



PALMA XXI

LA GENTRIFICACIÓ A PALMA

INFORME DE L'OBSERVATORI DE GENTRIFICACIÓ DE PALMA XXI

Febrer 2017



Índex

Què és la gentrificació?

Són molts els estrangers que compren habitatges en Balears?

Els estrangers compren solament habitatges molt cars?

Pugen els preus dels habitatges?

Es donen més préstecs hipotecaris?

Hi ha molta oferta de pisos de lloguer?

Quins són els barris amb més pisos de lloguer
per a plataformes de turisme vacacional?

Quin ha estat l'evolució de la població als barris
amb molta demanda de compra d'habitatge?

Conclusions

Què és la gentrificació?

Aquest terme, és una cosa nova en el vocabulari castellà, ve de l'anglès gentrification, amb el qual es fa referència al procés en el qual la població original d'una ciutat o d'un barri (generalment històric, cèntric i popular), és progressivament desplaçada per una altra d'un nivell adquisitiu més alt. Aquesta substitució de classe en un entorn construït determinat sovint sol ser el resultat de les estratègies que despleguen els interessos del capital financer, tant local com a forà, que decideix que és un bon negoci invertir en tal o com barri d'una o una altra ciutat.

En aquest procés hi ha molts factors que guanyen: immobiliàries, constructors, bancs, professionals, propietaris, compradors, etc. Aquells que perden són els habitants que acaben sent desplaçats, ja sigui per la pressió econòmica del procés, ja sigui per l'acció de les administracions públiques i de la llei. Sigui com sigui, l'expulsió més o menys traumàtica de la població desplaçada sol venir acompanyada d'estratègies d'estigmatització alhora que de justificacions higienistes o exhorts en pro del progrés econòmic.

Per si no fos poc, el fenomen de la gentrificació contribueix de manera decisiva a un altre més ampli: la falta d'habitatge digne per a una gran part de la població amb pocs ingressos que es veu afectada per la gran afluència de capital financer al mercat immobiliari amb l'objectiu d'especular i aconseguir grans rendiments.

La gentrificació no sol ser un procés ràpid i sovint ocorre en diferents fases. Palma és un bon exemple d'això, atès que en altres moments històrics del desenvolupament de la ciutat va haver-hi diferents onades gentrificadores, principalment afavorides per la planificació urbana, sent el PEPR de Sa Ferreria el cas més recent i paradigmàtic. Però en aquests moments som de l'opinió que la fase de gentrificació que s'aveïna, i que ja ha començat a ocórrer, és més intensa i més àmplia que les anteriors, atès que combina de manera explícita la planificació urbana amb la comercialització turística de l'espai construït així com amb la internacionalització de la venda d'habitatges.

És precisament aquesta combinació que atorga certa singularitat a la gentrificació que es dona en zones de gran afluència turística com són les Balears i, més específicament per al cas que ens ocupa, la seva capital: Palma. És per això que a continuació oferim una sèrie de dades que tenen per objectiu emmarcar la gentrificació de Palma sota aquestes coordenades d'internacionalització i comercialització turística del mercat immobiliari.

Són molts els
estrangers que
compren habitatges
en Balears?

SÍ

Balears es manté al capdavant com la comunitat autònoma amb un major pes de compra d'habitatge per estrangers, en aquest cas amb el 35,61%, augmentant el pes relatiu pel que fa a 2014 en el qual va aconseguir el 32,63%. O sigui, que de cada 100 compradors d'habitatges a Balears, 35 són estrangers.

La major activitat immobiliària a Espanya es dona en zones amb major atractiu des del punt de vista de la demanda, tenint especial importància la compravenda amb finalitats turístiques i les compres per part d'estrangers. A Espanya, en 2015, es van registrar un total de 354.538, de les quals 10.626 corresponen a Balears. D'aquestes 10.626, un total de 3.783 van ser compres per estrangers.

La compra d'habitatges a les mans d'estrangers ha mantingut la seva favorable evolució durant l'any 2015, donant lloc a un nou màxim històric interanual en aconseguir un resultat del 13,18%, per sobre del 13,01% de l'any 2014, a nivell nacional.¹

Els estrangers
compren solament
habitatges molt cars?

NO

En l'últim any, el 5,18% de les compres d'habitatge realitzades per estrangers ha estat igual o superior als 500.000 euros, és a dir unes 195 cases. Aquest resultat amb prou feines presenta variacions pel que fa a 2014 (5,20%), sent alguna cosa superior al de 2013 (4,72%).

