

## **IMPACTO DE LA RAMBLA DEL RAVAL EN EL MERCADO INMOBILIARIO**

Master Valoraciones Inmobiliarias

Nathalie Albin-Amiot

Septiembre 2006

En los centros urbanos habitados por clases populares, la vivienda ha constituido tradicionalmente uno de los principales problemas; la degradación es un lastre que están acarreado numerosos barrios centrales. Éste es el caso del barrio barcelonés del Raval, donde en los últimos años está teniendo lugar una intensa renovación urbanística impulsada por el ayuntamiento. Desde las dos últimas décadas, sobre todo la de los 90, se está llevando a cabo una política urbanística que está cambiando profundamente la fisonomía de las áreas en las que se interviene. La reciente abertura de la avenida llamada Rambla del Raval ha generado en su entorno unas expectativas urbanísticas de gran repercusión sobre el barrio y sus habitantes. Esta transformación urbana puede tener dos grandes consecuencias : una mejora social, que podríamos estudiar a través de la valoración ambiental, y una plus valía del entorno a nivel del mercado inmobiliario. Enfocaremos esta tesina en la segunda consecuencia, es decir : ¿como ha reaccionado el mercado inmobiliario de la vivienda frente a esta transformación urbana? Una segunda pregunta surge inmediatamente : ¿Hasta dónde se extiende el “efecto Rambla del Raval”?

Es importante analizar la estructura social antes y después de las reformas, ya que estas medidas se realizaron en uno de los barrios más críticos. El derribo de manzanas de edificios enteras ha conllevado el desplazamiento de la población residente, el cual se verá intensificado si el capital inmobiliario invierte de modo significativo en la zona. ¿Como era la estructura social antes de la reforma? ¿Pueden estas personas volver después a vivir en este barrio o se ha vuelto inasequible? ¿Como ha repercutido la reforma urbanística en la población residente? Es preciso analizar si las obras realmente significan una mejora o si, a parte de la modernización, han tenido un efecto más bien destructor sobre la estructura urbana y social. La remodelación, destinada a esponjar la densidad urbana, se refleja en una franja drástica y ancha que atraviesa medio barrio. Para ello, cinco manzanas tuvieron que sucumbir ante las excavadoras. No trataremos exclusivamente sobre esta nueva vía, sino que abarcaremos algunas calles y espacios de su alrededor. Algunos de estos espacios colindantes están siendo radicalmente cambiados.

Esta tesina se desarrollará de la siguiente forma :

- En primer lugar : análisis de la estructura socio-económica del barrio y antecedentes de la Rambla del Raval.
- En segundo lugar : estudio del planeamiento reciente y detalles del proyecto (sus raíces y su implantación en el barrio).
- En tercer lugar : análisis del mercado inmobiliario de Barcelona, y particularmente en el Raval a fin de determinar las repercusiones de la Rambla del Raval en la evolución de los precios de la vivienda de segunda mano.
- En cuarto lugar : conclusiones.

La información sobre el casco antiguo y sobre el proyecto de la Rambla del Raval proviene principalmente de las bibliotecas Central, del COAC y de la UPC. La utilización de internet facilitó la búsqueda de datos para elaborar los diferentes estudios de mercado así como la utilización de bases de datos de las Sociedades de Tasación CATSA y IBERTASA y las estadísticas del ayuntamiento de Barcelona.

## **I El Raval, entre realidad y mitos**

### **1 El Raval : un barrio popular**

#### a- Herencia del pasado

El barrio del Raval fue durante muchos años un barrio de diversión, dónde se mezclaba gente de diferente categoría socio-profesional. A partir de los años setenta, el entorno urbano y las condiciones de vida en el interior de las viviendas se fueron degradando. De la misma manera, el barrio empezó a arrastrar una mala fama y su imagen se deterioro hasta hoy. El mito del Chino ha jugado un papel fundamental en la construcción social de Barcelona, ya que ha ayudado constamente en la formación de una identidad barcelonina. La categorización a la que fue sometido el barrio, descuidando su propia realidad social y sus habitantes, ha sido, en definitiva, el argumento que ha justificado la reforma.

