

**UNA GEOGRAFÍA DE LA GENTRIFICACIÓN EN EL  
CENTRO HISTÓRICO DE PALMA (MALLORCA,  
ESPAÑA). TURISMO Y ELITIZACIÓN SOCIAL**



**Jesús M. González Pérez. Catedrático de Geografía de la UIB**

Open Edition Journals <https://journals.openedition.org/confins/34527>

La gentrificación se ha generalizado y convertido en una amenaza para muchos centros históricos. Éste es el caso de la antigua ciudad preindustrial de Palma (Mallorca), capital de uno de los principales destinos turísticos del Mediterráneo. El objetivo de este artículo es analizar el proceso de gentrificación en el centro histórico de Palma, a partir del uso de tres indicadores principales: demográficos (población extranjera), turísticos (hoteles y vivienda vacacional) y económicos (renta por hogar y mercado inmobiliario). El análisis lo realizamos a escala intraurbana (secciones censales) con el objetivo de detectar desigualdades urbanas y patrones espaciales en la localización y/o distribución de estas variables. El trabajo concluye con la constatación de una serie de tendencias: creciente internacionalización (de residentes, de capitales hoteleros, de turistas, de inversores inmobiliarios...), aumento de la especialización turística y diversificación de la oferta alojativa vacacional, homogeneización social y elitización.

**Índice de palabras claves:** Gentrificación, desigualdad, población extranjera, alojamiento turístico, mercado inmobiliario.

**Este trabajo ha sido financiado por el proyecto de investigación:** “Vivienda y movilidad internacional en las ciudades de las Islas Baleares. La aparición de nuevas formas de desigualdad urbana” (RTI2018-093296-B-C22), Agencia Estatal de Investigación (España), Ministerio de Ciencia, Investigación y Universidades, y FEDER.

En plena crisis de COVID-19, crecen las incertidumbres sobre las ciudades y los procesos urbanos en curso. Los cambios económicos, sociales, culturales, políticos... podrían llegar, en algunos casos, a modificar tendencias. Las predicciones están sujetas a numerosas influencias, pero lo previsible es que, fundamentalmente en aquellos territorios expuestos a un fuerte desarrollo económico, los cambios afecten sobre todo a sus ritmos.

Esta última posibilidad es lo que puede suceder en los centros históricos de las ciudades del Primer Mundo. Unos espacios urbanos que están en el centro de debate urbano en las dos últimas décadas y que han pasado de ser analizados a partir de indicadores de exclusión y vulnerabilidad urbana, tal y como sucedió en las décadas de 1980 y 1990, para ser estudiados a partir de los impactos producidos por el turismo urbano y la gentrificación. La turistificación contribuye a su tematización, convirtiéndolos en nuevos destinos del turismo de masas y segundas residencias. La recuperación patrimonial, en demasiadas ocasiones,

es afrontada como un negocio, adaptando el territorio al consumo y disfrute del visitante o inversor.

Estos procesos se pueden estudiar en el centro histórico de Palma. Una ciudad media en el sistema urbano español, 416.065 habitantes en 2019, capital de las Islas Baleares (1.149.460 habitantes en 2019) y uno de los destinos turísticos más importantes del Mediterráneo. Una ciudad con signos de desigualdad y segregación (Artigues et al, 2013; González-Pérez, 2017; González-Pérez, Vives-Miró y Rullan, 2020), pero donde se generalizan los éxitos turísticos y las dinámicas de crecimiento: en 2018, las Islas Baleares alcanzaron un nuevo récord de turistas (16.598.916), aumentaron el número de plazas turísticas (total: 436.315) y de vivienda vacacional (15.347 viviendas turísticas regladas sólo en la isla de Mallorca) y reactivaron el mercado inmobiliario, fundamentalmente de vivienda de lujo y debido a la compra de viviendas por parte de extranjeros (el 30,54% de todas las viviendas en 2018, la más alta de España).

En este contexto, el objetivo de este artículo es estudiar el proceso de gentrificación en la antigua ciudad preindustrial (centro histórico) de Palma, entendido como la sucesión temporal de diferentes dinámicas sociourbanas que convergen en la actualidad. Bajo la realidad de una alta presión turística y una creciente internacionalización (capitales hoteleros, inversiones inmobiliarias, turistas, residentes...), la ciudad antigua cumple las premisas de elitización social y revalorización inmobiliaria. Estas transformaciones las estudiamos a partir de cuatro indicadores íntimamente interrelacionados: 1) cambio social y elitización de los colectivos extranjeros; 2) pérdida de función residencial y aumento de la turística (hotelera y vivienda vacacional); 3) aumento del nivel económico y de las rentas medias de los residentes; 4) dinamismo del mercado inmobiliario y aumento del precio de la vivienda.

### **Marco teórico**

Desde los años 1990, existe una extensa literatura científica que demuestra que el turismo produce gentrificación (Smith, 1996; Judd y Fainstein, 1999; Wilson y Tallon, 2011; González-Pérez, 2020). Desde el primer artículo de Gotham (2005) sobre la gentrificación turística en New Orleans, las publicaciones sobre esta temática han abierto muchas líneas de investigación: la influencia de promociones residenciales, comerciales y planes de rehabilitación urbana (Lees, 2008; Cócola, 2015; González, 2017), el papel del turismo urbano (Bures y Cain, 2008; Gladstone y Preau, 2008; Herzfeld, 2017; González-Pérez, 2020), el papel de las segundas residencias y los conflictos entre turistas y residentes (Farstad y Rye, 2013; Gallent, 2014; Colomb y Novy, 2017), o los impactos generados por el alquiler vacacional a través de plataformas de internet como Airbnb (Guttentag, 2015; Samaan, 2015; Stulberg, 2015; Lee, 2016; Mermert, 2017).

La gentrificación ha dejado de ser un proceso puntual y exclusivo de algunas ciudades principales, para convertirse en una estrategia urbana propia de la política urbana liberal (Smith, 2002). Los procesos se han generalizado tanto

espacial como sectorialmente (Smith, 2006). En la cuarta ola de la gentrificación (década 2000) destaca el papel otorgado a la financiarización de la vivienda y sus vínculos con los circuitos del capital y la cultura global (García, Smith y Mejías, 2007; Aalbers, 2016). Las administraciones públicas, y por ende las políticas urbanas, están ahora más involucradas en el proceso (Hackworth y Smith, 2001; Lees, 2003; García, Smith y Mejías, 2007; Lees, Slater y Wyly, 2007; Wilson y Tallon, 2011), junto a los mercados de capital global, las grandes corporaciones y los inversores globales (Bridge, 1995; Gotham, 2005; Smith y Graves 2005). Esto es especialmente interesante en nuestro caso de estudio, por cuanto contribuye a entender el papel desempeñado por las administraciones públicas en la política urbanística (planes de rehabilitación urbana) y turística (legislación turística y regulación del alquiler vacacional).

