

MOVILIDAD RESIDENCIAL, SEGUNDA VIVIENDA Y DESIGUALDAD URBANA EN LOS ESPACIOS INSULARES ESPAÑOLES: UNA REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA

RESIDENTIAL MOBILITY, SECOND HOUSES AND URBAN INEQUALITY IN SPANISH ISLAND SPACES: A BIBLIOGRAPHIC REVIEW

Raúl Lardiés Bosque

Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio, Universidad de Zaragoza

rlardies@unizar.es, código ORCID: 0000-0001-9912-0739

Josefina Domínguez Mujica

Departamento de Geografía, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

josefina.dominguezmujica@ulpgc.es, código ORCID: 0000-0001-7460-5553

Juan Manuel Parreño Castellano

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

juan.parreno@ulpgc.es, código ORCID: 0000-0002-1082-456X

Jesús M. González Pérez

Departamento de Geografía, Universitat de les Illes Balears

jesus.gonzalez@uib.es, código ORCID: 0000-0002-3751-174X

Resumen

La llegada de migrantes residenciales y el turismo residencial no son fenómenos nuevos, pero han ido ganando importancia en España, y en particular en zonas costeras. Se trata de un fenómeno de múltiples dimensiones como la migratoria, segundas viviendas, el desarrollo turístico y la urbanización. A su vez, este hecho tiene múltiples consecuencias socioeconómicas y territoriales, consecuencias que han sido estudiadas por geógrafos y sociólogos, principalmente.

En esta comunicación analizamos la literatura académica sobre este fenómeno múltiple, con dos objetivos. Por una parte, reconocer las principales publicaciones existentes y el ámbito territorial al que se refieren y, por otra parte, identificar el contenido temático de esas publicaciones en las zonas costeras de España y, en especial, en las islas Canarias y Baleares.

Los resultados muestran que estamos ante un fenómeno multidisciplinar y con distintas dimensiones temáticas (migraciones, urbanización, segunda vivienda, etc.), y que se ha tratado en la literatura de forma aislada y pocas veces de forma integral. Estudios futuros deberían atender a esa integración de temáticas para responder cómo la migración ligada al turismo (y las variaciones en su composición y su distribución espacial en zonas residenciales y urbanas) influye o genera desigualdades territoriales.

Palabras clave: movilidad residencial, migraciones, segunda vivienda, desigualdad urbana, islas españolas.

Abstract

The arrival of residential migrants and residential tourism are not new phenomena, but they have been gaining importance in Spain, and particularly in coastal areas. It is a phenomenon of multiple dimensions such as immigration, the increment of second homes, tourism development and urbanization. In turn, this phenomenon has multiple socioeconomic and territorial consequences that have been widely analyzed, mainly by geographers and sociologists.

This contribution aims to analyze the academic literature on this multiple phenomenon, with two objectives. On the one hand, to recognize the main existing publications and the territorial scope to which they refer. On the other hand, to analyze the thematic content of these publications on this phenomenon in the coastal areas of Spain, and especially on the Canary and Balearic Islands.

The results show that we are dealing with a multidisciplinary phenomenon with several thematic dimensions (migration, urbanization, second home, etc.), which have usually been dealt with in the literature in isolation and seldom comprehensively. Future studies should address this double relationship to answer how tourism-related migration (and variations in its composition and spatial distribution in residential and urban areas) influence or generate territorial inequalities.

Keywords: residential mobility, migration, second home, urban inequality, Spanish islands.

1. MOVILIDAD RESIDENCIAL Y MIGRACIÓN TURÍSTICA EN LAS COSTAS ESPAÑOLAS

En las economías avanzadas, la movilidad residencial ha aumentado desde la década de 1980, en respuesta a factores sociopolíticos que reflejan la globalización, las crecientes oportunidades para los movimientos de ocio, las experiencias internacionales, la accesibilidad y una mayor flexibilidad de la vida laboral (Egidi *et al.*, 2020). La caracterización de los factores socioeconómicos y territoriales que configuran la propensión y el momento de la migración permiten distinguir una amplia gama de tipologías de movilidad, entre las que se incluyen las relacionadas con el ocio y con el turismo residencial.

Según Membrado (2015), en España podemos diferenciar dos grandes categorías de inmigrantes: por un lado, los de tipo económico, migrantes laborales que, por lo general, proceden de países con un menor nivel de riqueza, y que representan alrededor del 80% del total. Por otro lado, están los migrantes residenciales, cuyos ingresos económicos provienen de sus pensiones y ahorros. Muchos de ellos son jubilados y, si no lo son, por lo general son trabajadores por cuenta propia, que a menudo prestan servicios para los jubilados de su misma nacionalidad. No obstante, algunas investigaciones han demostrado que muchos de ellos también transitan entre la vida laboral y el retiro, pues montan negocios relacionados con el ocio y la actividad turística, pese a estar retirados o deciden comenzar a trabajar a una edad tardía en España, anticipándose a su posterior jubilación (Parreño-Castellano y Domínguez-Mujica,

2016). Aún a riesgo de caer en generalizaciones imprecisas, la mayoría de los migrantes residenciales son personas laboralmente desocupadas, entre las que destacan los retirados (Rodríguez *et al.*, 2005a), si bien, también hay personas económicamente activas, con negocios en España, o que pueden trabajar a distancia, compartiendo sus vidas entre el país de origen, España y, en ocasiones, otros países.