El mercat immobiliari ha estat copat principalment per compravendes amb finalitats d'ús, pels quals el període mitjà de possessió tendeix a incrementar-se significativament. Un 10% d'habitatges es ven en menys de 3 anys a nivell nacional, encara que a Balears hi ha més dinamisme.²

Pugen els preus
dels habitatges?

SÍ

Segons totes les previsions, el valor de l'habitatge per al període 2016/2017 anirà a l'alça. De fet, les xifres del primer mes de l'any llancen un increment del 3,2% en el preu dels immobles de Balears, mentre que la mitjana nacional va ser de l'1,1%. Els mercats del lloguer i de l'habitatge de segona mà a Balears seguiran en auge com a reflex de la major demanda que han experimentat en els últims temps.³

Els actuals nivells de preus se situen en quanties similars a les aconseguides abans de la gran crisi en 2004. Per tant, a diferència d'altres cicles alcistes, en els quals el mercat immobiliari es comportava de forma homogènia en un sentit positiu, en l'actualitat aquesta situació no es presenta. La recuperació s'està produint en determinats llocs.

1 Font: http://www.registradores.org/wp-content/estadisticas/propiedad/eri/ERI_Anuario_2015.pdf.

2 Font: http://www.registradores.org/wp-content/estadisticas/propiedad/eri/ERI_Anuario_2015.pdf.

3 Font: <http://www.durendesa.com/blog/sector-inmobiliario-baleares-2016/974>.

Es donen
més préstecs
hipotecaris?

SÍ

L'accés a les hipoteques serà més flexible, per la qual cosa el crèdit per a l'habitatge seguirà fluïnt. Així, el nombre de concessions hipotecàries podrà augmentar fins a un 30%, quantitat que anirà directament relacionada amb el nivell d'ingressos. Segons alguns analistes, aquelles persones l'esforç econòmic de les quals estigui per sobre del 35% tindran molt difícil la signatura hipotecària.

Quant al cost de la hipoteca, les mateixes fonts dibuixen un horitzó molt positiu, marcat pels baixos interessos i a conseqüència de la situació en negatiu a un any que -al seu judici- experimentarà l'euríbor.⁴

Hi ha molta oferta de
pisos de lloguer?

NO

Així que també el seu preu està augmentant de forma notable. Segons subratlla José Oliver, expert del sector immobiliari a Palma: *"Amb prou feines hi ha oferta de pisos en lloguer en moltes zones perquè la demanda és molt superior"*, un factor en el qual incideix la comercialització vacacional que s'ha registrat durant el passat hivern i que ha provocat la sensació de saturació que s'ha viscut al centre de Palma.

El resultat de tota aquesta equació, segons lamenta Natalia Bueno, una altra experta en el sector immobiliari de Palma, és que per a moltes famílies –que en un nombre important s'han vist durament copejades per la crisi i han perdut la seva categoria de classe mitjana– ja resulta inviable accedir a una residència, sigui en compra o en lloguer, en bona part de Palma i en els nuclis costaners. En aquest sentit, posa en relleu que *"resulta impossible assumir 800 euros mensuals de lloguer per a parelles en les quals, si abans treballaven els dos amb sous dignes, ara solament ho fa un i a més amb el salari rebaixat"*.⁵