La gentrificación, como estrategia de acumulación por desposesión, es puesta en marcha debido a las expectativas de producción y apropiación de rentas urbanas. Desde este enfoque, Neil Smith caracteriza los diferenciales de renta (rent gap) como uno de los mecanismos centrales bajo los que se esconde el proceso de gentrificación (Vives-Miró, González-Pérez y Rullan, 2018). Las rent gaps son consideradas una condición necesaria para que se gentrifique un barrio, pero no suficiente (Smith, 1992). Cuando los barrios sufren desinversión, baja la renta del suelo que se puede extraer en la zona y, en ese momento, bajan los precios de compra y alquiler de inmuebles. A medida que continúa la desinversión, las diferencias que separa la renta del suelo de la renta que se podría obtener en caso de remodelación crece, hasta el punto en que la reinversión comienza a ser rentable (Smith, 2009). Cuando la rent gap es lo suficientemente grande para que los promotores puedan capturar un excedente satisfactorio, entonces, tiene lugar la gentrificación (Smith, 1996).

La aparición de la gentrificación en España fue tardía y difiere sustancialmente de los procesos observados en el mundo anglosajón. Se entiende como crítica al modelo neoliberal y, en los últimos años, se centra sobre todo en el turismo. Como consecuencia de ello, son las ciudades turísticas las que han recibido mayor atención. A partir de 2010 se convierte en una de las principales líneas de investigación en los estudios urbanos (González-Pérez, 2020).

A la luz de las referencias disponibles, se puede establecer una clasificación de la literatura sobre este tema dividida en dos grandes etapas. Los primeros trabajos se desarrollaron durante los años de la burbuja inmobiliaria (1996-2007) y centraban su atención en el estudio de los impactos de los megaproyectos urbanísticos impulsados por las administraciones públicas y desarrollados en el marco de iniciativas mixtas de colaboración público-privada (Janoschka, Sequera y Salinas, 2013). A partir de 2007, durante la crisis y postcrisis, cambia el foco de atención y el debate está capitalizado por el turismo urbano y los impactos de los nuevos canales de comercialización de alquiler turístico en internet o en apps, en especial por la irrupción de Airbnb (Sánchez-Aguilera y González-Pérez, en prensa).

## Metodología

La geografía de la gentrificación del centro histórico de Palma la realizamos a través de algunos de las transformaciones sociales y funcionales más importantes que está conociendo la ciudad en los últimos veinte años. Entendemos que las variables estudiadas no son las únicas que nos permiten estudiar este fenómeno, pero consideramos que son algunas de las más importantes y aquellas que están produciendo mayores cambios funcionales, sociales y paisajísticos en la ciudad.

La elitización la medimos a través del análisis temporal y la territorial de indicadores demográficos (tipologías de población extranjera), turísticos (tendencias y caracterización de los alojamientos hotelero y vacacional) y económico e inmobiliario (renta media de los hogares y evolución del mercado de venta y alquiler residencial). Estos tres indicadores los completamos con un análisis de las políticas urbanas y turísticas donde, en algunas iniciativas, las Islas Baleares son pioneras en España. Aunque la antigua ciudad preindustrial de Palma posea cierta homogeneidad espacial, estas variables las territorializamos a escala de sección censal, con la finalidad de detectar desequilibrios y procesos de segregación y diversidad intraurbana. La sección censal es la unidad estadística más pequeña que hay en el sistema estadístico español y, salvo contadas excepciones, agrupa territorios entre 1.000 y 2.500 residentes. La ciudad preindustrial de Palma, con una superficie próxima a las 125 hectáreas, está dividida en 19 secciones censales.

La investigación la abordamos por medio de una metodología mixta elaborada a partir de tres tipos de fuentes: explotación estadística de fuentes oficiales, fuentes secundarias (portales inmobiliarios, alquiler vacacional) y la observación directa de los procesos. En primer lugar, los cambios sociales más importantes en la década de 2000 se relacionan con el progresivo aumento del número de residentes extranjeros procedentes de la Europa más desarrollada. Para analizar estos procesos, estudiamos la localización y distribución territorial de extranjeros por nacionalidades a partir de estadísticas oficiales del Padrón continuo de habitantes (Instituto Nacional de Estadística, INE).

La segunda gran transformación que analizamos está relacionada con el aumento de la oferta hotelera de alta categoría y la situación de la vivienda vacacional. Estas son dinámicas más recientes y, para su estudio, trabajamos con fuentes del Govern de les Illes Balears, categorizando la oferta hotelera según fecha de apertura, número de camas y categoría. El estudio de la vivienda vacacional se centra en el caso de Airbnb. La localización y densidad de alojamientos nos proporciona importante información sobre aquellas partes de la ciudad sujetas a una fuerte presión por parte de esta nueva modalidad alojativa.

último, los análisis de renta e inmobiliarios nos proporcionan una información valiosa para evaluar la elitización que está sufriendo esta parte de la ciudad. Para el primer caso trabajamos con estadísticas oficiales (INE) de renta media por hogar. Para el estudio inmobiliario utilizamos bases de datos de una de las más importantes agencias inmobiliarias de España, El Idealista. Entendemos que

ésta no es una fuente oficial, pero nos proporciona información útil y en clave temporal que, parcialmente, suple la ausencia de estadísticas oficiales sobre los precios de venta y alquiler a escala inframunicipal.

En definitiva, el análisis de estas variables nos proporciona información de gran validez para entender las transformaciones funcionales y sociales del centro histórico de Palma. Procesos que aparecen en momentos distintos a lo largo de los últimos veinte años, pero que convergen en la actualidad.

## **Resultados**

Los colectivos extranjeros. Una ciudad segregada con tendencia a la homogeneización

Los desplazamientos (de personas e identidades) son un mecanismo clave para remodelar la composición social de la ciudad (Stavrides, Koutrolikou y Janoschka, 2015). El retorno al centro de las ciudades se produce por medio de contingentes de personas de mayores ingresos y capital (Hiernaux y González, 2014).

El inicio de la gentrificación turística en el centro histórico de Palma está relacionado con una creciente residencialización por parte de población extranjera del centro y norte de Europa. Un proceso que tiene sus inicios en la década de 1990, y que coincide con tres fenómenos principales que interactúan a tres escalas diferentes: la entrada de España en la Unión Europea (1986) y el Tratado de la Unión Europea (1993), por cuanto esto favorece las inversiones extranjeras también en el sector inmobiliario (la libre circulación de capitales es una de las cuatro libertades fundamentales del mercado único de la UE); el inicio del denominado tercer boom turístico en las Islas Baleares (1988) que implica, entre otros, que todo el territorio es susceptible de explotación turística-inmobiliaria; la ejecución de tres planes de rehabilitación urbana (PERI, Plan Especial de Reforma Interior) en otros tantos barrios del centro histórico (Puig de Sant Pere en 1980, la Calatrava en 1989, y la Gerreria en 1995), que se completa con la concesión de un proyecto Urban de la Unión Europea (la Calatrava, la Gerreria y El Temple) en 1997. En este contexto, la llegada de capitales inversionistas procedentes de otras economías europeas se encuentran con un escenario ideal. Por un lado, un centro histórico con grandes valores patrimoniales pero desvalorizado y con vivienda barata debido al nivel de degradación alcanzado. Por otro, planes de rehabilitación en desarrollo y con una importante financiación pública.