La mayoría de los trabajos publicados destacan el problema de la definición y conceptualización de un fenómeno que se solapa entre la temática de la movilidad y las migraciones, pero también del turismo y el turismo residencial, por su especial repercusión en lo atinente a las segundas viviendas, de ahí el gran desarrollo conceptual que han tenido las ‘migraciones internacionales de jubilados’ (Casado, 2005; Rodríguez *et al.*, 2005a; Williams y Hall, 2000) y la ‘gerontomigración’ (Durán, 2012). En el mundo académico anglosajón se ha impuesto la expresión *lifestyle migration* para hacer referencia a estos flujos de migrantes (Benson y O’Reilly, 2009), aunque otros autores se refieren a ‘migración residencial’ (Huete y Mantecón, 2013).

La llegada de ciudadanos de países europeos y el turismo residencial son fenómenos que han crecido y ganado importancia en España desde las décadas de 1960 y 1970, al calor del desarrollo del turismo, pero especialmente desde los años 1990 (Huete-Nieves, 2008). Los archipiélagos de Canarias y Baleares, además de la costa mediterránea española, se han configurado como una de las zonas europeas con mayor recepción de migrantes residenciales procedentes de países del centro y norte de Europa (Egidi *et al.*, 2020).

Mientras que los migrantes laborales se encuentran dispersos por toda España, en función de las oportunidades de empleo que ofrece el mercado del trabajo de cada provincia, los migrantes residenciales se concentran en las regiones del Mediterráneo y en las islas Canarias. Según el origen de los inmigrantes, por orden de prelación, a la Costa Blanca y la Costa del Sol le siguen Canarias (33%) y Baleares (22%) como zonas de destino (Membrado, 2015). En estas últimas, además, su localización territorial se produce en determinados espacios de especialización turística, lo cual evidencia el nivel de concentración en ámbitos territoriales específicos.

A este fenómeno migratorio, al establecimiento de inmigrantes noreuropeos en zonas costeras en España -jubilados o no-, y también al turismo residencial, se han dedicado numerosas publicaciones, imposibles de recoger aquí por su número, pero en su mayor procedentes del ámbito de la Geografía, aunque también de la Sociología, Antropología y en menor medida la Economía.

La mayor parte de ellas han analizado zonas costeras del Mediterráneo, aunque también de las islas Canarias y Baleares. Entre las primeras destacan las de autores como Vera Rebollo, Ivars, Antón Clavé, Huete, Mantecón, Rodríguez, Rodes, entre otros. Gracias a ellas se conocen diversos aspectos referidos a los flujos y volúmenes migratorios, su distribución geográfica, de planificación urbana, impactos socioeconómicos y territoriales, incluso los factores políticos y culturales relacionados con estos procesos migratorios, y más recientemente sus implicaciones con los recursos ambientales. A todos ellos se suman, además, los referidos a los ámbitos insulares. Las publicaciones principales utilizadas para la realización de este trabajo se recogen en la Tabla 1, en la que se aprecia la irrupción de las mismas desde finales de los años 90.

Aunque no estén recogidas en la tabla, se podría afirmar que un primer grupo de publicaciones (desde años 1980 a 1990) se centró en el auge del fenómeno turístico, en la llegada de inmigración europea, y en el *boom* residencial (segundas viviendas); posteriormente muchos trabajos derivaron hacia cuestiones de planificación y más tarde también de índole ambiental (consumo de suelo y de recursos); finalmente, una hornada más reciente de investigaciones (desde 2015) se centran en la escala local y urbana, para analizar los procesos de gentrificación producidos en las principales ciudades, y por lo tanto, las desigualdades generadas a partir de la implantación del turismo y por los procesos de sustitución de usos.

Tabla 1. Características de las principales publicaciones revisadas (ordenadas cronológicamente)

Autores	Año	Temática	Ámbito territorial
Barke & France	1988	Segunda vivienda	Baleares
Williams & Hall	2000	Turismo / Migraciones	Internacional
Zapata	2002	Migraciones	Canarias
Casado-Díaz	2004	Segunda vivienda	España
Hall & Müller	2004	Turismo / Migraciones / Segunda vivienda	Internacional
Warnes	2004	MIR	Europa
Breuer	2005	Segunda vivienda / MIR	Canarias
Casado	2005	MIR	Mediterráneo
Mazón & Aledo	2005	Turismo residencial	España
Schriewer & García	2005	Migraciones	España
Rodríguez et al.	2005a	MIR	España
Rodríguez et al.	2005b	MIR	Andalucía
Salvà	2005a	MIR	Baleares
Salvà	2005b	Turismo residencial	Baleares
López Colás & Módenes Cabrerizo	2007	Segunda vivienda	España
Barke	2008	Segunda vivienda	España
Domínguez-Mujica et al.	2008	Turismo	Palma / LPGC
Huete-Nieves	2008	Turismo residencial	Mediterráneo, España
Rodes	2008	MIR	España
Benson & O'Reilly	2009	Migraciones	Internacional
Franquesa	2010	Urbanismo	Palma
Domínguez-Mujica et al.	2011	Turismo / Migraciones	Baleares / Canarias
Huete & Mantecón	2011	Turismo / Mov. residencial / Urbanismo	Mediterráneo, España
Rullan	2011	Urbanismo	España
Durán	2012	MIR	España
Rodes	2012	Migraciones	Europa
Rodríguez	2012	MIR / Vivienda	España

Autores	Año	Temática	Ámbito territorial
Hof & Blázquez	2013	Turismo / Urbanismo	Mallorca
Huete & Mantecón	2013	MIR	España
Membrado	2015	Migración residencial / Urbanismo	Mediterráneo, España
Parreño-Castellano et al.	2016	MIR	España
Díaz Hernández et al.	2017	Segunda vivienda	Canarias
González Pérez & Novo Malvárez	2018	Turismo / Gentrificación	Turismo/Gentrificación
Blázquez-Salom et al.	2019	Gentrificación	Mallorca
Domínguez-Mujica et al.	2019	Turismo / Migraciones / Gentrificación	LPGC
González Pérez	2019	Turismo / Gentrificación	Palma
Armas-Díaz et al.	2020	Ambiental	Canarias
Egidi et al.	2020	MIR	Mediterráneo, Europa
González Pérez	2020	Turismo / Gentrificación	Palma
Pons & Rullan	2020	Turismo	Baleares
Domínguez-Mujica et al.	2021	Gentrificación	España

Leyenda: MIR: Migraciones Internacionales de Retirados.

