



**Universitat de les
Illes Balears**

Facultat de Filosofia i Lletres

Memòria del Treball de Fi de Grau

Transformacions sociourbanes en Pere Garau (Palma). De l'etnificació a la gentrificació

Raquel García Florit

Grau de Geografia

Any acadèmic 2021-22

Treball tutelat per Jesús M. González Pérez
Departament de Geografia

S'autoritza la Universitat a incloure aquest treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línia, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació	Autor		Tutor	
	Sí	No	Sí	No
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraules clau del treball: Pere Garau, gentrificació, etnificació, polítiques urbanes, revalorització, població estrangera, mercat immobiliari, turisme, nous usos...

Índex

Resum	3
1. Introducció.....	3
1.1 Territori d'estudi.....	4
2. Objectius, metodologia i fonts.....	6
3. Marc teòric.....	8
4. Resultats	11
4.1 Segons els diferents indicadors	11
4.1.1 Població. Una barriada segregada amb una possible futura tendència a la homogeneïtzació.....	11
4.1.2 Nivell econòmic i revalorització immobiliària.....	15
4.1.3 Polítiques urbanes.....	18
4.1.4 Una nova funció urbana: la progressiva turistització del barri.....	19
4.2 Segons les enquestes.....	22
4.2.1 Percepció sobre la transformació de Pere Garau	22
5. Conclusions	25
6. Referències bibliogràfiques	27
7. Annexes	31

Índex de figures i taules

Figura 1. Població total per seccions censals	6
Figura 2. Percentatge de població segons rang d'edat de Pere Garau.....	12
Figura 3. Evolució de la població estrangera en el barri de Pere Garau	13
Figura 4. Distribució poblacional de Pere Garau segons els continents.....	14
Figura 5. Renda neta per llar i per persona de Pere Garau l'any 2019.....	15
Figura 6. Preu del lloguer de Pere Garau l'any 2020	16
Figura 7. Evolució del preu de venda i lloguer de l'habitatge en Les Avingudes.....	17

Figura 8. Captura de pantalla del preu de venda per m ² del carrer de Nuredduna.....	18
Figura 9. Localització aproximada dels allotjaments d’Airbnb	22
Figura 10. Anys de residència en barri per part de la població	23
Figura 11. Resultats de l’enquesta sobre la percepció de la població	25
Taula 1. Població total de Pere Garau	12
Taula 2. Transformació percebuda per la població del barri	23

Resum

En moltes ciutats, la gentrificació s'ha anat expandint des del centre històric fins a altres zones de la ciutat, convertint-se en una amenaça per alguns dels barris populars. Aquest és el cas de Pere Garau a la ciutat de Palma (Mallorca), en el qual s'estan duent a terme una sèrie de polítiques urbanes per tal de millorar la imatge d'aquest barri popular de Palma, que recentment ha conegut intensos processos d'etnificació. En aquest context, l'objectiu d'aquest treball és estudiar els processos de transformació sociourbana que determinin l'inici o la constatació d'un procés de gentrificació a Pere Garau, a partir d'una doble metodologia. En primer lloc, l'ús de tres indicadors principals: demogràfics (població estrangera), econòmics (mercat immobiliari i renda per llar i persona) i turístics (allotjament hotelier i Airbnb). En segon lloc, es durà a terme una enquesta per tal de conèixer la percepció de la població local respecte la transformació d'aquest espai. L'anàlisi es durà a terme a escala intraurbana (secció censal), amb l'objectiu de conèixer dinàmiques internes i hipotètics processos de desigualtat urbana. L'anàlisi conclou amb la constatació d'una sèrie de canvis i possibles tendències futures: homogeneïtzació social i etnificació, creixent internacionalització (d'inversos immobiliaris, de residents...) i aparició, amb probabilitat de futur augment, de la turistització (oferta de l'allotjament de vacances).

1. Introducció

En l'actualitat, la majoria dels centres de les ciutats espanyoles sofreixen processos de gentrificació, en alguns casos com a resultat de les operacions de renovació que s'han dut a terme i creen possibilitats de negoci immobiliari i explotació turístic-comercial en aquests espais. Tot això, suposa la transformació de les ciutats com a conseqüència dels canvis d'usos, segregació, major densitat poblacional, elitització i expulsió dels habitants originals, etc. (Sepúlveda, 2017).

