

ANY 2018

INFORME SOBRE LA GENTRIFICACIÓ AL BARRI DE SANTA CATALINA

Observatori de Gentrificació de Palma XXI



PALMA XXI

Informe sobre la gentrificació al barri de Santa Catalina.

Coordina: Jaume Garau.

Fotografia: Jaume Gual.

Treball de Camp: Carlota Cabeza

Equip redactor: Carlota Cabeza, Jaume Garau i Juanjo Suárez.

Assessors: Climent Picornell i Marc Morell.

Edita: Palma XXI

Maquetació: Palma XXI

Agraïments: a Onofre Rullan del Departament de Geografia de la UIB; a Gloria Belmonte del Departament d'Hisenda de l'Ajuntament de Palma; a Marta Bonnail Martín, de l'observatori de l'Àrea d'Igualtat, Joventut i Drets Cívics de l'Ajuntament de Palma; a Marga Cladera de l'oficina antidesnonaments; a l'Associació de Veïns Barri Cívic de Santa Catalina.

A la **Fundació Iniciatives del Mediterrani** per la beca d'investigació que ha fet possible bona part de la feina que aquí presentam.

Imatge de coberta: Café Español del carrer Murillo a l'any 2010. Autor, Jaume Gual.

L'Associació **PALMA XXI** és una entitat ciutadana sense afany de lucre, independent i oberta; observatori sobre el passat, present i futur de la ciutat de Palma. Un projecte col·lectiu per reflexionar i dissenyar el futur de la ciutat, amb perspectiva històrica i participació ciutadana.

Contacte: info@palmaxxi.com

Web: www.palmaxxi.com

Més info a: facebook.com/PalmaXXI i twitter.com/PalmaXXI



ESTUDIAR L'EVOLUCIÓ
ORDENAR EL CONEIXEMENT
INTEGRAR-HO
INTERPRETAR-HO
DONAR-HO A CONÈIXER
PROPOSAR ALTERNATIVES

CONTINGUTS

INTRODUCCIÓ.....	3
BLOC 1: POBLACIÓ.....	5
1. Dinàmica de l'evolució de la població: 2004-2016.....	5
1.1. L'evolució dels residents	5
1.2. Evolució de les unitats de convivència	6
BLOC 2: HABITATGE.....	8
2. Dinàmica del mercat de compra i de lloguer	8
2.1. Santa Catalina a les Illes Balears i a Espanya: una visió general.....	8
2.2. Les compra-vendes a Santa Catalina en els darrers 5 anys.....	9
2.3. Dinàmica dels preus de compra i lloguer	12
2.4. Situació del lloguer turístic.....	14
BLOC 3: COMERÇ.....	17
3. La transformació del comerç.....	17
BLOC 4: CULTURA	22
4. La transformació cultural i de la vida quotidiana	22
4.1. Un barri amb molta vida local a un barri de ciutat i cosmopolita que perd la cohesió social	22
4.2. Similituds i diferències amb el Terreno	23
BLOC 5: GENTRIFICACIÓ	24
5. Dinàmica de la gentrificació	24
5.1. Desnonaments per impagament de l'hipoteca o del lloguer.....	24
5.2. Desnonaments ament hipoteca coneguts a través de l'oficina municipal.....	25
5.3. La gentrificació als medis de comunicació	26
RESUM I CONCLUSIONS: Cap a un observatori de la gentrificació.....	27
Referències	28

INTRODUCCIÓ

Dèiem en l'anterior informe del febrer de 2017, que la gentrificació és una paraula 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.

En aquest procés hi ha molts actors 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 u omissió de les administracions públiques.

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 PEPRI de Sa Gerreria 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.

En aquest estudi hem analitzat el fenomen de la gentrificació a un barri de Palma molt conegut: Santa Catalina. El barri de Santa Catalina va créixer fora murada des del primer assentament de pescadors d'Es Jonquet. Degut a la distància que per obligació militar havia de tenir de la murada, no es va urbanitzar de manera conjunta fins el 1875, amb un pla urbanístic en "quadricula" de l'estil de l'Eixample de Barcelona (veure Figura 1). El barri va créixer ràpidament a finals del XIX fruit de l'activitat portuària i de les petites indústries que s'hi varen instal·lar. Després, amb l'esbucament de les murades el 1902, va créixer per l'increment de l'activitat industrial i portuària i per la millor connexió amb la ciutat antiga de Palma. El fruit de tot va ser un barri amb força personalitat, diferent dels altres barris històrics de Palma.

El seu caràcter urbà i social, la seva proximitat a la mar i al centre històric, han fet que aquest barri hagi crescut entorn del mercat públic més antic de Ciutat, que ja donava servei a altres barris de Ciutat. Actualment, és un dels llocs amb més demanda d'habitatge i d'oci, un dels més apreciats pels mallorquins i pels estrangers. Els darrers deu anys, degut a la crisi econòmica, la disparitat de renda entre la majoria de mallorquins i la majoria dels europeus del nord ha disparat les oportunitats de compra i han fet que avui l'afluència de compradors estrangers ja superi els nacionals.

Fruit d'aquesta dinàmica, Santa Catalina és avui un dels barris més apreciats i, alhora, un dels més gentrificats. En aquest cas, la gentrificació es mostra com el resultat d'un canvi ràpid i profund: d'un barri amb vida local a un barri amb una funció lúdica per tota la ciutat i que acull població de tot el món. Veurem com la vida nocturna de bars i restaurants, així

com la transformada vida diürna entorn del mercat, han canviat el barri completament, perdent diversitat i personalitat.

El context de les fotografies de comerços

Les fotografies de comerços de Santa Catalina que il·lustren aquest informe mostren l'evolució que s'ha produït en aquests establiments en els darrers anys. Les imatges de partida daten de principis dels anys 80 del segle passat, i formen part d'una col·lecció de fotografies que recullen les façanes dels comerços de Palma que en aquell moment mantenien el seu caràcter diguem-ne, antic. A partir d'aquí, s'han tornat a fotografiar les mateixes façanes per tal de constatar els canvis i permanències que presenten a data de 2018. La comparació d'ambdues imatges ajuda a entendre el canvi del paisatge comercial i sociològic del barri.

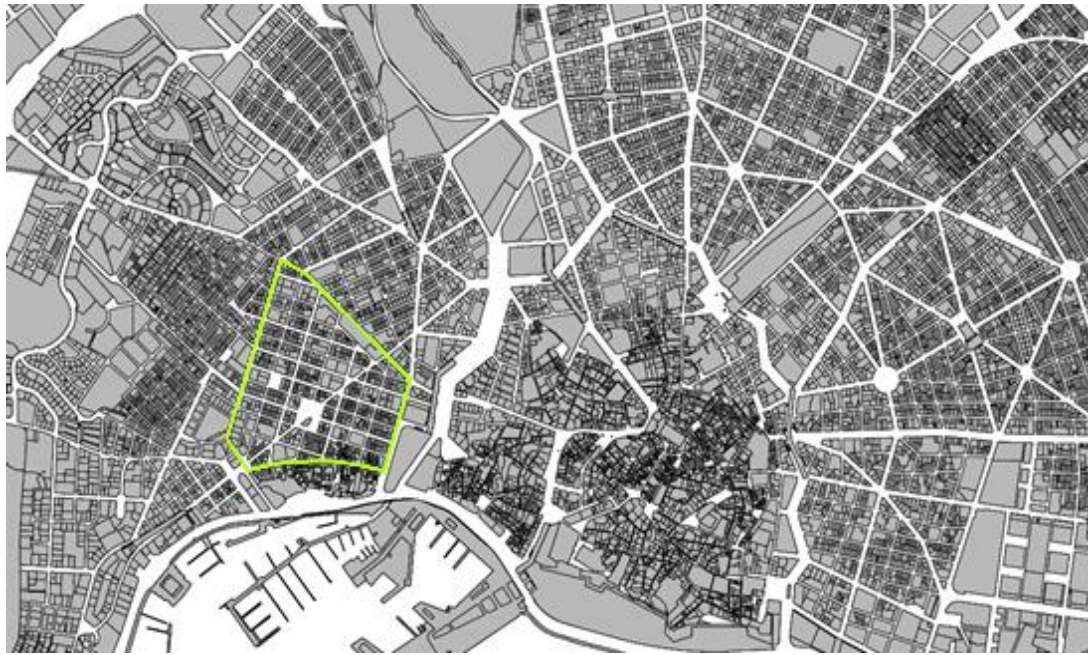


Figura 1.: Plànol de Palma. Barri de Santa Catalina delimitat en verd. Font: elaboració pròpia.