Fuente: Elaboración propia

Por tanto, ha crecido el interés por el estudio de las migraciones desarrolladas a partir del turismo y de la compra de segundas viviendas, tanto a nivel europeo (Hall y Müller, 2004; Warnes, 2004; Williams y Hall, 2000), como español (Casado-Díaz, 2004). En relación con las islas españolas, cabe destacar el trabajo de Salvà (2005) sobre la inmigración de europeos retirados en Baleares, y también el que relaciona movilidad con turismo en los dos archipiélagos de Domínguez-Mujica et al. (2011).

En relación con las consecuencias que tienen estas migraciones, algunos autores apuntan a un proceso informal de integración europea (Schriewer y García, 2005), dado que este fenómeno convierte a muchas zonas costeras de España en “laboratorios” de una nueva realidad social europea y multicultural, que genera importantes impactos socioeconómicos y territoriales, además de dificultades de integración, cuando no de convivencia (Huete y Mantecón, 2013).

En cuanto al impacto de esta forma de movilidad residencial –a caballo entre los desplazamientos turísticos y las migraciones de mayor duración–, junto con la compra de segundas viviendas, hemos de reconocer que ha dado lugar a un modelo de desarrollo que se ha denominado turismo residencial, cuyas repercusiones económicas, urbanísticas, culturales, políticas y demográficas, en las estructuras físicas y sociales de las regiones costeras de muchos lugares del mundo, son incuestionables (Hall y Müller, 2004).

Mazón y Aledo (2005, pp. 18–19) definen el turismo residencial como “la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extrahotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de

residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas”.

De acuerdo con la revisión bibliográfica realizada, al margen de los impactos positivos, los negativos se concentran en la esfera medioambiental, la propiamente urbana (segregación residencial y gentrificación), y se relacionan con los procesos de urbanización asociados al desarrollo turístico. En este sentido han de apuntarse tres elementos esenciales: la ocupación urbanística de un territorio limitado, la sobreexplotación de unos recursos hídricos escasos y la destrucción irreparable de entornos naturales de incalculable riqueza (Huete-Nieves, 2008). A todos ellos habría que añadir los impactos que generan cambios sociales, económicos e incluso paisajísticos, tanto en zonas rurales como urbanas. Todos ellos son impactos comunes al proceso de desarrollo turístico, más que a la especificidad de las migraciones de retirados.

1.1. Migraciones de jubilados y vivienda

Uno de los colectivos más dinamizadores y de mayor impacto del turismo residencial y de vivienda ha sido el de jubilados de origen extranjero residentes en zonas de costa. También se trata de un fenómeno transversal con implicaciones en las migraciones, la movilidad residencial, el turismo residencial y el desarrollo del sector turístico (Williams y Hall, 2000).

Este fenómeno desató un notable *boom* de investigaciones a escala europea desde finales de los años 90 y durante la década de los 2000, y en particular en España como principal país de destino, en donde destacan los de origen británico, seguidos por alemanes, italianos y franceses. Para una sistematización y profundización en la complejidad del fenómeno de la movilidad transfronteriza de personas mayores y una amplia relación bibliográfica puede consultarse Warnes (2004), Rodríguez *et al.* (2005a) y Rodes (2012).

Ese *boom* llevó a la publicación de numerosos trabajos a escala europea (enfocados desde los mercados de origen de esos jubilados) y en particular en España, con numerosos trabajos referidos al establecimiento de este colectivo (Rodríguez *et al.*, 2005a). Muchas de las investigaciones realizadas sobre España han analizado las múltiples dimensiones e impactos de ese fenómeno (Rodes, 2008; Rodes, 2012; Rodríguez *et al.*, 2005b), puesto que tiene indudables implicaciones económicas (los retirados gastan y consumen, y no solo bienes inmobiliarios). En concreto, la encuesta MIRE3i realizada a escala nacional (proyecto de investigación: Migración Internacional de Retirados a España, 2009-12; CSIC) aportó mucha información sobre diversos aspectos (Durán, 2012; Rodríguez, 2012).

Al margen de este proyecto, muchas de las publicaciones se han centrado en el análisis del fenómeno en distintas regiones y provincias costeras del país como Andalucía (Rodríguez *et al.*, 2005b) o Murcia (Rodes, 2012). El libro editado por Rodríguez *et al.* (2005a) contenía estudios sobre varios espacios españoles como el municipio alicantino de Torreveja (Casado, 2005) o las Islas Baleares (Salvà, 2005) que, como los capítulos sobre nacionalidades concretas, enriquecen la perspectiva comparativa.

Todos esos trabajos han ido destacando el impacto de las migraciones de jubilados en el sector inmobiliario, así como la relación entre la migración internacional

de jubilados noreuropeos hacia España y su influencia en el desarrollo del urbanismo expansivo (Membrado, 2015). Entre los diversos factores de atracción, la vivienda juega en este colectivo una importancia destacada. En concreto, la comparación del precio de la vivienda y del coste de la vida entre el país de origen y de destino son aspectos clave de la movilidad residencial de los jubilados (Rodríguez, 2012).

Se trata de un factor sujeto a variaciones circunstanciales, como la escalada de precios en España hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, o la depreciación de la libra esterlina frente al euro, lo cual redujo, significativamente, el poder adquisitivo de los pensionistas británicos antes de la crisis del Covid-19. Este factor ha hecho, en ocasiones, barajar la posibilidad del retorno a su país de procedencia. Recordemos que, según la encuesta MIREs, el 68% de los jubilados encuestados, no encontraban razones para un posible retorno a su país de origen, y que el 58% ni siquiera mantenía vivienda a la que regresar (el 70% de los británicos no la conservaban).