No obstant, és evident que les àrees perifèriques de les ciutats compten amb una alta probabilitat de convertir-se en espais gentrificables, destacant aquelles on es comencen a donar operacions de renovació i revitalització urbana. D'aquesta manera, en bona part, la gentrificació és un fenomen urbà associat al deteriorament i posterior renovació i revitalització de les àrees urbanes. D'aquí, s'afirma la relació que hi ha entre la renovació urbana i la gentrificació, on per gentrificació una àrea és necessari millorar el seu entorn

físic (Díaz, 2013). Aquest fenomen compta amb un caràcter flexible i una mutabilitat, la qual depèn de les condicions del lloc i població, entre altres factors (Checa, 2011).

A més, és freqüent que la gentrificació es doni en una àrea compartida per grups de població contrastats, normalment pertanyents a una classe social mitjana-baixa, i arran d'aquesta situació, també es pot parlar de desnonaments, els quals esdevenen una estratègia per "netejar" i donar peu a la gentrificació, sobretot en els espais urbans més segregats i amb una renda baixa, on Pere Garau compta amb una de les majors xifres de tota Palma (Vives et al., 2018).

Així, tenint en compte l'anterior, s'analitzarà el cas de Pere Garau, el qual és un barri popular de l'eixample est de Palma, que és el que concentra les classes socials més baixes. Posteriorment, es transforma socialment amb l'arribada d'estrangers del Sud, sobretot població xina, la qual actua com un element revitalitzador del barri i li aporta components de multiculturalitat. I, avui dia, s'hi troba en una etapa de transició, cap una possible gentrificació. És un espai on es comença a veure l'inici de la revalorització del seu entorn ja construït. S'ha de tenir en compte que aquesta barriada compta amb un futur encara desconegut, tot i que comencen a aparèixer les primeres actuacions per millorar la seva imatge, com seria la construcció d'un hotel boutique dintre de la mateixa barriada o la peatonalització del carrer de Nuredduna, juntament amb la neteja de la seva plaça més coneguda, comunament anomenada Plaça de ses Columnes, els quals poden ser alguns dels detonants de l'inici d'un procés de gentrificació.

D'aquesta manera, es pot veure com les actuacions presents i aquelles que es duguin a terme de cara el futur pretenen potenciar la centralitat d'aquest barri situat en l'eixample de Palma, amb la finalitat d'incrementar l'atracció de capital i augmentar el seu valor com un espai d'oci. A més, s'afegí una nova funció al barri que seria l'hotelera, donant peu a un inici de turistització.

Per tant, en aquest cas, es pretén analitzar si algunes de les dinàmiques que s'estan produint al barri amb la intenció revitalitzar-lo, generaran atracció de nous residents amb major capacitat econòmica, degut a que se senten persuadits per la seva nova imatge de més valor, i suposaran l'inici d'un procés de gentrificació en un barri considerat tradicional o popular.

1.1 Territori d'estudi

Aquest estudi es realitzà a Pere Garau, el qual és un barri que ocupa un total de 68,2 hectàrees (0,682 km²), situat al Districte de Llevant. Forma part de l'eixample de Palma,

originat pel Pla Calvet (1901), delimitat pels carrers Les Avingudes, Metge José Darder, Reis Catòlics i Aragó. A més, també està circumscrit per alguns dels barris amb més problemàtiques de Palma, com la Soledat i el Polígon de Llevant. Antigament, el terreny estava format per camps de cultiu, però, entre els anys 1910 i 1930, es començaren a construir els seus carrers. Les edificacions que el conformaven eren habitatges unifamiliars d'una o dues plantes amb un pati o hort.

A partir de l'any 1925, la barriada començà a créixer, impulsada per la cooperativa "La Redención del Hogar", la qual edificà més d'una centena d'habitatges. El barri continuà expandint-se i el 1931 es construí el Col·legi Públic Pere Garau, el qual es convertí en la primera escola de l'eixample (Cañellas, 2022). L'any 1940 s'edificà el seu mercat, avui dia considerat el centre neuràlgic del barri, mentre que en la dècada del 1970 arribà a ser la zona de Palma amb major nombre de sales de cine, tot i que avui dia totes han tancat (Cañellas, 2022).