18En este momento comenzaron dos olas migratorias de diferente procedencia. Por un lado, la llegada de extranjeros del norte y centro de Europa que se localizaban en aquellos barrios de más calidad urbanística y mejor conservados. Por otro, los barrios más degradados se convirtieron en la puerta de entrada de muchos inmigrantes laborales del Sur, donde podían conservar su "invisibilidad". Y así, durante más de dos décadas, chabolización y gentrificación convivieron en el casco antiguo.

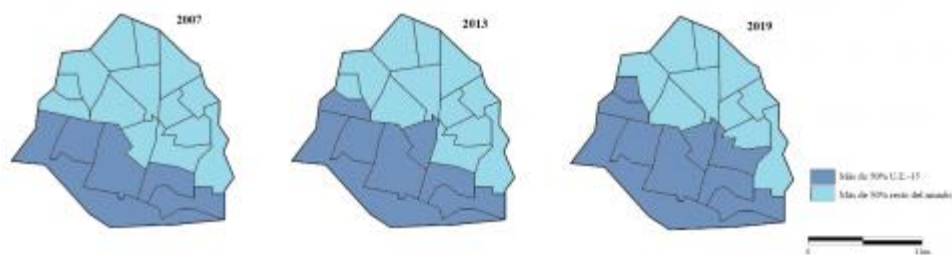
La antigua ciudad intramuros de Palma tiene una población próxima a los 24.000 habitantes (2019), donde algo más del 19% son extranjeros. Estos son un porcentaje similar a los alcanzados a principios de 2000, pero algo menor al período 2008-2012, cuando estos aumentaron en número al mismo tiempo que descendían los residentes españoles. En general, las cifras de habitantes están estabilizadas, a diferencia del número de plazas hoteleras. (Figura 1).

Figura 1. Evolución del número plazas hoteleras y de la población según nacionalidad en el centro histórico de Palma (2003-2019)

Fuente: elaboración propia a partir de INE (Padrón continuo de habitantes) y Govern de les Illes Balears (Allotjaments Turístics Mallorca)

El número de extranjeros ha descendido ligeramente en los últimos años, pero más destacable es la distribución territorial de los diferentes colectivos. A medida que avanza el siglo XXI, aquellos espacios invisibles se están transformando en los nuevos espacios elitizados. Esto lo podemos comprobar a través de dos tipos de análisis. En primer lugar, la localización por secciones censales de la población según el tipo de nacionalidad extranjera. La segregación está muy marcada entre un sector sur con predominio de extranjeros procedentes de la Unión Europea de los 15 (UE-15). Es decir, de los países más desarrollados de Europa. Y la mitad norte y este con mayoría de extranjeros de otras partes del mundo (en general, latinoamericanos, europeos del este y africanos). Esta segregación espacial se mantiene en los últimos doce años, aunque con una tendencia a la elitización. Es decir, se advierte una clara expansión de los barrios con mayoría de extranjeros de la UE-15 en dirección sur-norte. (Figura 2).

**Figura 2. Representación relativa de los colectivos extranjeros por secciones censales en el centro histórico de Palma (2007-2019)**



Fuente: elaboración propia a partir de INE (Padrón continuo de habitantes)

En segundo lugar, el análisis temporal de la tasa de extranjería y la nacionalidad no española más numerosa a nivel de sección censal proporciona nuevas claves de estos procesos: a) hay una tendencia generalizada a la reducción de las tasas de extranjería, que se produce al mismo tiempo que las secciones censales cambian sus tipologías de extranjeros. Es decir, desciende la tasa a medida que los extranjeros del norte (alemanes, italianos y británicos) pasan a ser las nacionalidades más numerosas; b) se produce un progresivo cambio en la tipología de extranjeros. Los del Norte superan a los del Sur en 18 de las 19

secciones censales en 2019. En 2007, once secciones tienen mayoría de alemanes y británicos. En 2019, estos son mayoría en 18 secciones censales; c) la única sección censal (0704001006) con mayoría de extranjeros de fuera de UE-15 (Bulgaria) en 2019 es la que más aumenta la tasa de extranjería en todo el período considerado; d) los bolivianos y, menor medida, ecuatorianos y argentinos han reducido su representatividad y ya no son mayoría en ninguna sección en 2019; e) entre los extranjeros del Norte, hay un cambio de procedencia: de mayoría alemana en 2003 la mayoría italiana en 2019. (Tabla 1).

**Tabla 1. Población extranjera por secciones censales en el centro histórico de Palma: tasa de extranjería y nacionalidad extranjera más numerosa (2007-2019)**

Sección censal	2007		2013		2019	
	Tasa extranjería (%)	Nacionalidad más numerosa	Tasa extranjería (%)	Nacionalidad más numerosa	Tasa extranjería (%)	Nacionalidad más numerosa
0704001001	30,01	Alemania	27,72	Alemania	22,62	Italia
0704001002	18,82	Alemania	16,76	Alemania	18,66	Alemania
0704001003	17,29	Alemania	14,00	Alemania	19,72	Alemania
0704001004	14,84	Alemania	18,27	Alemania	17,84	Italia
0704001005	26,29	Alemania	24,02	Alemania	22,72	Italia
0704001006	22,50	Ecuador	24,41	Bolivia	25,05	Bulgaria
0704001007	28,95	Argentina	26,92	Alemania	23,59	Italia
0704001008	34,44	Bolivia	32,59	Italia	29,84	Italia
0704001009	23,15	Bolivia	26,08	Bolivia	25,02	Italia
07040010010	17,04	Bolivia	15,70	Bolivia	17,51	Italia
07040010011	14,79	Argentina	17,55	Bolivia	15,41	Italia
07040010012	26,41	Italia	22,27	Italia	20,85	Italia
07040010013	22,05	Alemania	15,84	Alemania	14,76	Reino Unido
07040010014	13,45	Bulgaria	12,08	Ecuador	11,84	Alemania/Ucrania
07040010015	15,88	Alemania	16,48	Italia	17,38	Italia
07040010016	15,19	Bolivia	13,02	Italia	14,02	Italia
07040010017	11,25	Italia	11,23	Italia	10,83	Alemania
07040010018	23,46	Alemania	17,41	Alemania	19,37	Italia
07040010019	17,97	Alemania	18,13	Alemania	17,88	Italia
TOTAL	20,55	Alemania	19,39	Alemania	19,05	Italia

Fuente: elaboración propia a partir de INE (Padrón continuo de habitantes)

## Potencialidad turística. Una ciudad de vacaciones

En la década de 2000 se inicia un progresivo cambio en la composición social de los extranjeros residentes. En la de 2010 se asiste a una hotelización de la ciudad que, a medida que avanza la década, coincide con la eclosión del fenómeno de la vivienda vacacional.



