

BARRIOS TURÍSTICOS Y NUEVOS PROCESOS DE DESIGUALDAD SOCIO-URBANA EN BALEARES Y CANARIAS¹

TOURISM NEIGHBORHOODS AND NEW SOCIO-URBAN INEQUALITY PROCESSES

Josefina Domínguez-Mujica

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

Jesús M. González-Pérez

Universitat de les Illes Balears

Juan Parreño-Castellano

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

Dolores Sánchez-Aguilera

Universidad de Barcelona

Resumen

Los barrios turísticos maduros son un valioso laboratorio para el estudio de procesos socio-urbanos. En ellos es posible analizar las transformaciones urbanas y los cambios sociales vinculados a los ciclos turísticos: los correspondientes a las etapas de desarrollo y consolidación turísticos; a la de estancamiento y declive y a la de rejuvenecimiento y rehabilitación urbana. En la actualidad, hay indicios de un cuarto ciclo, donde la vivienda vacacional y la llegada de nuevos colectivos de extranjeros están originando un proceso de gentrificación turística.

En este contexto, el objetivo de este trabajo es estudiar las transformaciones sociourbanas de dos barrios turísticos maduros en Palma (El Terreno) y Las Palmas de Gran Canaria (Santa Catalina-Canteras) y detectar este proceso de gentrificación turística. El análisis lo realizamos a partir de indicadores de población residente (total de población y extranjeros por nacionalidades), vivienda (mercado de alquiler vacacional y del mercado inmobiliario) y niveles socio-económicos (renta), lo que nos permite detectar la existencia de un nuevo ciclo urbano-turístico que, apoyado en fuertes inversiones asociadas a planes de rehabilitación, está produciendo la sustitución de extranjeros del Sur por los del Norte, del alquiler residencial por el vacacional, en un contexto de elitización.

¹ Este trabajo ha sido realizado gracias a los proyectos de investigación I+D «Vivienda y movilidad internacional en las ciudades de Canarias. La aparición de nuevas formas de desigualdad urbana» (RTI2018-093296-B-C21) y «Vivienda y movilidad internacional en ciudades de las Islas Baleares. La aparición de nuevas formas de desigualdad urbana» (RTI2018-093296-B-C22), financiados por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) / Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades - Agencia Estatal de Investigación (AEI).

Palabras clave: gentrificación turística, mercado inmobiliario, migraciones internacionales, renovación urbana, niveles de renta.

Abstract

Mature tourism neighborhoods are a valuable laboratory for the study of socio-urban processes. In them, it is possible to analyze the urban transformations and social changes linked to tourism cycles: those corresponding to the stage of tourism involvement, development and consolidation, the one of stagnation and urban decline and the one of tourism rejuvenation and urban rehabilitation. Currently, there are indications of a fourth cycle, where vacation rentals and the arrival of new groups of foreigners are causing a tourism gentrification process.

In this context, the aim of this work is to study the socio-urban transformations of two mature tourism neighborhoods in Palma (El Terreno) and Las Palmas de Gran Canaria (Santa Catalina-Canteras) and detect this tourism gentrification process. The analysis is based on indicators of resident population (total population and foreigners by nationalities), housing (holiday rental market and real estate market) and socio-economic levels (income), which allows us to detect the existence of a new urban-tourism cycle. This, supported by strong investments associated with rehabilitation plans, is producing the substitution of foreigners from the South for those from the North, from the residential rental by the vacation rentals, in a context of elitization.

Keywords: tourism gentrification, real estate market, international migrations, urban rejuvenation, income levels.

1. INTRODUCCIÓN. EL DESARROLLO TURÍSTICO DESDE UNA PERSPECTIVA URBANA. ESTADO DE LA CUESTIÓN

Las capitales de Mallorca y Gran Canaria, como ciudades insulares que desarrollaron una temprana actividad turística desde finales del siglo XIX, respondieron al turismo de masas a partir de los años cincuenta del siglo XX incrementando su oferta hotelera y extrahotelera en determinados barrios, como es el caso de los de El Terreno, en Palma, y Santa Catalina-Canteras, en Las Palmas de Gran Canaria. A medida que la actividad turística ganó importancia en otras localidades de las islas, las inversiones en estos sectores urbanos se redujeron y la infraestructura alojativa comenzó a deteriorarse. «El turismo de elite de la primera etapa dio paso a un turismo de masas en los años cincuenta y sesenta y a una situación de profunda crisis y reconversión desde mediados de los años setenta» (Domínguez, González y Parreño, 2008, 16).

La reestructuración postfordista de los años ochenta y noventa contribuyó al declive de estos barrios desde la perspectiva de la explotación para el ocio.

Al mismo tiempo, desde el punto de vista de la oferta residencial, el mercado inmobiliario revalorizó algunas propiedades de antiguo uso turístico convirtiéndolas en viviendas, especialmente las que se hallaban en el frente marítimo, y puso en circulación, directamente, para el mercado del alquiler no-turístico, algunos de los inmuebles ya obsoletos.

La situación de declive se mantuvo hasta bien entrado el siglo XXI, pues a la deficiente adaptación se sumó el impacto de la crisis económica, de forma que se registraba en ellos una oferta turística marginal (aunque con notables excepciones, pues seguían funcionando algunos hoteles de máxima categoría) y una oferta de antiguos inmuebles de uso turístico, como viviendas en alquiler. Este hecho propició la ocupación de una parte de estos inmuebles por inmigrantes laborales de escasa renta. Por tanto, estas modificaciones en el uso de los inmuebles pusieron de manifiesto la incierta adaptación de estos sectores urbanos al modelo postfordista, como bien describíamos en un texto redactado en 2008, en el que destacábamos el fenómeno demográfico que lo acompañaba, es decir, el proceso de residencialización de inmigrantes con bajos niveles de renta en dichos barrios. Este proceso (filtering) suele preceder las dinámicas gentrificadoras, que se activan cuando se dan las condiciones de mercado como para que se inicie una revalorización, es decir, cuando los inmuebles rehabilitados o renovados permiten un margen de beneficio (rent gap) (Domínguez, Parreño y Moreno, 2020).