Segons un membre d'ARCA¹, en una sortida de camp, Pere Garau ha sofert tres onades d'immigrants. La primera comença l'any 1920, on hi arriba gent procedent de la part forana de Mallorca, la qual comença a instal·lar-se en la capital. En els anys 1970, es produeix una segona onada degut al desenvolupament de la indústria turística que suposa l'arribada de població peninsular. Per últim, la tercera onada suposa l'arribada de persones d'Àfrica, Llatinoamèrica o Àsia, la majoria dels quals procedents de països desfavorits econòmicament.

D'aquesta manera, cal destacar que hi conviuen un total de 28.767 habitants empadronats en 2021, el qual suposa que Pere Garau sigui una barriada popular amb gran densitat poblacional i concentració d'immigrants a Palma (Figura 1). Aquest barri destaca per la seva etnificació i multiculturalitat, ja que és un barri amb alts percentatges de població nascuda fora d'Espanya, on el 40% de la seva població són estrangers, destacant les nacionalitats xinesa i boliviana.

¹ Associació per a la defensa del patrimoni de Mallorca

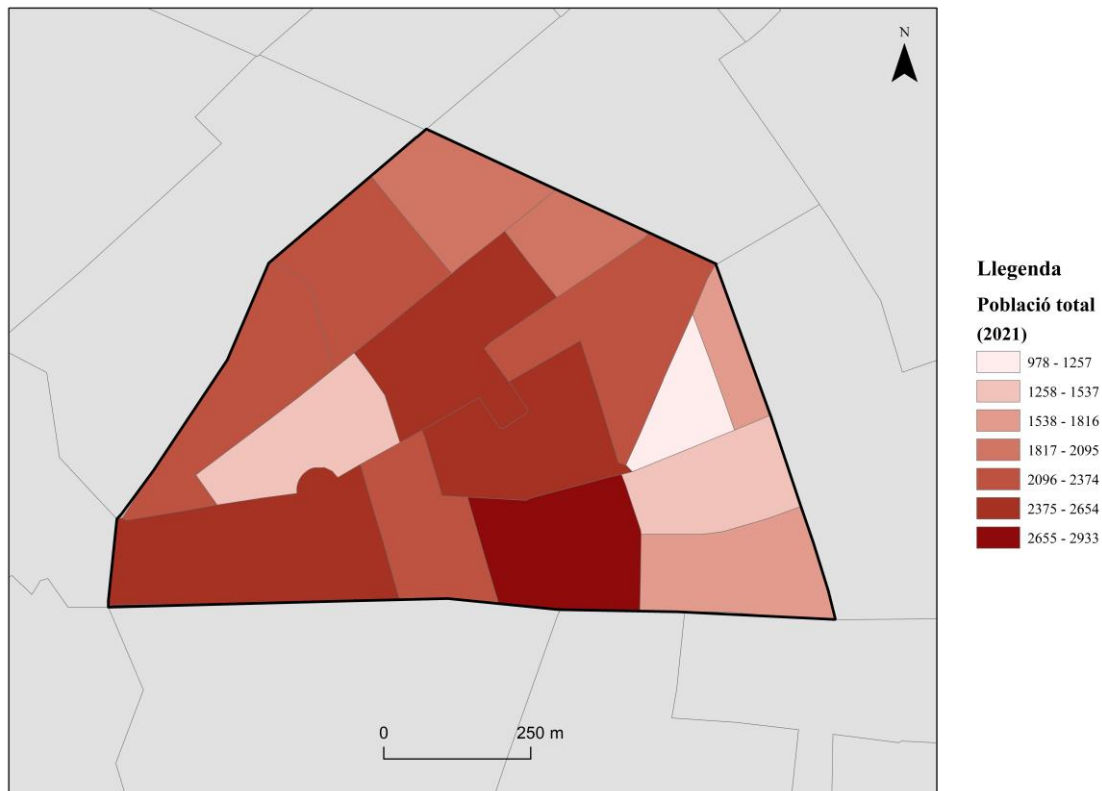


Figura 1. Població total per seccions censals. Font: elaboració pròpia a partir de Instituto Nacional de Estadística (<https://www.ine.es/index.htm>)

És un barri molt heterogeni, tant en l'àmbit sociodemogràfic com arquitectònic, on es veuen clares diferències entre les zones més properes als carrers principals de la ciutat en comparació amb aquelles limítrofs a altres barris del Districte Llevant. Tot i això, pateix un augment constant del preu de l'habitatge i polítiques urbanes recents.