El centro histórico de Palma mantuvo durante décadas una función turística complementaria al turismo de sol y playa dominante en Mallorca. Concentraba la oferta cultural y comercial más importante de la isla, pero el alojamiento turístico no se localizaba en esta parte de la ciudad. Algunos hoteles más o menos grandes en los límites exteriores del centro histórico (Jaume III, Paseo Mallorca), y pequeños hostales y hoteles de baja categoría era lo predominante hasta finales del siglo XX. Así, la mayor parte de la antigua ciudad intramuros se mantuvo al margen de la turistificación hotelera hasta fechas recientes, conservando su función residencial y resistiendo, con diferente éxito, la degradación urbana que afectaba a la mayoría de los centros históricos de ciudades españolas de la época. El turismo urbano irrumpió con fuerza a inicios del nuevo siglo. Hoteles y vivienda vacacional se unen a las segundas residencias y la llegada de los primeros extranjeros centroeuropeos. Según el último censo de 2011, una de cada cuatro viviendas del centro histórico no son principales (5,40% secundarias y 18,20% vacías).

En una antigua ciudad intramuros de 23.594 habitantes (2019), hay 83 establecimientos hoteleros (incluido turismo de interior) que suman 3.498 plazas (marzo 2020). A esto hay que añadir la oferta de viviendas vacacionales. De manera reglada, hay nueve viviendas turísticas (64 plazas) en marzo 2020, pero son 388 las publicitadas en la plataforma Airbnb (marzo 2020).

1 Regulado por la Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears, el servicio de alojamiento turístico se (...)

A finales de la década de 2010 se percibe una doble tendencia. Por un lado, el aumento de la oferta de pequeños hoteles de alta categoría (hoteles boutique), y la expansión (hasta la prohibición de dar más licencias en 2019) de los denominados establecimientos de turismo de interior<sup>1</sup>. Aunque suman pocas plazas, 40 de los 83 hoteles tienen la categoría de turismo de interior en el centro histórico de Palma (marzo de 2020). Por otro lado, la vivienda vacacional, que irrumpió con fuerza a mediados de la década de 2010 y que, tras años de constante expansión (842 viviendas ofertadas en Airbnb en marzo de 2017), ha reducido su oferta en 2020. Las nuevas políticas urbana y turística de Palma, que más adelante tendremos ocasión de analizar, explica este decrecimiento.

Diferentes indicadores demuestran la evolución hacia una oferta hotelera moderna y de alta categoría en la actualidad. La mayoría de los hoteles se han abierto recientemente: 71 de los 83 establecimientos son posteriores a 2000 y 66 se abrieron después de 2009. Ninguno de los hoteles actualmente en funcionamiento es de la década de los 1980. Si sólo contabilizamos los hoteles propiamente dichos, 15 son de cinco estrellas, 22 de cuatro, y sólo uno de tres estrellas. No hay de dos ni de una estrella. Asimismo, predominan aquellos con pocas plazas y que ocupan edificios rehabilitados de alto valor patrimonial. Los hoteles de cuatro y cinco estrellas tienen un tamaño que oscila entre las 25 y 99 plazas. Los de turismo de interior no suelen llegar a 100. (Tabla 1). (Figura 8)

Tabla 2. Caracterización de la oferta hotelera en el centro histórico de Palma según categoría

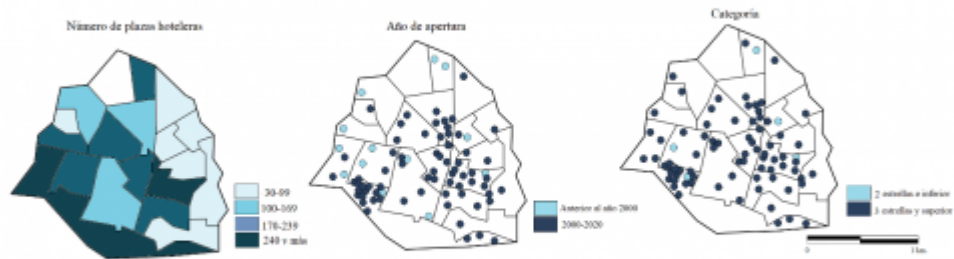
	Total	Año de apertura			Número de plazas		
		Antes 2000	2000-2009	2010-2020	1-25	26-99	100 y más
Hostal, casa de huéspedes, apartamentos turísticos	4	4	0	0	2	2	0
Hotel 3 estrellas	1	1	0	0	0	1	0
Hotel 4 estrellas	22	6	4	12	4	12	6
Hotel 5 estrellas	15	1	1	13	1	13	1
Turismo de interior	40	0	0	40	36	4	0
<b>TOTAL</b>	<b>83</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>66</b>	<b>44</b>	<b>32</b>	<b>7</b>

Fuente: elaboración propia a partir de Govern de les Illes Balears "Allotjaments Turístics Mallorca"

La distribución territorial muestra el absoluto dominio de los hoteles de alta calidad en todo el casco antiguo. La modernidad de la oferta responde a una lógica espacial. Los más antiguos son aquellos localizados en las secciones censales de la parte occidental, que coinciden con dos tipos de barrios: unos de alta concentración patrimonial (La Llotja, Born, Seu...) y otros revalorizados, aunque con trama histórica muy alterada (Jaume III). Algunas de las secciones de la parte oriental fueron las más degradadas hasta 2000, y estaban fuera de los circuitos turísticos durante las primeras fases del turismo.

En 2020, la mayor oferta está en algunas secciones centrales y de alta concentración patrimonial (Seu, Cort, Born...) y, por encima de todas, la sección situada más al sur (07040010019), que incluye el barrio de La Llotja (suroeste) y fachada marítima. Esta sección censal, de 1.555 habitantes, tiene 24 hoteles y turismo de interior, y 1.094 plazas. Esta sección es precisamente la que también posee un mayor número de viviendas en Airbnb, un total de 62. La mitad oriental tiene menos plazas por incorporarse más tarde al proceso turistizador y hotelero de alta categoría. Por último, las secciones del norte apenas conservan la trama antigua y tienen pocos elementos patrimoniales. En esta parte de la ciudad, los hoteles se localizan en edificios no históricos, tienen más plazas y son anteriores a la última expansión hotelera de 2010. (Figura 3) (figura 4).