BLOC 1: POBLACIÓ

1. DINÀMICA DE L'EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ: 2004-2016

1.1. L'evolució dels residents

El nombre total d'habitants del barri de Santa Catalina durant els darreres anys s'ha mantingut de manera bastant estable (veure Figura 2). De l'any 2004 al 2016, el barri només ha crescut en 388 persones. Això suposa un 4,2 % en 12 anys, per davall de la mitjana de Palma que es situà en un 12,5%. En canvi, veiem que el nombre de persones estrangeres ha crescut en 1.221, és a dir, un 45%; un creixement **molt superior** al de la mitjana de Palma, que es situà en 12,4%.

Així, malgrat el nombre d'habitants del barri s'ha mantingut sense experimentar un gran creixement al llarg dels darrers anys, sí que s'ha produït una substitució de part de la població local per població estrangera. En dotze anys, el padró municipal de Santa Catalina ha perdut 833 persones de nacionalitat espanyola, de les quals 315 eren nascudes a Palma; i en canvi ha guanyat 1.221 estrangers, de les quals 821 són de la Unió Europea.

	2016			2011			2004		
	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones
Total	9.078	4.257	4.821	9.084	4.218	4.866	8.690	4.039	4.651
Espanya	6.365	3.007	3.358	6.618	3.097	3.521	7.198	3.363	3.835
Palma	3.790	1.811	1.979	3.829	1.797	2.032	4.105	1.946	2.159
Resta IB	529	233	296	572	252	320	652	277	375
Altres CA	2.046	963	1.083	2.217	1.048	1.169	2.441	1.140	1.301
Estranger	2.713	1.250	1.463	2.466	1.121	1.345	1.492	676	816
UE28	1.145	548	597	899	416	483	324	125	199
Extracomunitari	1.568	702	866	1.567	705	862	1.168	551	617
Resta d'Europa	75	27	48	67	22	45	86	32	54
Amèrica Llatina	1.164	519	645	1.273	562	711	894	415	479
Àsia	156	72	84	107	55	52	47	23	24

Figura 2: Població de Santa Catalina per lloc de naixement i sexe. Padró municipal a 1 de gener.
Observatori Igualtat. Ajuntament de Palma

1.2. Evolució de les unitats de convivència

Les “unitats de convivència” (és a dir, els habitatges habitats) han pujat en 504 unitats durant aquests 12 anys. En la majoria d’elles, es tracta de persones que viuen soles: 485; el que suposa un 42,6%, front la mitjana de Palma que es situa en el 34,4% (veure Figura 3).

Les unitats de convivència de persones espanyoles han baixat aquests dotze anys en 295, mentre que les unitats de convivència amb persones europees de l’UE han pujat en 407. Les unitats de convivència de persones soles espanyoles han augmentat en 154, mentre que les europees d’UE han augmentat en 306. O sigui, es perden unitats de 3 i 4 membres, mentre que es guanyen unitats d’un sol membre.

En resum, durant aquest 12 anys s’ha produït un gran canvi en la població de Santa Catalina per la gran afluència de persones de fora, especialment dels països de l’UE. A més, mentre se’n van les famílies de dos i tres membres, la majoria nascuts a Espanya, augmenta el nombre de persones que viuen soles. En aquest sentit, l’Ajuntament de Palma ha pres en els darrers anys mesures específiques per pal·liar les situacions de soledat no volgudes entre les persones grans, com per exemple el programa “Sempre acompanyats”, que es duu a terme en col·laboració amb l’Obra Social “la Caixa” i l’Institut Mallorquí d’Afers Socials (IMAS).

	2016		2011		2004	
	Per lloc de naixement	Per nacionalitat	Per lloc de naixement	Per nacionalitat	Per lloc de naixement	Per nacionalitat
Total	4.152	4.152	4.054	4.054	3.648	3.648
Espanya	2.618	2.957	2.764	2.982	2.913	3.086
Mixta	522	365	477	360	317	192
Mixta Espanya i UE28	147	137	153	117	107	59
Mixta Espanya i país extracomunitari	342	209	297	223	194	127
Mixta Espanya, país extracomunitari i UE28	33	19	27	20	16	6
País estranger	1.012	830	813	712	418	370
UE28	520	623	341	419	113	133
Extracomunitari	423	157	420	238	286	203
Mixta UE28 i extracomunitari	69	50	52	55	19	34

Figura 3: Unitats de convivència de Santa Catalina per composició segons lloc de naixement i nacionalitat. Padró municipal a 1 de gener. Font: Observatori Igualtat. Ajuntament de Palma



Bar Progreso (Plaça Progreso). Inaugurat el 1920, va tancar les seves portes l'any 2016. Jaume Gual.

BLOC 2: HABITATGE

2. DINÀMICA DEL MERCAT DE COMPRA I DE LLOGUER

2.1. Santa Catalina a les Illes Balears i a Espanya: una visió general

L'any 2016, es varen registrar a Balears 13.811 operacions de compra-venda, segons les dades estadístiques del Col·legi de Registradors de la Propietat (publicades a l'Anuari 2016 de l'Estadística Registral Immobiliària). Aquesta quantitat equival a 12,47 per cada mil habitants. En el mateix any 2016, a Santa Catalina es varen fer 246 operacions segons el registre municipal de plusvàlues, el que equival a 27 per cada mil habitants, un 120% més que al conjunt de les Balears (veure Figura 4).

El percentatge d'estrangers que compraren una casa a Espanya el 2016 va ser un 13,25% del total de compradors. A Balears la situació és totalment diferent, ja que va ser un 32,90% d'estrangers els que comparen... un de cada tres! A Santa Catalina la tendència és encara més alta: un 44,71% el 2016.

Pel que fa al tipus d'adquirent, al conjunt de l'Estat per l'any 2016, el percentatge de **persones jurídiques** adquirents es situa en el 12,54%; mentre que a Balears puja fins el 13,43% i al barri de Santa Catalina fins el 15,04% pel mateix any 2016.

2016	Nombre de transaccions immobiliàries	Transaccions per cada mil habitants	% transaccions fetes per estrangers	% Estrangers residents
Espanya	403.743	8,69	13,25	9,43
Balears	13.811	12,47	32,90	19,70
Santa Catalina	246	27,10	44,71	29,80

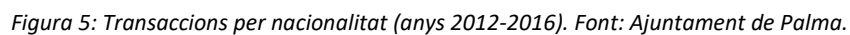
Figura 4: Nombre de transaccions immobiliàries i percentatge per nacionalitat.

Font: Anuari 2016 ERI i Ajuntament de Palma.



Panaderia La Espiga a la Plaça del Vapor el 1983 (esquerra). El 2018 ha desaparegut l'activitat comercial del local. Jaume Gual.

Entre el 2012 i el 2016 s'han registrat 707 impostos de plusvàlues municipals, lo qual ens dóna una indicació del dinamisme de la compra-venda d'immobles aquests darrers 5 anys. Com veiem a la Figura 5, la majoria de compradors i venedors són persones físiques, mentre que un 27,15% són empreses, el doble que la mitjana per Balears. La majoria dels que venen són espanyols, en canvi la compra la fan quasi per igual espanyols i estrangers.



Nombre de transaccions

- 1 - 15
- 15 - 30
- 30 - 45
- 45 - 74

Figura 6: Nombre de transaccions per carrer al barri de Santa Catalina durant el període 2012-2016.

El nombre de transaccions anual (figura 7) ha experimentat un creixement continu des del 2012 fins el 2016, una progressió que sabem segueix creixent ja que el 2017 a Balears es varen fer un 15% més que el 2016. No tenim dades de Santa Catalina del 2017.

