

XIII Coloquio de Geografía Urbana de la AGE

Nuevos escenarios urbanos: nuevos conflictos y nuevas políticas

Girona, 15-18 de junio de 2016



El impacto desigual de la crisis inmobiliaria en los barrios de Barcelona: Un análisis a partir de los precios de las viviendas

Carles Donat

Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

Universitat Autònoma de Barcelona

carles.donat@uab.cat

Contexto/presentación

Marco del estudio

La crisis inmobiliaria en el territorio:

Diferencias en el interior de las áreas urbanas, relacionadas con la distribución de la población en función de la renta.

Ámbito de estudio: Barcelona

97 km²; 1.604.555 habitantes

10 distritos,

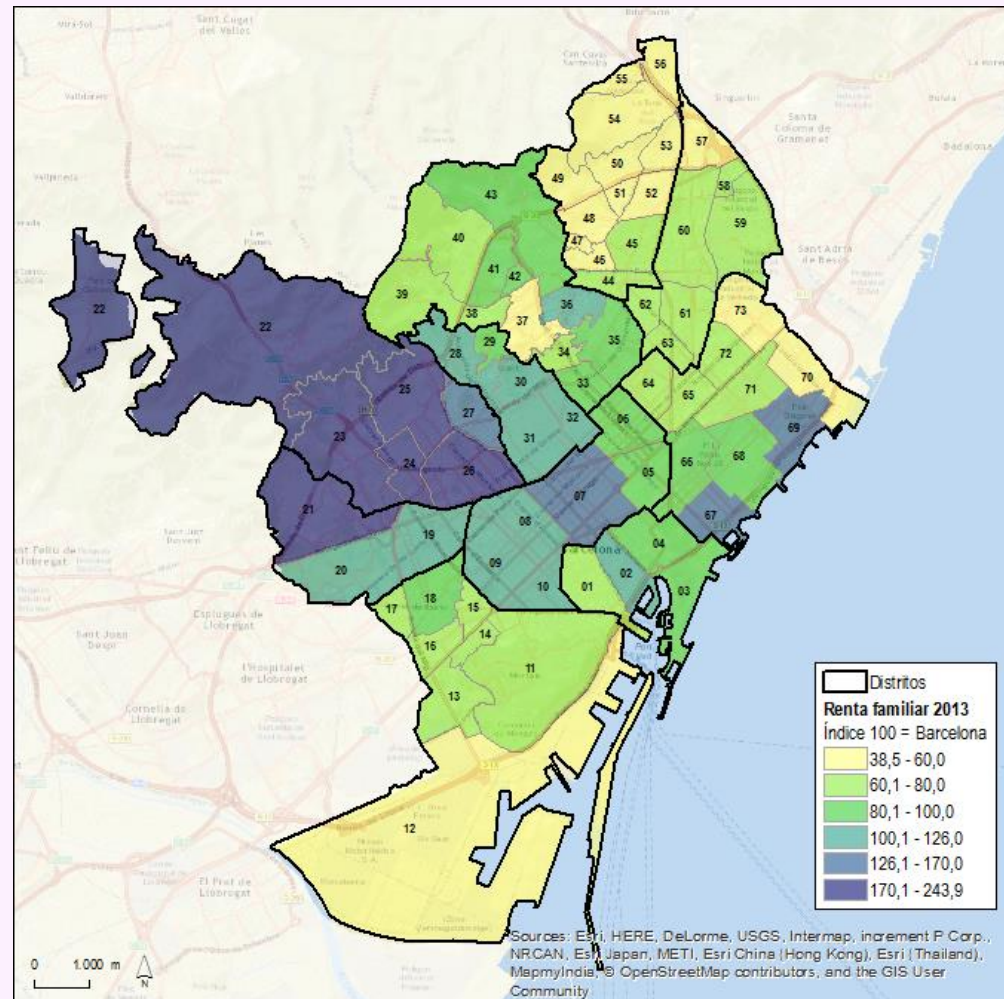
73 barrios, con una población media de 21.980 habitantes

La distribución territorial de la renta familiar. 2013

Barcelona índice = 100

Trinitat Nova = 38,5

Pedralbes = 243,9



Objetivo - Metodología

Objetivo

Mostrar y analizar las diferencias en la evolución de precios entre los 73 barrios de Barcelona durante el periodo de crisis inmobiliaria y relacionarlo con las diferencias en la distribución de las familias en el territorio en función de su renta.