#### b- El tejido socio-económico del Raval

El Raval se divide en dos zonas distintas. La zona Norte cubre el sector de la Ronda Sant Antoni hasta la calle Hospital y la zona Sur se extiende de esta misma calle hasta el mar. La zona Norte dispone de equipamientos y su contexto social, pero también urbano, es más favorable que el Raval del Sur. Este sector es uno de los más problematico de la Ciutat Vella de Barcelona. Actualmente, el Raval sigue siendo un barrio con predominio de la función residencial, fundamentalmente para las clases populares. La población del Raval suma 23.085 personas. La densidad de población del barrio tiende a disminuir. Por contra, la población extranjera en el Raval crece mucho. Representaban el 49,83% de la población del barrio. Se mezclan inmigrantes de varios procedencia y esto impide, o disminuye sensiblemente, la formación de guetos. Pero se incrementa el número de inmigrantes ilegales, lo que crea una situación socialmente conflictiva. El porcentaje de personas mayores de 65 años en Ciutat Vella es considerablemente mayor en comparación al resto de la ciudad. El 41,08 % de la población de Ciutat Vella mayores de 65 años se concentra en el Raval. La población activa del Raval está compuesta mayoritariamente por obreros, comerciantes, trabajadores de la construcción, industria y transporte. Las categorías socio-profesionales superiores no están muy representadas. Esta población activa es una de la más tocada por el paro.

La actividad económica se reparte en tres grupos distintos : cafés y restaurantes, industria y fábrica, pequeños negocios. Se desarrollan mayoritariamente a lo largo de los grandes ejes de circulación : rondas y ramblas. El mercado de Sant Antoni y el de la Boqueria son dos nudos económicos importantes, aunque situados en periferia del Raval. Además hay una fuerte concentración de actividades situadas en las “travesías” del barrio : las calles Sant Pau, Hospital y Carme. El barrio del Raval posee un nivel de actividad importante, aunque este evoluciona negativamente.

Durante el periodo de actuación, el distrito ha mejorado la esperanza de vida de la población residente, su nivel de formación, su capacidad económica familiar, aunque sigue existiendo una inferior tasa de ocupación específica y una mayor tasa de desempleo en referencia a la media de la ciudad. En cuanto a la actividad económica, ha mejorado substancialmente en este mismo periodo, situándose en algunos aspectos al nivel de la media del resto de la ciudad.

#### c- Un parque de vivienda degradado

Muchos de los edificios medievales se contruyeron en parcelas muy pequeñas por lo que los pisos son también pequeños. La superficie media de las viviendas en el Raval era en 1991 de

62,25 m<sup>2</sup>, mientras que la media de Barcelona era de 80 m<sup>2</sup>. Solo 20% de las viviendas del Raval presentan una buena conservación. Por el contrario, 59% son calificados como de estado “regular” y 21% como “malo”. El régimen predominante de ocupación de las viviendas ha sido siempre el alquiler. El barrio tiene una densidad muy alta de techo. Todas estas características han favorecido el mal estado de las viviendas y su degradación. En algunas zonas, las ordenanzas centenarias de afecciones de viales han castigado estas viviendas de las inversiones privadas, pero también públicas. Las numerosas expropiaciones se han hecho más fáciles por esta razón porque factores como el mercado inmobiliario, la subida del precio del suelo, o la conjuntura económica no existen. Además, la población que vive en este barrio no tiene suficiente dinero para rehabilitar sus viviendas. El hecho de tener una tradición de régimen de ocupación de las viviendas de alquiler favorece lo que llaman el “mobbing inmobiliario”. La operación urbanística de la Rambla del Raval quiere crear un espacio libre y esponjar una zona del Raval degradada.

## **2 Resumen histórico del planeamiento urbanístico**

Los proyectos actuales de la remodelación de la Ciutat Vella se remontan en su esencia a los modelos de la planificación urbanística de mediados del siglo XIX. Cerdà fue el primero a proponer la Gran Vía B, que se proyectó como una franja atravesando el Raval, conectando en sentido longitudinal el Ensanche Izquierdo con el puerto y Las Drassanes (atarazanas), siguiendo un trazado a partir de la Ronda de Sant Antoni, paralelo a Las Ramblas. Varios arquitectos modificaron este trazado hasta hoy. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) entraron en vigor a la llegada de la democracia y el trazado de Cerdà fue de nuevo proyectado. La avenida Drassanes y la Rambla del Raval siguen aproximadamente parte del trazado de la Via B.

