

# ¿Progreso o Gentrificación?

Análisis exploratorio de de datos urbanos y demográficos en el contexto de la intervención urbana del Casco  
Histórico de Sevilla

"Proceso de transformación de un espacio urbano deteriorado o en declive, a partir de la reconstrucción o rehabilitación por cambios en las dinámicas del mercado y el aumento de la demanda por espacios comerciales y residenciales"

*(Smith, 1974)*

Se distinguen dos procesos:

1. Proceso de sustitución de la población previamente residente en determinados barrios por clases altas.
2. Estrategia de los principales agentes implicados (bancos, inmobiliarias y administraciones públicas) que se benefician de la plusvalía (o brecha de renta) generada en el mercado. Esta capitalización del incremento de valor se debe a la reinversión en forma de construcción y/o renovación de edificios e infraestructuras de diferente tipo en aquellos barrios (Smith, 1996).

¿Pero que tan cierta son nuestras impresiones?



Foto: Jaime Jover.

<https://www.flickr.com/photos/jaimejover/46565902812/>

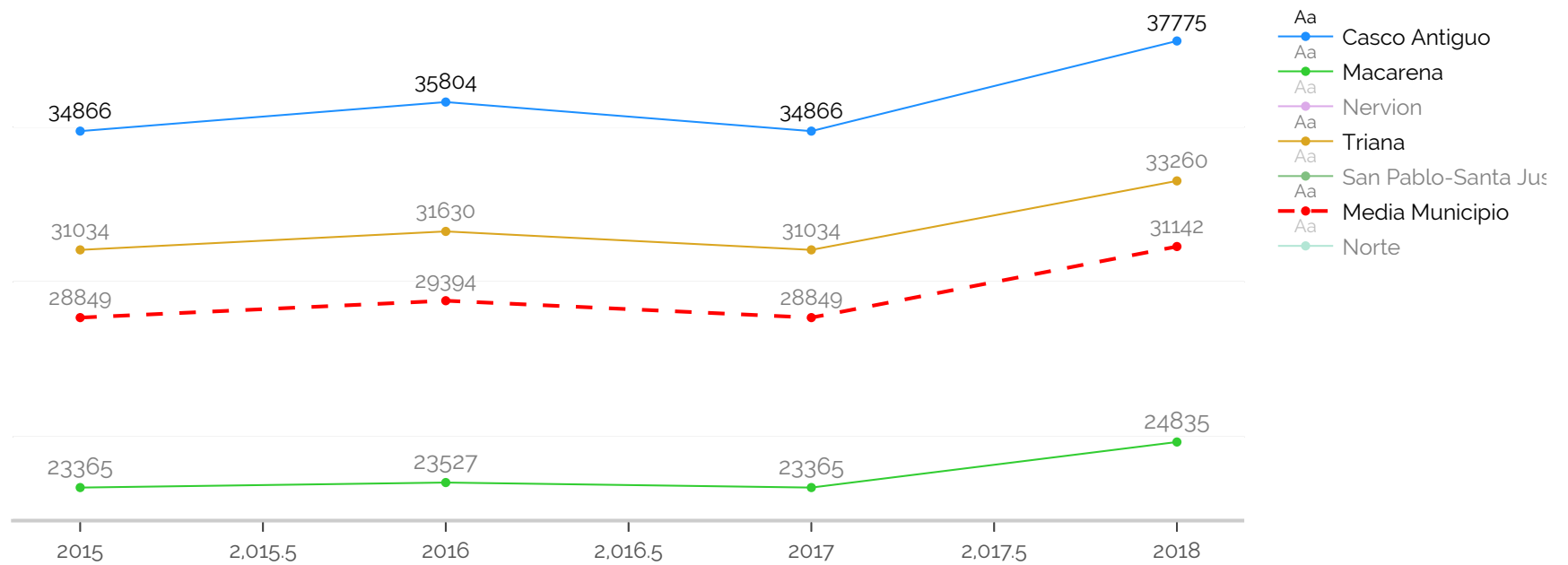
- 3 enfoques posibles:
1. Eje comercial
  2. Eje demográfico
  3. Eje mercado del suelo

Los habitantes del Centro Histórico de Sevilla han sido progresivamente desplazados, consecuencia del aumento de viviendas con fines turísticos, lo que aumenta el precio de las operaciones inmobiliarias y eventualmente los del área.