2. Objectius, metodologia i fonts

L'objectiu d'aquest treball és estudiar els processos de transformació sociourbana que determinin l'inici o la constatació d'un procés de gentrificació en el barri de Pere Garau. D'aquesta manera, es tracta d'estudiar la relació d'aquest procés a partir d'una doble metodologia basada, per una banda, en indicadors socioeconòmics i d'habitatge i, per altra, en enquestes. En primer lloc, es faran servir diferents indicadors (demogràfics, econòmics, polítiques urbanes i turístics), els quals són la població (estructura per edat i nacionalitat), nivell de renda per llar i persona, evolució del preu de venda i lloguer dels habitatges i, en menor mesura, s'inclouran informació i algunes dades dels desnonaments. D'altra banda, també es tindran en compte els diferents espais d'oci en el mateix espai

urbà, així com també les noves iniciatives urbanes impulsades per l'administració pública. En relació amb això, s'obri el debat sobre la possible transformació de la barriada orientada al reemplaçament d'usuaris d'ingrés baix-mitjà per altres usuaris amb un poder econòmic superior, destacant els estrangers europeus, i també produir així una homogeneïtzació socioeconòmica en el barri.

Per assolir l'objectiu del treball, es realitzen diferents anàlisis. En primer lloc, s'ha dut a terme un repàs general sobre la bibliografia relacionada amb la gentrificació, així com també en la transformació urbana en la conjuntura actual, per identificar les pautes d'aquest fenomen variable i vincular-los al context de Pere Garau. També s'ha llegit bibliografia i notícies específiques sobre la barriada que inclouen dades quantitatives, les quals es complementen amb l'estudi de les variables estadístiques. En tercer lloc, a partir de l'observació directa, s'ha treballat sobre la zona d'estudi tenint en compte els diferents espais que la conformen, així com també identificant les diferenciacions dintre del mateix espai. Per últim, aquest mateix treball d'investigació inclou enquestes realitzades a la població que resideix en la barriada, dutes a terme entre mitjans del mes de febrer fins al juny de 2022.

D'aquesta manera, el treball sobre la gentrificació del barri de Pere Garau s'ha basat en la compilació de dades sobre la població resident en l'espai, els preus dels habitatges i els desnonaments. Algunes de les dades s'han extret de l'Institut Nacional d'Estadística, tot i que no totes les variables compten amb el mateix darrer any, essent el més actual l'any 2021. La informació utilitzada es compila en seccions censals i s'ha precisat la ubicació d'aquestes en la zona d'estudi. En segon lloc, per tal d'obtenir els preus de lloguer d'habitatges s'ha fet servir la font del Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana, on s'han publicat les dades oficials del preu del lloguer de l'any 2020 per seccions censals. Mentre que, en el cas de la venda d'habitatges, s'ha convertit en una tasca més complicada perquè no hi havia dades oficials. Com a solució, s'han consultat diferents portals immobiliaris, destacant Idealista, seguit per Nestoria i Fotocasa. Destaca el primer, el qual compta amb dades històriques de l'àrea d'estudi, però incloses en l'àmbit de Les Avingudes, fent que difereixi el valor d'aquest portal amb els preus reals de Pere Garau. Per tant, amb la intenció d'obtenir dades més reals de la nostra zona, s'han analitzat les propietats en venda de la barriada, tenint en compte el preu total, els metres, el preu del m², el nombre d'habitacions i la seva localització. A partir d'aquí, s'ha fet una mitjana per obtenir un preu aproximat de la venda dels habitatges i veure les diferències de preu i d'edificacions que hi ha en la mateixa barriada. En quant als desnonaments, la

informació s'ha obtingut del llibre *Geografies de la desposseïció d'habitatge a través de la crisi. Els desnonaments de Marca Palma* (2018), de Vives, S., Rullan, O. i González, J.M. Aquest llibre presenta els desnonaments com una estratègia de producció de rendes urbanes en barris on s'estan produint processos de transformació, destacant el fenomen de gentrificació.

En paral·lel, s'han dut a terme cinc-centes enquestes estructurades a la població del barri de Pere Garau, apart d'algunes conversacions informals amb responsables d'alguns establiments comercials, amb l'objectiu d'analitzar la percepció de la població del barri sobre la transformació urbana d'aquest, com a conseqüència de l'execució de polítiques de reforma i rehabilitació urbana. El grup objectiu són homes i dones majors de 18 anys d'edat, pertanyents a tots els nivells socioeconòmics i diferents nacionalitats de la zona d'estudi. Aquestes enquestes, atenent a un nivell de confiança del 95% i la grandària de la mostra, compten amb un marge d'error de $\pm 4,38\%$.