**Figura 3. Localización de los establecimientos hoteleros y turismo de interior por secciones censales en el centro histórico de Palma según diferentes indicadores (marzo de 2020)**



[Agrandir](#) [Original \(png, 123k\)](#)

Fuente: elaboración propia a partir de Govern de les Illes Balears "Allotjaments Turístics Mallorca"

**Figura 4. Rehabilitación urbana y hotelización de la ciudad. Barrios de la Gerreria y la Calatrava**



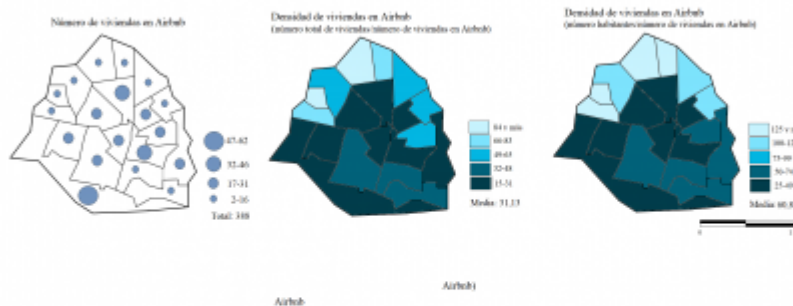
[Agrandir](#) [Original \(jpeg, 235k\)](#)

Fuente: elaboración propia

Las viviendas de Airbnb se distribuyen por toda la ciudad preindustrial, coincidiendo en muchos casos en los barrios con más alta concentración de hoteles urbanos de alta categoría. Pero especialmente se localizan en un eje norte-sur que atraviesa las zonas centrales del casco. Los principales reclamos turístico-patrimoniales (Plaça de Cort, Plaça Major, Catedral, Born...), los espacios con tramas antiguas menos alteradas, y áreas comerciales y de ocio son factores de atracción de este tipo de oferta turística. No obstante, a diferencia de los hoteles que necesitan una infraestructura especial, las viviendas que se alquilan por esta plataforma no necesitan grandes inversiones y, por lo tanto, pueden existir diferentes lógicas en su localización. En cualquier caso, según se desprende de los mapas de densidad (por total de vivienda y por habitante), la

presión es importante en muchas secciones censales. En la sección 07040010019, al sur, hay un alquiler en Airbnb por cada 15 viviendas y 25 habitantes. (Figura 5).

**Figura 5. Localización de la vivienda vacacional de Airbnb por secciones censales en el centro histórico de Palma según diferentes indicadores (marzo de 2020)**



Agrandir Original (png, 102k)

Fuente: elaboración propia a partir de Inside Airbnb (<http://insideairbnb.com/mallorca/>)

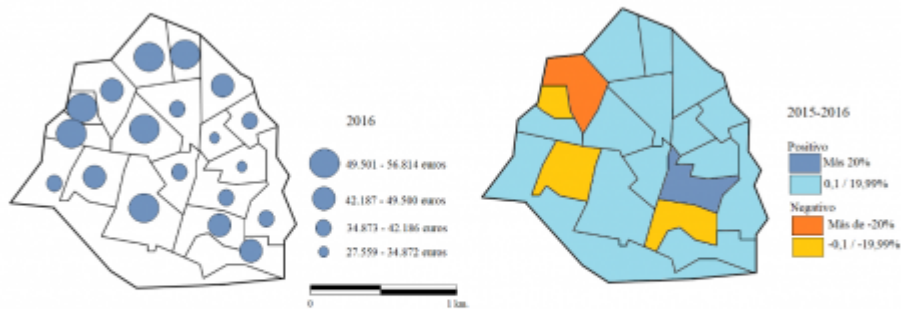
Nivel económico y revalorización inmobiliaria. Una ciudad inaccesible a las rentas bajas

Aunque hay contrastes urbanos internos, esta intensa turistización ha aumentado el nivel económico medio de los residentes, probablemente como una consecuencia del proceso de cambio social, y no tanto por el aumento generalizado de las rentas de los antiguos pobladores. Un importante nivel económico que se puede corroborar a través del análisis de las rentas medias de los hogares y de un sector inmobiliario que marca una línea ascendente en los precios desde mediados de 2015. Cinco años de crecimiento (2015-2020) que coincide con la etapa de mayor inauguración de hoteles y el boom del turismo residencial. En otro trabajo, se ha demostrado la relación entre el aumento del alquiler vacacional y la reducción de viviendas en el mercado de alquiler residencial y el aumento de los precios (venta y alquiler) en la mayoría de los barrios del centro histórico de Palma (González-Pérez, 2020).

La renta media por hogar en Palma en 2016 fue de 33.884 euros. Diecisiete de las diecinueve secciones censales de la antigua ciudad preindustrial superan esta media. Las dos de rentas más bajas se sitúan al este del casco. La más baja, 27.559 euros, se corresponde con la sección 0704001007, la Gerreria (barrio Sindicat), antiguo barrio de origen industrial (siglo XIX), que sirvió como puerta de entrada de los inmigrantes laborales extranjeros que llegaron a Palma (1980-1990) y que sufrió una fuerte degradación desde 1980 (droga, prostitución...). Por su parte, la mitad oeste tiene las rentas más elevadas. La más alta está en la sección 0704001017: 56.808 euros. Se corresponde con parte de Jaime III, barrio renovado por Plan General de Alineaciones y Reforma

de Palma (1943). Salvo dos excepciones, todas las secciones han mejorado su nivel de renta respecto al año anterior (2015), que es una muestra del dinamismo económico de esta parte de la ciudad. La revalorización del mercado inmobiliario confirma esta tendencia. (Figura 6).

**Figura 6. Renta media por hogar por secciones censales en el centro histórico de Palma**

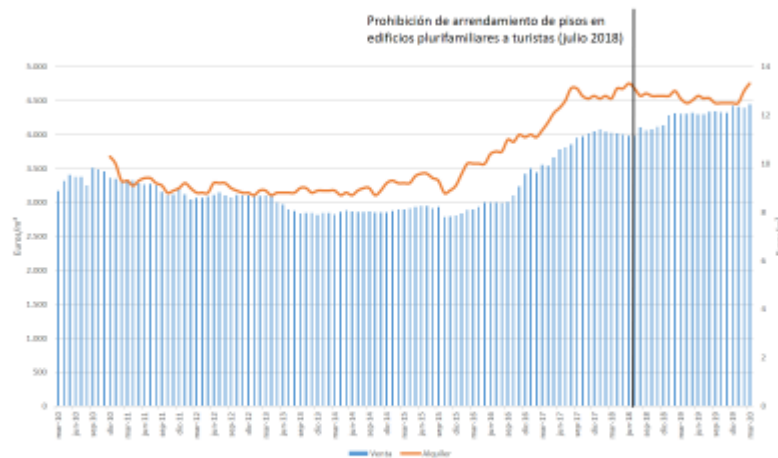


[Agrandir](#) [Original \(png, 127k\)](#)

Fuente: elaboración propia a partir de INE (Atlas de distribución de la renta de los hogares)

En los últimos diez años (marzo 2010-marzo 2020), el precio medio de venta de vivienda en el centro histórico de Palma ha aumentado en un 40,22%. El precio medio de alquiler desde diciembre de 2010, primeros datos disponibles, ha subido un 29,13%. Los precios han resistido bien los impactos de la crisis y el estallido de la burbuja inmobiliaria (2007), fundamentalmente los de alquiler. El precio más bajo de alquiler fue 8,7 euros/m<sup>2</sup>, obteniéndose en cinco fechas diferentes de los años 2013 y 2014, en plena crisis económica. El precio mínimo de venta se alcanzó en noviembre de 2015 (2.797 euros/m<sup>2</sup>). En noviembre de 2017 se superó la media de 4.000 euros/m<sup>2</sup>. Y un dato muy significativo: el precio más alto alcanzado tanto de venta como de alquiler durante todo el período considerado se obtuvo en marzo de 2020: 4.445 euros/m<sup>2</sup> y 13,3 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente. Los interrogantes para el mercado inmobiliario que se abren con el COVID-19 son casi tan importantes como los que afectarán al sector turístico. No sólo por la crisis generalizada que se intuye, sino porque previsiblemente muchas de las viviendas vacacionales se redirijan al mercado inmobiliario de alquiler residencial. (Figura 7).