## 1. Demográfica

## Renta Media por Hogar

### Comparativa Casco Antiguo vs Otros Distritos. 2015-2018

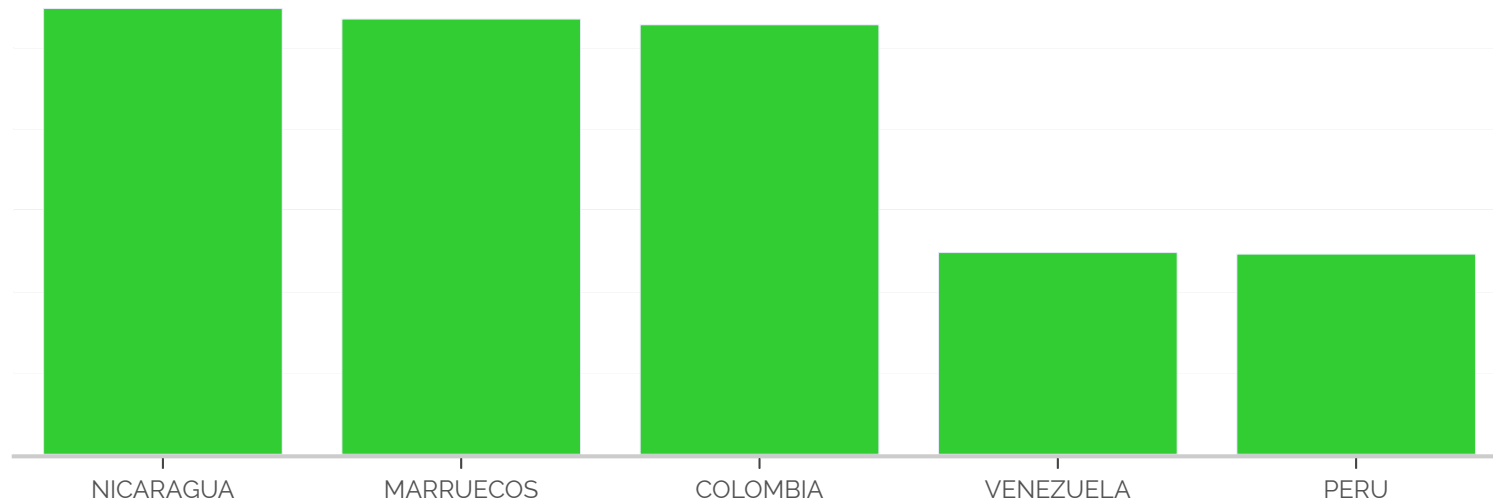


Fuente: Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla. Ayuntamiento de Sevilla