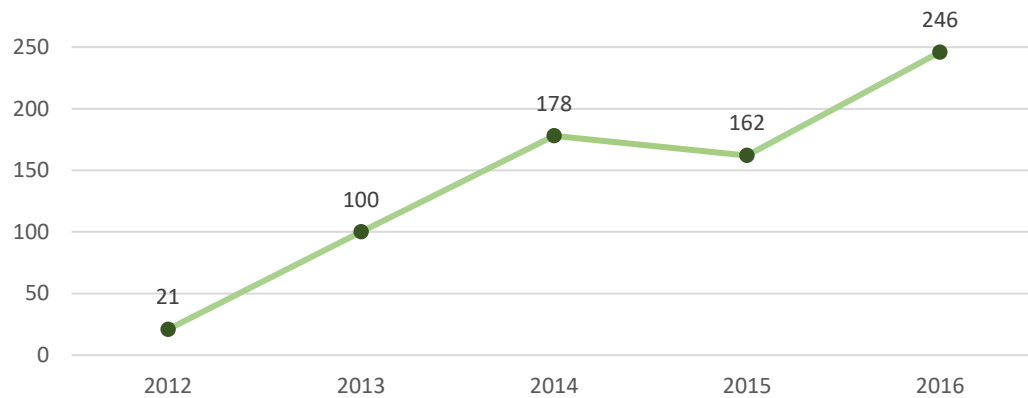


*Figura 7. Evolució anual del nombre de transaccions a Santa Catalina..
Any de transacció i nombre total de transaccions per any.*

Pel que fa al període mitjà de possessió de l'habitatge, el 18,38% de les transmissions a Espanya en l'any 2016 corresponien a habitatges que es trobaven en els primers 5 anys de possessió. A Santa Catalina, aquest percentatge puja fins el 38,21%. En el període 2012-2016 és d'un 36,06%, per tant és una expressió del fort dinamisme que es manté en el mercat immobiliari del barri dels darrers anys (figura 8).

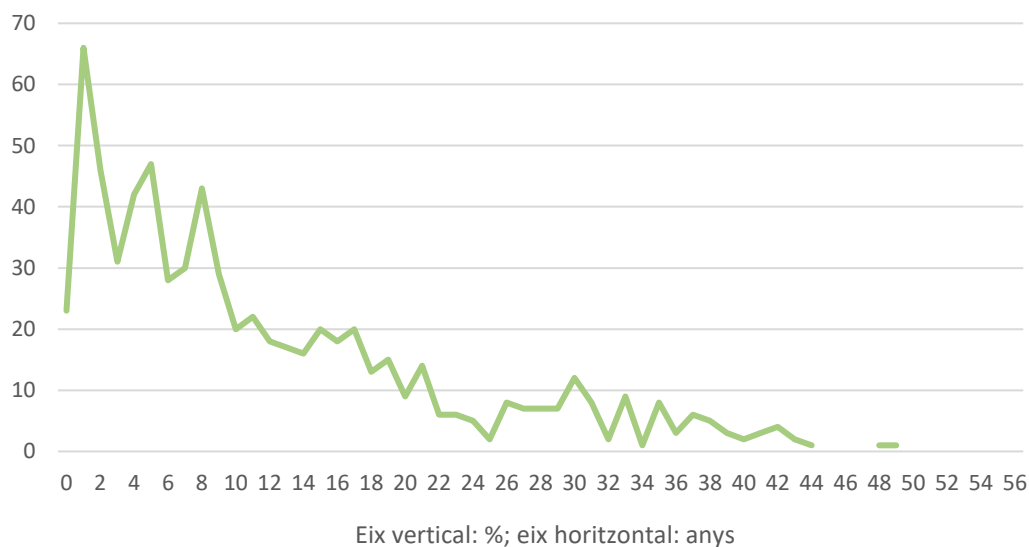


Figura 8. Període de possessió en anys per al període 2012-2016 al barri de Santa Catalina.



A l'esquerra, antic forn al carrer de la Pursiana (any 1983).
A l'actualitat (dreta), aquest local està ocupat per una pizzeria. Jaume Gual.

2.3. Dinàmica dels preus de compra i lloguer

Una visió general

El preu de compra de l'habitatge a Espanya i a Balears ha anat pujant els darrers 5 anys. A Espanya el preu es situava en el 2016 (2018: 1.805€/m²) entorn els 1.200 €/m², mentre que a Balears (figura 9) el preu era d'uns 1.900 €/m² (2018: 2.356€/m²) (segons dades de Tinsa, coincident amb altres fonts). Si analitzam les dades del portal Idealista, durant els primers mesos de l'any 2018 el preu mitjà de Santa Catalina era de 3.585 €/m².

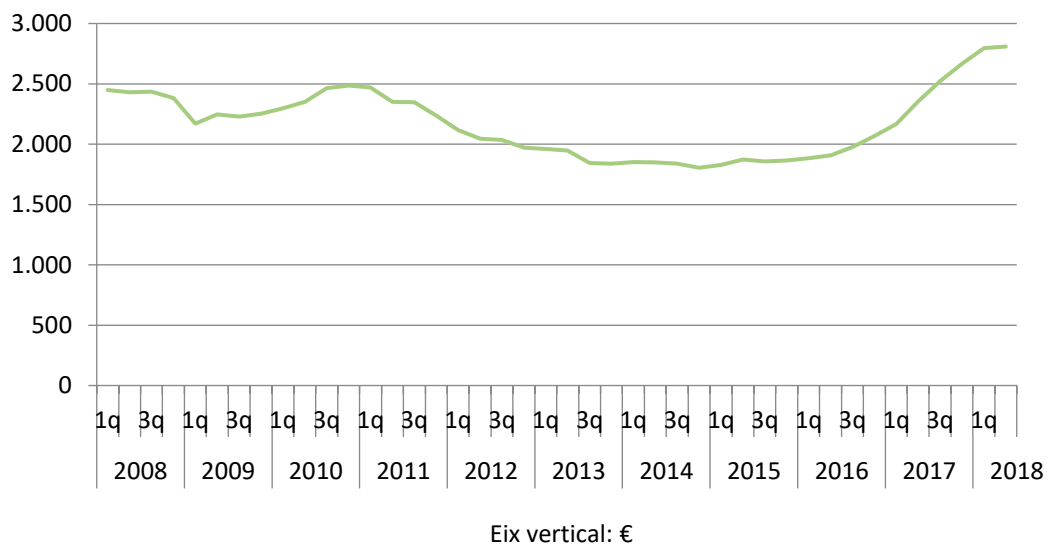


Figura 9: Evolució del preu de l'habitatge a Balears

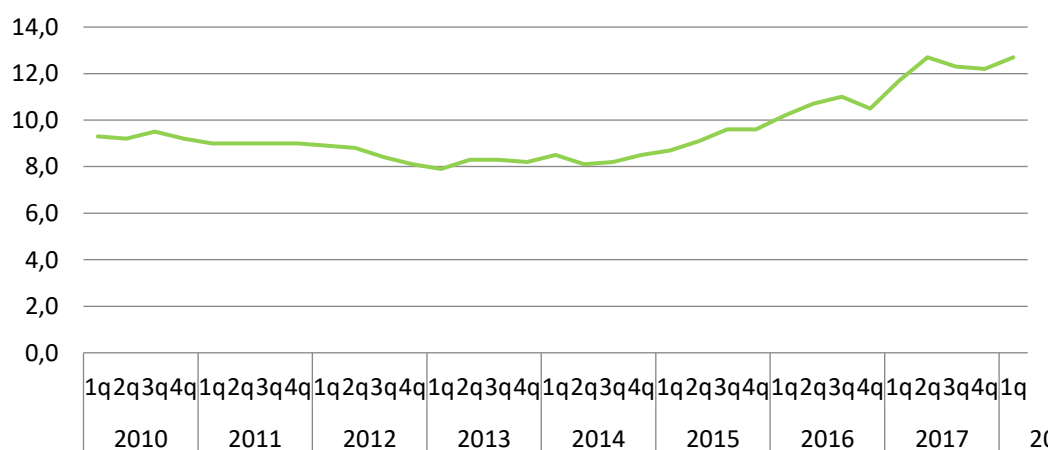


Figura 10. Evolució del preu de l'habitatge de lloguer a Palma (€/m2).

Preus de venda d'habitatges a Santa Catalina

El mes de juny de 2018 s'analitzaren els preus de 201 habitatges oferts al portal Idealista al barri de Santa Catalina. Una gran part de l'oferta es concentra al voltant de la franja que va dels 300.000 a 400.000 € (figura 11).