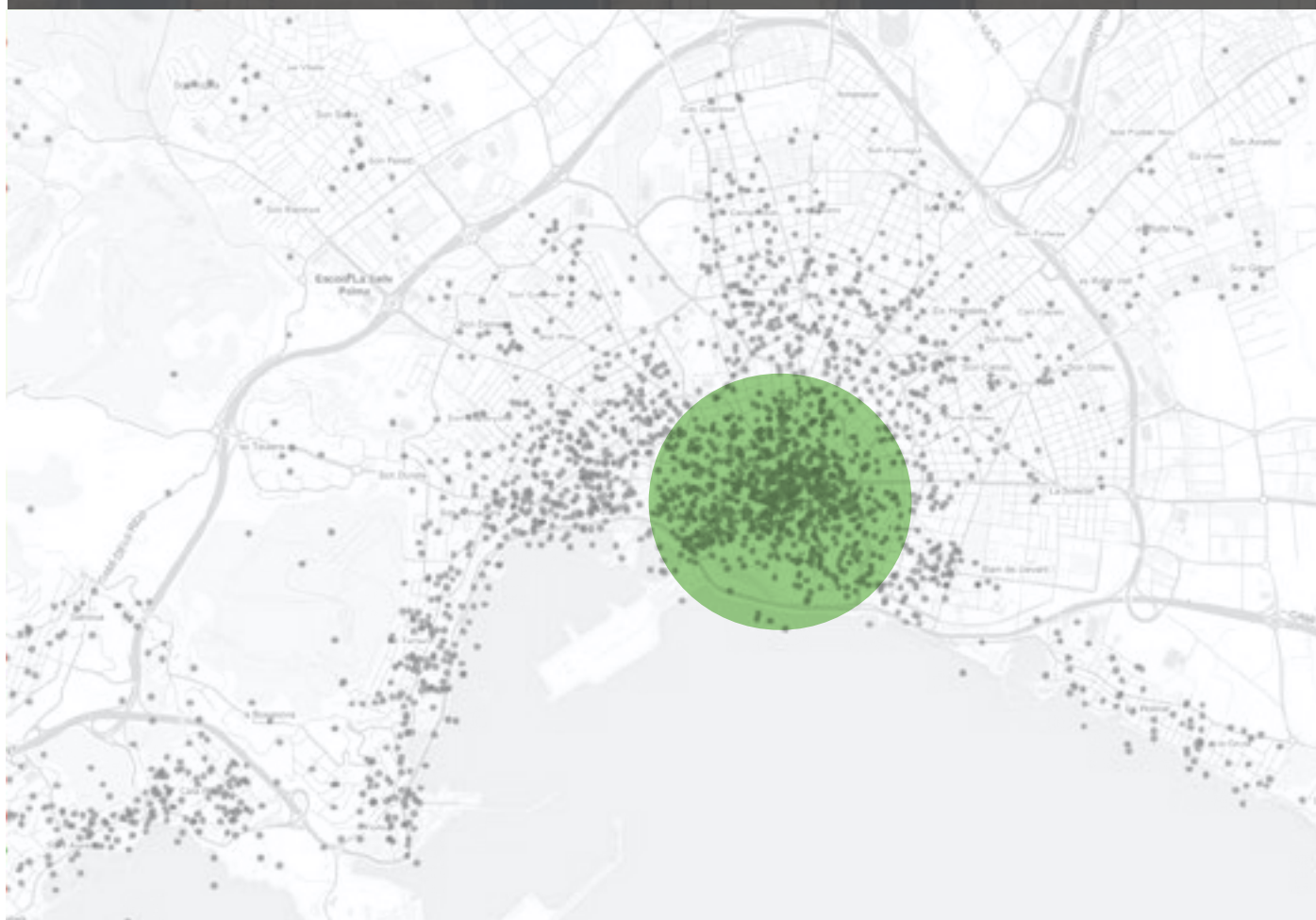
4 <http://www.durendesa.com/blog/sector-inmobiliario-baleares-2016/974>.

5 <http://www.diariodemallorca.es/mallorca/2016/05/11/compra-vivienda-crece-20-demanda/1116626.html>.

Quins són els barris amb més pisos de lloguer per a plataformes de turisme vacacional?

A Palma, segons la web www.insideairbnb.com, el 69,2% de lloguers vacacionals són pisos o cases senceres, la resta són habitacions. La mitjana de preus és de 88 euros al dia. L'ocupació anual és d'un 17% de mitjana i els ingressos mensuals és de 332 euros. Estan disponibles tot l'any un 97,6%.

Com es veu en el mapa dels lloguers d'aquesta pàgina web, la majoria es concentren als barris antics de ciutat: Cala Major, El Terreny, Passeig Marítim, Sta. Catalina, Centre Històric, El Molinar i Can Pastilla.



Quina ha estat
l'evolució de
la població
als barris amb
molta demanda
de compra
d'habitatge?

Segons les dades del padró municipal del 2015, el municipi de Palma tenia 427. 923 persones empadronades, de les quals 109.219 (el 26%) havia nascut a l'estranger. En el 2004, tan sol deu anys abans, el percentatge era del 16%.

Segurament, de tots els canvis poblacionals ocorreguts en l'última dècada, l'arribada de persones nascudes a l'estranger ha estat el més notable. Si bé Palma era una ciutat habituada a la presència d'estrangers (principalment turistes però també residents), durant l'última dècada s'ha incrementat notablement el volum i diversificat la procedència.