## **II El planeamiento reciente**

### **1 Implantación del Pla Central del Raval**

Uno de los objetivos del Pla Central del Raval es disminuir la densidad del tejido histórico, airear y valorar este tejido urbano.

#### **a – Las herramientas del cambio**

El PERI del Raval prevé entre otros proyectos, la continuación de la avenida García Moroto (actualmente avenida Drassanes, y la llamada Via B en el proyecto de Cerdà). Se aprobó en 1985 y fue modificado en 1995. La fase principal de las obras terminó en el año 2000, aunque actualmente se están realizando obras en una extensa área lateral de la Rambla. El ARI de la Ciutat Vella, Área de Rehabilitación Integrada, proyecta en 1986 la creación de un gran espacio público, según el concepto del Pla: despejar y aplanar un terreno con el fin de introducir nuevos proyectos urbanos. Quiere coordinar y impulsar las iniciativas públicas de las diferentes administraciones y fomentar la rehabilitación privada.

A través de la Rambla del Raval, el ayuntamiento intenta revitalizar las actividades económicas, reforzar el carácter de centralidad que tiene la zona y hacerla atractiva para la ciudadanía.

## b – La Rambla del Raval

La abertura de la Rambla del Raval es de gran tamaño: 58 metros de ancho y 317 metros de largo. Se implanta en una de las zonas más degradadas del Raval: el Raval de Sant Pau. La Rambla se extiende desde la avenida Drassanes hasta la calle del Carme, parándose en mitad del Raval. Vía originada a partir de la demolición de las cinco manzanas de edificios que separaban dos calles, la calle de Sant Jeroni y la calle de la Cadena.

Esta abertura esta implantada según un recorrido lineal, punteado de nuevas operaciones urbanas: viviendas, la mayoría de protección oficial, algunos equipamientos y hoteles.

El espacio de la Rambla del Raval fue pensado como una plaza “salón”, al contrario de Cerdá que proyectaba este eje como la via Laietana. Esta zona ha experimentado una mejora pero está muy focalizada en la Rambla misma.

## **2 Hacia una nueva imagen del Raval**

La necesidad de cambiar la imagen del Raval ha sido claramente identificada como un campo de actuación por parte de los agentes que han impulsado el proceso de reforma. Apartar el mito del Chino, la mala fama del barrio implantando equipamientos y viviendas nuevas, fomentar la rehabilitación provadas afín de mejorar las viviendas eran unos de los objetivos para lograr el cambio de imagen del Raval. Pero la rehabilitación de los edificios tiene tendencia a quedarse en el borde de la Rambla. La Rambla es el gran escaparate del barrio. Sin embargo, la implantación de nuevos equipamiento y de viviendas ayudan a mejorar el proceso de cambio de imagen que experimenta la zona.

## **III Consecuencias de esta abertura : una regeneración moderada**

A través del estudio del mercado inmobiliario, queremos estudiar los cambios reales que se han visto en el Raval, y particularmente en esta zona.

Queremos evaluar el impacto potencial de la Rambla del Raval sobre este barrio a través de la variación en los precios de las viviendas de segunda mano de 1998, fecha de inicio del proyecto, hasta 2005-2006.

### **1 El mercado inmobiliario de Barcelona**

Estudiando la evolución del mercado inmobiliario en Barcelona de 1998 hasta 2005, podemos ver que Ciutat Vella y El Raval siguen una evolución similar. Hasta 2003, el distrito Ciutat Vella y el barrio del Raval se sitúan por debajo de la media de Barcelona. A medianos de 2003, los precios de Ciutat Vella empiezan a subir más que el resto de la ciudad.

A pesar de todo, el Raval se distancia de Ciutat Vella, lo que podría decir que su imagen ha mejorado, pero sigue con los estigmas del barrio Chino, y el fuerte porcentaje de inmigrantes podría frenar los precios de la vivienda en este barrio de la ciudad. Los precios crecen, y por encima de la media de Barcelona, pero no tanto como en el resto de Ciutat Vella. Los expertos calculan que a partir de un tercio de población extranjera en una area, se puede hablar de gueto y los habitantes autóctonos tienen la sensación de haber sido invadidos. A partir de un cierto nivel de inmigración, el interés por el barrio es menor y los precios bajan. El Raval tiene una población extranjera muy diversa, y por lo tanto, no se ha producido un gueto tal como lo entendemos, pero podría ser una de las razones por lo cual los precios de la vivienda de segunda mano no suben tanto.