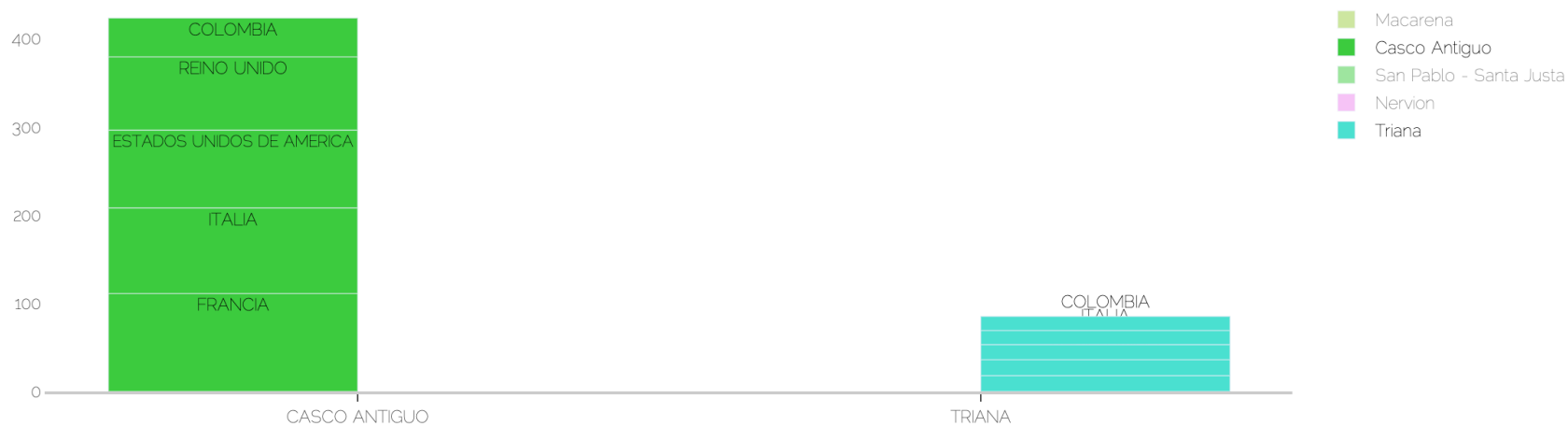


## Composicion Demografica del Padron de Extranjeros.

Año 2021. Municipio de Sevilla



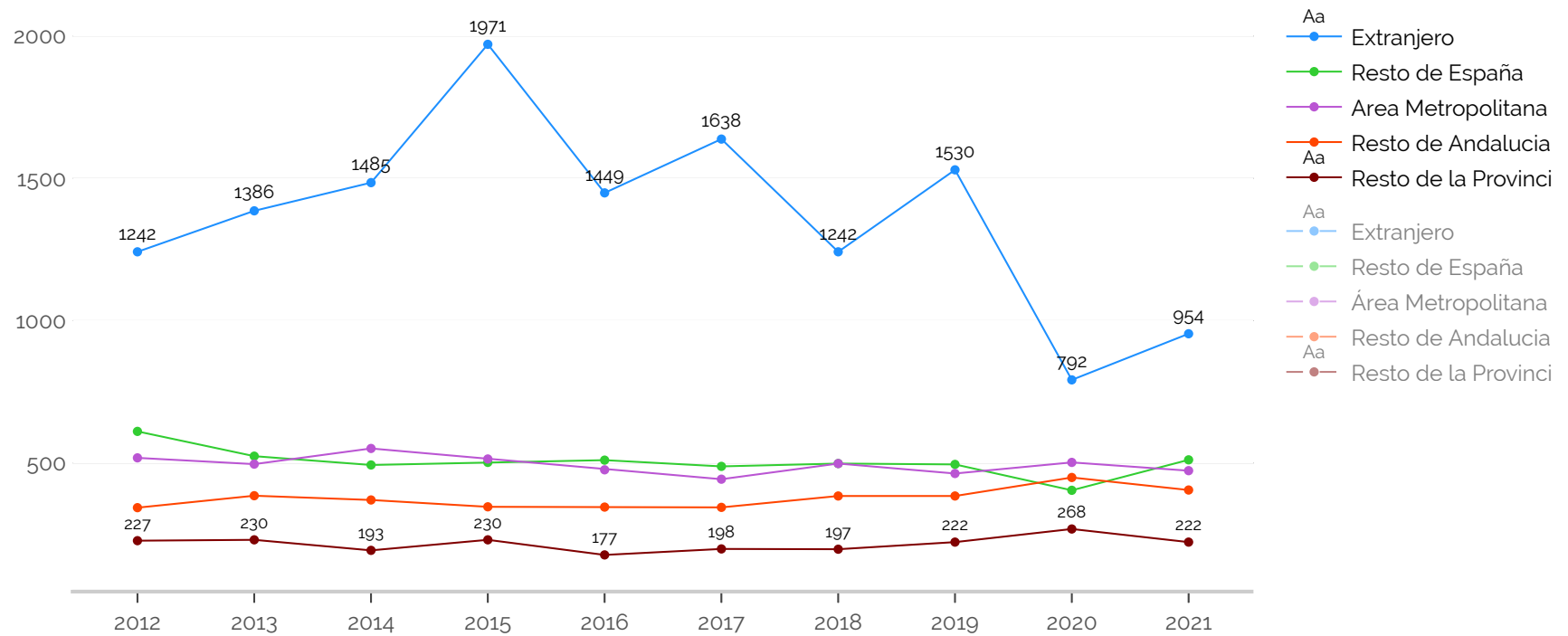
### Composicion Demográfica Registros en el Padron de Extranjeros 2021 Comparativa por Barrios



Fuente: Padron de Extranjeros. Ayuntamiento de Sevilla

## Bajas por Cambio de Residencia Según Destino Geográfico

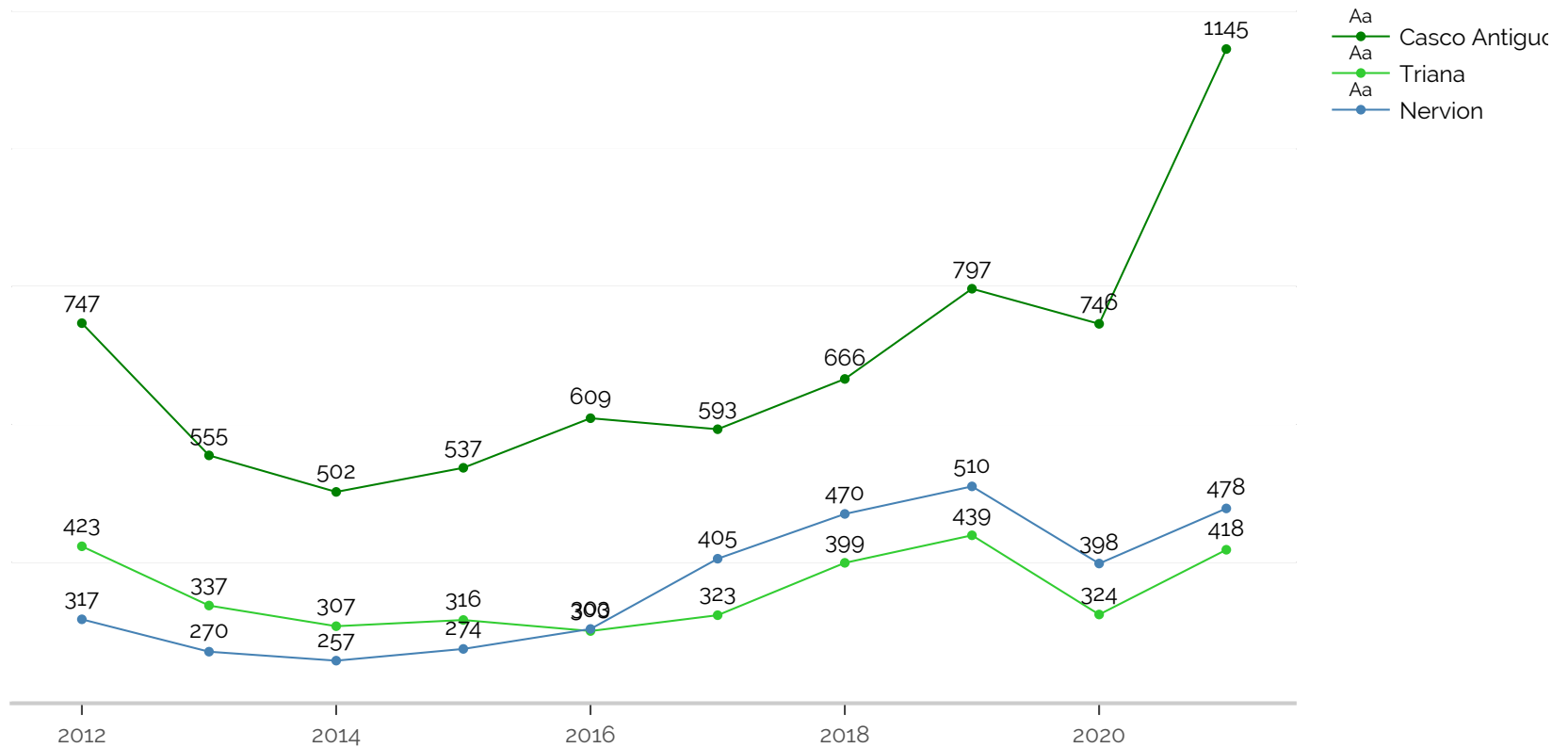
### Comparativa Triana & Casco Antiguo 2012-2021