En el quadre següent veiem en termes percentuals els barris en què l'increment de la població estrangera està per sobre de la mitjana de la ciutat. Coincideix que són els barris més demandats per a la compra de pisos i el lloguer turístic. En tots aquests barris hi ha hagut una evolució positiva de l'augment de persones empadronades nascudes a l'estranger. Hem fet també una estimació per 2030, dins de 15 anys.

		2004	2012	2015	2030
	Palma	16	25	26	40
CENTRE HISTÒRIC	La Llotja-el Born	25	34	34	48
	Sant Jaume	31	31	33	36
	Sant Nicolau	27	35	36	50
	Cort	32	39	41	55
	La Seu	14	27	28	45
	Monti-sion	18	24	27	41
	La Calatrava	16	26	28	43
	El Sindicat	29	34	36	45
	El Mercat	23	31	34	50
	La Missió	29	35	32	38
LITORAL PONENT	Sant Agustí	41	48	49	58
	Cala Major	47	51	52	58
	Portopí	33	39	42	56
	La Bonanova	19	25	27	41
	Gènova	20	24	26	34
	El Terreno	37	44	45	59
	Son Armadans	24	31	32	44
	Santa Catalina	17	27	28	43
	El Jonquet	22	34	38	44
	Son Vida	32	46	43	56

Font: Observatori d'Igualtat. Aj. de Palma.

Hem utilitzat la variable persones nascudes a l'estranger... Si haguéssim utilitzat la variable segons nacionalitat, les dades serien diferents, sobretot en els darrers anys.

Conclusions

Palma és una plataforma molt important del negoci immobiliari europeu. De fet, segons dades de la Fundació Impulsa, el negoci immobiliari és el primer sector en importància en el PIB de la ciutat.

Aquest negoci immobiliari genera un gran volum de compra, venda i lloguer d'habitatges a la ciutat, volum que es concentra als barris de més interès turístic-residencial. D'altra banda, l'arribada contínua de turistes directes que s'allotgen en habitatges normals, crea un mercat turístic intensiu i genera també un altre tipus de demanda d'habitatge que fa pujar els preus de compra i de lloguer. Això suposa una gran dificultat per a molts joves per accedir per primera vegada a un habitatge de lloguer o de compra. També afecta a persones i situacions molt diverses que tenen un pis en lloguer normal, ja que viuen sota l'amenaça d'una alta pujada del lloguer quan s'acaba el període legal contractat.

Tot això comporta un desplaçament de les persones que venien residint en aquests barris, a favor de compradors amb un major poder adquisitiu, dels quals molts són ciutadans estrangers. Això Tot això contribueix de manera decisiva al fenomen ja existent de la gentrificació, ampliant els seus efectes a noves zones alhora que intensificant el seu caràcter especulatiu i afectant així de cada vegada més a un major nombre de ciutadans.



PALMAXXI



OBSERVATORI SOBRE LA TRAMUNTANA
D'AHIR, D'AVUI I DE DEMÀ

AUTORS

MARC MORELL

Doctor en antropologia social especialitzat en processos de mercantilització turística i en el caràcter de classe de la producció de l'espai. D'ençà d'un temps hi investiga el treball que requereix la gentrificació i ha dut a terme treball de camp a Mallorca i a Malta.

CARLOTA CABEZA

Llicenciada en Ciències polítiques i de l'Administració, Universitat Pompeu Fabra. Coordinadora de www.mallorcasostenible.org

MARIA LLUISA DUBON PRETUS

Llicenciada en Geografia per la Universitat de Palma (ara de les Illes Balears), en 1982. Doctora en Geografia per la UIB, novembre de 1999. Ha obtingut diversos premis com el Cinquè Premi de Recerca Cultural "Francesc de Borja Moll" 1991 i el premi Ullastre per la seva contribució al Pla Territorial Insular de Menorca.

CLIMENT PICORNELL BAUZA (Vocal)

Doctor en Geografia i professor de la Universitat de les Illes Balears, de la qual va ser vicerector. Autor de llibres i articles sobre Didàctica de les Ciències Socials, Geografia i Cartografia de les Illes Balears. Recentment ha publicat el llibre "Palma, crònica sentimental" (2014) i Mallorca profunda (2015).

JAUME GARAU SALAS (President)

Llicenciat en Psicologia Social per la Universitat de Barcelona i Màster en Psicologia de les Organitzacions per la London School of Economics. És soci fundador d'Arca i el 2009 va ser nomenat soci d'honor. Ara és Diputat en el Parlament de les Illes Balears.