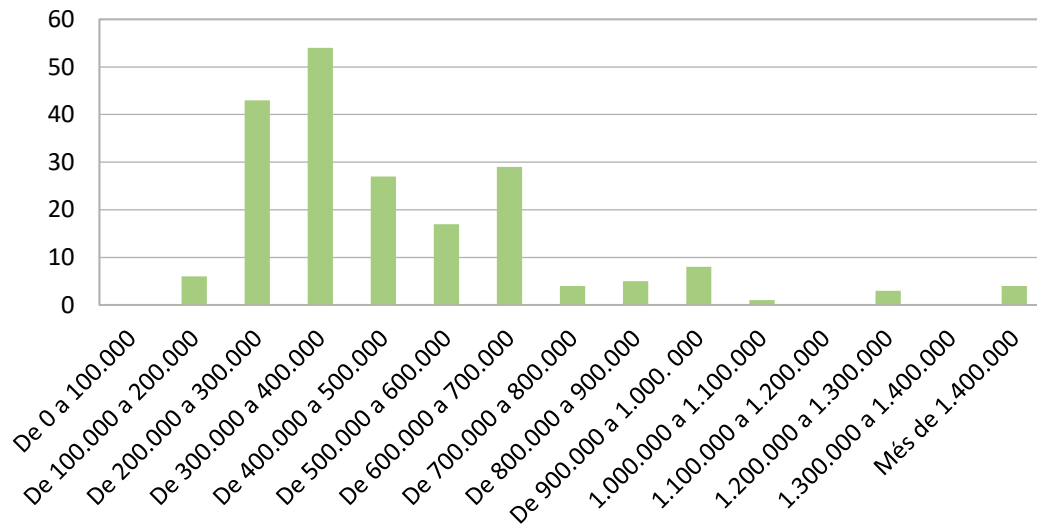


Figura 11. Preu de venda d'habitatges a Santa Catalina. Elaboració pròpia a partir del portal Idealista.

Preu del lloguer de llarga durada

En el següent gràfic es mostren els preus mensuals del lloguer de 55 immobles que s'oferien en lloguer a Santa Catalina el mes de juny. Com es pot veure, la meitat de l'oferta (27 habitatges) es situa per sobre dels 1.200 € mensuals (figura 12).

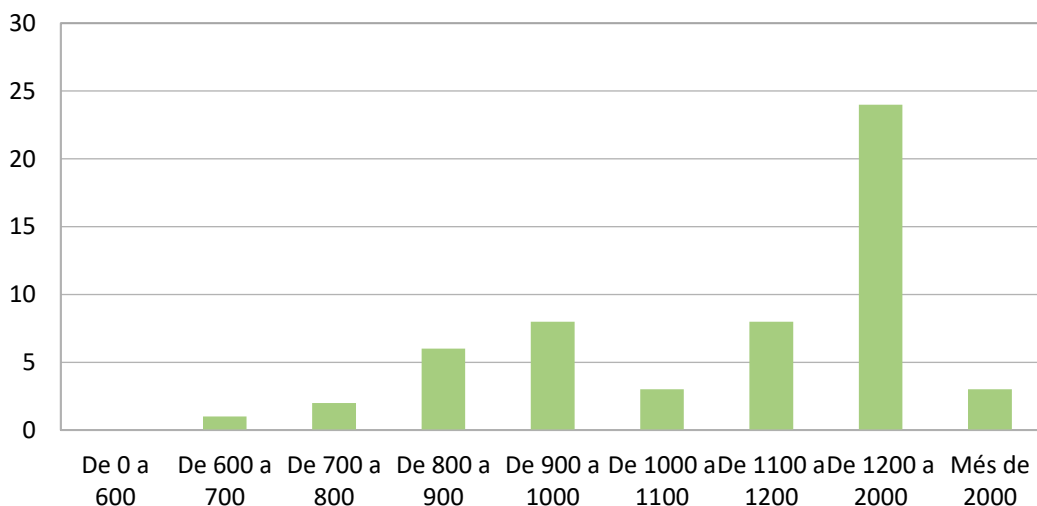


Figura 12. Preu del lloguer de llarga durada a Santa Catalina. Elaboració pròpia a partir de Idealista.

2.4. Situació del lloguer turístic

Lloguers per dia de curta durada a Airbnb, el mes de juny 2018

El mes de juny del 2018, a la plataforma Airbnb s'oferien 69 apartaments al barri de Santa Catalina. 41 d'aquests (59%), es comercialitzaven a un preu entre el 50€ i els 100 € per dia (figura 13).

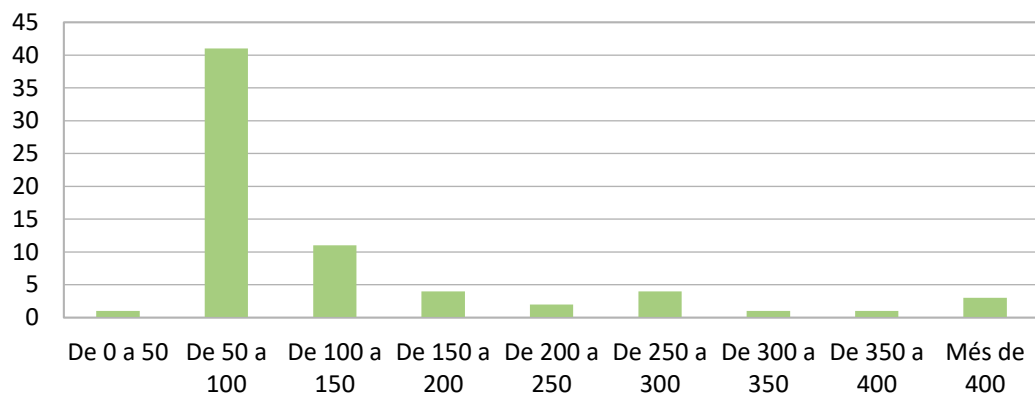


Figura 13. Preu de lloguer/dia a Santa Catalina. Elaboració pròpia a partir d'Airbnb.

Es confirma que existeix una important concentració d'habitatges en mans d'unes poques persones, ja que el 52% de les ofertes es concentren en 9 promotors, ja siguin particulars o agències (figura 14 i figura 15).

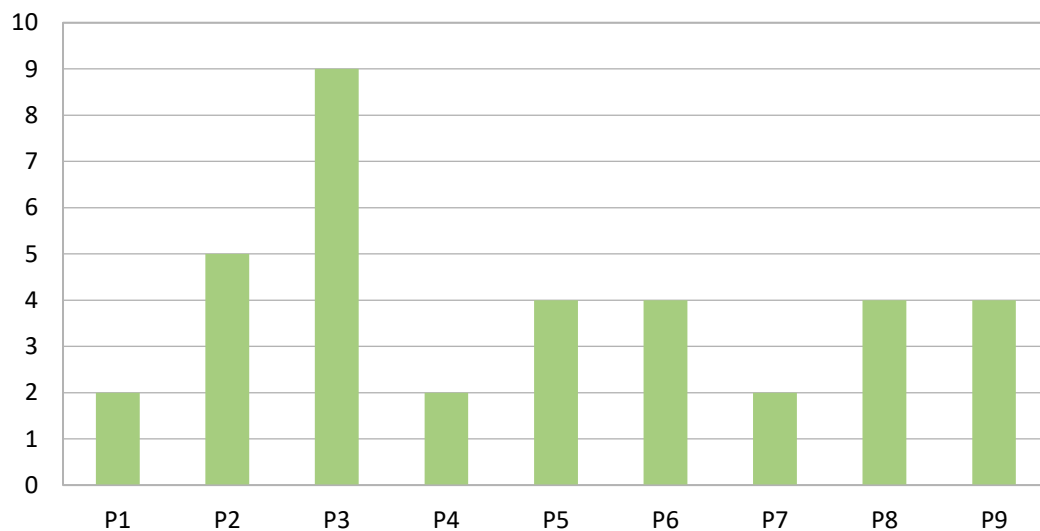


Figura 14. Nombre de ofertes per propietari (dades per juliol de 2018 a Santa Catalina).
Elaboració pròpia a partir d'Airbnb.