## 2 El mercado inmobiliario del Raval 1998

Para la realización del estudio de mercado se ha definido primero lo que podrá ser el sector de influencia del proyecto, es decir la Rambla del Raval y las calles adyacentes. Después, se ha definido dos “otros Ravales”, el del Norte y el del Sur, a fin de ver la evolución de cada uno y poder apreciar mejor la influencia de la Rambla del Raval en la subida de los precios. El segundo paso fue descartar la oferta de vivienda nueva así como de alquiler, teniendo muy pocos datos en estos campos. De la misma manera, se han eliminado testigos que tenían ascensores o que estaban en estado deficientes. Entonces nos quedan testigos aproximadamente similares entre ellos en el ámbito de acabados, conservación, antigüedad y calidad de la edificación. Seguimos así el método de los precios hedónicos, que consiste a comparar precios de viviendas de igual características, aislando el componente que se quiere valorar, aquí, la proximidad a la Rambla del Raval. Así podremos atribuir la diferencia de precios a la situación geográfica de la vivienda y ver el impacto que ha tenido este proyecto sobre el mercado inmobiliario.

Hemos decidido determinar como unidad de comparación en € m<sup>2</sup> con comunes, ya que la mayoría de los datos que teníamos utilizaban esta unidad de comparación.

### a- Rambla del Raval 1998

Para obtener el precio medio de vivienda de segunda mano en la zona de la Rambla del Raval en 1998-1999, se han analizado 30 viviendas. La base de datos estudiada proviene de las sociedades de tasación de Ibertasa y de Catsa. El precio obtenido de la zona es un precio medio.

La realización de gráficos nos ha ayudado en la detección de casos atípicos, que probablemente deberemos descartar, o en todo caso, tomar con mucha cautela. Después haber descartado testigos, el precio medio de venta en la zona estudiada es de **858,89 € m<sup>2</sup>** con comunes en 1998.

Tenemos un precio de **1.046 € m<sup>2</sup>** útil en 1998 para el barrio del Raval según las estadísticas. Si tomamos como regla que para pasar de la superficie útil a la de comunes se tiene que añadir un 20 % aproximadamente, encontramos un precio de **1 030,66 € m<sup>2</sup>** útil para la zona estudiada.

Según el estudio del CPSV del año 1998 encontramos un precio de 1 014 € m<sup>2</sup> útil, es decir un precio ligeramente por debajo de la media del barrio.

Llegamos a la conclusión que los precios de la zona estudiada del Raval están ligeramente por debajo de la media del barrio, y de Barcelona en general en 1998.

### b- Raval Norte 1998

Esta zona ha sido revalorizada recientemente por el proyecto urbanístico del MACBA y de sus alrededores. La zona ha mejorado considerablemente y muchos edificios fueron rehabilitados. Para obtener el precio medio de vivienda de segunda mano en la zona del Raval Norte en 1998-1999, se han analizado 56 viviendas. La base de datos estudiada proviene de las sociedades de tasación de Ibertasa y de Catsa. El precio medio de venta en la zona estudiada es de **933,73 € m<sup>2</sup>** con comunes en 1998. Tomamos la misma regla del párrafo anterior y añadiendo un 20 % aproximadamente, encontramos un precio de **1 120,47 € m<sup>2</sup>** útil para la zona estudiada. Entonces, los precios de la zona estudiada del Raval están ligeramente por encima de la media del barrio. Según el estudio del CPSV encontramos un

precio de 1 025 € m<sup>2</sup> útil, es decir un precio muy por debajo del encontrado por las Sociedades de Tasación.

c- Raval Sur 1998

Esta zona del Raval es la menos conocida, ya que encontrándose al sur del casco antiguo, no se transita tanto como en el norte del barrio. La gente se aventura hasta el Palau Güell, pero no más allá. Bastantes edificios públicos están concentrados en esta zona del Raval, donde se hizo la primera intervención, con la apertura de la avenida de Les Drassanes.