**Figura 7. Evolución del precio de venta y alquiler de vivienda en el centro histórico de Palma**



Agrandir Original (png, 95k)

Fuente: elaboración propia a partir de El Idealista (<https://www.idealista.com/>)

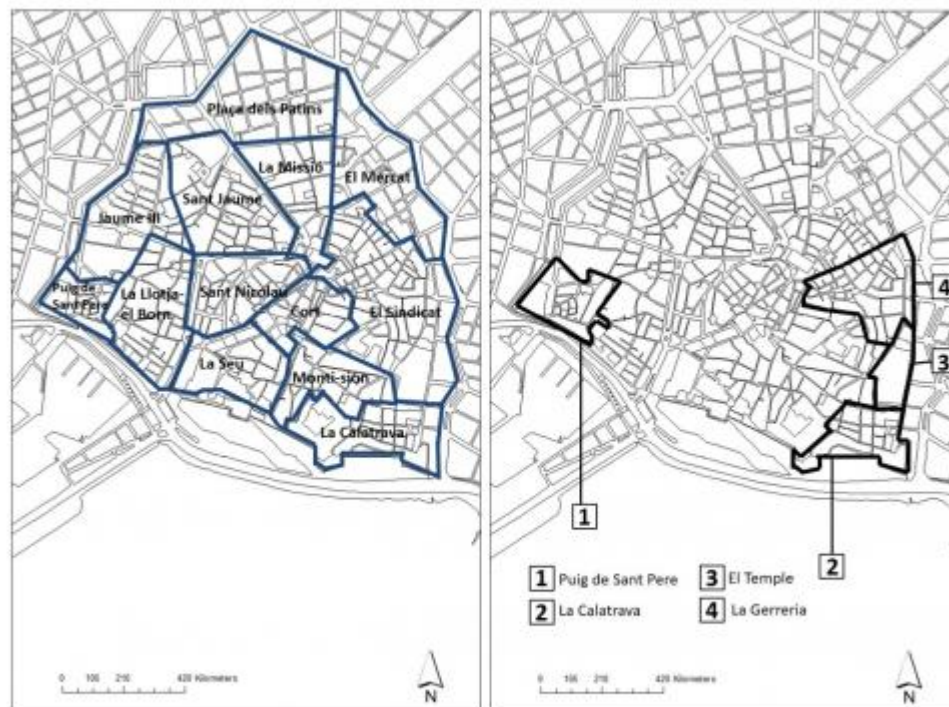
## **POLÍTICAS URBANAS. DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL A LA PLANIFICACIÓN TURÍSTICA**

En la década de 1980, la principal preocupación urbana relativa al centro histórico de Palma era el estado de degradación de determinados barrios y la segregación social existente. La administración intervino a través de la política urbanística, con la aprobación de tres planes especiales de reforma interior (PERI) (González-Pérez, 2017). En la década de 2010, la presión turística y los nuevos usos hoteleros y vacacionales son las más importantes amenazas de una ciudad histórica que pierde identidad y en la que cada vez es más difícil residir de manera permanente, debido al elevado precio alcanzado por la vivienda. En este caso, la respuesta de las administraciones se canalizó principalmente a través de la política turística, con la aprobación de regulaciones en 2017, 2018 y 2019.

En las décadas de 1980 y 1990 se aprobaron tres PERI en la antigua ciudad intramuros: Puig de Sant Pere (1980), la Calatrava (1989) y la Gerreria (1995). El primero de los PERI introduce el concepto de rehabilitación integral en Palma. Sin embargo, muchos de los objetivos de estos planes se vieron alterados por la aparición de nuevos procesos socio-urbanos. La Calatrava y la Gerreria se vieron especialmente sometidos a nuevas dinámicas y fuertes presiones turístico-inmobiliarias. Los dos conservan entramados de la ciudad medieval y tuvieron graves problemas de degradación urbana y bolsas de pobreza en las décadas de 1980 y 1990 (drogodependencia, prostitución, inmigración irregular...). En un principio, los indicadores negativos situaban a los dos barrios fuera de los circuitos turísticos. Sin embargo, bajo objetivos de rehabilitación urbana integral, se aprobaron dos PERI que, en 1997, se completaron con una importante financiación procedente de la concesión de un proyecto URBAN (U.E.) para el ámbito la Calatrava, la Gerreria y el Temple (González-Pérez, 2017). Los planes

propuestos se desarrollaron en un contexto nuevo y fueron poco cautelosos con las fuertes presiones especulativas que tuvieron que soportar. Entre otras, España entró en la Unión Europea en 1986 y esto supuso la llegada de capitales inversionistas procedentes de otras economías europeas más desarrolladas. (Figura 8).

**Figura 8. Zonas estadísticas (barrios) del centro histórico de Palma y área de intervención de los Planes Especiales de Reforma Interior**



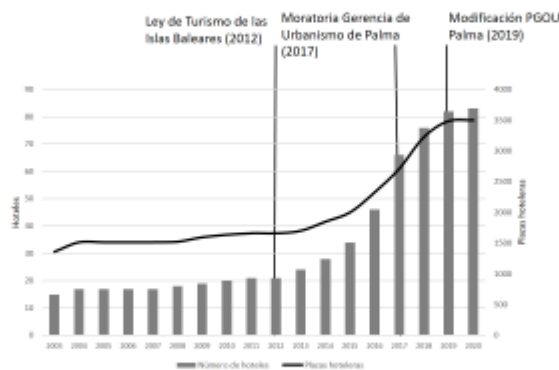
[Agrandir](#) [Original \(jpeg, 558k\)](#)