2. SEGUNDAS VIVIENDAS Y TURISMO RESIDENCIAL

El modelo de desarrollo centrado en el turismo residencial se encuentra presente, de forma preeminente, en todas las comunidades autónomas del litoral mediterráneo español, así como en las Islas Baleares y Canarias (Salvà, 2005b; Zapata; 2002). En estas regiones, el crecimiento de la vivienda secundaria ha sido espectacular, sobre todo desde 1970 y también desde 1990. La importancia del fenómeno ha llevado a atraer la atención de investigadores incluso de fuera de España, destacando la relación entre la migración de retiro y la segunda vivienda entre los jubilados alemanes en las islas Canarias (Breuer, 2005), o sobre las segundas viviendas en Baleares (Barke y France, 1988), además de otros trabajos sobre el mercado de esas viviendas en todo España (Barke, 2008).

Sin embargo, la principal demanda de viviendas para uso residencial proviene, en primer lugar, del mercado nacional, tanto de zonas próximas como de otras comunidades autónomas, ya que el desarrollo económico experimentado por la sociedad española en las últimas dos décadas ha posibilitado la compra de una segunda vivienda a un segmento importante de la población. López Colás y Módenes Cabrerizo (2007) argumentan que la compra de una segunda vivienda es frecuentemente una continuación natural de una estrategia de inversión familiar. Además, España, como sociedad, tiene una tendencia generalizada hacia la demanda de segunda vivienda, independientemente del estatus socioeconómico, regional o residencial de la población.

En segundo lugar, en mayor número cada año, los compradores o arrendatarios de estas segundas residencias son europeos procedentes principalmente de Reino Unido y Alemania, que pasan largas temporadas en España o incluso se trasladan definitivamente (Huete-Nieves, 2008). Entre estos, destacan jubilados del norte de Europa. Sin embargo, a pesar de que no toda la segunda vivienda es adquirida ni utilizada por extranjeros, sí son ellos quienes principalmente desarrollan movilidad residencial hacia lugares de costa en España.

Ball (2005) afirma que la inversión y la propiedad extranjeras constituyen una proporción significativa del mercado de la segunda vivienda, aunque también que la inversión extranjera ha sido considerable en el mercado de la vivienda principal. En la última parte del siglo XX, la inversión extranjera directa ha desempeñado un papel destacado como fuerza impulsora del desarrollo económico general en España (Bajo-Rubio y López-Pueyo 1997) y la inversión en bienes raíces, en particular, ha proporcionado una importancia cada vez mayor (Carrascosa y Sastre 1991; BBVA, 2006). No es de extrañar que la mayor parte de esta inversión extranjera se haya concentrado en las regiones costeras de España. Por ejemplo, en 1988-1990 aproximadamente el 75% de la inversión en bienes raíces se realizó en las regiones orientadas al turismo de Andalucía, Canarias, Baleares y Valencia (Carrascosa y Sastre 1991). Sin embargo, esta inversión está lejos de limitarse únicamente a las segundas residencias. Díaz Orueta y Lourés (2006) argumentan que, si bien no es posible determinar cuántas unidades de vivienda permanecen como casas de vacaciones o se venden como viviendas permanentes, el aumento de residentes extranjeros registrados en una zona es una clara indicación del último.

En particular, las publicaciones sobre turismo residencial han destacado el proceso urbanizador que se produce, por cuanto el turismo residencial se ha asimilado a la promoción inmobiliaria y a la venta de viviendas tanto en conjuntos residenciales (urbanizaciones particulares) como en ensanches de núcleos urbanos tradicionales, para acoger a una demanda en continuo crecimiento (Huete-Nieves, 2008). Así, uno de los impactos clave de la llegada de dichos migrantes residenciales ha sido la expansión del urbanismo expansivo durante la burbuja inmobiliaria española y la confirmación de procesos de gentrificación a todos los niveles (centros históricos, núcleos rurales con riqueza patrimonial, espacios litorales, etc.).

Pero desde el lado de la demanda, el desarrollo de este modelo de urbanismo expansivo ha sido posible porque la gran mayoría de los extranjeros noreuropeos quería, y podía, pagar una vivienda unifamiliar, siguiendo los patrones urbanos propios de sus países de origen. Fue durante la expansión económica mundial de finales del siglo XX y principios del XXI cuando muchos turistas noreuropeos decidieron residir permanentemente en España y comenzaron a comprar vivienda, a precios relativamente bajos en comparación con sus países de origen (Membrado, 2015).

La llegada de estos inmigrantes a la costa mediterránea y de Canarias responde a diversas razones como el clima, las playas, la gastronomía, las fiestas, el ritmo de vida sosegado y la vida al aire libre; además, también influye el hecho de poder costearse una vivienda unifamiliar a un precio no demasiado alto, y el papel de las autoridades políticas españolas de apoyar el turismo de masas e intentar atraer a potenciales compradores de vivienda en la costa, tanto españoles como extranjeros (Membrado, 2015). Por lo tanto, no es extraña la afirmación de Huete y Mantecón (2011) sobre que, desde 1970, en el Mediterráneo español, la planificación del uso del suelo se llevó a cabo teniendo como objeto servir a los intereses turísticos.

El resultado es que, si se analizan los cambios recientes de usos del suelo en España, se aprecia que los suelos urbanos han experimentado un fuerte aumento, especialmente durante la burbuja inmobiliaria española (1997-2007) (Rullan, 2011), y también que entre los suelos urbanos el que más crece es el urbanismo expansivo o *urban sprawl*.