Esto es lo que ha sucedido en los últimos siete u ocho años, que se ha desencadenado un proceso de gentrificación turística (aunque más intenso en Santa Catalina-Canteras y menos notable en El Terreno), a consecuencia de las estrategias de adquisición de los agentes del mercado turístico, financiero-inmobiliario y de las empresas de la llamada economía colaborativa que operan en el mercado del alquiler turístico, a medida que estos inversores han apreciado nuevas oportunidades de negocio (Lee, 2016).

Aunque la gentrificación turística en los espacios urbanos desborda los espacios de ocio tradicionales; en el caso que nos ocupa, turismo y gentrificación se refuerzan mutuamente (Maitland y Newman, 2018), dando lugar a cambios definitivos en la infraestructura alojativa de estos barrios, favoreciendo la reducción del número de viviendas y desplazando a grupos de población de escasa renta a favor de residentes con un mayor nivel de ingresos, es decir, favoreciendo un proceso de elitización.

La evolución que hemos venido describiendo puede ser interpretada a la luz del modelo que Butler acuñó como TALC (Tourism Area Life Cycle - ciclo de vida de un área turística) (Butler, 1980), según el cual los destinos turísticos tienen una naturaleza dinámica, pasando por distintas fases de evolución. En la última cabe el rejuvenecimiento o el declive de dicho destino. Esta interpretación, que ha dado lugar a numerosas controversias (Butler, 2011), puede ser útil como modelo descriptivo para analizar las primeras fases de evolución de los barrios de El Terreno y Santa Catalina-Canteras.

Sin embargo, para caracterizar el proceso de evolución, en su conjunto, nos parece más acertado hacerlo desde una perspectiva crítica que conecte el desarrollo turístico con la sucesión de los distintos regímenes de acumulación del capital (Soja, 1989; Harvey, 2002), especialmente si consideramos las transformaciones que se producen a partir de la segunda década del siglo XXI. Así, la tesis re-estructurante (Dicken, 1992; Boyer, 2011), defiende que el sistema económico del fordismo ha dado paso a un régimen de acumulación flexible, el del capitalismo global y el del modelo de acumulación digital, un marco teórico de referencia que nos permite interpretar las recientes transformaciones que se producen en los ámbitos de estudio de este trabajo. Incluso, desde la perspectiva de las mutaciones demográficas, la tesis referida nos es de interés pues la movilidad humana es teorizada como una condición necesaria para la re-estructuración económica, al mismo tiempo que como consecuencia de ella (Domínguez, González y Parreño, 2011).

2. FUENTES, METODOLOGÍA Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Con la finalidad de caracterizar las dinámicas socio-urbanas de los barrios turísticos maduros de El Terreno y Santa Catalina-Canteras, hemos combinado distintas fuentes de investigación, algunas de ellas relativas a la población según origen geográfico (datos del Padrón Continuo de Población a nivel de microescala); otras a la infraestructura turística (número de camas en alojamientos turísticos y viviendas de uso turístico según datos de portales como AIRDNA y de los Patronatos de Turismo de las islas respectivas); y, por último, la información sobre el nivel socioeconómico de la población de dichas entidades (datos de renta de la Agencia Tributaria de España).

Los datos procedentes de estas fuentes han sido tratados con procedimientos de estadística descriptiva, aunque la mayor dificultad para la selección de la información ha derivado de las distintas referencias espaciales que nos brindan las distintas fuentes a nivel microescalar. Así, los datos demográficos corresponden a las secciones censales, los datos turísticos a unidades específicas (inmuebles) y los datos de renta a distritos postales. En cualquier caso, hemos tratado de homogeneizar la información mediante un SIG.

Este procedimiento de trabajo nos ha permitido alcanzar los siguientes objetivos: a) caracterizar la evolución demográfica de dichos barrios, los incrementos o retrocesos de población y, especialmente, las dinámicas de la inmigración según orígenes geográficos; b) analizar la evolución de la oferta alojativa para calibrar el peso de los establecimientos turísticos y de las viviendas de uso turístico en las zonas de estudio; y c) interpretar la evolución del nivel socio-económico de dichos barrios. La combinación de estos objetivos nos ofrece una imagen del proceso de gentrificación turística de ambos barrios, en una fase tardía del capitalismo que los revaloriza para nuevos usos productivos y que consolida una ciudad desigual: la de inversores frente a la de vecinos.

3. ÁMBITOS GEOGRÁFICOS DE ESTUDIO

Santa Catalina-Canteras se halla en los confines septentrionales del istmo de Guanarteme, la lengua de arenas que descansa sobre las coladas lávicas que, procedentes de los conos volcánicos holocenos de la península de La Isleta, unen aquélla, situada en el extremo nororiental de la ciudad, con el resto de la isla de Gran Canaria (Figura 1). Se trata de un barrio delimitado por la playa de Las Canteras, al oeste del istmo, y por el recinto del puerto de La Luz, al este, el puerto más importante del Atlántico Medio y uno de los cinco españoles (Eurotransmer, 2019).