Padron Municipal de Habitantes. Servicio de Estadística. Ayuntamiento de Sevilla

## Empadronamiento de Extranjeros

Municipio de Sevilla. 2012-2020



Fuente: Padron Municipal del Ayuntamiento de Sevilla

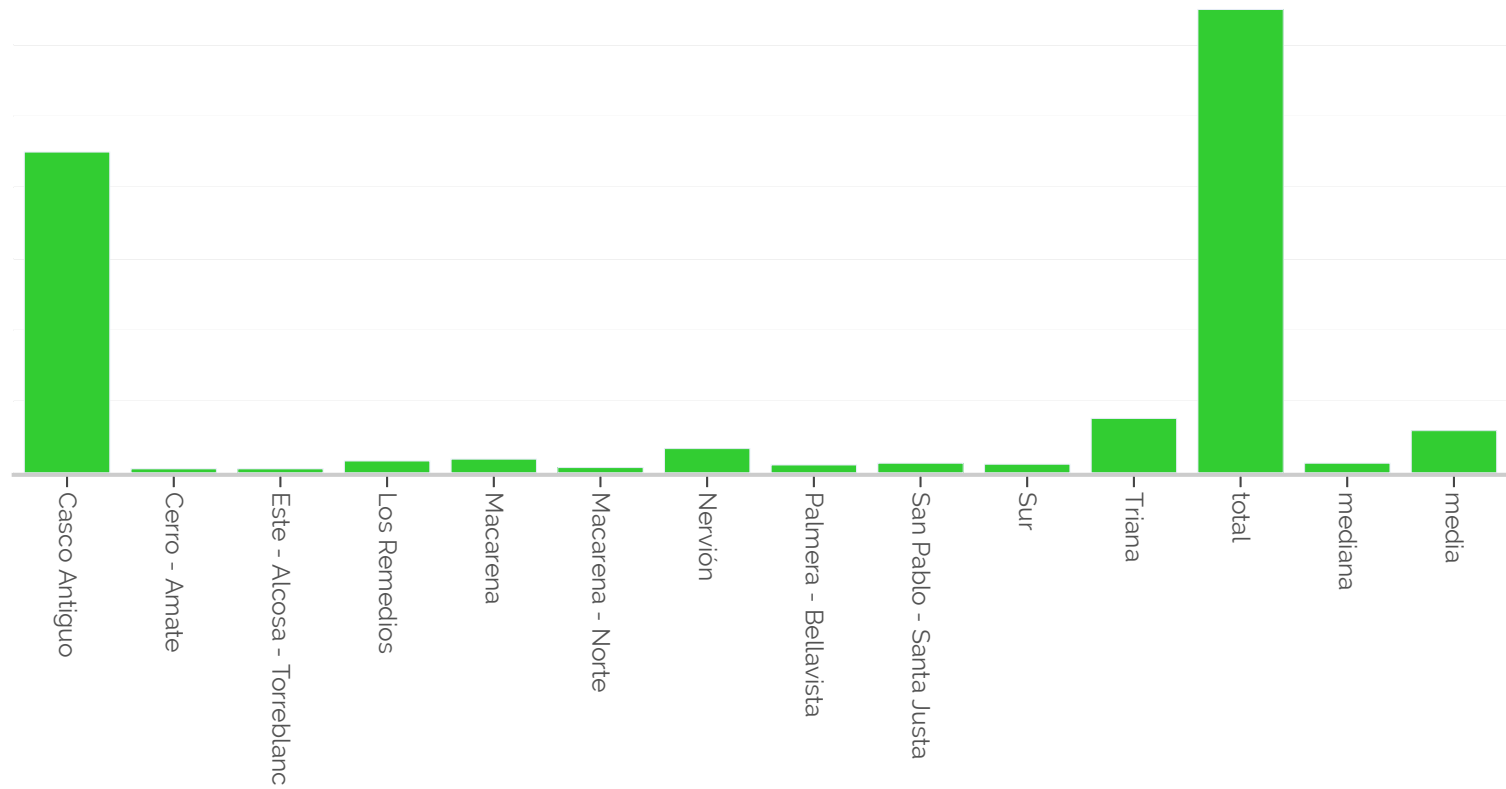
## 2. Mercado del Suelo

¿Cómo se ve la oferta de Airbnb en Sevilla?