Un buen ejemplo de urbanismo expansivo lo tenemos en Mallorca, en donde Hof y Blázquez (2013) han analizado los vínculos entre el turismo inmobiliario y el urbanismo expansivo. Según estos autores, la regulación estatal neoliberal ha favorecido los intereses financieros de la élite en el sector inmobiliario a través de la inversión en megaproyectos de transporte y el levantamiento de las restricciones de planificación regional que impedían el crecimiento urbano. La expansión urbana es cada vez más significativa en el interior de Mallorca, donde antes no se habían desarrollado complejos turísticos intensivos. Así, ante la relajación de la planificación regional y el auge de la economía de libre mercado, se están desarrollando nuevos patrones de distribución del crecimiento urbano en la isla: tanto desarrollo suburbano tanto para turistas como con fines residenciales, pero también la expansión exurbana para viviendas aisladas. En similares términos se pronuncia Pons y Rullan (2020), al analizar la expansión de áreas urbanas directamente vinculadas al fenómeno turístico y residencial en Mallorca.

3. PROCESOS DE DESIGUALDAD URBANA Y GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA

Sobre las desigualdades territoriales y diferencias entre territorios ocupados por viviendas de extranjeros y de nacionales, la literatura ha hecho referencia a la ocupación espacial diferenciada de esta población en los lugares de destino. Se trata de que, habitualmente, la ubicación socio-espacial de los residentes noreuropeos es en vivienda unifamiliar y en urbanizaciones alejadas de los núcleos urbanos tradicionales (Huete y Mantecón, 2011). En ocasiones, se trata de urbanizaciones cerradas y valladas, con vigilancia y zonas privadas, favorecedoras de formas de segregación y diferenciación espacial. También se ha señalado que esa separación espacial suele estar relacionada con problemas de aislamiento y de falta de interacción entre extranjeros y españoles en el día a día (Huete-Nieves, 2008).

Algunos promotores son responsables de la concentración de extranjeros de la misma nacionalidad en ciertas áreas. Con el fin de lograr la optimización de recursos y costes, ellos trataron de vender cada urbanización en un solo país, creando así colonias de personas de un mismo origen. Estos asentamientos por nacionalidad eran especialmente apetecibles para la gente mayor, que encontraba más seguro moverse en el extranjero si podía vivir entre sus compatriotas (Huete-Nieves, 2008).

No obstante, esta auto-segregación necesita de nuevas interpretaciones, sobre todo a partir de la generalización de los procesos de gentrificación y la creciente demanda de vivienda por parte de extranjeros procedentes del Norte global en los centros históricos de nuestras ciudades. Así, numerosas publicaciones abordan estas otras cuestiones sobre desigualdades urbanas, a escala intramunicipal, en relación a la gentrificación y procesos de sustitución de ciertos grupos sociales en los centros urbanos.

La creciente presencia del alquiler vacacional y las migraciones residenciales internacionales son dos fenómenos que determinan la dinámica reciente y la estructura urbana de la mayoría de las ciudades mediterráneas e insulares españolas. Los turis-

tas y los migrantes tienden a estar interesados en los mismos espacios urbanos y esto tiende a generar gentrificación, ya sea por cambios en los usos de los bienes raíces o impulsados por las perspectivas que perciben los propietarios de ganar dinero (Domínguez-Mujica *et al.*, 2019). Sobre los procesos de desigualdad urbana y gentrificación turística se han publicado trabajos referidos a áreas urbanas de ambos archipiélagos, aunque referido centrado en las principales ciudades y capitales isleñas como son Palma (Baleares) y Las Palmas de Gran Canaria (Canarias).

En Baleares, Pons y Rullan (2020) han analizado la urbanización turística y señalan aspectos como la desigualdad territorial generada entre zonas. En concreto, Blázquez *et al.* (2019) han abordado la relación entre el turismo y la gentrificación, poniendo el foco en la gentrificación comercial de la ciudad de Palma y en el cambio de los tipos de comercios, señalando también que muchos comercios desaparecen para convertirse en viviendas turísticas.

En el caso de Palma, su centro histórico está experimentando un importante cambio sociourbano debido a la especulación turismo-inmobiliaria (con el aumento hoteles de lujo y el alquiler de casas de vacaciones de corta duración), lo cual supone una revalorización de esa zona como lugar de inversión y el aumento de la desigualdad urbana en toda la ciudad (Franquesa, 2010; González y Novo, 2018; González Pérez, 2019; 2020). Llama la atención la contundente respuesta política con la Ley de Turismo (agosto de 2017) que introduce medidas regulatorias como declarar ilegal el alquiler de alojamientos vacacionales y la zonificación turística que, en Palma, ha llevado a una prohibición total del alquiler vacacional en bloques de apartamentos residenciales. Palma es la primera ciudad de España en optar por esta solución.

En publicaciones comparadas se destaca cómo Palma y Las Palmas de Gran Canaria concentraron una importante oferta turística en determinadas áreas urbanas entre 1950 y 1970, y la pérdida de función turística (alojativa) posteriormente, con el auge de las funciones residenciales (Domínguez-Mujica *et al.*, 2008). Desde entonces se han sucedido importantes cambios urbanísticos y sociales en aquellas áreas donde se había concentrado la oferta turística. En Palma, se produce la pérdida de la función turística frente a la residencial en un espacio altamente degradado, mientras que en Las Palmas de Gran Canaria surge una situación más diversa determinada por la sustitución de la oferta hotelera por la residencial, el deterioro de algunos sectores y la revalorización de las actividades turísticas. Se asiste, en ambas ciudades, a una diferente adaptación a la nueva especialización turística y residencial

A escala local también ha habido interesantes aproximaciones comparativas entre destinos turísticos ya consolidados en ambos archipiélagos (Domínguez-Mujica *et al.*, 2021). Así, Domínguez-Mujica *et al.* (2011) analizan el desarrollo turístico-residencial y los patrones migratorios de Baleares y Canarias a partir del examen de dos áreas de ambos archipiélagos (Calvià y Maspalomas), que les permite reconocer algunas diferencias en su especialización turística y espacio social. Es interesante el hecho de que los procesos turístico-residencial crean rasgos comunes como una mayor heterogeneidad social y segregación residencial, y que el desarrollo turístico conlleva diferentes patrones migratorios en los archipiélagos españoles.