El proceso de urbanización de este istmo se demoró hasta fines del siglo XIX, cuando comenzó la construcción del primer muelle, el de Santa Catalina (1883) (Solbes, 2004). Por las mismas fechas, también inició su especialización turística, pues comenzaron a erigirse viviendas de veraneo por parte de algunos propietarios de la burguesía y aristocracia locales (Domínguez, González y Parreño, 2011) y a ello se sumaron otras iniciativas de inversión extranjera, como las de balnearios. La urbanización de la zona se realiza mediante un procedimiento de ensanche con una trama ortogonal adaptada a edificaciones de baja altura. Desde los sesenta se multiplican actuaciones de renovación que supusieron un importante incremento de la edificabilidad. Buena parte de estos nuevos edificios correspondieron con hoteles y complejos de apartamentos, posteriormente residencializados de tal modo que hoy en día se puede considerar que Santa Catalina-Canteras es un barrio híbrido de carácter residencial, comercial y turístico.

Figura 1. Perspectiva aérea de Santa Catalina-Canteras



Fuente: Claudio Moreno

El Terreno era un pequeño núcleo extramuros desconectado de la ciudad hasta 1932. Auspiciada por la pequeña burguesía de Palma, a mediados del siglo XIX se dio inicio a una importante actividad edificatoria en el barrio con el objetivo de construir residencias para su disfrute durante el período estival. En 1910, El Terreno estaba plenamente constituido y en ese mismo año se inauguró el primer hotel (Reina Victoria). Aunque continuaba siendo un lugar de edificación laxa, con viviendas mayoritariamente unifamiliares provistas de jardín, en las dos siguientes décadas las casas crecieron en altura (Barceló, 1963). Algunas de éstas comenzaron a ser alquiladas también a turistas extranjeros, especialmente ingleses. Y, como consecuencia de ello, desde mediados de los años 1920, El Terreno dejó de ser un caserío de veraneo para las clases medias de Palma y se convirtió en una zona turística hotelera y residencial (Seguí, 2001).

A partir de 1950, el despegue turístico transformó y dio la forma urbana actual del barrio. Por un lado, la función residencial perdió fuerza en beneficio de la turística. Por otro, la construcción del paseo marítimo desplazó la centralidad del barrio desde el interior del entramado urbano hacia la vía litoral. Por último, el aumento del valor del suelo hizo que muchos propietarios sustituyeran sus antiguas casas por bloques de apartamentos, y que la primera línea del paseo marítimo se inundara de edificios de gran altura que contribuyeron al aislamiento del barrio original (Domínguez, González y Parreño, 2008).

En la actualidad, el barrio está claramente segregado en dos zonas, alta y baja. La avenida Joan Miró, calle principal del barrio hasta la construcción del paseo marítimo, actúa de frontera urbana. La zona alta se caracteriza por calles estrechas y fuertes pendientes, y combina viviendas unifamiliares de las primeras etapas del turismo (arquitectura de «villes») con otras plurifamiliares de baja calidad. La zona baja, situada entre el paseo marítimo (avenida Gabriel Roca) y la avenida Joan Miró, es una zona altamente revalorizada. (Figura 2).

Figura 2. Perspectiva aérea y grandes zonas urbanas de El Terreno



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth (2020)

Esta zona baja, en la que se concentran muchos de los locales de ocio nocturno, se caracteriza por sus edificaciones altas y de efecto muralla, especializados en la función residencial o en la oferta turística de alta calidad. En medio, la calle Joan Miró atraviesa un profundo deterioro. Pequeño comercio, locales de ocio nocturno alternativo y función residencial degradada caracterizan esta parte central del barrio, antiguamente reconocido centro turístico del Mediterráneo y previsiblemente una de las futuras nuevas áreas gentrificadas de la ciudad.

4. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA Y MODIFICACIÓN DE LOS STOCKS DE INMIGRANTES SEGÚN NACIONALIDAD

En una ciudad de 379.925 habitantes en 2019, las secciones censales correspondientes al barrio de Santa Catalina-Canteras arrojaban una cifra de población de 21.732 habitantes, es decir, un 5,7 % de la población municipal, siendo una quinta parte, extranjeros (21,6%).

Cuando comparamos estos datos con los de la población de 15, 10 y 5 años atrás (Tabla 1), se aprecia que el ritmo de crecimiento fue muy intenso entre 2004 y 2009 (5,93% quinquenal), cuando la obsolescencia turística confirmó la tendencia hacia una oferta de viviendas que reutilizaba la antigua planta extrahotelera, en un momento de gran atracción inmigratoria, vinculada a los años del boom inmobiliario de la economía española. Por ello, el crecimiento de este vecindario se debía al de población extranjera, cuyo número se incrementó en un 3,9% anual en esos cinco años. A partir de la crisis, la población redujo su ritmo de crecimiento drásticamente y, en la incipiente fase de recuperación económica se registran tasas negativas, a medida que se ha producido una revalorización del uso turístico, tendencia que está afectando especialmente a la población de origen extranjero.

Tabla 1. Población de Santa Catalina-Canteras

	Españoles	Extranjeros ²	Total	% Tc anual españoles	% Tc anual extranjeros
2004	15.951	5.465	21.416		
2009	16.164	6.522	22.686	1,2	3,9
2014	17.205	5.682	22.887	0,2	-2,6
2019	17.033	4.699	21.732	-1,0	-3,5