Hipótesis de partida

En los barrios con rentas más bajas (y con unos precios medios más reducidos) los precios han disminuido con mayor intensidad, mientras que en los barrios con rentas más altas (y con unos precios medios superiores), el descenso de los precios ha sido más moderado.

Metodología

Relación entre dos variables

- Renta familiar media
 - Datos de los 73 barrios.
- Precio medio vivienda segunda mano
 - Datos de 64 barrios

Dos subperiodos

- 2007-2014: Crisis inmobiliaria
- 2014-2015: El precio medio en la ciudad se incrementa un 4,1%

Resultados (I)

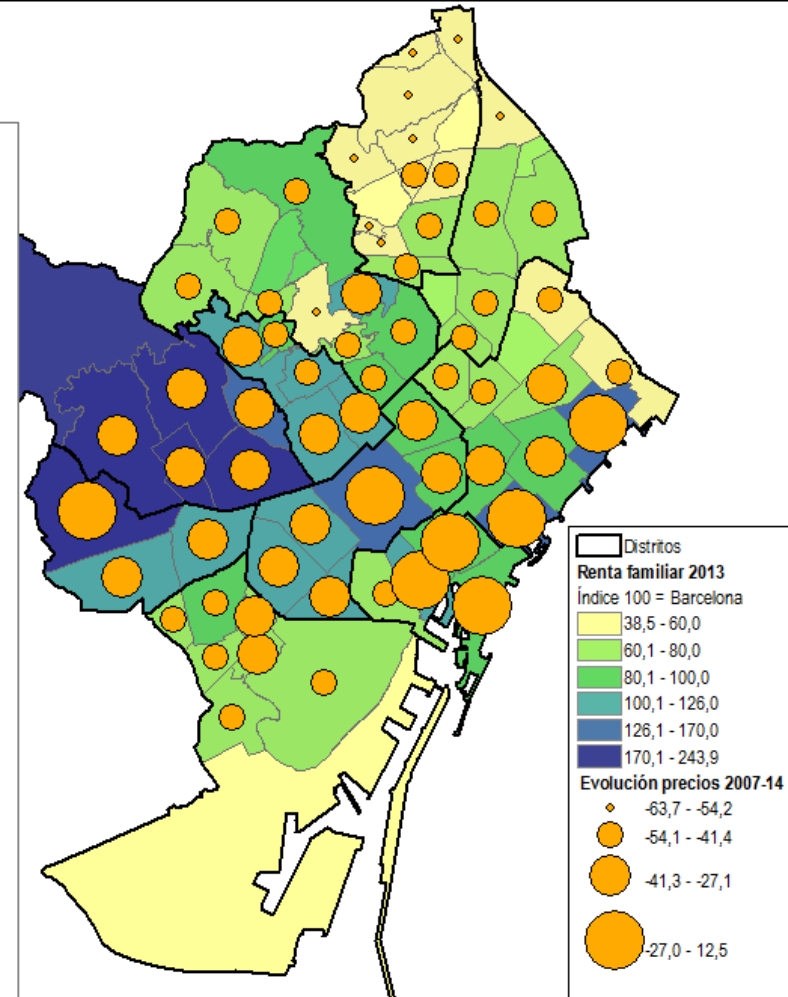
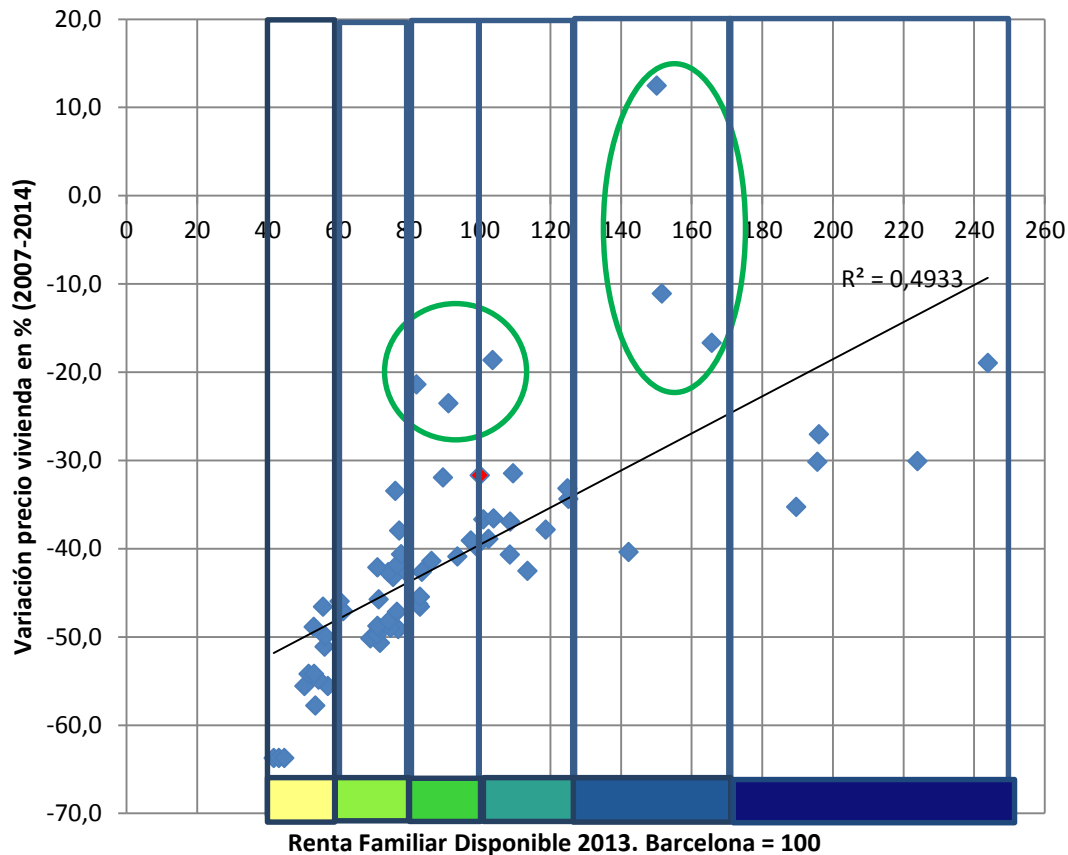
La crisis inmobiliaria en los barrios de Barcelona. 2007-2014