En Gran Canaria, se ha analizado las consecuencias territoriales y sociales de los últimos procesos de urbanización extensiva que han inducido la propagación de viviendas secundarias, vacacionales y las formas turísticas residenciales asociadas,

concluyendo que el modelo encontrado es muy similar al vigente en otras zonas costeras del país (Díaz Hernández *et al.*, 2017).

En Las Palmas de Gran Canaria, los barrios turísticos maduros son un laboratorio valioso para el estudio de estos procesos recientes. En ellos, es posible analizar las transformaciones urbanas y los cambios sociales vinculados a los ciclos turísticos, y en el actual, los alquileres vacacionales y la llegada de nuevos grupos de extranjeros está provocando un proceso de gentrificación turística (Domínguez-Mujica *et al.*, 2021). Allí se han estudiado las transformaciones socio-urbanas de dos barrios turísticos maduros de la ciudad, detectando fuertes inversiones asociadas a planes de rehabilitación, la existencia de un nuevo turismo urbano, la sustitución de extranjeros del Sur por los del Norte y el cambio de alquiler residencial al alquiler vacacional, dando todo ello lugar a un proceso de gentrificación y elitización.

También Domínguez-Mujica *et al.* (2019) han analizado los nuevos flujos de movilidad en relación con las dinámicas urbanas en Las Palmas de Gran Canaria, en una ciudad con un enorme potencial turístico. Se analiza la función turística de la ciudad y los servicios turísticos disponibles, incluidos los alquileres vacacionales, y también los cambios en la población residente prestando especial atención a los extranjeros, para finalmente mostrar las peculiaridades y conflictos emergentes inherentes a la gentrificación turística.

Llegados a este punto de presión urbanística y de mercantilización de la tierra y los recursos naturales en las islas, y como contrapunto a lo anterior, también han aparecido recientemente trabajos en los que se reivindica el papel del territorio, en este caso de Tenerife, como lugar de naturaleza y de resistencia, frente a dinámicas neoliberalizadoras y sociedades de acumulación y despojo (Armas-Díaz *et al.*, 2020).

4. CONCLUSIONES

La literatura académica referida a los fenómenos y procesos anteriormente comentados ha tratado ampliamente las migraciones y la movilidad residencial, el curso de vida y retiro, el urbanismo turístico, la segunda vivienda y el turismo residencial, así como analizado los impactos generados, así como su relación con las dimensiones ambientales y sociourbanas (gentrificación entendida como un tipo de segregación).

En particular, muchos trabajos han estudiado el papel y la evolución de los extranjeros y de los españoles como propietarios de vivienda secundaria y las implicaciones que la movilidad y las segundas viviendas tienen en los procesos de urbanización y en la generación de entornos de recreación. Más recientemente, un tema de interés está siendo la gentrificación y las desigualdades urbanas relacionadas con el turismo.

Los resultados muestran el gran número de trabajos referidos a este fenómeno con tantas facetas y dimensiones, aunque muchas veces se tratan de forma aislada y separada (migraciones, urbanización, segunda vivienda, etc.). No obstante, crecen los trabajos que relacionan migraciones y desigualdades territoriales y urbanas, más allá de las diferencias espaciales señaladas desde el urbanismo expansivo sobre la concentración de viviendas y residentes turísticos. Por eso, estudios futuros deberían atender esa doble relación para responder cómo los procesos migratorios (variación-

nes en la composición de la inmigración y su distribución espacial en zonas residenciales y urbanas) influyen o generan desigualdades territoriales.

En relación con las migraciones de noreuropeos y el desarrollo turístico en zonas urbanas y residenciales queda por abordar la escala inframunicipal para detectar cuestiones como ¿cuál es la capacidad de la migración y de la movilidad para transformar la composición de la población a escala inframunicipal? Es decir, ver hasta qué punto los cambios en los flujos migratorios desde otros países europeos (por ejemplo, en relación al Brexit) están influyendo en la configuración de nuevas zonas turísticas y residenciales. O también, tener más evidencia empírica sobre si se están produciendo procesos de sustitución de la población de origen extranjero en dichas zonas residenciales.

AGRADECIMIENTOS

Este trabajo ha sido financiado por los proyectos 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) y “Vivienda y movilidad internacional en las ciudades de Canarias. La aparición de nuevas formas de desigualdad urbana” (RTI2018-093296-B-C21). Agencia Estatal de Investigación, Ministerio de Ciencia, Investigación y Universidades, y FEDER.