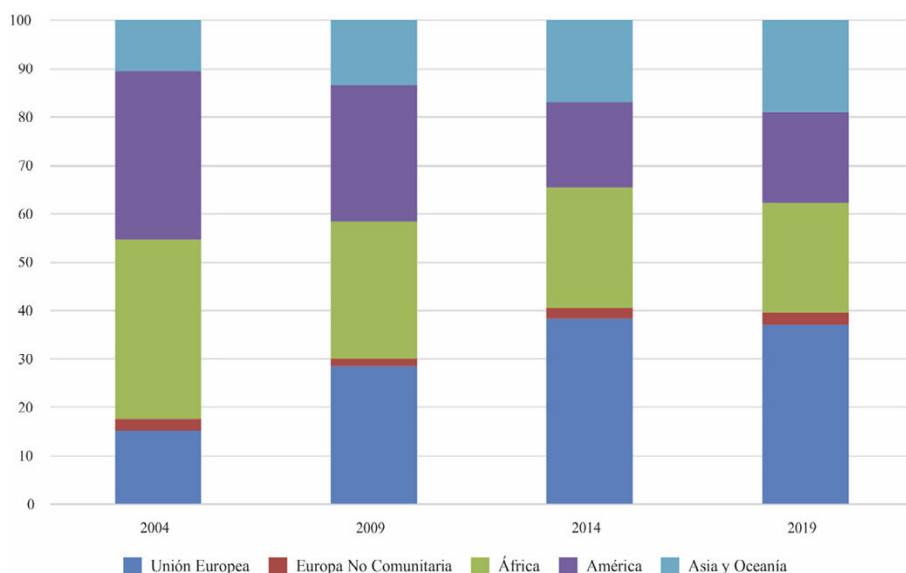
Fuente: Padrón Continuo de Población. INE. Elaboración propia

2 La población extranjera considerada es la de nacionalidad extranjera en todos los años, y no la población nacida en el extranjero (inmigrantes propiamente dichos),

En cuanto a la composición de la población extranjera y su evolución en términos relativos, la Figura 3 permite apreciar que la participación de los extranjeros procedentes de Europa Comunitaria ha ido ganando peso, estabilizándose en torno al 37%, que ha perdido presencia la procedente de África, y que ha reforzado su importancia la población de origen asiático, manteniéndose la de origen americano en torno al 18%.

Una vez seleccionadas las nacionalidades con un número superior a 150 personas en 2019, se advierte además: un decrecimiento continuado de los residentes marroquíes, colombianos y cubanos³, una evolución creciente de italianos y un incremento de alemanes y chinos entre 2009 y 2014 y posterior decrecimiento entre 2014 a 2019. Todo ello informa de una modificación del vecindario en función de procesos de elitización, por la previsible correlación entre nacionalidad y renta.

Figura 3. Evolución de la población extranjera en Santa Catalina-Canteras



Fuente: Padrón Continuo de Población. INE. Elaboración propia

dato que el Padrón sólo ofrece información relativa al lugar de nacimiento en los años 2004 y 2009 a nivel de microdatos. Por tanto, los efectos de los procesos de nacionalización pueden influir en los resultados.

- 3 En la disminución del número de extranjeros también ha podido influir la nacionalización de algunos de ellos.

En el caso de El Terreno, los poco más de 5.600 habitantes del barrio suponen apenas un 1,35% de la población de Palma. De estos, un 29,5% tiene nacionalidad extranjera. Un porcentaje superior a la del municipio (15,84%). No obstante, los comportamientos socio-urbanos que conoce esta pequeña parte de la ciudad son una muestra de los procesos de transformación social, económica, paisajística y cultural que están afectando a núcleos turísticos maduros que, tras sucesivas etapas de esplendor y degradación, se están reinventando a través de la gentrificación.

La evolución de población en los últimos quince años en El Terreno fue contraria a la conocida en Santa Catalina-Las Canteras. La degradación urbana del barrio en su etapa de obsolescencia turística retrajo el número de habitantes, especialmente aquellos de nacionalidad extranjera. Una caída de efectivos a partir de 2009 que, en el caso de los no españoles, se puede explicar fundamentalmente por las consecuencias de la crisis económica y el impacto del desempleo en la población inmigrante laboral. Esto explica que, en sólo cinco años (2009-2014), los extranjeros redujeron su representación en casi un 27%.

Por el contrario, los últimos cinco años, cuando los efectos de la crisis se han reducido de manera significativa en la economía turística balear, la población recupera su dinamismo apoyado en una creciente llegada de extranjeros. Eso sí, extranjeros de otra procedencia. Estamos ante un primer indicador de las transformaciones sociourbanas del barrio en la etapa poscrisis. (Tabla 2).

Tabla 2. Población de El Terreno

	Españoles	Extranjeros	Total	% Tc anual españoles	% Tc anual extranjeros
2004	3.812	2.377	6.189		
2009	3.781	2.159	5.940	-0,81	-9,17
2014	3.797	1.577	5.374	-0,42	-26,96
2019	3.993	1.673	5.666	5,16	6,09

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas de Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT)

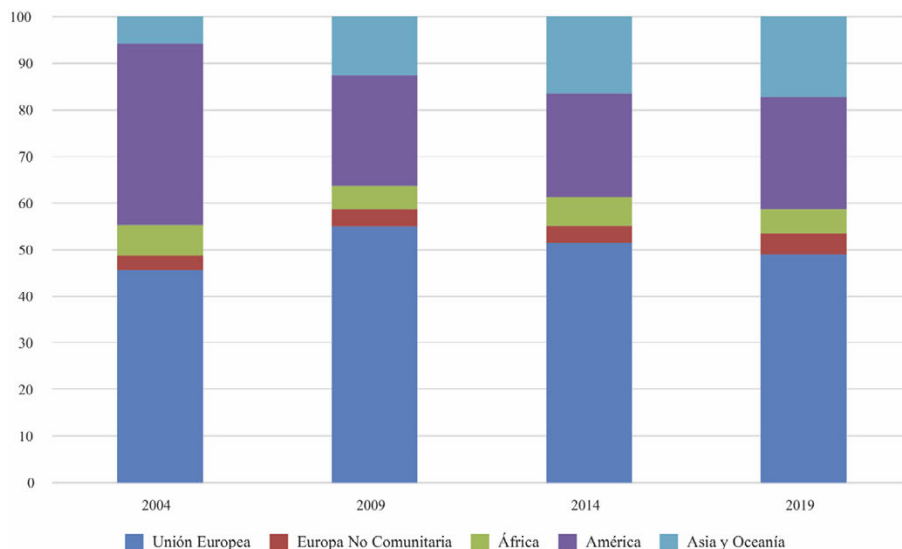
Esta tendencia queda refrendada con el análisis de la evolución de la población extranjera según origen (Figura 4). Tal y como sucede en el caso canario, aumenta la representación de los extranjeros de la Unión Europea (casi el 50% del total en 2019) y, en menor medida, la asiática (China y Filipinas, fundamentalmente). Este crecimiento relativo se produce sobre todo a costa de una pérdida de representatividad de americanos. Estos últimos han pasado de ser casi el 40% en 2004 a menos de un 25% en 2019.