Para obtener el precio medio de vivienda de segunda mano en la zona sur del Raval en 1998-1999, se han analizado 24 viviendas. La base de datos estudiada proviene de la sociedad de tasación Catsa. El precio medio de venta en la zona estudiada es de **941,72 € m<sup>2</sup>** con comunes en 1998. Añadiendo un 20 % aproximadamente, encontramos un precio de **1 130,06 € m<sup>2</sup>** útil para la zona estudiada. Según el estudio del CPSV encontramos un precio de 1 112 € m<sup>2</sup> útil, es decir un precio igual al precio encontrado por las Sociedades de Tasación.

## 2 El mercado inmobiliario del Raval 2006

Estudiaremos el mercado inmobiliario de 2005-2006 de la misma manera a fin de poder determinar el impacto del proyecto.

Para la realización del estudio de mercado actual en el Raval, hemos seleccionado anuncios encontrados en revistas inmobiliarias y en sitios internet dedicados a la compra y venta de viviendas.

a- Rambla del Raval 2006

Después de descartar testigos, el precio medio de venta en la zona estudiada es de **3 316,29 € m<sup>2</sup>** con comunes en 2006.

Tenemos un precio de **4.168 € m<sup>2</sup>** útil en 2005 para el barrio del Raval según las estadísticas. Tomamos la misma regla del párrafo anterior y añadiendo un 20 % aproximadamente, encontramos un precio de **3 979,54 € m<sup>2</sup>** útil para la zona estudiada, es decir un precio por debajo de la media del barrio, pero hay que señalar que esta cifra es del año 2005.

b- Raval del Norte 2006

Hemos encontrado para esta zona una veintena de testigos. El precio medio de venta en la zona estudiada queda a **4 313,86 € m<sup>2</sup>** con comunes en 2006, lo que nos da **5 176,63 € m<sup>2</sup>** útil para la zona estudiada.

Este barrio se valora mucho más que la zona de la Rambla del Raval, y por encima de la media de Barcelona de 2005. Situado en pleno centro de la ciudad, se convierte en una zona atractiva y no tan conflictiva como en el resto del Raval para quien busca centricidad y precios más asequibles que en el resto de Ciutat Vella. También, muchas tiendas de diseño y de creadores se han instalado en esta zona, debido a la implantación del MACBA y su cercanía al centro.

### c- Raval del Sur 2006

Hemos encontrado para esta zona 15 de testigos. El precio medio de venta en la zona estudiada queda a **4 115,01 € m<sup>2</sup>** con comunes en 2006, lo que nos da **4 938,01 € m<sup>2</sup>** útil para la zona estudiada. Este barrio se valora más que la zona de la Rambla del Raval, pero menos que la zona del Raval Norte.

## IV Conclusiones

La renovación del Raval ha sido y continua siendo un proceso con un coste económico y social muy importante. El proyecto de la Rambla del Raval tenía grandes expectativas. Su impacto ha sido al mismo tiempo positivo y negativo.

Es cierto que esta transformación urbanística ha mejorado esta zona del barrio gracias a la dedensificación y a la creación de espacio libre, dentro de un barrio muy denso, que ha permitido la implantación de nuevos equipamientos. También se ha podido renovar partes del parque edificado antiguo y degradado mediante la construcción de vivienda nueva (la mayoría de protección oficial).

Pero la mejora espacial ha sido en el ámbito de la Rambla misma, no se ha extendido a nivel del barrio. La influencia del proyecto queda evidente en las fachadas de la Rambla misma, donde muchas de ellas han sido rehabilitadas, pero atrás, poca cosa ha cambiado y las calles adyacentes a la Rambla siguen igual. El tejido residencial está aun muy degradado. Las calles Marquès de Barberà y Sant Ramon no parecen haberse beneficiado de la influencia del proyecto, para nombrar algunas. El ayuntamiento prevee allí la implantación de la Fílmoteca de Catalunya, que podría desalojar la marginación que sufre esta zona del Raval, y ayudar a regenerarla.

La mayoría de negocios que se han abierto recientemente se concentran en la Rambla. Muchos de ellos son bares, restaurantes, locutorios y colmados de horarios dilatados, como la famosa tienda "Superawal". No se está consiguiendo una revitalización diversificada de las actividades económicas del barrio. Con frecuencia, las inversiones inmobiliarias privadas en el Raval actúan como simples inversiones y no suponen una ocupación residencial efectiva.