Fuente: elaboración propia a partir de Ajuntament de Palma

En la última década, las respuestas a los nuevos problemas sociourbanos de la ciudad histórica proceden principalmente de la política turística. Y tanto el Govern de les Illes Balears como el Ajuntament de Palma han demostrado una importante actividad regulatoria. Primero en materia hotelera, más adelante en vivienda vacacional. En julio de 2017, la Gerencia de Urbanismo de Palma aprobó una moratoria de licencias por un año para establecimientos de alojamiento de uso turístico en el centro histórico y determinados barrios de la ciudad compacta (Santa Catalina, Nou Llevant y la primera corona del ensanche). Una moratoria que, sin embargo, fue permisiva con la tipología de hoteles dominante en el centro histórico. La moratoria accedía a dar licencias a hoteles que ocupasen edificios de alto valor patrimonial (catalogados), tuviesen menos de 20 habitaciones, fuesen de cinco estrellas y no sustituyesen a más de tres viviendas. Esta moratoria se confirma en 2019, cuando se aprueba la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), relativa a la regulación establecimientos turísticos y albergues juveniles en Palma (27 marzo de 2019). Ésta prohíbe la construcción de edificios para uso turístico y albergues en el casco antiguo, con la única excepción de la transformación en hoteles de cinco estrellas con no más de 20 habitaciones en edificios catalogados, que sustituyan a un máximo de tres viviendas de más de 300 metros cuadrados cada una. Esta modificación es importante por cuanto el planeamiento urbanístico

anterior permitía destinar prácticamente cualquier edificio de la ciudad a establecimiento turístico. Y, además, limita la apertura de nuevos establecimientos de turismo de interior. No obstante, las excepciones que permite son, precisamente, los tipos de hoteles que más han aumentado su oferta en el casco antiguo desde hace una década. Por lo cual, esta nueva regulación protege el modelo hotelero dominante. (Figura 9).

**Figura 9. Hoteles y plazas hoteleras en el centro histórico de Palma en marzo de 2020 según su fecha de apertura (2003-marzo 2020)**



[Agrandir](#) [Original \(png, 76k\)](#)

Fuente: elaboración propia a partir de Govern de les Illes Balears "Allotjaments Turístics Mallorca"

En 2017, se aprobó la Llei 6/2017 de Turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas. Además de la regulación de la comercialización, también se propone perseguir la ilegalidad en el alquiler turístico. Desde su aprobación, y durante un año, los consells insulars (gobiernos insulares) y el Ajuntament de Palma tuvieron que definir las áreas y el número de nuevos alquileres turísticos (zonificación turística). En julio de 2018, Palma se declara como zona única a efectos de comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial. Esto significa la prohibición, sin excepciones, del arrendamiento de pisos en edificios plurifamiliares a turistas y, con algunas salvedades, se permite en viviendas unifamiliares. Con esta medida, Palma se convirtió en la primera ciudad española en tomar una medida de este alcance. Probablemente influido por esta decisión, se advierte un ligero descenso en los precios de alquiler residencial. Entre julio de 2018 y enero de 2020, el precio medio evolucionó desde 13,1 euros/m<sup>2</sup> a 12,5 euros/m<sup>2</sup>. (Figura 6). Aunque en marzo de 2020 hay un nuevo repunte en los precios, es un cambio de tendencia importante.

## CONCLUSIONES

La sensación de saturación territorial ha llegado al centro histórico de Palma. La gentrificación turística es un hecho constatable. Elitización social y especialización turística de alta categoría, con un importante componente internacional (de capitales, inversores, turistas, habitantes...), están



construyendo un casco antiguo cada vez más homogéneo desde un punto de vista social. El COVID-19 introduce múltiples interrogantes, no tanto porque pueda poner en peligro estos procesos, pero sí porque es previsible que pueda modificar los ritmos.

Los extranjeros de la UE-15 aumentan su representación relativa en un contexto de descenso de la tasa de extranjería. A estos que instalan su residencia definitiva en Palma, se añaden otros que residen de manera temporal, incluidos aquellos que están detrás de operaciones inmobiliarias de tipo especulativo (González, 2006). Desde principios de siglo XXI, hay un cambio en las tipologías de los colectivos extranjeros y en su distribución territorial. Ganan presencia aquellos procedentes de los países europeos más desarrollados, italianos y alemanes fundamentalmente, a costa de nacionalidades de la emigración laboral (bolivianos, ecuatorianos, marroquíes, etc.). Muchos de estos últimos o bien regresaron a sus países de origen con la crisis económica de 2007, o bien han cambiado su residencia a otros barrios más populares de la ciudad. Se constata una importante segregación espacial entre tipologías de extranjeros. La tendencia es la expansión de los procedentes de UE-15 en dirección sur-norte.

El casco histórico ha reforzado su posición turística con una numerosa oferta hotelera de alta categoría. Las plazas hoteleras han aumentado en un 157,20% entre 2003 y marzo de 2020. Un total de 66 nuevos establecimientos han abierto entre 2010 y marzo de 2020. La oferta se ha elitizado. Los hostales y hoteles de baja categoría prácticamente han desaparecido. De los quince hoteles de 5 estrellas existentes en la actualidad, trece han abierto en este último período. Y de los 22 de cuatro estrellas, doce son también de esta última etapa. La tipología turismo de interior se dirige a un mercado similar. Por el contrario, la vivienda vacacional, que hemos medido a partir de los alquileres en Airbnb, ha reducido su número debido a la prohibición de 2018. En cuanto a la distribución territorial, los hoteles se concentran en zonas centrales y de alto valor patrimonial, sobre todo el suroeste (Lotja), donde también es más importante Airbnb.

La renta media por hogar en el casco histórico supera con diferencia la media municipal. Las rentas más bajas se localizan en el este, en aquellos barrios como la Gerreria con graves problemas de degradación urbana hasta fechas muy recientes. Este alto nivel de renta se corresponde con un sector inmobiliario muy revalorizado. El casco histórico ha resistido mejor que otras partes de la ciudad el estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis. Y la recuperación de los precios, tanto de venta como alquiler, es una realidad. Una elitización del mercado inmobiliario que dificulta o impide a las clases bajas y muchas medias residir en el casco histórico.

Las políticas urbanas han perdido peso a favor de las propiamente turísticas. La gentrificación es un problema complejo al que no es posible enfrentarse sólo a través de respuestas sectoriales. Sólo las políticas transversales auguran cierto éxito. Aunque es necesario estudiar los impactos en series más largas, la prohibición de la vivienda vacacional ha obtenido algún éxito en el control de los

precios de alquiler, pero probablemente no lo suficiente. La nueva regulación de la oferta hotelera ha ordenado el sector en el casco histórico y ha prohibido la apertura de algunos de los establecimientos que más estaban creciendo (turismo de interior). Sin embargo, ésta no ha puesto límites al mayor riesgo gentrificador operado desde el sector hotelero: la expansión de pequeños hoteles de alta categoría en edificios históricos. En definitiva, clases acomodadas, hoteles de alta categoría y establecimientos comerciales abiertos para dar respuesta a las necesidades de estos residentes y turistas, son los nuevos habitantes de esta parte de la ciudad.

Haut de page

Bibliographie

Aalbers, M. *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. Abingdon, Routledge, 168 p., 2016.

Artigues, A.A. et alii "La profundización de la vía urbano-turística-financiera en Palma (2007-2011). In *Observatorio Metropolitano de Madrid (Ed.) Paisajes devastados*. Madrid: Traficantes de Sueños, 2013. pp. 355-388.