Abans de començar les enquestes, se'ls informà que eren anònimes, ja que moltes persones mostren rebuig a que les seves opinions es facin públiques, i aquesta confidencialitat creà un ambient més relaxat a l'hora de respondre al sondeig. També s'intentà dur a terme una enquesta breu per tal de que la gent acceptés respondre'l, sense llevar-li massa temps, i moltes de les preguntes comptaven amb resposta afirmativa ("Sí") o negativa ("No"). Així, aquesta es basà, principalment, en la percepció de la població sobre la transformació del barri i la revalorització del seu entorn. El perfil majoritari dels entrevistats és el d'homes d'edat mitjana, amb més d'11 anys de residència al barri, els quals estan en contra de les obres iniciades, concloent que suposaran una pujada de preus dels habitatges del seu entorn, a més de l'arribada de població estrangera a un barri tradicional i multicultural, suposant un gran contrast a nivell socioeconòmic.

3. Marc teòric

Des de finals del segle XX, existeix gran quantitat de literatura científica que tracta el procés de la gentrificació (Smith, 1996; Clark, 2005; Checa, 2011; Contreras, 2011; Stavrides, Koutrolidou i Janoschka, 2015; González, 2020), destacant la transformació de barris obrers o populars decadents i àrees urbanes degradades en territoris de consum per a classes mitjanes i altes, a través d'inversions públiques i privades (Delgadillo, 2016). A més, cal destacar que les publicacions sobre aquesta temàtica han suposat l'aparició de diferents línies d'investigació, destacant, en el nostre cas, aquelles centrades sobretot en

l'activitat turística, com la implantació de plans de rehabilitació i polítiques urbanes (Smith, 2002; Checa, 2011; González, 2017), el paper del turisme urbà (Huete, 2008; Egidi, Quaranta, Salvati, Gambella, Mosconi, Giménez i Colantoni, 2020; González, 2020), l'aparició de noves funcions urbanes en l'espai, destacant el lloguer vacacional (Hiernaux i González, 2014; Sepúlveda, 2017; Yrigoy, 2017; Cocola, 2020).

La gentrificació ha deixat de ser un procés que es dona de manera puntual en algunes ciutats i s'ha convertit en una estratègia urbana pròpia de la política urbana liberal (Smith, 2002). D'aquesta manera, les administracions públiques, així com les polítiques urbanes, són partícips del procés (Hackworth i Smith, 2002), juntament amb la col·laboració d'altres, com podrien ser els inversors immobiliaris. En el present cas d'estudi, es pretén entendre el paper exercit per les administracions públiques, concretament en els plans de reforma i rehabilitació urbana, en un barri d'una ciutat on predomina la desigualtat i segregació (González, 2017).

S'ha de dir que la gentrificació esdevé un procés de reestructuració social amb recanvi social de grups de menor a major ingrés i capital social (López, 2013). Es basa en una estratègia d'acumulació per desposseïció degut a les expectatives de producció i apropiació de rendes urbanes (González, 2020). A més, segons Neil Smith, cal parlar dels diferencial de renda o *rent gap*, les quals es basen en quan un barri sofreix desinversió, baixa la renda del sòl i, com a conseqüència, també baixen els preus de compra i lloguer d'immobles. Si aquesta desinversió continua, les diferències entre la renda del sòl i la que es podria obtenir en cas de rehabilitar creix, provocant que la reinversió sigui rentable (Smith, 2009). Posteriorment, quan la *rent gap* és suficientment gran per a que els promotors puguin obtenir beneficis, té lloc la gentrificació (Smith, 1996).