Si tomamos como referencia las nacionalidades más numerosas en 2019, la evolución señala un aumento de alemanes, italianos y, en menor medida, bri-

tánicos y franceses. Y una caída de búlgaros y colombianos. El caso de los nacionales de Bulgaria es un indicador de los cambios sociales y económicos del barrio: en sólo diez años han pasado de liderar el número de extranjeros a ocupar la cuarta posición y, lo que es más importante, manifestando una tendencia claramente descendente.

En definitiva, a partir de evoluciones poblacionales contrapuestas (aumento de la población en El Terreno y decrecimiento en Santa Catalina-Las Canteras), los dos barrios caminan en una misma dirección: la elitización. Una gentrificación donde los colectivos extranjeros del Norte desempeñan un papel fundamental en los dos barrios de estudio. En estos, los europeos comunitarios sustituyen progresivamente a los hasta hace poco mayoritarios inmigrantes laborales del Sur.

Figura 4. Evolución de la población extranjera en El Terreno



Fuente: Elaboración propia a partir de INE, Padrón Continuo de Población

5. GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA EN SANTA CATALINA-CANTERAS

El barrio de Santa Catalina-Puerto cuenta con veintiún hoteles y 3.221 plazas, que componen una oferta diversa: dos establecimientos de cinco estrellas, cuatro de cuatro estrellas, ocho de tres estrellas y los restantes siete con inferior categoría. La oferta es también variada en relación con el tamaño de los establecimientos: tres de ellos de gran tamaño para un entorno urbano, con más de 400 plazas, cuatro de tamaño intermedio y la gran mayoría, pequeños hoteles con menos de 100 plazas.

La mayoría de estos negocios fueron inaugurados en la década de los sesenta, y, salvo algunos de menor categoría, han sido reformados en profundidad y recualificados en la última década. A ellos hay que sumar otros de pequeño y mediano tamaño que se han inaugurado en los últimos años y que conforman un tejido de hoteles emblemáticos en edificios históricos, hoteles de colección y hoteles boutique, orientados a un cliente con poder adquisitivo medio-alto. Precisamente, la reciente apertura de nuevos hoteles y las perspectivas futuras al respecto han motivado que el portal Trip Advisor haya reconocido a la ciudad como el primer destino emergente de Europa en 2016.

La oferta hotelera se completa en el barrio con una también amplia oferta de apartamentos. Diecisiete complejos de apartamentos están en explotación en el barrio de Santa Catalina-Canteras, alcanzando 1.288 plazas. Son todos complejos de tamaño pequeño o mediano que comenzaron su explotación en los sesenta y setenta. Los complejos de apartamentos del barrio son la mejor expresión del devenir turístico de la ciudad. Encontramos unos pocos, los mejor situados, que han realizado procesos de remodelación y que mantienen la unidad de explotación, sumándose a la tendencia turística que caracteriza a la ciudad. En algunos casos nuevas empresas explotadoras llevan su comercialización. Otros siguen orientados a un segmento de bajo precio sin obtener renta de su excelente localización. Y otros muchos simplemente se ha residencializado, convirtiéndose en segundas residencias o entrando en el negocio del alquiler convencional, orientados en ocasiones a grupos sociales con pocos recursos.

A toda esta oferta turística reglada presente en el barrio hay que sumar tres hostales y, sobre todo, 2.188 plazas en viviendas turísticas. La vivienda turística es un tipo de alquiler de reciente implantación en Canarias, con una todavía más reciente regulación a nivel autonómico y municipal.

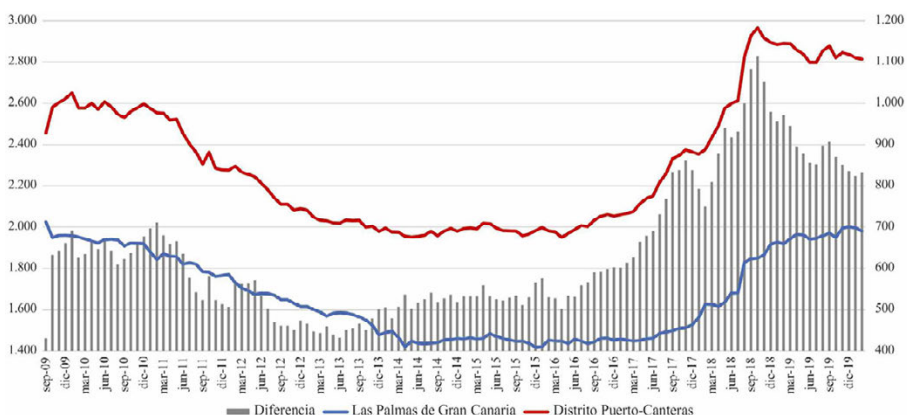
Por su origen y forma de explotación cabe encontrar tres situaciones diferenciadas. Primero, viviendas principales o que estaban en alquiler inmobiliario que se han registrado como viviendas turísticas por sus propietarios. Segundo, antiguos complejos de apartamentos que se residencializaron entre los setenta y noventa con el declive turístico de la ciudad y que han empezado a comercializarse bajo esta fórmula, ante la mayor perspectiva de negocio, por sus propietarios o a través de empresas explotadoras que se han introducido en este nuevo mercado del alojamiento, bajo fórmulas contractuales que conllevan la remodelación de los inmuebles. Y, tercero, complejos de apartamentos que cambian de modelo de explotación, sin que medie un proceso de residencialización. Por tanto, el panorama actual aglutina situaciones propias de la economía colaborativa con otras claramente profesionalizadas.