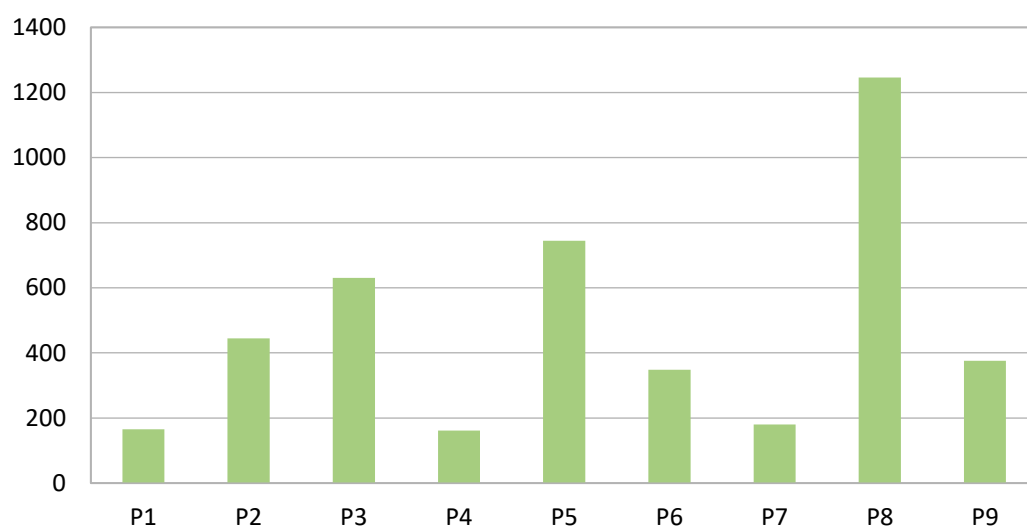


Figura 15. Ingressos diaris aproximats per propietari (en €), en cas de llogar tots els allotjaments que oferta i sense incloure extres de serveis complementaris (dades per juliol de 2018 a Santa Catalina). Elaboració pròpia a partir d'Airbnb.



Papeleria Mateu al carrer Servet. Any 1983 (Esquerra) i actualitat (dreta). Jaume Gual.

Immobiliàries amb més participació

Les immobiliàries que han oferit un volum més gran d'immobles a Santa Catalina, en el més de juny del 2018, són les següents: Grupo Roma, MundoPisos, Balear Invest, Kensington Finest Properties, Sinergy Homes & Business i Oliver Mateu.

Un 3,78% de les activitats en planta baixa de Santa Catalina són agències immobiliàries (figura 16).

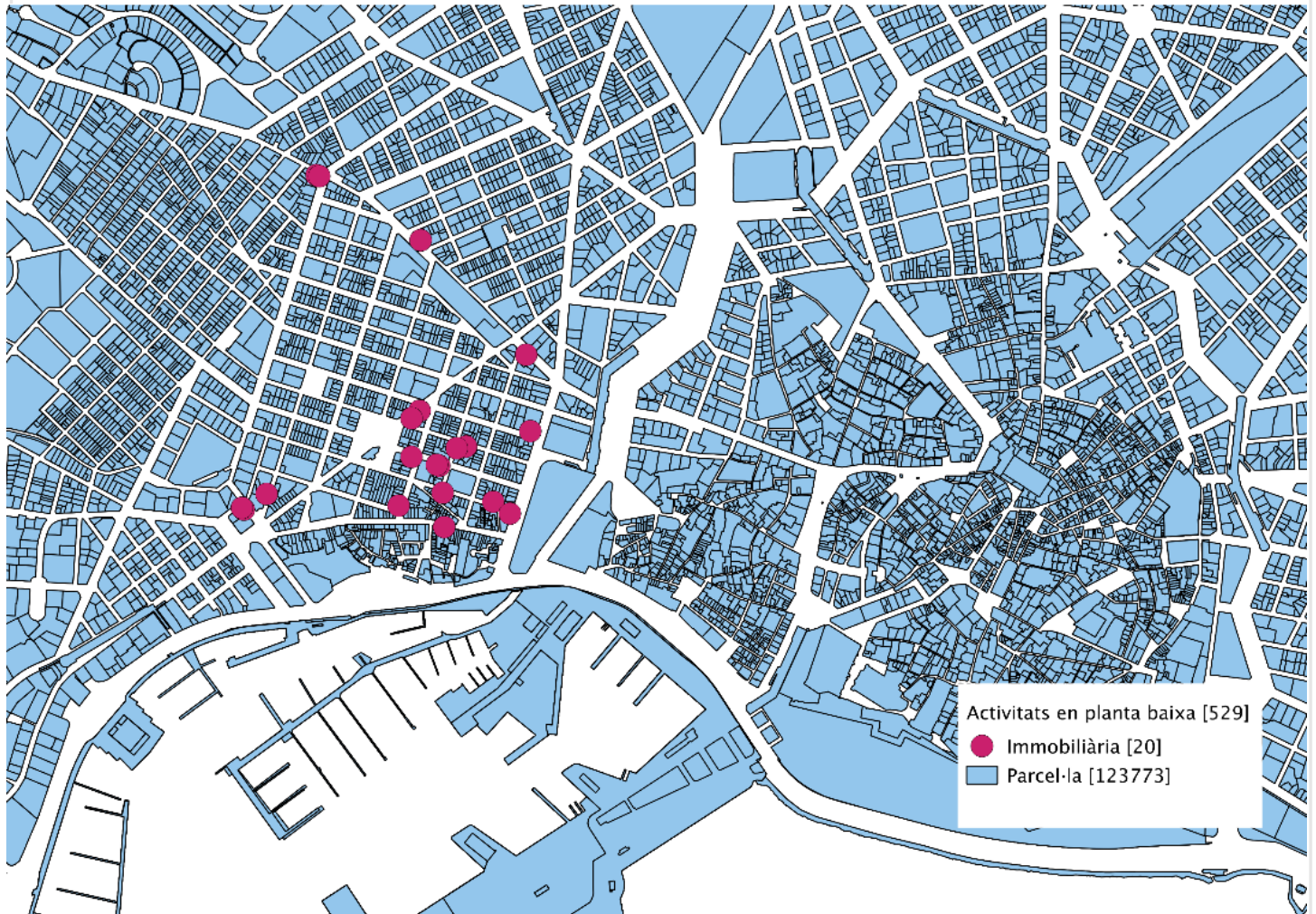


Figura 16. Localització de les agències immobiliàries a Santa Catalina (any 2018).

BLOC 3: COMERÇ

3. LA TRANSFORMACIÓ DEL COMERÇ

La gentrificació també es manifesta en el sector comercial (“gentrificació comercial”), de manera que es substitueixen consumidors i comerços per uns altres adaptats a consumidors amb major recursos, ja siguin econòmics o de temps. Així, el canvi i la consolidació de determinades activitats com el turisme i l’oci, han tingut un intens impacte i han contribuït a alterar el paisatge comercial del barri. Molts de petits comerços familiars, amb una activitat adreçada al dia a dia de la barriada, han estat substituïts per d’altres d’abast més ampli, com restaurants o immobiliàries, per tal de cobrir la demanda d’oci i restauració en un context global, més enllà de les necessitats dels veïnats que hi viuen en els seus carrers.

En el següent mapa (figura 17) es poden veure les activitats principals que es duen a terme al barri de Santa Catalina:

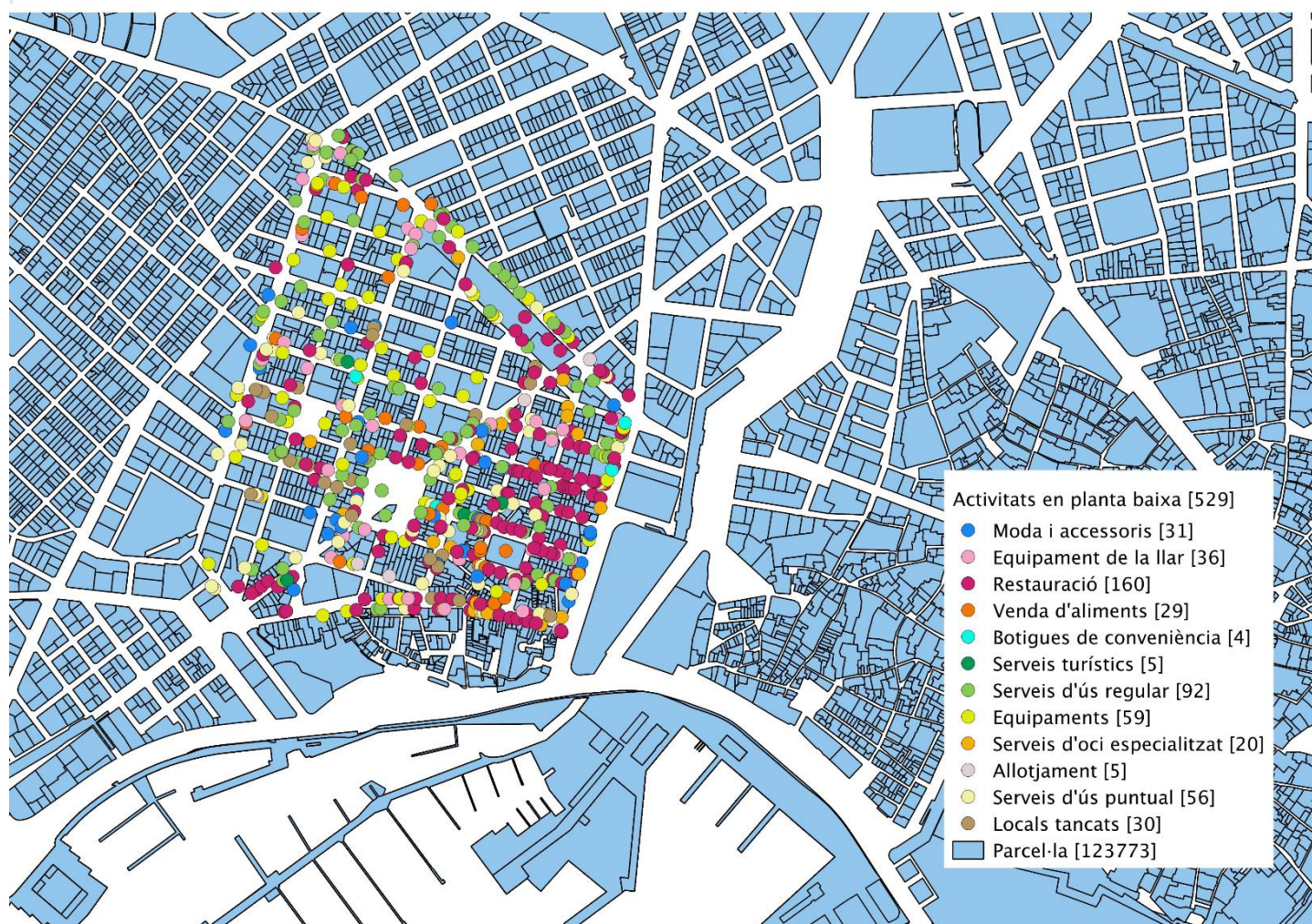


Figura 17. Localització de les activitats en planta baixa al barri de Santa Catalina.



*"Peluqueria" a l'Avinguda Argentina, any 1983 (dalt).
Avui dia aquest local està ocupat per una agència immobiliària. Jaume Gual.*

L'activitat que destaca és la de restauració, que suposa un 30% del total (figura 18 i figura 19).

Activitats a Santa Catalina	nº	%
Moda i accessoris	31	5,8
Equipament de la llar	36	6,8
Restauració	160	30,0
Venda d'aliments	29	5,4
Botigues de conveniència	4	0,8
Serveis turístics	6	1,1
Serveis d'ús regular	92	17,3
Equipaments	61	11,4
Serveis d'oci especialitzat	20	3,8
Allotjament	5	0,9
Serveis d'ús puntual	56	10,5
Locals tancats	31	5,8
Esglésies	2	0,4
Total	533	100,0

Figura 18. Nombre i percentatge d'activitats a locals de planta baixa al barri de Santa Catalina

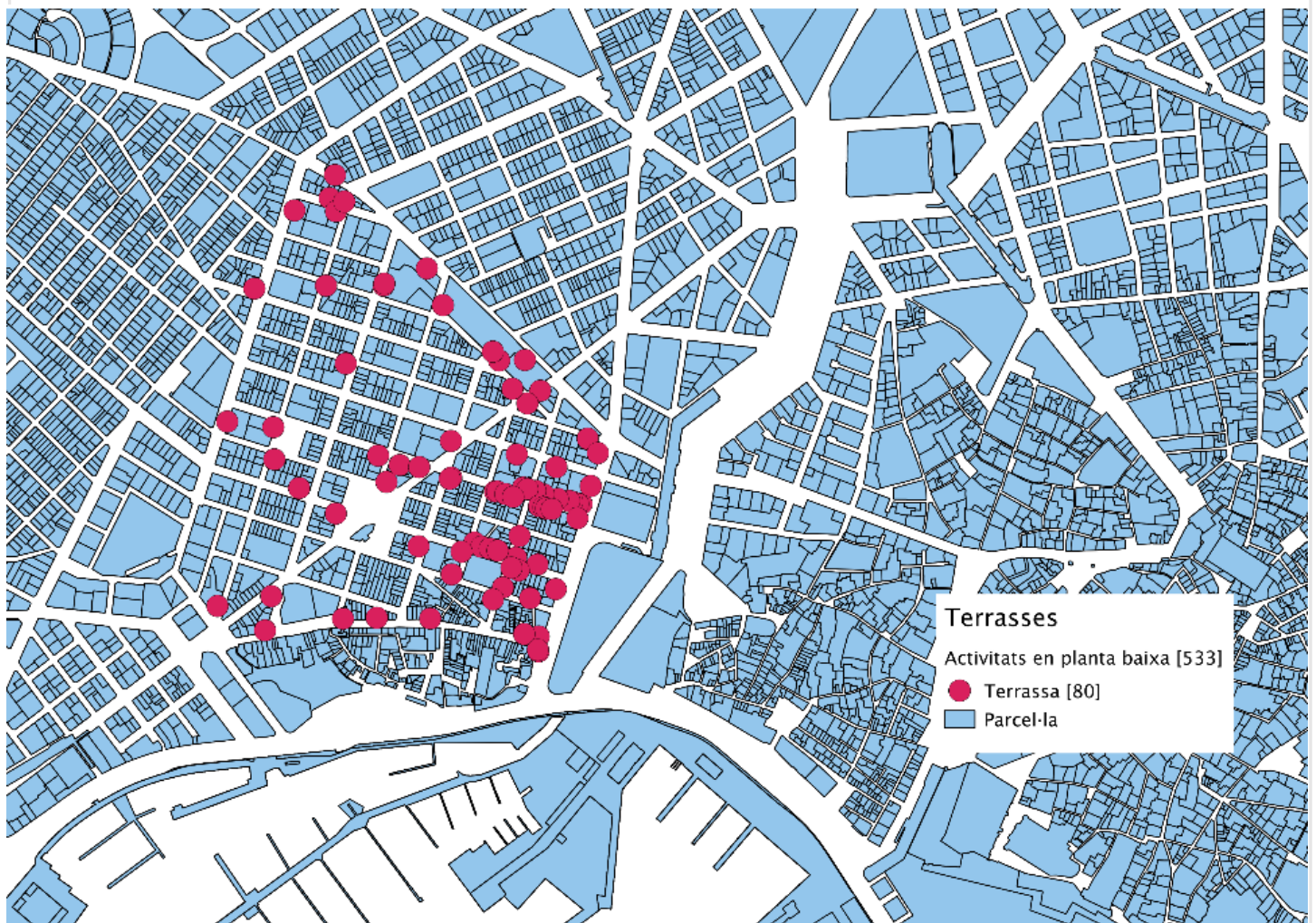


Figura 19. Localització dels locals de restauració amb terrassa.



Comerç del carrer de Cotoner, 13. 1983 i 2018. Jaume Gual.



Local de la plaça Navegació. 1983 i 2018. Jaume Gual.



Comerç al carrer Fàbrica. 2013 i 2018. En aquesta ocasió, tot i el canvi d'activitat, es va conservar el rètol original de "Confecciones La Fábrica. Jaume Gual.

Com podem veure en les imatges, el canvi s'ha caracteritzat per reduir la diversitat i per especialitzar-se en un barri d'oci i de restauració per els habitants de tota l'àrea metropolitana, convertint-se en un lloc de moda per molta gent d'aquí i de fora.