En els nostre cas, l'aparició d'aquest procés és tardà, tenint en compte que altres zones de Palma ja han sofert aquest procés, com seria el cas de Sa Gerreria o Santa Catalina. Es parla d'una crítica al model neoliberal (González, 2020) i, en els últims anys, es veu molt agreujat pel paper del turisme, el qual canvia de la tipologia del "sol i platja" a l'interès pel centre de la ciutat. Com a conseqüència d'això, les ciutats que reben major nombre de turistes esdevenen les principals línies d'estudi, com seria el cas de Palma, iniciant el procés de gentrificació al seu centre i, amb el pas dels anys, expandint-lo cap a la seva perifèria. De fet, l'arribada de ciutadans de països europeus i el turisme residencial són fenòmens que han guanyat importància en Espanya (Huete, 2008), destacant que l'arxipèlag Balear s'ha configurat com una de les zones europees amb major recepció

d'immigrants residencials procedents de països del centre i nord d'Europa (Egidi et al., 2020).

D'aquesta manera, seguint la revisió de Checa (2011), es veu com a Pere Garau es pot activar el procés de gentrificació degut a l'actual interès dels gestors urbans, promotors, etc., els qual tenen l'objectiu d'aconseguir el màxim de plusvàlues duent a terme una sèrie de processos de renovació i revitalització urbana. També sobresurt el canvi de la localització inicial de la gentrificació, la qual apareix en altres sectors de la ciutat, com seria aquesta barriada una àrea degradada i segregada.

A nivell de Palma, destaca així la posada en valor d'altres barriades, com podrien ser aquelles situades a l'oest i nord de la capital que són les primeres en sofrir un procés de gentrificació, que han suposat la depreciació d'altres espais, com seria el sector més l'est i on s'inclou la barriada de Pere Garau, les quals posteriorment poden revaloritzar-se amb l'objectiu d'obtenir beneficis.

D'altra banda, en aquest barri es distribueixen diferents col·lectius d'immigrants, els quals tenen una repercussió en l'espai urbà. Es parla del procés d'etnificació, on hi ha una tendència de concentració de famílies immigrants en un entorn comunitari amb connotacions excloents respecte a altres formes de relacions socials (Brunet et al., 2004). Aquest procés es confon amb la necessitat de construir oportunitats econòmiques, destacant la revalorització i turistització urbana, lligat a la situació dels desnonaments per l'impagament del lloguer, així com també per les execucions hipotecàries exercides sobre la població que havia volgut adquirir un habitatge en propietat i que, en temps de crisi i post-crisi, no ha pogut fer front a les quotes exigides per les hipoteques (Vives i Rullan, 2017) que han afectat especialment a la població d'origen estranger no comunitari. Avui dia, s'han originat dinàmiques el·litzadores que pareixen incidir en l'expulsió d'aquest col·lectiu. En paral·lel al desplaçament de la població, s'està duent a terme la seva substitució per altres residents d'origen estranger, generant una estratificació de la població estrangera segons origen ètnic i nivell de renda (Parreño et al., 2021).

4. Resultats

4.1 Segons els diferents indicadors

4.1.1 Població. Una barriada segregada amb una possible futura tendència a la homogeneïtzació

En el nostre cas, cal parlar de la segregació residencial, la qual està relacionada amb la proximitat espacial dels habitatges que pertanyen a un mateix grup social i la homogeneïtat social dels espais d'una ciutat (Dureau et al., 2015). Això mostra com la localització i la proximitat espacial són variables essencials en les estratègies residencials.

Els desplaçaments són un mecanisme fonamental per remodelar la composició social de qualsevol espai (Stavrides et al., 2015), on en l'actualitat hi destaca el retorn a les immediacions del centre de la ciutat. Aquest desplaçament es du a terme per part de persones de majors ingressos i capital (Hiernaux i González, 2014).

En relació amb l'anterior, un factor clau per a la substitució social són els desnonaments, on es tindrà en compte l'estudi de Vives et al. (2018), el qual analitza els desnonaments a partir dels processos de gentrificació i empobriment. Mostra la importància de la imatge de les ciutats com a atracció per als inversors. És a dir, es parla de *boosterism* que seria promoure una ciutat o població amb l'objectiu de millorar la percepció pública que es té de l'espai i revaloritzar els preus del sòl (López i Rodríguez, 2010).

Arran de l'augment del turisme, la ciutat s'ha mercantilitzat i organitzat més en funció de la seva imatge i les rentes que pot produir, deixant de banda la qüestió d'habitabilitat per part de la població local. Això ha suposat que Pere Garau sigui una de les barriades amb major nombre de desnonaments entre 2003 i 2014, destacant aproximadament uns 1.100 per impagament de lloguer i més de 1.200 per hipoteques, degut a que és un espai amb molta segregació social i sense desnonaments el barri a gentrificar no es pot "netejar" ni revaloritzar (Vives et al., 2018). D'aquesta manera, els desnonaments compten amb un paper essencial en l'objectiu d'aconseguir una homogeneïtzació socioeconòmica i cultural d'un determinat espai.