Las expectativas turísticas del barrio han impulsado su sector inmobiliario, implicando un incremento en los alquileres y en los precios de compraventa.

En relación con estos últimos, el mayor valor en el barrio se alcanzó en septiembre de 2019 (3.104 euros por m²), muy por encima del valor promedio en la ciudad, según el portal inmobiliario Idealista.com.

En una perspectiva diacrónica, el distrito registraba una continua bajada de precios hasta verano de 2014 para, a partir del primer trimestre de 2016, iniciar una escalada que culmina 2019. Esta tendencia también se dio en el conjunto de la ciudad, pero el incremento reciente en los precios ha sido mucho más moderado (Figura 5), lo que se pone de manifiesto en las diferencias absolutas de los valores promedio, que llega a ser de hasta 1.100 euros. Estas mismas tendencias se pueden apreciar en la evolución de los alquileres. El barrio registra el alquiler promedio más caro por m² en la ciudad, habiendo alcanzado su máximo valor en 2018 (13,06 euros). En 2018, el Paseo de Las Canteras era la quinta calle con los alquileres promedio más caros de España, según Tecnitasa.

Figura 5. Precio medio del m² en euros de las compraventas realizadas entre 2009 y 2019



Fuente: El Idealista. Elaboración propia.

Eje izquierdo: precio medio. Eje derecho: diferencia de precios.

Pues bien, las diferentes pendientes en el crecimiento registrado en los últimos años en el distrito y en la ciudad se explican por varias razones. En primer lugar, la importancia que tiene la reestructuración productiva del sector turístico, ya que impulsa la compra de inmuebles para alquiler turístico y nuevos productos hoteleros. En segundo lugar, la compra de inmuebles por parte de la demanda internacional con fines vacacionales y productivos. Los datos del Colegio de Registradores lo avalan para el conjunto de Canarias. En 2018 más del 31% de las operaciones de compraventa en las islas la realizaron extranjeros, especialmente británicos, alemanes, franceses, belgas y suecos. Por último, la revalorización temprana de las inversiones y la calidad ambiental del entorno ha hecho que la demanda local haya crecido en buena parte

de la zona, pero posiblemente orientada más al negocio que a la residencia. Todos estos procesos urbanos recientes tienen consecuencia en el incremento de los niveles de renta de la población residente. Efectivamente, tomando como referencia los datos del distrito postal, que es el que coincide en mayor medida con el barrio, la renta media bruta, según la Estadística de los declarantes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, pasó de 29.370 euros, en 2013, a 31.261 euros, en 2017. Ahora bien, aunque estos valores están por encima de la renta media de la ciudad en ambos años, el crecimiento de la renta en el conjunto de la ciudad es mayor que en el distrito postal de Santa Catalina. Además, en 2017, siete de los 19 distritos postales de la ciudad presentaban rentas brutas mayores. Todo ello nos informa de que la actividad turística y la demanda internacional, que no se refleja de manera directa en los valores de renta, son los que sostienen los precios de los inmuebles del barrio y no tanto la llegada de población local con más poder adquisitivo. En otros términos, la expulsión de residentes que no pueden pagar sus alquileres o que ven ventajoso vender o poner su propiedad en alquiler turístico, hay que ponerla en el marco de un proceso de gentrificación turística con una clara dimensión internacional.

6. RESIDENCIALIZACIÓN Y PÉRDIDA DE FUNCIONALIDAD TURÍSTICA EN EL TERRENO

El Terreno, considerado el primer barrio turístico de las Islas Baleares y categorizado como enclave turístico maduro, abandona progresivamente su especialización turística y potencia su función residencial. Lo turístico es secundario: baja la oferta hotelera, predomina la de baja calidad, crecen las viviendas turísticas, pero a un ritmo menor que en otras partes de Palma, la oferta de ocio es amplia pero cada vez más concentrada en el paseo marítimo, etc.

El barrio tiene cinco hoteles y suma 603 plazas en 2020. Uno de 5 estrellas, otro de tres, y el resto son hoteles y hostales de baja categoría. A diferencia de la moderna y lujosa oferta hotelera de pequeños establecimientos, tipo boutique, que aumentan su oferta de manera constante en el centro histórico de Palma (González-Pérez, 2019), en El Terreno todos los hoteles tienen más de 60 años. Es decir, fueron construidos durante el denominado primer boom turístico. El de más categoría y plazas está localizado en primera línea de mar, en el mismo paseo marítimo. Los de menos categoría están en la degradada calle Joan Miró, antiguo epicentro del turismo de las décadas de 1950 y 1960. La parte alta de la ciudad concentra 14 de las 16 ETV (estancias turísticas en vivienda) del barrio. Las otras dos están en Joan Miró. La más antigua abrió en 2014. Doce son de 2017 y la última es de 2018. Estas 16 ETV ofertan 91 plazas. Estos son los datos oficiales, ofrecidos por el Govern de les Illes Balears. No obstante, la realidad y el uso de otras fuentes alternativas ponen de manifiesto una oferta mucho más importante. Airdna, a partir de las viviendas localizadas en las plataformas Airbnb y Vrbo, contabiliza 75 alquileres activos

en el cuarto trimestre de 2019. Unos datos inferiores a los obtenidos cuatro años antes (cuarto trimestre de 2016) cuando sumaban 123. Un descenso previsiblemente vinculado a los efectos de la zonificación turística (zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística) consecuencia de la aplicación de la Ley 6/2017 de Turismo de las Illes Balears. En abril de 2018, Palma se declara como zona única. Esto prohíbe, sin excepciones, el arrendamiento de pisos a turistas y, con algunas salvedades, se permite en viviendas unifamiliares. Palma se convirtió así en la primera ciudad española en tomar una medida de este alcance (González-Pérez, 2019).