L'estructura de l'ús del català en es cartells dels comerços, (figura 20), es una mostra del que també es constata en l'enquesta d'usos lingüístics de català a les Illes Balears el 2014. *"Així com els coneixements de català tenen un abast ampli entre la població, amb relació als usos aquests valors són molt més baixos. En cap ús dels analitzats el català arriba al 50 % (l'ús més elevat es produeix en relacionar-se amb l'Administració local, 40,6 %, i el més baix en fer-ho amb els clients, 20,5%).*

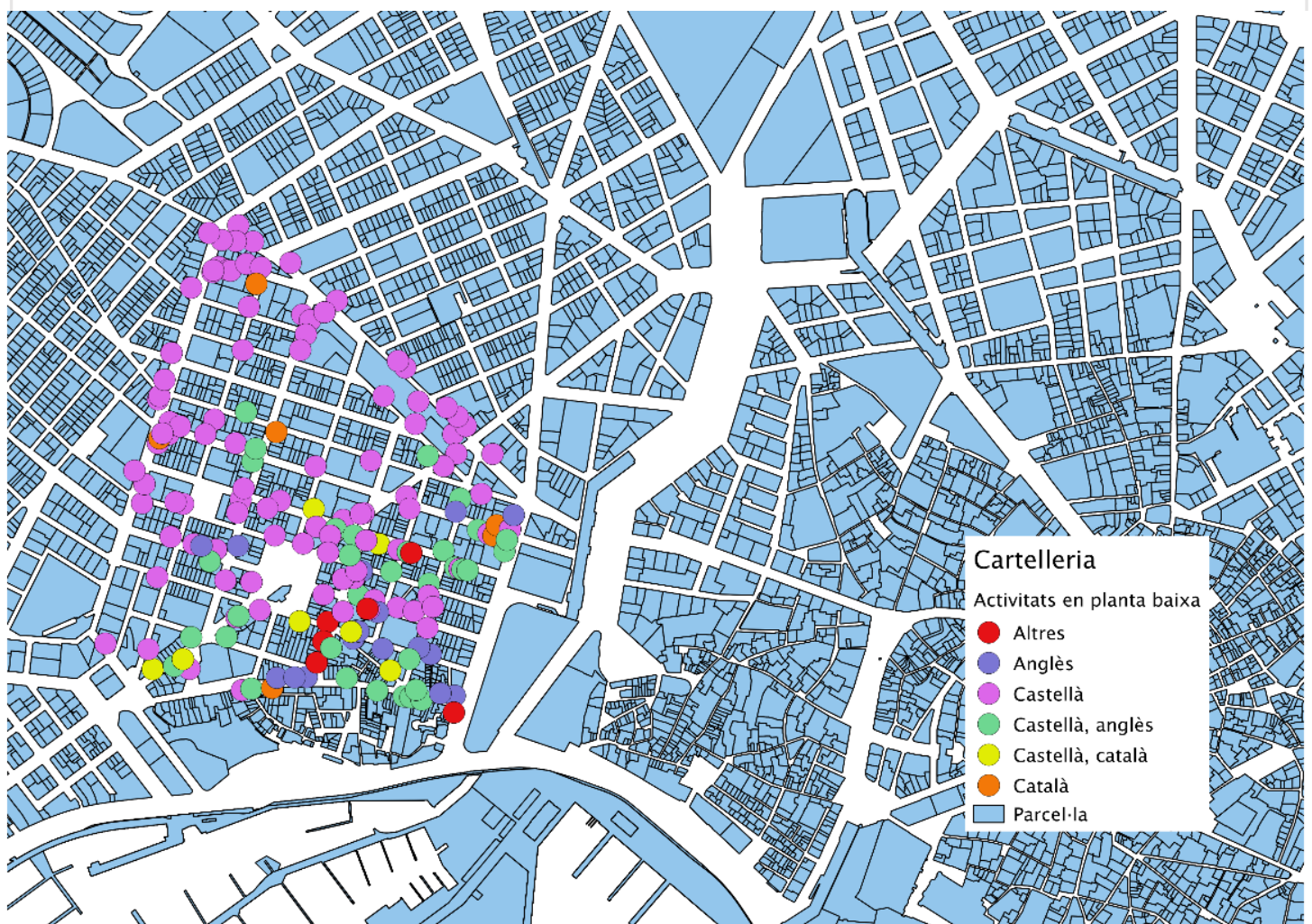


Figura 20. Idioma principal en els cartells dels comerços en planta baixa.

BLOC 4: CULTURA

4. LA TRANSFORMACIÓ CULTURAL I DE LA VIDA QUOTIDIANA

4.1. Un barri amb molta vida local a un barri de ciutat i cosmopolita que perd la cohesió social

Els canvis en la població i el comerç, han tingut una repercussió clara en la vida social i cultural del barri. En aquest apartat ens farem ressò de dues visions d'aquest canvi.

La primera, és la de l'AV Barri Cívic de Santa Catalina que, amb paraules de M., diu que els problemes principals del barri són la *"massificació de bars i locals de restauració, s'elimina la diversitat de comerços... És un barri en el que hi ha monocultiu de restaurants. Queda una merceria per resistència de la propietària, una ferreteria també: La Central. Hi han una sèrie de resistències. Però tot lo altre s'ha perdut. No veuràs tallers. Nosaltres volem que s'abandoni aquest monocultiu, que es valori la diversificació de comerços. Després, hi ha problemes de salut pública: el renou, la brutícia... Si veniu un diumenge al matí, està molt brut. I, després, una altra qüestió en la que sempre insisteixo: l'accés i la visibilitat de l'alcohol. No hi ha adolescents, però els pocs que hi ha... El meu fill, no tenen cap lloc per estar. Tot és el "tardeo", les terrasses... Passes per les aceres i no pots passar. A l'associació tenim gent que va en cadira de rodes, no poden passar. Hi ha una ocupació de l'espai, una dificultat per passar de gent que va en cadira de rodes, però també famílies que van amb un carrito, gent gran que van acompanyats d'algú".*

Un altre visió és la de l'estudi del Grup d'Educadors de Carrer i Treball amb Menors (GREC). En aquest estudi ens parla de com *"algunas personas de edad avanzada viven aisladas en su domicilio debido a las barreras arquitectónicas, carecen de compañía y no tienen vida social, circunstancia agravada por el cambio social, cultural y demográfico de los últimos años. [...] La actividad de restauración y ocio nocturno genera molestias directas, en algunos casos, e indirectas en otros, principalmente por el ruido de los clientes en las terrazas y en la calle; lo que impide a los vecinos de las calles de más actividad poder descansar; la consecuencia son situaciones de estrés prolongado, falta de sueño, ansiedad, tener que recurrir a medicación de forma sistemática para poder descansar, etc."*

4.2. Similituds i diferències amb el Terreno

Tan el Terreno com Santa Catalina son els dos barris més antics de ciutat fora murada. El Terreno va connectar essent un lloc d'estiueig de la burgesia de Palma i va anar creixent com un barri de moda els anys 20 i 30, del segle passat, amb aflluència de molts estrangers, alguns d'ells famosos.

Després de la guerra civil i de l'europea, ja en els anys 50, quan l'economia es recupera a Europa i Espanya s'obri al turisme de masses, el Terreno agafa força com lloc d'oci nocturn de qualitat i fama internacional. Malauradament, l'extensió i el creixement dels locals d'oci els anys 60-70, va acabar enfonsant el Terreno i encara no s'ha reconstituït.

Està clar que la velocitat dels canvis a Santa Catalina han estat molt més ràpids. Amb això no volem dir que seguirà les passes del Terreno i acabarà degradant-se per un excés d'èxit. Però es cert que si un barri perd diversitat d'activitat i de població, i es dirigeix cap a un **"monocultiu" d'oci**, va desplaçant a les famílies cap altres barris i acaba essent un barri especialitzat que dona servei a tota la ciutat. Quan la competitivitat interna es massa gran, els preus comencen a baixar i la qualitat baixa, generant una espiral de degradació que fa perillar el manteniment de la barriada com un lloc per viure-hi. Esperem que no sigui així.



Montepío del Arrabal (esquerra) al carrer Fàbrica. El 2018 (dreta), és un local de restauració. Jaume Gual.

BLOC 5: GENTRIFICACIÓ

5. DINÀMICA DE LA GENTRIFICACIÓ

Fruit dels canvis de població, del mercat immobiliari i del canvi cultural, es dona el fenomen de la “gentrificació” com el resultat de varies causes conjugades que precipiten un canvi de residència de molts de “catalineros”, més o manco forçat degut a les circumstàncies de cada un.

5.1. Desnonaments per impagament de l’hipoteca o del lloguer.

Degut a la crisi econòmica per la bombolla del “ladrillo” hi va haver a tota Espanya una quantitat important d’execucions hipotecàries. Per veure la intensitat del fenomen basta observar com a Espanya, entre l’any 2001 i el 2007, hi varen haver 113.265, 16.181 execucions cada any. Entre el 2008-2014, anys de la crisi, 577.802, 82.543 cada any (figura 21).