Descenso de precios:

Barcelona: -31,7%

Vallbona (barrio con renta media más baja): - 63,7%

Pedralbes (barrio con renta media más alta): - 19%



Resultados (II)

La salida de la crisis inmobiliaria en los barrios de Barcelona. 2014-2015

Variación precio medio:

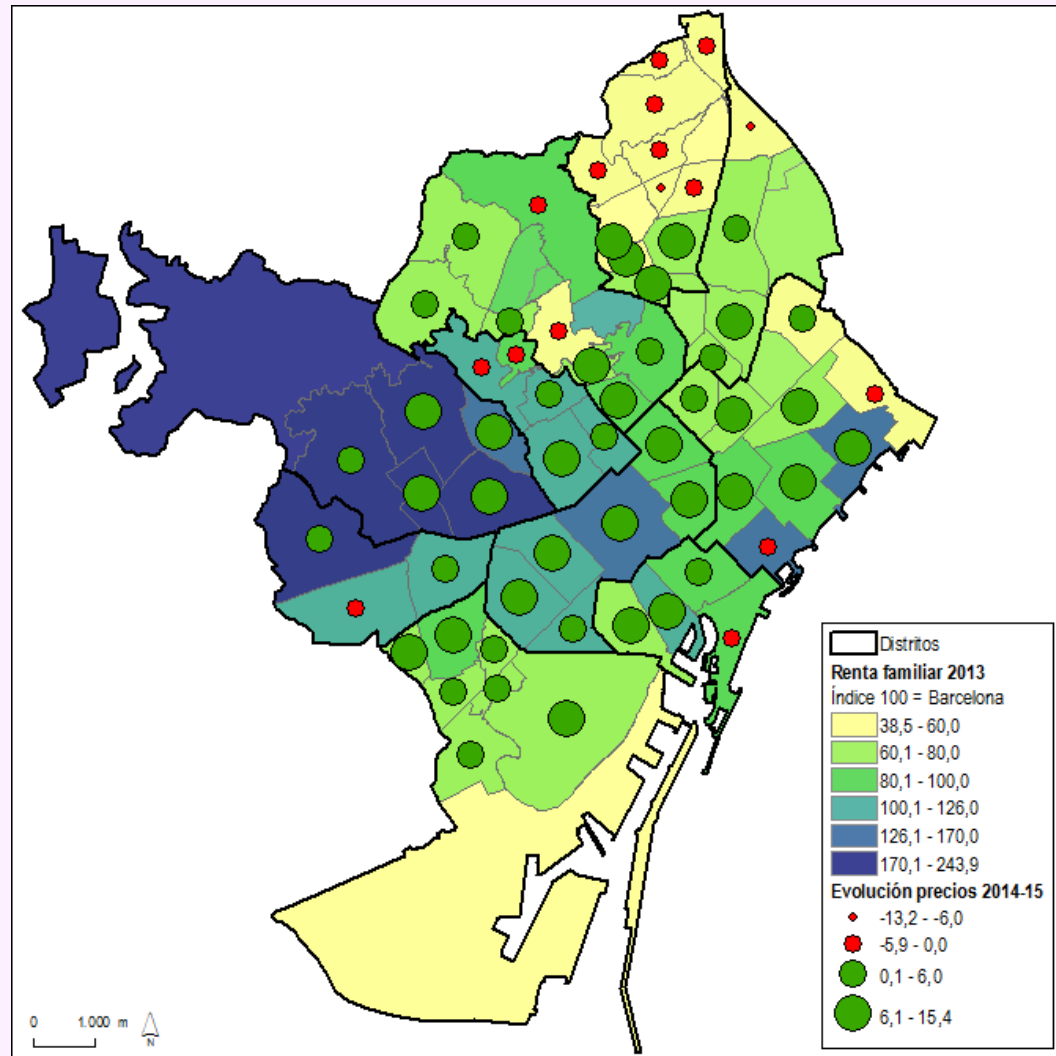
Barcelona: 4,1%

46 de 62 barrios: incremento de precio

16 de 62 barrios: descenso de precio

- 13 son barrios por debajo del nivel de renta medio de la ciudad.

- los 6 donde más disminuye se encuentran en el intervalo inferior de renta (Verdúm, Trinitat Vella, Torre Baró, Ciutat Meridiana.



Resultados (III)

Algunos factores explicativos

Reversión en la evolución de los factores que explicaban el boom inmobiliario y mayor impacto en las familias con rentas medias más bajas

- Factores financieros
- Factores económicos
- Factores demográficos

Mejores opciones de localización de las rentas medias-altas en entornos con un nivel socio-económico más bajo

Conclusiones

- Efectivamente, durante el período 2007-2014, el precio medio de la vivienda de segunda mano en la ciudad de Barcelona ha disminuido más en los barrios vulnerables y menos en aquellos con unas rentas medias más elevadas.
- En el mismo sentido, a partir del 2014, la salida de la crisis inmobiliaria se ha iniciado principalmente en los barrios con un nivel de renta superior a la media de la ciudad, mientras que en los barrios con menores ingresos el cambio ha sido más tardío y menos intenso, incluso en algunos de ellos aún se experimentan descensos.
- Esta evolución diferencial se debe al cambio en los principales factores que habían explicado la explosión generalizada de la demanda de vivienda durante el boom inmobiliario. Estos factores han incidido especialmente en la demanda de vivienda de los colectivos con menores ingresos.
- Esta explicación se corrobora cuando se analiza cuales son los barrios donde el precio medio presenta una evolución significativamente mejor de la que le correspondería por su nivel de renta: barrios sometidos a procesos de gentrificación del centro histórico y barrios residenciales de rentas medias-altas, es decir, donde confluye la demanda con mayor poder adquisitivo.