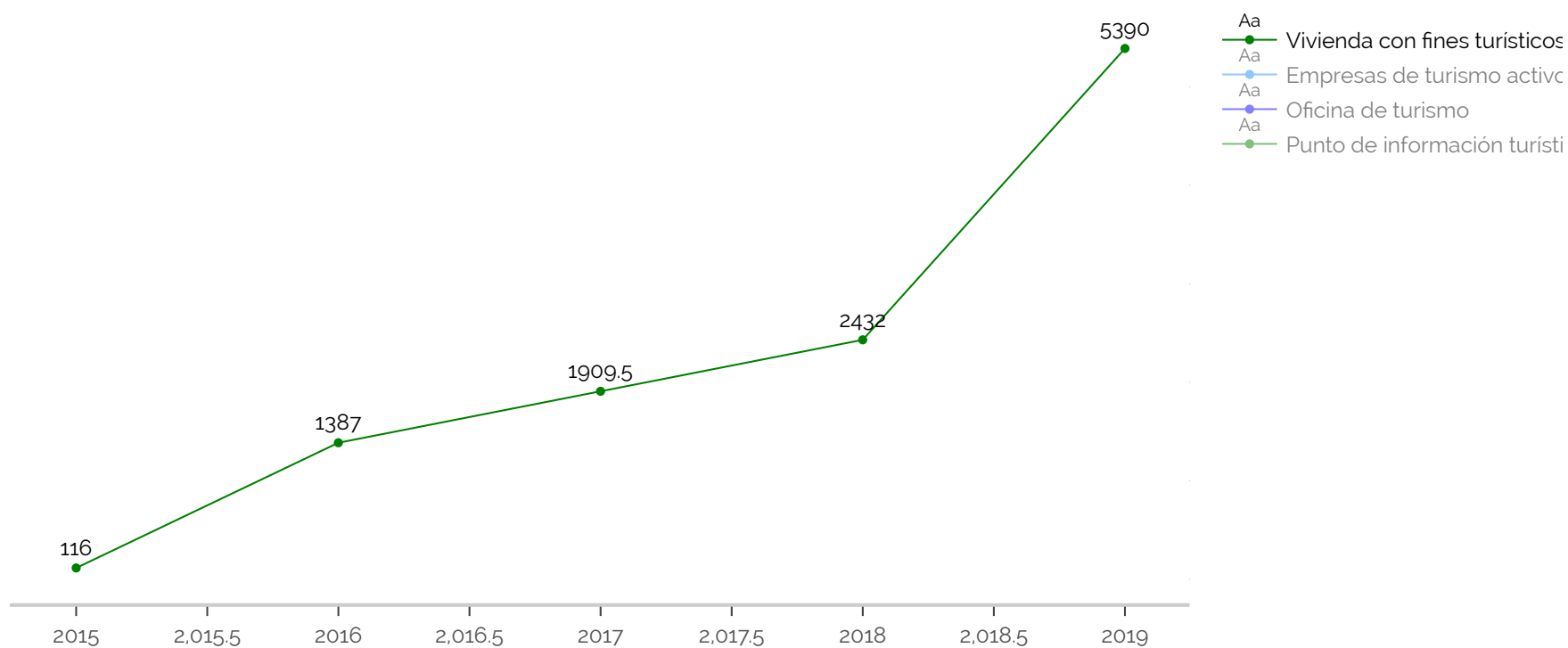
# Numero de ofertas de Airbnb Registradas al 25/09/2022

