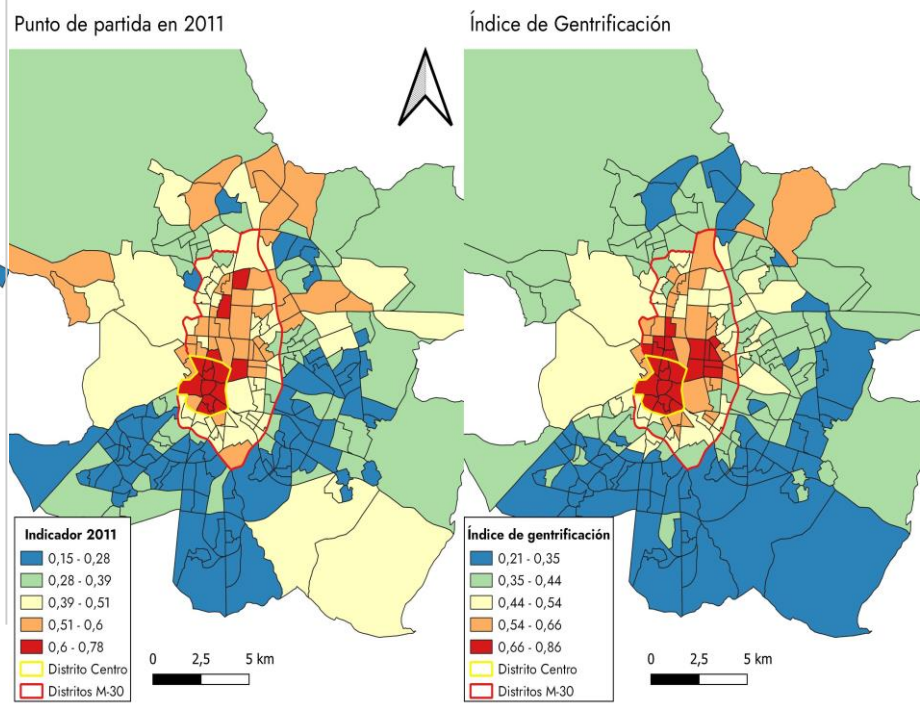
Cada variable tiene un 1 y un 0 para cada ciudad.

El IG en un área determinada solo puede alcanzar el valor máximo (1) si lidera cada dimensión en su ciudad.

Índice de gentrificación Barcelona



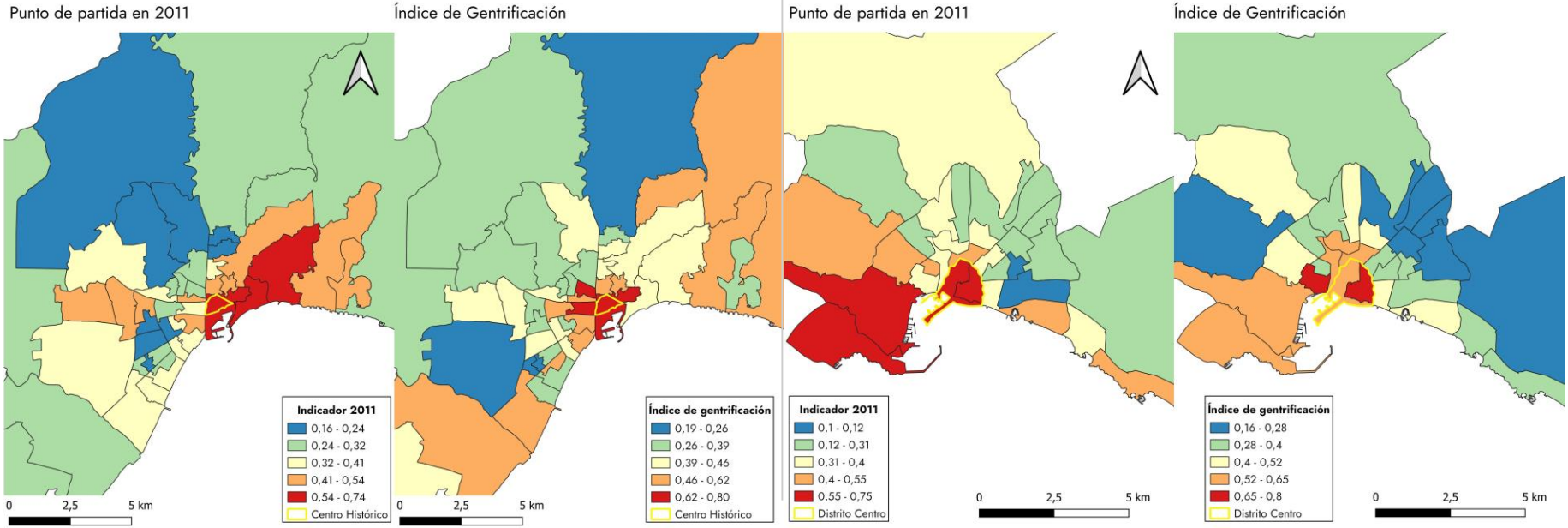
Índice de gentrificación Madrid



Source: own elaboration based on data from the Population and Housing Censuses (2011 and 2021) and the Ministry of Housing and Urban Agenda.