En el cas de Pere Garau, els 28.767 habitants del barri suposen un 6,86% de la població de Palma. En quant als rangs d'edat, atenent a la Figura 2, es pot veure com hi predomina la població inclosa en la categoria de 30 a 44 anys, seguida per aquella de 45 a 59 anys. Es podria dir que no és un barri popular envellit i es pot veure com hi ha població de

diferents edats repartides per tot l'espai, és a dir, no hi destaquen zones on es concentri població més gran o jove (vegeu l'annex 7.1).

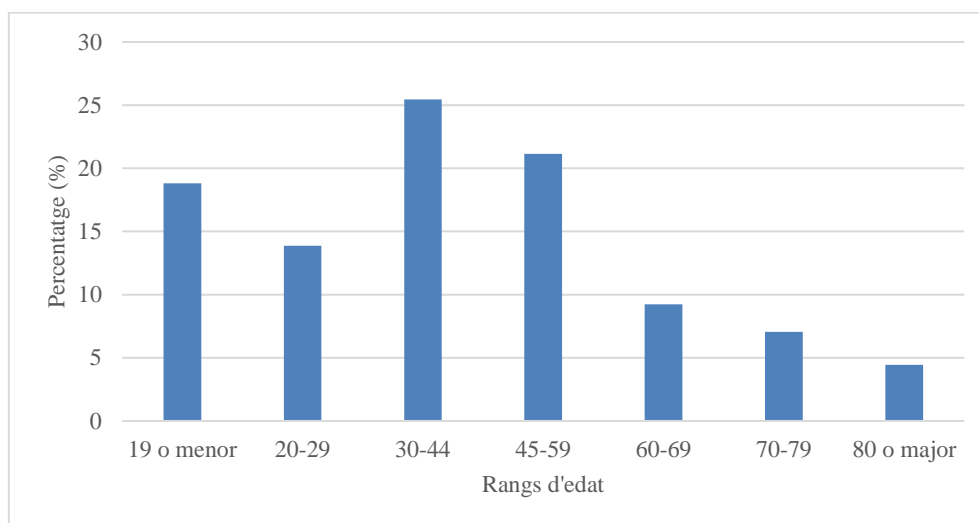


Figura 2. Percentatge de població segons rang d'edat de Pere Garau. Font: elaboració pròpia a partir de Instituto Nacional de Estadística (<https://www.ine.es/index.htm>)

D'aquesta població, un 27,2% té nacionalitat estrangera. Un percentatge superior a la del municipi palmèsà (16,8%). L'evolució de població en els últims anys ha anat canviant. La degradació urbana del barri va retreure el nombre d'habitants de nacionalitat estrangera amb major capacitat econòmica, on va prevaler la població immigrant laboral.

Taula 1. Població total de Pere Garau

	Espanyols	Estrangers	Total	% Tc anual espanyols	% Tc anual estrangers
2006	23.498	6.474	29.972		
2011	19.747	8.797	28.544	- 15,96%	- 4,76%
2016	21.408	7.312	28.720	8,41%	0,62%
2021	22.089	8.249	30.338	3,18%	5,63%

Font: elaboració pròpia a partir de Instituto Nacional de Estadística (<https://www.ine.es/index.htm>)

Cal destacar que l'inici de la gentrificació en el centre històric de Palma està lligada a un augment de la residencialització de població estrangera del nord i centre d'Europa (González, 2020). En el cas del barri de Pere Garau, sempre ha comptat amb gran nombre d'estrangers, però la majoria dels quals suposaven nova mà d'obra i no solien pertànyer a països desenvolupats. Atenent a la Figura 3, l'any 2006 destacava la població procedent

d'Amèrica, sobretot equatorians i bolivians, mentre que en l'actualitat ha sofert una disminució. L'any 2021 es pot veure com va haver un augment de la població d'Àsia (majoritàriament xinesos), d'Àfrica (marroquins) i també de la UE-15. En quant a la població de la Unió Europea, destaquen aquells procedents d'Itàlia. No obstant l'anterior, també començar a augmentar el pes dels alemanys, essent un total de 136 persones, nacionalitat molt interessada en viure a la ciutat de Palma.