## Desglose por Distritos, Municipio de Sevilla



## Establecimientos Registrados como Viviendas con Fines Turísticos

Municipio de Sevilla. 2015-2019

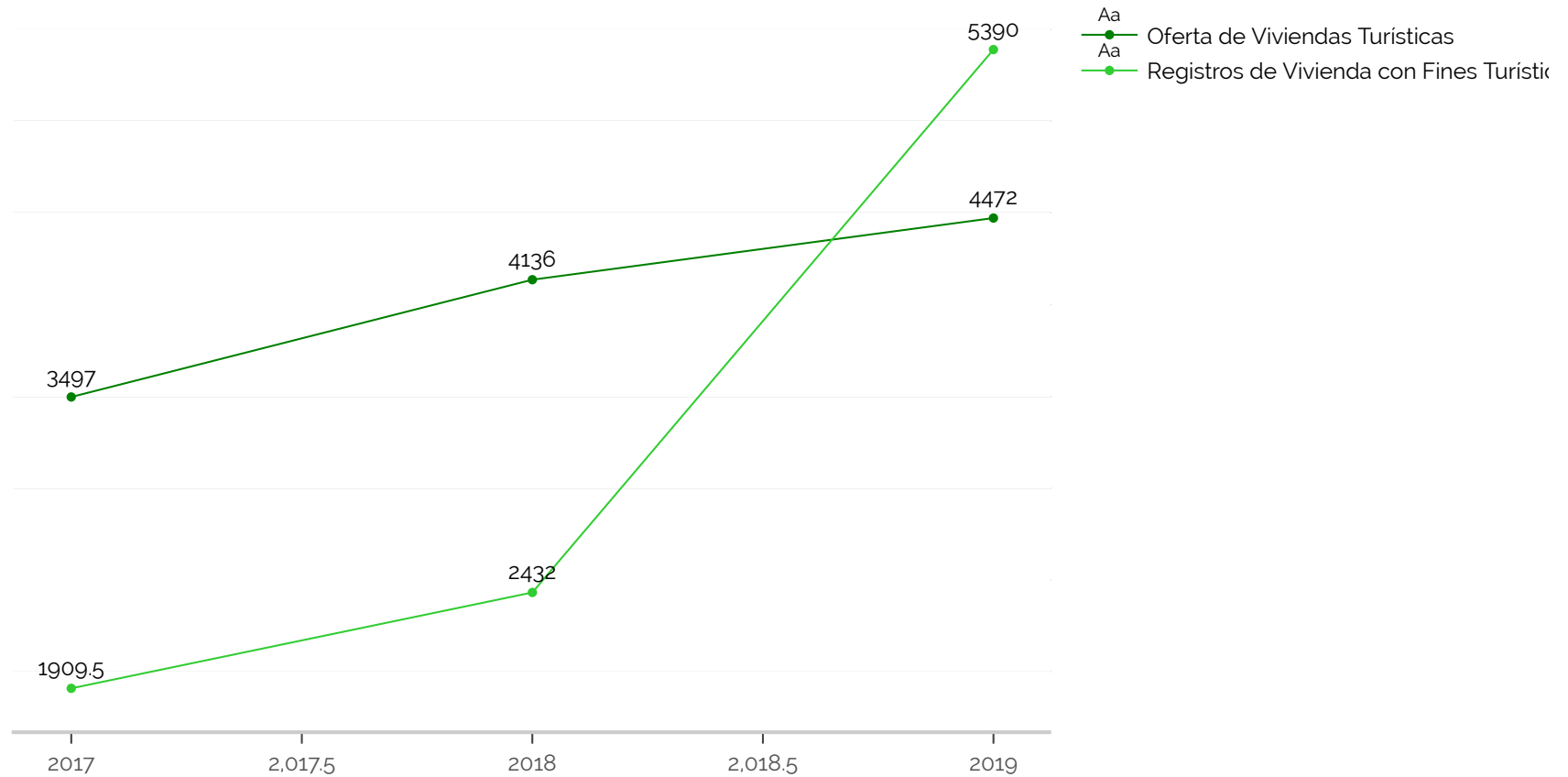


Fuente: Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla. Ayuntamiento de Sevilla