A través del estudio de mercado realizado, no hemos podido determinar con exactitud si el mercado inmobiliario de la vivienda ha sido influenciado por esta operación urbana. Los precios estan cercanos y han subido tanto como en otras zonas del Raval, incluso como en el resto de Barcelona. Es decir, no se ha apreciado ninguna mejora substantiva en la zona de la Rambla del Raval respecto a otras zonas.

### Resumen de valores

	1998	2006
<b>Rambla Raval</b>	<b>1 030,66 €/ m2 útil</b>	<b>3 979,54 €/ m2 útil</b>
	<b>858,89 €/ m2 con comunes</b>	<b>3 316,29 €/ m2 con comunes</b>
<b>Raval Norte</b>	<b>1 120,47 €/ m2 útil</b>	<b>5 176,63 €/ m2 útil</b>
	<b>933,73 €/ m2 con comunes</b>	<b>4 313,86 €/ m2 con comunes</b>
<b>Raval Sud</b>	<b>1 130,06 €/ m2 útil</b>	<b>4 938,01 €/ m2 útil</b>
	<b>941,72 €/ m2 con comunes</b>	<b>4 115,01 €/ m2 con comunes</b>

<b>Media encontrada</b>	<b>1 093,73 € m2 útil</b>	<b>4 698,06 € m2 útil</b>
<b>Estadística</b>	<b>1998</b>	<b>2005</b>
<b>Media Raval</b>	<b>1 046 € m2 útil</b>	<b>4 168 € m2 útil</b>
<b>Media Ciutat Vella</b>	<b>1 066 € m2 útil</b>	<b>4 311 € m2 útil</b>
<b>media Barcelona</b>	<b>1 481 € m2 útil</b>	<b>4 550 € m2 útil</b>

La subida global de los precios podrían explicarse por razones demográficas. La llegada a la edad de compra de la generación del baby-boom, que hoy tienen 30-34 años y por lo cual el Raval podría ser un barrio atractivo para la compra de una primera vivienda, de tamaño pequeño y céntrica, como inversión de cara a comprar más adelante una vivienda más grande. También la llegada masiva de inmigrantes a este barrio podría influir en el precio de dos maneras. La primera, que el precio de la vivienda no suba tanto en el barrio, y la segunda, que donde hay mayor concentración de inmigrantes el precio suba más, ya que son los propios inmigrantes los que compran. Según un informe sobre el alojamiento de la población inmigrante en España, realizado en diciembre de 2001, las agencias inmobiliarias estiman la demanda de vivienda proveniente de este colectivo alrededor del 30%-35%.

La repercusión en la población residente de esta reforma urbanística está por debajo de las expectativas creadas. La marginalidad sigue en algunas zonas del barrio, concentradas en pequeñas bolsas diseminadas alrededor de la Rambla del Raval, que afectan a la imagen general del barrio. Quizás será más fácil controlarlas, pero están allí y perjudica fuertemente el Raval. El problema se ha agravado por la fuerte concentración en esta zona de la inmigración no europea que suele provocar problemas de convivencia. La creación de grandes espacios públicos suelen favorecer la concentración de gente, que sea de día o de noche. Muchos vecinos de la Rambla del Raval se quejan de los ruidos nocturnos y de la ocupación cotidiana por parte de algunos grupos de inmigrantes y personas desamparadas.

El proceso del cambio de imagen del Raval será un proceso lento, aunque necesario para regenerarlo. Quizá el proyecto de la Rambla ha evitado que esta zona se deteriore aún más, pero no ha logrado todavía su objetivo de dinamizar una zona castigada y poco valorada. El barrio no se considera atractivo para vivir, salvo la zona del Raval Norte; en lugar de la multiculturalidad que promueve el ayuntamiento, se percibe más bien inseguridad, y la llegada masiva de inmigrantes acentúa esta percepción. La renovación urbana no es suficiente para resolver el problema social importante que tiene el barrio del Raval. El Chino ha desaparecido. Pero tal vez hay que esperar los efectos del nuevo complejo de la illa Robador. De menor escala, el proyecto podría regenerar estas zonas imitando lo sucedido en la zona del MACBA.

El Raval es un barrio con unos valores de centralidad y con muchas posibilidades. Es necesaria la intervención, pero ante todo, no se debe olvidar que es un barrio habitado.