Frente a este incierto futuro turístico del barrio, se consolida un influyente sector inmobiliario y se produce una creciente residencialización vinculada a población de alto nivel económico. Por lo tanto, en este nuevo ciclo turístico, la reactivación del barrio se asocia a un dinámico mercado inmobiliario, y menos a un nuevo despegue como destino turístico. La numerosa oferta de viviendas en alquiler y, sobre todo, de venta; los elevados precios alcanzados y unos niveles de renta media en constante aumento, están en la base de estos procesos.

El número de viviendas en venta es importante en todas las secciones censales, superando las 200 en aquellas situadas en las partes central (entorno calle Joan Miró) y baja (paseo marítimo) del barrio. La parte coincidente con la fachada marítima obtiene los precios relativos de venta más elevados. Estas dos secciones también lideran la oferta de alquiler, aunque con un número sensiblemente inferior. La sección 007, limítrofe con los barrios fuertemente gentrificados de Santa Catalina y Espanyolet, tiene los precios más altos. Por su parte, la sección 010 presenta los valores más bajos. Esta zona se corresponde a la parte más alta de la ciudad, en contacto con el Parc de Bellver y donde se combina vivienda unifamiliar tradicional con bloques plurifamiliares de baja calidad. (Tabla 3).

Tabla 3. Viviendas en venta y alquiler residencial por secciones censales en El Terreno (13-03-2020)

Sección censal	Total viviendas venta	Total viviendas alquiler	Precio medio venta (€/m ²)	Precio medio alquiler (€/m ²)
07-040-02-007	121	24	4.397	14,60
07-040-02-008	244	82	4.266	12,67
07-040-02-009	229	59	4.029	11,91
07-040-02-010	152	16	3.744	11,77
El Terreno	746	181	4.015	12,69
Palma	8.036	1.537	3.784	13,44

Fuente: Elaboración propia a partir de *El Idealista*

El nivel de renta de la población es uno de los indicadores más utilizados para evaluar la elitización de los barrios. Aunque El Terreno no forma un código postal único, sino que se integra en un territorio más extenso (código postal 07014, Son Dureta), la evolución de este indicador nos proporciona algunas pistas de las transformaciones sociourbanas del barrio. Por un lado, la renta media bruta de 2017, últimos datos disponibles, está entre los más altos de Palma. Se supera la media municipal en casi 17.000 euros. Por otro, las diferencias entre códigos postales se acrecientan, síntoma de un aumento de las desigualdades urbanas en esta etapa poscrisis. Entre 2013 y 2017, la media municipal ha aumentado en unos 4.000 euros, por más de 11.000 en nuestro territorio de estudio. Mientras en Palma, el crecimiento porcentual interanual se sitúa alrededor de un 4% desde 2014, en Son Dureta se llega a superar el 14% en 2016-2017. (Tabla 4).

Tabla 4. Evolución de los indicadores de renta media bruta 2013-2017.
Código postal 07014, Son Dureta

	2013	2014	2015	2016	2017
Son Dureta	36.007	37.534	38.127	41.251	47.300
Palma	26.452	26.841	27.994	28.973	30.343
	-	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Son Dureta	-	4,24%	1,58%	8,19%	14,66%
Palma	-	1,47%	4,30%	3,50%	4,73%

Fuente: Elaboración propia a partir de Estadística de los declarantes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los mayores municipios por código postal, Agencia Tributaria

Como en el caso de Santa Catalina-Canteras, las políticas públicas de rehabilitación urbana han desempeñado un papel fundamental en la gentrificación de El Terreno. Desde la aprobación en 2007 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del barrio se han puesto las bases para que hoy en día todos quieran comprar en Joan Miró, como publicaba el Diario de Mallorca el 24 de noviembre de 2019.

7. CONCLUSIONES

El estudio de las transformaciones urbanas y de los cambios sociales vinculados a los ciclos turísticos gana una mayor importancia cuando se afronta desde una perspectiva comparada. Los barrios de El Terreno en Palma (Mallorca) y Santa Catalina-Canteras en Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria), situados en las dos ciudades más populosas de sus respectivos archipié-

lagos, tuvieron un desarrollo urbano-turístico semejante hasta fines del siglo XX. Son barrios que albergaron, originalmente, viviendas de veraneo para propietarios de sus ciudades respectivas y que, posteriormente, se convirtieron en una zona hotelera y residencial que acogía turistas extranjeros, una especialización que se incrementó a partir de los años cincuenta del siglo XX, hasta los años ochenta, cuando su madurez como barrios turísticos se vio afectada por una cierta obsolescencia.

En el caso de Santa Catalina-Canteras, las actuaciones de renovación acometidas incrementaron la residencialización del barrio, confiriéndole una cierta hibridez turístico-residencial. Sin embargo, en El Terreno, se produjo una cierta diferenciación de usos entre un área más alta y distante de la costa, de carácter residencial, más degradada, y la zona litoral, con una función residencial y oferta turística, ambas de mayor calidad.