## Oferta vs Registros de Viviendas Turísticas

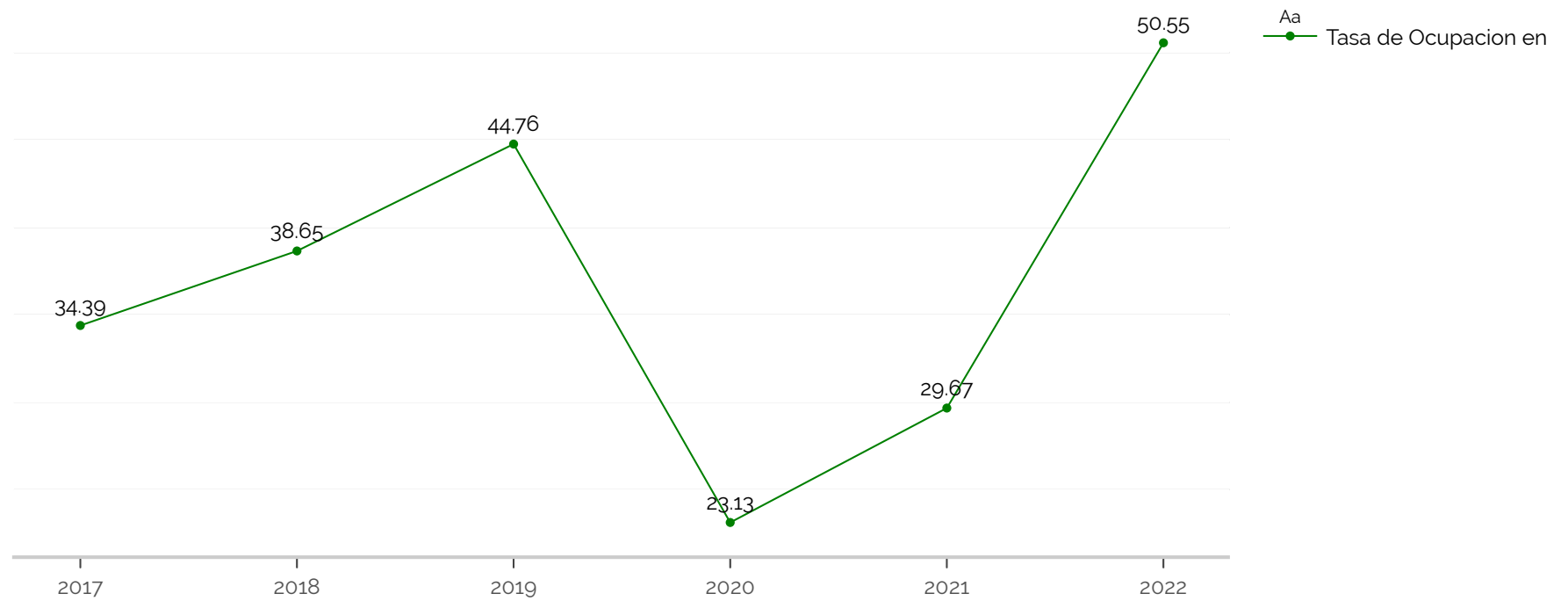
Municipio de Sevilla. 2017-2019



Fuente: Sevilla City Office. Congresos y Turismo de Sevilla

## Tasa de ocupación de viviendas turísticas

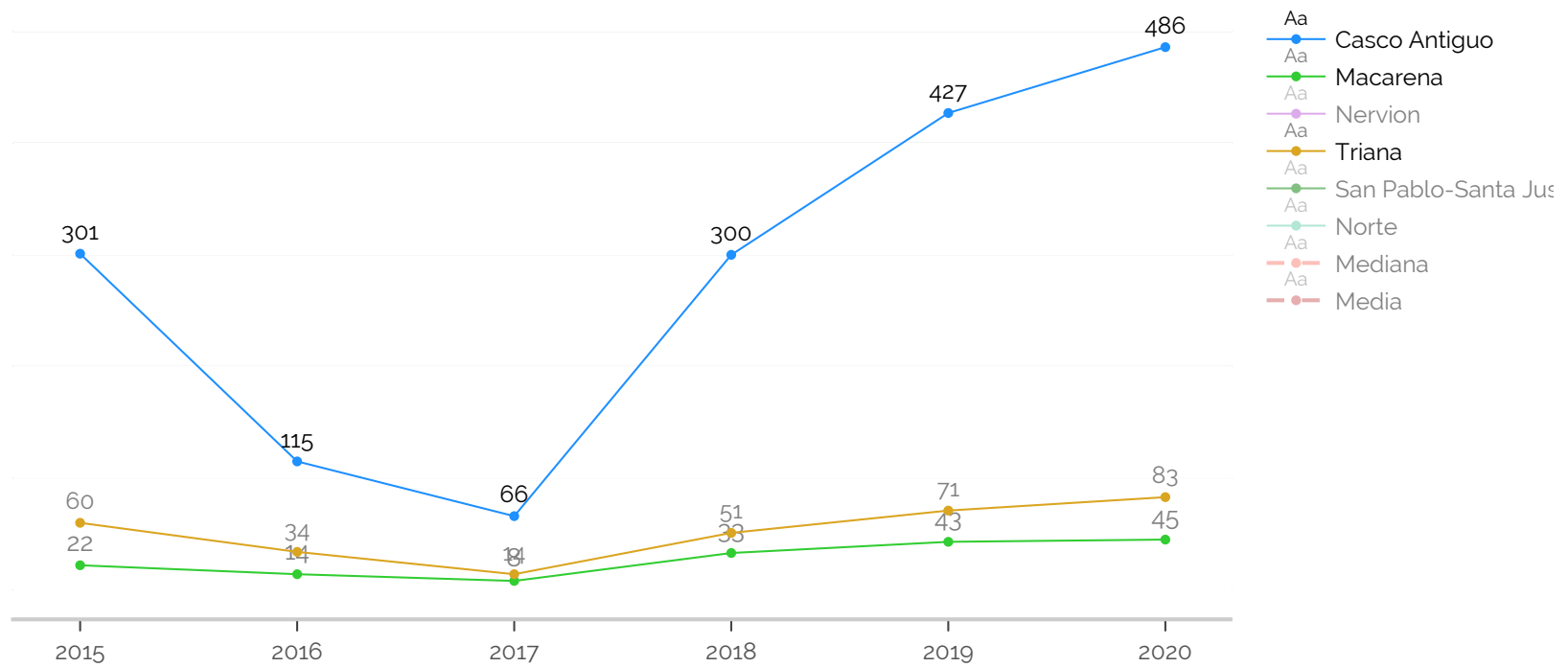
Municipio de Sevilla. 2017-2022



Fuente: Sevilla City Office. Congresos y Turismo de Sevilla

## Licencias de Reforma Otorgadas

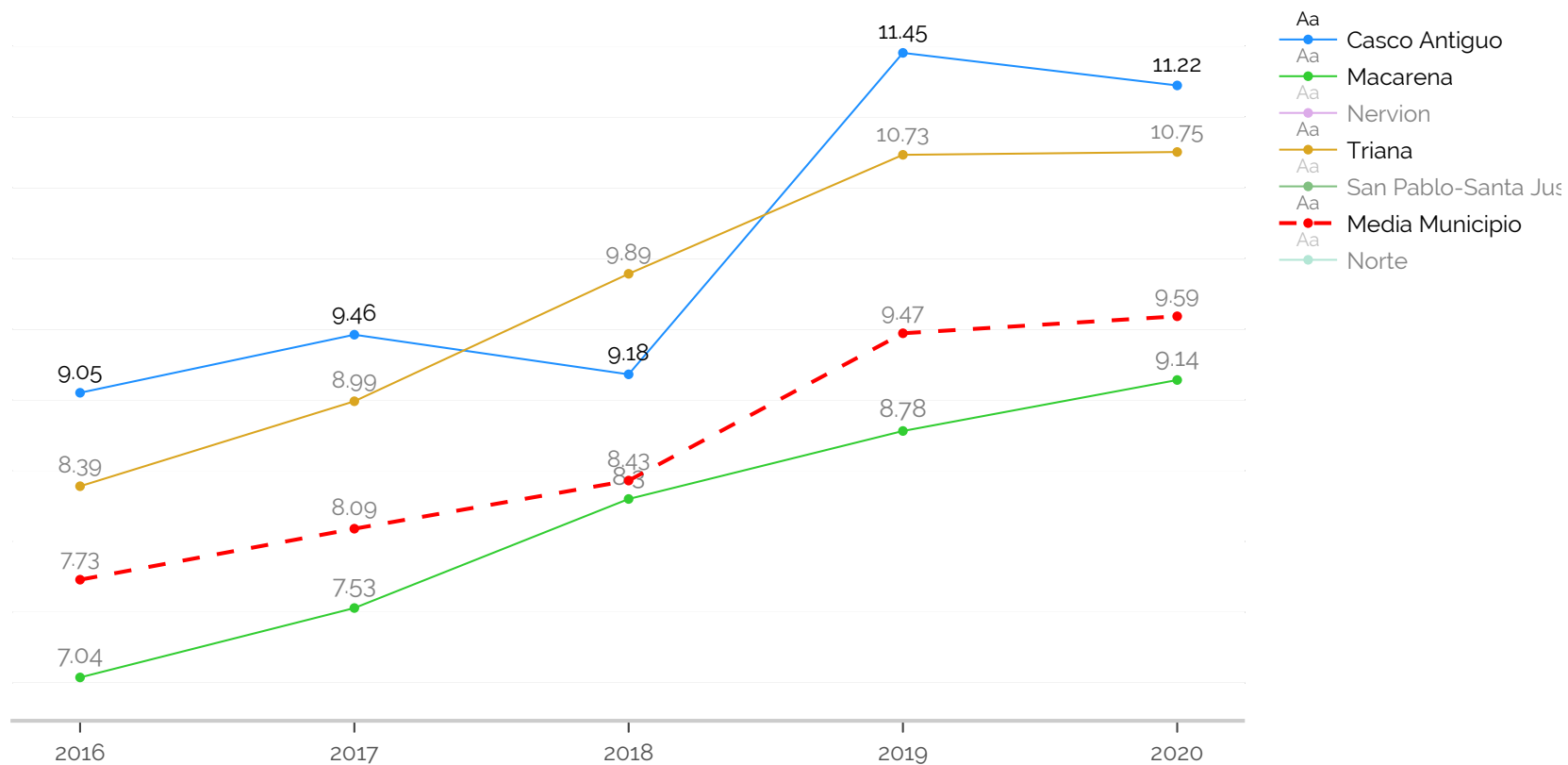
Comparativa Casco Antiguo vs Otros Distritos. 2016-2020