Bridge, G. "The Space for Class? On Class Analysis in the Study of Gentrification". *Transactions of the Institute of British Geographers*, n.20(2), 236-247, 1995.

Bures, R.M., Cain, C. "Dimensions of Gentrification in a Tourist City". In: 2008 Meeting of the Population Association of America, New Orleans, 2008. <http://paa2008.princeton.edu/papers/81623>.

Cócola, A. "Tourism and commercial gentrification". In: RC21 International Conference on "The Ideal City: between myth and reality", Urbino, 2015. <https://www.rc21.org/en/wp-content/uploads/2014/12/E4-C%C3%B3cola-Gant.pdf>

Colomb, C., Novy, J. *Protest and Resistance in the Tourist City*. Abingdon, Routledge, 358 p., 2017.

Farstad, M., Rye, J.F. "Second home owners, locals and their perspectives on rural development". *Journal of Rural Studies*, n.30, 41–51, 2013.

Gallent, N. "The Social Value of Second Homes in Rural Communities". *Housing Theory & Society*, n.31(2), 174–191, 2014

García, L., Smith, N., Mejías, M. "Gentrification, displacement, and tourism in Santa Cruz de Tenerife". *Urban Geography*, n.28(3), 276-98, 2007.

Gladstone, D., Preau, J. "Gentrification in tourist cities: Evidence from New Orleans before and after Hurricane Katrina". *Housing Policy Debate*, n.19(1), 137-175, 2008.

González-Pérez J.M. (2006) "Geografía urbana de Palma". In: Artigues, A.A. et alii (Eds.) *Geografía Urbana de las Illes Balears*. Palma: Universitat de les Illes Balears, 2006. pp 164-210.

González-Pérez, J.M. (2017) *Urbanisme i construcció de la ciutat en les Illes Balears*. Palma, Leonard Muntaner, 128 p., 2017.

González-Pérez, J.M. "The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain)". *Tourism Geographies*, n.22(1), 171-191, 2020. Doi: 10.1080/14616688.2019.1586986

González-Pérez, J.M., Vives-Miró, S., Rullan, O. "Evictions for unpaid rent in the Judicial District of Palma (Majorca, Spain): A metropolitan perspective". *Cities*, n.97, 2020. Doi: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102466>.

Gotham, K. "Tourism gentrification: the case of New Orleans' Vieux Carré (French Quarter)". *Urban Studies*, n. 42(7), 1099-1121, 2005.

Guttentag, D. "Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector". *Current Issues in Tourism*, n.18(12), 1192-1217, 2015.

Hackworth, J., Smith, N. "The changing state of gentrification". *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, n.92(4), 464-477, 2001. Doi: 10.1111/1467-9663.00172.

Herzfeld, M. "Playing for/with Time: Tourism and Heritage in Greece and in Thailand". In: M. Gravari-Barbas y S. Guinand (Eds.) *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*. Abingdon: Routledge, 2017. pp. 233-253.

Hiernaux, D., González, C.I. "Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación". *Revista de Geografía Norte Grande*, n.58, 55-70, 2014.

Janoschka, M., Sequera J., Salinas, L. "Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue". *International Journal of Urban and Regional Research*, n.38(4), 1234-1265, 2013. Doi: 10.1111/1468-2427.12030.

Judd, D.R., Fainstein, S.S. *The tourist city*. New Haven, Yale University Press, 352 p., 1999.

- Lee, D. "How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations". *Harvard Law and Policy Review*, n.10, 229-253, 2016.

- Lees, L. "Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York City". *Urban Studies*, n.40, 2487–2509, 2003.

Lees L., Slater, T., Wyly, E. *Gentrification*. Abingdon, Routledge, 310 p., 2007.

Lees, L. "Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance?". *Urban Studies*, n.45(12), 2449-2470, 2008.

Mermet, A.C. "Tourism gentrification in time of crisis: the case of 101 Reykjavik". In M. Gravari-Barbas y S. Guinand (Eds.) *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*. Abingdon: Routledge, 2017. pp. 52-74.

Samaan, R. "Airbnb, rising rent, and the housing crisis in Los Angeles". LAANE, 2015. <http://www.laane.org/wp-content/uploads/2015/03/AirBnB-Final.pdf> (acceso: 18-03-2020).

Sánchez-Aguilera, D., González-Pérez, J.M. "Geographies of Gentrification in Barcelona. Tourism as a Driver of Social Change". In: J. Domínguez, J. McGarrigle, J.M. Parreño (Eds.) *International Residential Mobilities: from lifestyle migrations to tourism gentrification*. Nueva York, Springer, en prensa.

Smith, N. "Blind man's buff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification". *Transactions of the Institute of British Geographers*, n.17(1), 110-115, 1992.

Smith, N. *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*. Abingdon, Routledge, 288 p., 1996

Smith, N. "New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy". *Antipode*, n.34(3), 427-450, 2002. Doi: 10.1111/1467-8330.00249

Smith, N. "Gentrification Generalized: From Local Anomaly to Urban 'Regeneration' as Global Urban Strategy". In: G. Downey (Ed.) *Frontiers of Capital: Ethnographic Reflections on the New Economy*. Londres: Duke University Press, 2006. pp 191-208.

Smith, N. "The Revolutionary Imperative". *Antipode*, n.41(1), 50-65, 2009.

Smith, H., Graves, W. "Gentrification as Corporate Growth Strategy: The Strange Case of Charlotte, North Carolina and the Bank of America". *Journal of Urban Affairs*, n.27(4), 403-418, 2005.

Stavrides, S., Koutrolikou, P., Janoschka, M. "Contested cities and crisis regimes: Practices, discourses and representations of housing (struggles)". In: RC21 International Conference on "The Ideal City: between myth and reality", Urbino, 2015.

Stulberg, A. "How much does Airbnb impact rents in NYC?". *The Real Deal New York*, 2015. <http://therealdeal.com/2015/10/14/how-much-does-airbnb-impact-nyc-rents/> (acceso: 12-02-2020).

Vives, S., Rullan, O., González-Pérez, J.M. (2018) *Understanding geographies of home dispossession through the crisis. Evictions Palma Style*. Barcelona, Icaria, 347 p., 2018.

Wilson, J., Tallon, A. (2011). "Geographies of gentrification and tourism". In J. Wilson (Ed.) *The Routledge Handbook of Tourism Geographies*. Abingdon: Routledge. pp. 103-112.

Wilson, J., Tallon, A. "Geographies of gentrification and tourism". In J. Wilson (Ed.) *The Routledge Handbook of Tourism Geographies*. Abingdon: Routledge, 2011. pp. 103-112.

Haut de page

Notes

1 Regulado por la Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears, el servicio de alojamiento turístico se presta en un edificio situado en el núcleo antiguo, con características similares a las de un hotel. El edificio tiene que ser anterior al 1 de enero de 1940 o estar catalogado por sus valores patrimoniales histórico-artísticos. Salvo excepciones, deben disponer de un mínimo de cinco unidades de alojamiento.