Hasta la crisis económica de 2008 y sucesivos, tanto en Santa Catalina-Canteras como en El Terreno (especialmente, en su zona alta), los inmuebles más deteriorados y que habían sido retirados de la oferta de alojamiento turístico, se pusieron en el mercado de alquiler, accediendo a su arrendamiento muchos trabajadores con escasos recursos, en su mayor parte, inmigrantes laborales procedentes de países no comunitarios. Sin embargo, mientras que a principios del siglo XXI, Santa Catalina-Canteras crecía, a consecuencia de este proceso, El Terreno decrecía, pues el nivel de obsolescencia fue tal que disminuyó el número de residentes. A partir de 2009, se reduce la tasa de crecimiento en ambos barrios, pero mucho más en el segundo que en el primero, pues a la pérdida de funcionalidad turística se añade la pérdida de población extranjera a consecuencia de la crisis económica. Sin embargo, desde 2014, las dinámicas demográficas divergen. En el primer caso, la revalorización del barrio para el uso turístico origina una pérdida demográfica mientras que, en el segundo, se ha recuperado su fortaleza residencial, atrayendo extranjeros de alto poder adquisitivo.

Desde el punto de vista de la oferta turística, Santa Catalina-Canteras cuenta con 3.221 plazas en 21 hoteles; con 1.288 plazas en 17 complejos de apartamentos y tres hostales; además de 2.188 plazas en viviendas turísticas, una modalidad de reciente aparición y expansión. La revalorización turística ha supuesto un incremento en los alquileres y en los precios de compraventa e, indirectamente, en los niveles de renta de la población.

En El Terreno, la oferta turística es mucho menor, de tan sólo cinco hoteles con 603 plazas y hostales de baja categoría, al mismo tiempo que el número de viviendas de uso turístico es escaso (75 según Airdna), pero lo que es más importante, a la baja, a consecuencia de la aplicación de la Ley 6/2017 de Turismo de las Illes Balears que excluye este barrio de la zonificación turística. Ahora bien, ello no obsta para que se consolide un influyente sector inmobiliario y una residencialización vinculada a población de alto nivel económico,

lo que ha hecho que la renta media bruta de este sector urbano esté entre las más altas de Palma.

En síntesis, estos dos barrios turísticos maduros, de las ciudades insulares de Palma y Las Palmas de Gran Canaria, ofrecen trayectorias divergentes en esta fase del capitalismo tardío, en que la reorganización productiva y la búsqueda de nuevas plusvalías devienen en un proceso de gentrificación, ya sea predominantemente turística en el primer caso o residencial en el segundo, condicionando su especialización funcional y fomentando la desigualdad social.

BIBLIOGRAFÍA

- Barceló, B. (1963). El Terreno. Geografía urbana de un barrio de Palma. *Boletín de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Palma de Mallorca*, año LXV, nº 640, 127-178.
- Boyer, R. (2011). Is a finance-led growth regime a viable alternative to Fordism? A preliminary analysis. *Economy and Society*, 29, 111-145.
- Butler, R. W. (1980). The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources. *Canadian Geographer* 24(1), 5-12.
- Butler, R. W. (2011). *Contemporary Tourism Reviews*. Woodeaton: Goodfellow Publishers Limited.
https://www.goodfellowpublishers.com/free_files/fileTALC.pdf [acceso 01-03-2020]
- Dicken, P. (1992). *Global shift: The internationalization of economic activity*. London: Chapman Publishing.
- Domínguez-Mujica, J., Parreño-Castellano, J., y Moreno-Medina, C. (2020). Vacation Rentals, Tourism and International Migrations: Gentrification in Las Palmas de Gran Canaria (Spain) from a diachronic perspective, In Ribeiro de Almeida, C. et al. (Ed.) *Handbook of Research on the Impacts, Challenges, and Policy Responses to Overtourism*, pp. 237-260. Hershey, USA: IGI Global.
- Domínguez-Mujica, J., González-Pérez, J., y Parreño-Castellano, J. M. (2011). Tourism and human mobility in Spanish Archipelagos. *Annals of Tourism Research*, 38(2), 586-606.
- Domínguez-Mujica, J., González-Pérez, J. M., y 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 (93).
- Eurotransmer, (2019). *Cinco puertos mueven cerca del 90% del tráfico de contenedores en España*.
<https://www.aeutransmer.com/2019/05/20/cinco-puertos-mueven-cerca-del-90-del-trafico-de-contenedores-en-espana/> [acceso 01-03-2020]
- González Pérez, J. M. (2019). The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain). *Tourism Geographies*. DOI: 10.1080/14616688.2019.1586986.

- Harvey, D. (2002). *Spaces of capital: Towards a critical geography*. London: Routledge.
- Instituto Nacional de Estadística (2020). Padrón Continuo de Población. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177012&menu=ultiDatos&idp=1254734710990 [acceso 01-03-2020]
- Lee, D. (2016). How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10, 229-253.
- Maitland, R., y Newman, P. (2008). Visitor-host relationships: conviviality between visitors and host communities. In B. Hayllar, T. Griffin, & D. Edwards (Eds) *City Spaces–Tourist Places: Urban Tourism Precincts*, pp. 223–242. New York and London: Elsevier.
- Seguí, M. (2001). *La arquitectura del ocio en Baleares. La incidencia del turismo en la arquitectura y el urbanismo*. Palma: Lleonard Muntaner.
- Solbes Ferri, S. (2004). La necesaria construcción de un puerto marítimo para Las Palmas de Gran Canaria como complemento a los decretos de puertos francos (1852-1883). *XV Coloquio de Historia Canario-Americana*, pp. 211-251. Las Palmas de Gran Canaria: Cabildo de Gran Canaria.
- Soja, E. W. (1989). *Postmodern geographies: The reassertion of space in critical social theory*. Brooklyn NY: Verso Books.