Fuente: Gerencia de Urbanismo. Ayuntamiento de Sevilla

## Precio Medio de Alquiler por m<sup>2</sup>

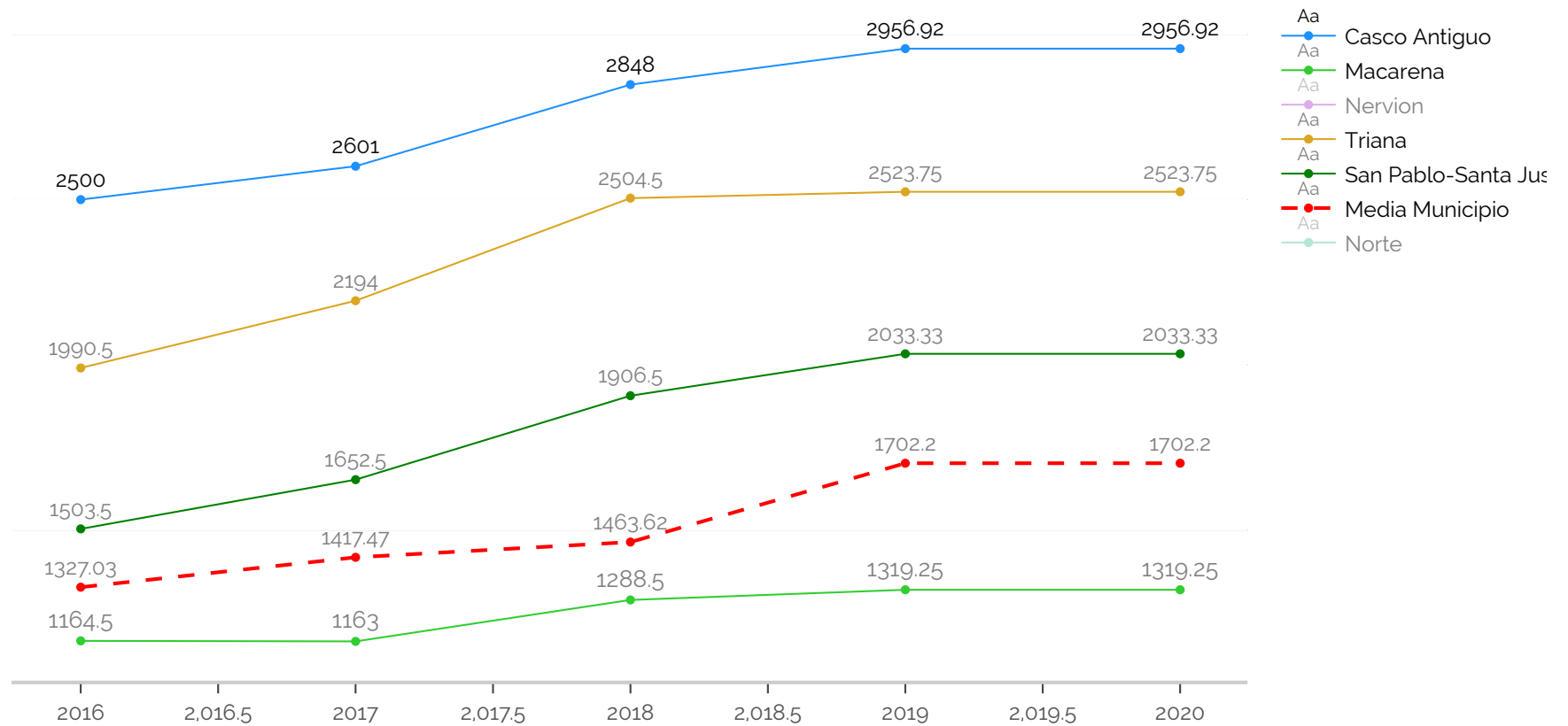
### Comparativa Casco Antiguo vs Otros Distritos. 2016-2020



Fuente: Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla. Ayuntamiento de Sevilla

## Precio Medio de Venta por m². Pisos de Segunda Mano

### Comparativa Casco Antiguo vs Otros Distritos. 2016-2020



Fuente: Anuario Estadístico de la Ciudad de Sevilla. Ayuntamiento de Sevilla

## Conclusiones