5. BIBLIOGRAFÍA

- ARMAS-DÍAZ, A., SABATÉ-BEL, F., MURRAY, I. & BLÁZQUEZ-SALOM, M. (2020). Beyond the right to the island: exploring protests against the neoliberalization of nature in Tenerife (Canary Islands, Spain). *Erdkunde* 74(4), 249-262. Retrieved from <http://hdl.handle.net/11201/155360>
- BAJO-RUBIO, O. & LÓPEZ-PUEYO, C. (1997). An industry analysis of foreign direct investment in Spanish manufacturing, 1986-1992. En Paper Presented at the International Symposium on Economic Modelling, Oslo, July 1996.
- BALL, M. (2005). RICS European housing review 2005. London: RICS.
- BARKE, M. (2008). Second homes in the Spanish housing market: one market or two?. *Journal of Housing and the Built Environment*, 23(4), 277-295. DOI: 10.1007/s10901-008-9121-1
- BARKE, M. & FRANCE, L.A. (1988). Second homes in the Balearic Islands. *Geography*, 73(2), 143-145. Retrieved from <https://www.jstor.org/stable/40571387>
- BBVA. (2006). *Real Estate Watch*, Spain, February.
- BENSON, M. & O'REILLY, K. (2009). Migration and the search for a better way of life: a critical exploration of lifestyle migration. *The Sociological Review*, 57(4), 608-625. DOI: 10.1111/j.1467-954X.2009.01864.x
- BLÁZQUEZ-SALOM, M., BLANCO-ROMERO, A., GUAL-CARBONELL, J. & MURRAY, I. (2019). Tourist gentrification of retail shops in Palma (Majorca). En C. Milano, J. M. Cheer & M. Novelli (Eds.), *Overtourism: excesses, discontents and measures in travel and tourism* (pp. 39-69). Wallingford: CAB International.

- BREUER, T. (2005). Retirement migration or rather second-home tourism? German senior citizens on the Canary Islands. *Erde*, 136(3), 313-333. Retrieved from https://epub.uni-regensburg.de/11114/1/JPG-313-333_neu.pdf
- CARRASCOSA, A. & SASTRE, L. (1991). Inversión extranjera en inmuebles en España: Características y efectos económicos. *Boletín Económico Información Comercial Española*, 696-697 (August-September), 133-146.
- CASADO-DÍAZ, M. A. (2004). Second homes in Spain. En C. M. Hall & D. K. Müller (Eds.), *Tourism, mobility and second homes* (pp. 215-232). Clevedon: Channel View Publications.
- CASADO, M. Á. (2005). En busca del sol: La migración internacional de retirados europeos hacia el Mediterráneo. En V. Rodríguez, M. A. Casado y A. Huber (Eds.), *La migración de europeos retirados en España* (pp. 69-94), Madrid: CSIC.
- DÍAZ HERNÁNDEZ, R. F., PARREÑO CASTELLANO, J. M. & DOMÍNGUEZ MUJICA, J. (2017). La vivienda secundaria y vacacional en la diversificación de la oferta alojativa de Canarias. *Revista Atlántida: Revista Canaria de Ciencias Sociales*, 8, 243-264. Retrieved from <http://riull.ull.es/xmlui/handle/915/6584>
- DÍAZ ORUETA, F. & LOURÉS, M. L. (2006). Housing, tourism and the real estate sector: The Spanish Mediterranean Coast. En Paper Presented at the ENHR Conference 'Housing in an Expanding Europe: Theory, Policy, Participation and Implementation', Ljubljana, Slovenia, 2-5 July.
- DOMÍNGUEZ-MUJICA, J., GONZÁLEZ-PÉREZ, J. M. & PARREÑO-CASTELLANO, J. M. (2008). Transformaciones recientes en barrios turísticos maduros. Los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria, España. *Scripta Nova*, XII, 270. Retrieved from <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1517>
- DOMÍNGUEZ-MUJICA, J., GONZÁLEZ-PÉREZ, J. M. & PARREÑO-CASTELLANO, J. M. (2011). Tourism and human mobility in Spanish Archipelagos. *Annals of Tourism Research*, 38(2), 586-606. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2010.11.016>
- DOMÍNGUEZ-MUJICA, J., GONZÁLEZ-PÉREZ, J. M., PARREÑO-CASTELLANO, J. M. & SÁNCHEZ-AGUILERA, L. (2021). Gentrification on the Move. New Dynamics in Spanish Mature Urban-Tourist Neighborhoods. *Urban Science*, 5(1), 33. DOI: 10.3390/urbansci5010033
- DOMÍNGUEZ-MUJICA, J., PARREÑO-CASTELLANO, J. M. & MORENO-MEDINA, C. (2019). Vacation Rentals, Tourism and International Migrations: Gentrification in Las Palmas de Gran Canaria (Spain) from a diachronic perspective. En C. Ribeiro de Almeida, A. Quintano, M. Simancas, R. Huete & Z. Breda (Eds.), *Handbook of Research on the Impacts, Challenges and Policy Responses to Overtourism* (pp. 237-260). IGU Global: Hershey, PA, USA.
- DURÁN, R. (2012). Atractivo de España para los jubilados europeos: del turismo a la gerontoinmigración. *Panorama Social*, 16, 151-165. Retrieved from https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS_PS/016art11.pdf
- EGIDI, G., QUARANTA, G., SALVATI, L., GAMBELLA, F., MOSCONI, E. M., GIMÉNEZ MORERA, A. & COLANTONI, A. (2020). Unraveling Causes and Consequences of International Retirement Migration to Coastal and Rural Areas in Mediterranean Europe. *Land*, 9(11), 410. DOI: 10.3390/land9110410
- FRANQUESA J. (2010). *Sa Calatrava Mon Amour*. Palma: Documenta Balear. Retrieved from <https://www.laie.es/es/libro/sa-calatrava-mon-amour/9788492703784/665801>
- GONZÁLEZ PÉREZ, J. M. (2019). The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain). *Tourism Geographies*, 22(1), 171-191. DOI: 10.1080/14616688.2019.1586986