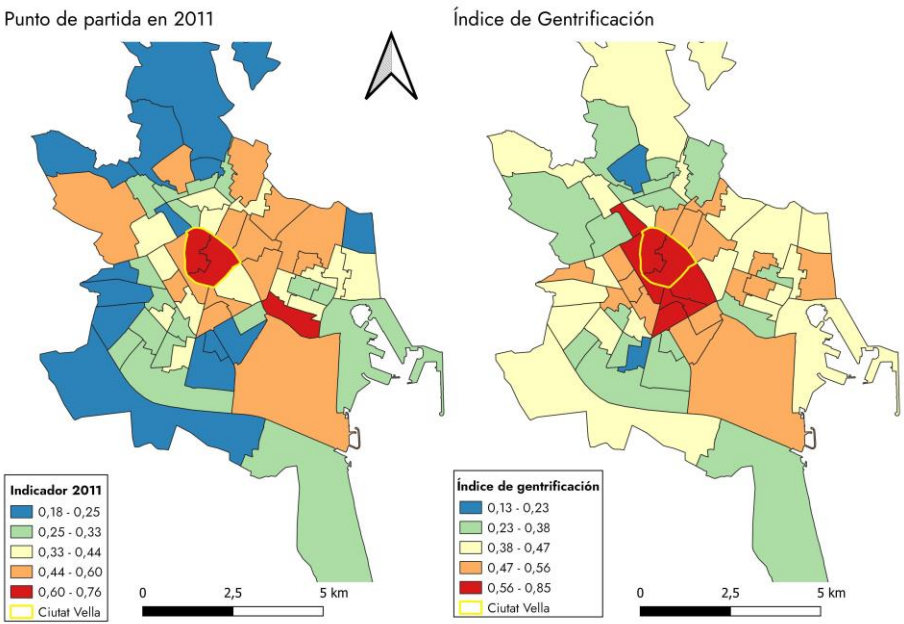
Índice de gentrificación Málaga

Índice de gentrificación Palma

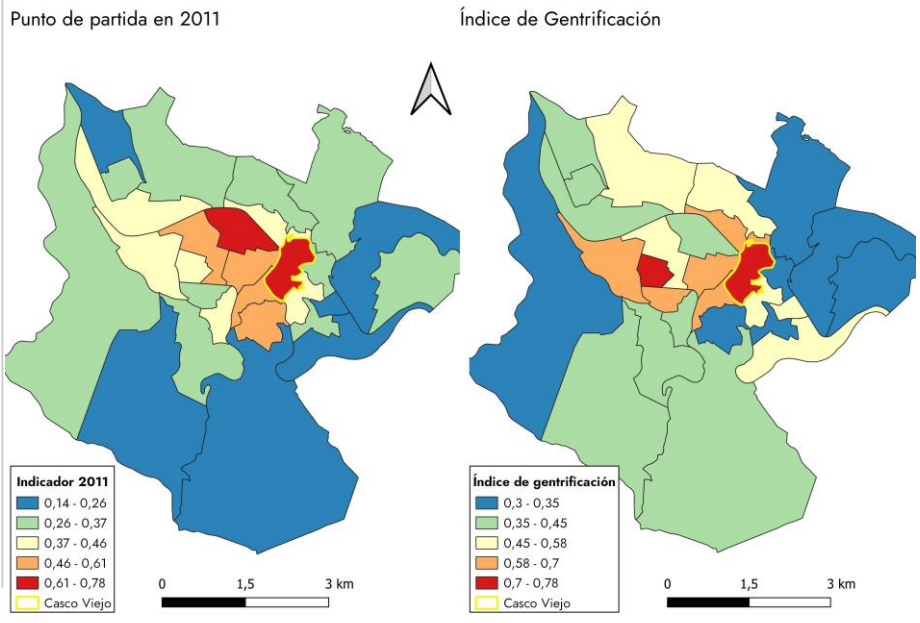


Source: own elaboration based on data from the Population and Housing Censuses (2011 and 2021) and the Ministry of Housing and Urban Agenda.

Índice de gentrificación Valencia



Índice de gentrificación Bilbao



Source: own elaboration based on data from the Population and Housing Censuses (2011 and 2021) and the Ministry of Housing and Urban Agenda.

Principales resultados y conclusiones

01 Patrones de localización

Excepto en Las Palmas, la AC más gentrificada de cada ciudad se encuentra en el **centro urbano**. En las grandes ciudades: fuerte **concentración espacial** de valores altos/bajos; **barreras históricas** rotas; **supergentrificación** y gentrificación **transnacional** (5.ª ola). En las **ciudades medianas**, el proceso se limita más a las **zonas centrales** (2.ª y 3.ª ola) y los patrones de expansión son menos claros.

02 Patrones de expansión modelados por el contexto

Las **particularidades** de cada ciudad determinan la expansión del proceso: los **alrededores** del centro en Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Málaga y Bilbao; la **costa** en Las Palmas y Palma; y las zonas **dispersas** en Sevilla y Murcia.

03 Heterogeneidad de procesos

Barcelona y Palma, por ejemplo, son mayores atractores de migrantes de estilo de vida (**gentrificación transnacional**)
Madrid y Bilbao, ganan mucha población con **educación superior** y ocupada en las categorías más altas del **mercado laboral**.
Las ciudades más pobladas (Madrid, Barcelona, Valencia) alcanzan puntuaciones máximas más altas, lo que implica un avance más **uniforme** (todas las variables en la misma dirección) que otras ciudades como Murcia, donde no se aprecia un avance claro.

Thank you, Gracias

Carlos Sanz Pérez

csanz@ced.uab.es

@carlossanzp26

LIFE LONG MOVE

CED Centre d'Estudis Demogràfics

@CEDemografia

Generalitat de Catalunya

UAB Universitat Autònoma de Barcelona