	Execucions 2001-2007	hipotecàries	Execucions 2008-2014	hipotecàries	Desnonament de llogaters 2013-2015	
	Total	‰	Total	‰	Total	‰
Espanya	113.265		577.802			
Balears	3.271	100	15.447	100	4.605	100
Palma	1.923	3,81	8.245	14,63	2.667	4,73

Figura 21. Execucions i desnonaments. Font: Sonia-Vives et al.

Encara que no tenim dades oficials per Santa Catalina podem fer una estimació que hi varen haver un parell de cents d’execucions hipotecàries.

Pel que fa els desnonaments per lloguer a Santa Catalina, segons la investigació de Sònia Vives i Onofre Rullan, professors del Departament de Geografia de la UIB, des del 2003 fins el 2014 hi varen haver 575 casos registrats de desnonament judicial per impagament del lloguer. Els mateixos autors expliquen que aquesta xifra pot ser únicament el 60% dels que finalment hi va haver. O sigui que estaríem davant una xifra aproximativa d’uns 1.000 casos. Les causes que varen provocar aquests desnonaments son, essencialment, la pujada del preu de lloguer, inassolible per la persona o família que hi viu. Normalment el propietari, en el cas de Santa Catalina, tenia la intenció de dedicar l’habitatge al lloguer vocacional o a la venda de la casa aprofitant el fort augment del seu valor. La seva justificació habitual es la de que un familiar l’ha d’usar per viure.

5.2. Desnonaments ament hipoteca coneguts a traves de l'oficina municipal.

L'oficina de l'Ajuntament, creada el 2015, va intervenir en 14 casos. Segons el quadre adjunt, cedit per l'oficina d'antidesnonaments de l'Ajuntament de Palma, els darrers quatre anys han intervingut en el conjunt de Palma en 1.182 casos per impagament de lloguer i en 863 per impagament d'hipoteca (figura 22).

Tipus	Any de la gestió				Total
	2015	2016	2017	2018	
Lloguers	178	353	402	249	1.182
Exp. Hipotecaris	202	284	275	102	863
Ocupació il·legal	29	79	108	96	312
Altres		5	11	12	28
Total	409	721	796	459	2.385

Figura 22. Nombre d'expedients per tipus i any. Font: Ajuntament de Palma.

En aquests casos que s'ha intervingut amb alguna prestació, ja sia econòmica per trobar un altre habitatge, un altre habitatge directament, amb assessorament davant un desnonament, una gestió amb bancs o un lloguer social. En tot cas, encara que el nombre de casos sigui inferior als dels altres anys de fonts judicials, es demostra que el fenomen de la gentrificació continua intens.

Del barri de Santa Catalina s'han ates els darrers 3 anys, a 29 casos en procés de desnonament, 12 d'ells amb ordre judicial de desallotjament. Dels 29 casos, 18 eren famílies amb fills.

5.3. La gentrificació als medis de comunicació

Durant els darrers anys les notícies relacionades amb la gentrificació s'han fet més habituals, i els principals diaris de l'illa s'han fet ressò dels efectes i conseqüències que aquest fenomen té sobre la Ciutat. A continuació llistam un petit recull de premsa dels darrers mesos a tall d'exemple:

23/06/2018 Diario de Mallorca: [Els barris amb lloguer turístic perden empadronaments.](#)



10/04/2018 Ultima Hora: [El 37,7 % dels habitatges venuts en 2017 a Balears varen ser adquirits per estrangers.](#)



11/03/2018 Diario de Mallorca: [El lloguer turístic provoca 1.500 desnonaments a l'any a Palma.](#)



31/05/2017 dBalears: [La mitjana del lloguer residencial a les Balears ja supera els 1.000 euros al mes.](#)

Palma es una ciutat mediterrània on es dona el fenomen de la gentrificació en diferents barris. Aquesta modalitat actual de gentrificació es dona a remolc del turisme, com passa a moltes ciutats costaneres d'Espanya i a moltes europees que tenen èxit de turisme vacacional en pisos. La demanda d'habitatges és molt gran per part de compradors estrangers, ja que la situació de la crisi econòmica que hem viscut ha generat un diferencial de renda important entre ciutadans del nord d'Europa i els residents habituals de la barriada.

La pujada del lloguer o la venda de residents a altres persones de major poder adquisitiu,, genera també uns canvis culturals i econòmics del barri que acaba decantant-lo cap una altre vida social i un altre paper en el conjunt de la ciutat.

El barri de Santa Catalina que coneixiem de fa 10 o 15 anys, ha canviat molt. Del diagnòstic i la intervenció que es faci en el futur pròxim, el barri podrà mantenir encara el seu caràcter, el seu patrimoni arquitectònic, cultural i social, o be anirà evolucionant cap unes formes mes impersonals, mes banals i menys diverses, perdent el seu valor únic. Si aquesta dinàmica avança ràpidament, podria resultar un barri degradat i amb motes dificultats de recuperació.

Es necessari crear una observatori municipal contra la gentrificació. Les dades que hem presentat sobre les plusvàlues municipals i les aportades pel grup d'investigació de l'UIB sobre els registres judicials de desnonaments, ens dona una idea molt clara de com es podria monitoritzar la lluita contra la gentrificació. Amb aquestes dades i les del padró municipal, a mes de les que fan referència als preus de lloguer i de compra, així com les ofertes en plataformes de lloguer vocacional, es tendria una fotografia anual de la dinàmica Immobiliària de cada barri i es podria prevenir la gentrificació amb mesures compensatòries.

REFERÈNCIES

Airbnb (2018). “Encuentra alojamientos en Mallorca en Airbnb”.

<https://www.airbnb.es/a/mallorca> Darrera visita el 18/10/2018.

Expansión (2018). “El precio de la vivienda usada sube de medio un 3%: ¿Dónde lo hace con más fuerza?”. Consultat el 18/10/2018.

<http://www.expansion.com/economia/2018/07/09/5b43217aca474115488b45c2.html>

Fabra Garcés, Luis Alberto (2017). “Anuario 2016 de Estadística Registral Inmobiliaria”. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Inmuebles y Mercantiles de España. 170 pp.

Garau, J. (coord.) (2017). “La ciutat envaïda (Biografia de Palma, 1a part)”. Palma XXI. 87 pp. <https://iniciativesxxi.com/ca/que-es-palma-xxi/palmaxxi-autobiografia-de-ciutat/>

Garau, J. (coord.) (2018). “La ciutat moderna: de 1900 a 1936 (Biografia de Palma, 2a part)”. Palma XXI. 136 pp. <https://iniciativesxxi.com/ca/que-es-palma-xxi/palmaxxi-autobiografia-de-ciutat/>

GREC (2016). “Monografia comunitària: Santa Catalina i Es Jonquet. 2015”. Proyecto de Intervención Comunitaria Intercultural (Grup d'Educadors de Carrer i Treball amb Menors (GREC), Ajuntament de Palma i Obra Social “la Caixa”). GREC. 172 pp.

Gual, Jaume (2018). Arxiu de fotografia de Santa Catalina. Document inèdit.

Herranz, Albert (2013). “Así era Santa Catalina”. Editorial Tempora. 168 pp.

Idealista (2018). “Idealista. Casas y pisos, alquilar y ventas”. <http://www.idealista.com> Darrera visita el 18/10/2018.

IMAS (2018). “IMAS, Obra Social “la Caixa” i Ajuntament de Palma col·laboren en la prevenció de la soledat no volguda entre la gent gran”.

www.imasmallorca.net/ca/noticia/1482 Darrera visita el 18/10/2018.

Mercat de Santa Catalina (2018). “Un mercat amb historia”.

<http://www.mercatdesantacatalina.com/ca/historia.php> Darrera visita el 18/10/2018.

Padró municipal (2018). Dades ofertes per l'Observatori Igualtat. Ajuntament de Palma

Terrasa, Xavier (2017). Així era el Terreno. Imatges d'ahir. Illa Edicions. 317 pp.

Vives-Miró, Sonia; Rullan, Onofre; i González, Jesús M. (2018). Geografies de la desposseïció d'habitatge a través de la crisi. Els desnonaments marca Palma. Icaria editorial. 347 pp.