- GONZÁLEZ PÉREZ, J. M. (2020): Una geografía de la gentrificación en el centro histórico de Palma (Mallorca, España). *Turismo y elitización social. Confins – Revue franco-brésilienne de géographie*, 48. DOI: 10.4000/confins.34527
- GONZÁLEZ PÉREZ, J. M. & NOVO MALVÁREZ, M. (2018). Dinámicas urbano-turísticas en el centro histórico de Palma (Mallorca). De la vulnerabilidad a la gentrificación. En J. A. Rio, J. Olcina, M. L. Fonseca, E. Marques, R. Garcia & C. Feitas (Coord.), *Península Ibérica no mundo: problemas e desafios para uma intervenção ativa da Geografia* (pp. 61-71). Lisboa: Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa.
- HALL, C. M. & MÜLLER, D. K. (2004). *Tourism, mobility and second homes: between elite landscape and common ground*. Clevedon: Channel View Books.
- HOF, A. & BLÁZQUEZ, M. (2013). The Linkages between Real Estate Tourism and Urban Sprawl in Majorca (Balearic Islands, Spain). *Land*, 2, 252-277. DOI: 10.3390/land2020252
- HUETE-NIEVES, R. (2008). *Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo Español. El Periplo Sustentable. Espacio de análisis y reflexión sobre Turismo Sustentable* (pp. 65-87). México: Universidad Autónoma del Estado de México, 14. Retrieved from <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/10404>
- HUETE, R. & MANTECÓN, A. (2011). Más allá del turismo: movilidad residencial europea y nuevos núcleos urbanos. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 56, 111-128. Retrieved from <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/1346>
- HUETE, R. & MANTECÓN, A. (2013). La migración residencial de noreuropeos en España. North European residential migration in Spain. *Convergencia. Revista de Ciencias Sociales*, 61, 219-245. Retrieved from http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-14352013000100009
- LÓPEZ COLÁS, J. & MÓDENES CABRERIZO, J. A. (2007). Los usuarios de residencias secundarias en España: perfiles regionales. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 45, 307-325. Retrieved from <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/649>
- MAZÓN, T. & ALEDO, A. (EDS.) (2005). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Aguaclara.
- MEMBRADO, J. C. (2015). Migración residencial y urbanismo expansivo en el mediterráneo español. *Cuadernos de Turismo*, 35, 259-285. DOI: 10.6018/turismo.35.221611
- PARREÑO-CASTELLANO, J., & DOMÍNGUEZ-MUJICA, J. (2016). Working and retiring in sunny Spain: Lifestyle migration further explored. *Hungarian Geographical Bulletin*, 65(4), 407-420. DOI: 10.15201/hungeobull.65.4.8
- PONS, A. & RULLAN, O. (2020). Islandness as a conditioning factor for the production of tourist space in the Balearic Islands. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 84, 2804, 1-33. DOI: 10.21138/bage.2804
- PRIETO, F. & RUIZ, JOSÉ B. (2013). *Costas Inteligentes. Visión para un futuro sostenible en 2030*. Estudio realizado para Greenpeace España. Madrid.
- RODES, J. (2008). Retirados para vivir en España: Condiciones, situaciones, escenarios. En M. García & K. Schriewer (Eds.). *Ni turistas ni migrantes. Movilidad residencial europea en España* (pp. 17-48). Murcia: Isabor.
- RODES, J. (2012). *Residir aquí y allí. Estudio socioantropológico de la movilidad europea*. Murcia: Isabor.
- RODRÍGUEZ, V. (2012). Migración de jubilados y vivienda. *Boletín OEG de Investigación*, 6. Málaga: Observatorio Euro-peo de Gerontomigraciones. Retrieved from https://digital.csic.es/bitstream/10261/96894/1/2012_RODRIGUEZ_MIGRACION_VIVIENDA_OEG.pdf
- RODRÍGUEZ, V., CASADO, M. A. & HUBER, A. (EDS.) (2005a). *La migración de europeos retira-*

- dos en España. Madrid: CSIC. Retrieved from <https://editorial.csic.es/publicaciones/libros/11145/978-84-00-08350-2/la-migracion-de-europeos-retirados-en-espana.html>
- RODRÍGUEZ, V., FERNÁNDEZ-MAYORALAS, G., ROJO, F. & ABELLÁN, A. (2005B). Migración internacional de retirados: Los jubilados europeos en Andalucía. En V. Rodríguez, M. Á. Casado y A. Huber (Eds.), *La migración de europeos retirados en España* (pp. 121-149). Madrid: CSIC.
- RULLAN, O. (2011). Urbanismo expansivo en el Estado Español: de la utopía a la realidad. En *Geografía: retos ambientales y territoriales: conferencias, ponencias, relatorías, mesas redondas del XXII Congreso de Geógrafos Españoles* (pp. 165-201). Alicante: Universidad de Alicante y Asociación de Geógrafos Españoles.
- SALVÀ, P. A. (2005A). La inmigración de europeos retirados en las islas Baleares. En V. Rodríguez, M. A. Casado & Huber, A. (Eds.), *La migración de europeos retirados en España* (pp. 221-239). Madrid: CSIC.
- SALVÀ, P. (2005B). Procesos, pautas y tendencias del turismo residencial en las Islas Baleares: ¿inmigrantes de lujo o turistas de larga estancia?. En T. Mazón & A. Aledo (Eds.), *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Aguaclara.
- SCHRIEWER, K. & GARCÍA, M. (2005): Entre europeos: acerca de una posible conciencia europea. El caso de residentes europeos en España. En J. Fernández & M. García (Eds), *Movimientos migratorios contemporáneos*. Murcia: UCAM.
- WARNES, A. M. (2004). *Older migrants in Europe*. Sheffield: Sheffield Institute for Studies on Ageing.
- WILLIAMS, A. M. & HALL, M. (2000). Tourism and migration: New relationships between production and consumption. *Tourism Geographies*, 2/1, 5-27. DOI: 10.1080/146166800363420
- ZAPATA, V. (2002). *La inmigración extranjera en Tenerife*. Santa Cruz de Tenerife: Cabildo Insular de Tenerife.