Així, es pot observar com disminueix el nombre d'espanyols en les seccions censals corresponents a l'àrea d'estudi, mentre augmenta, tot i que de manera pausada, la participació d'estrangers procedents de la UE-15, arribant a augmentar un 40,61%, de l'any 2006 fins al 2021, i també de xinesos (augment del 73,58%). Tot això informa d'un inici de la modificació del veïnatge en funció de processos d'el·lització, per la correlació entre nacionalitat i renda, on els europeus comunitaris comencen a substituir lentament als majoritaris immigrants laborals del Sud. En paral·lel a l'augment dels procedents de la UE-15 en el barri, també hi ha un augment de les persones procedents de la Xina, els quals ja s'havien interessat en la zona anys abans, parlant d'un procés d'etnificació.

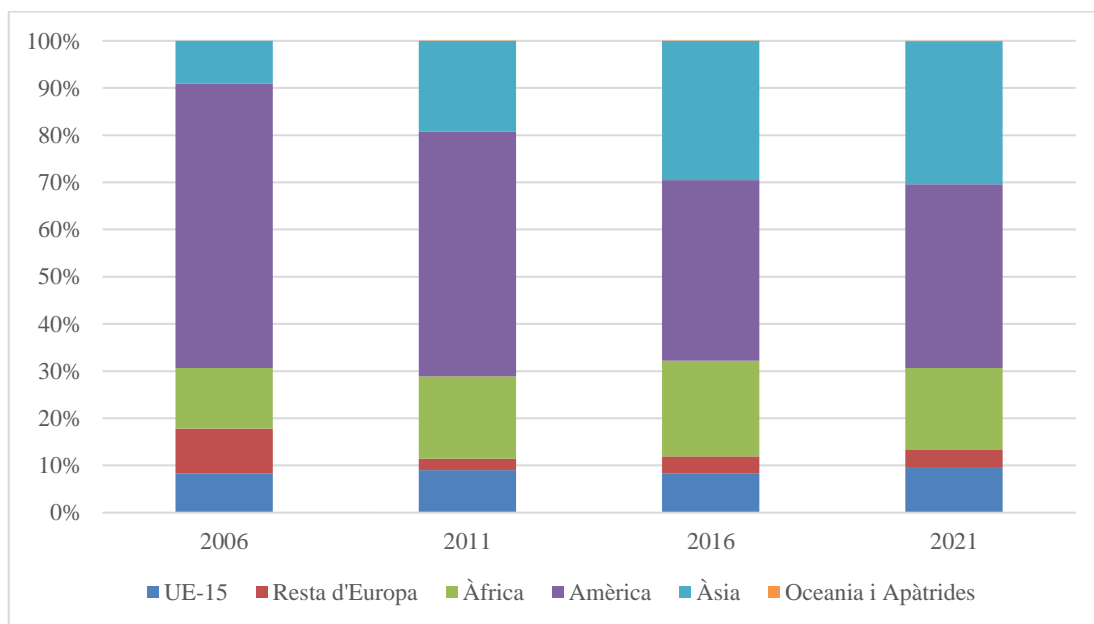


Figura 3. Evolució de la població estrangera en el barri de Pere Garau. Font: elaboració pròpia a partir de Instituto Nacional de Estadística (<https://www.ine.es/index.htm>)

La distribució territorial de la població immigrant mostra certa segregació espacial (Figura 4). Aquesta segregació té relació amb altres temàtiques, com les polítiques públiques, els productes immobiliaris, el mercat del sòl i l'habitatge, els moviments

socials, etc. (Calderón, 2019). En general, es pot veure com el centre de Pere Garau compta amb una major heterogeneïtat, degut a que es concentren les diferents nacionalitats. En relació a la població americana, es troba més expandida i compta amb dues zones principals per a la seva concentració, una secció és compartida amb la població africana, situada en l'espai més pròxim al carrer de Manacor. La població asiàtica, destacant la presència majoritària de xinesos, es concentra al centre de la barriada, al voltant de la Plaça de Pere Garau, així com també hi ha una menor presència en la secció situada al sud del carrer de Nuredduna. Ambdues zones concentren comerços de propietaris xinesos. Destaca la població europea, sense tenir en compte els espanyols, la qual es concentra en les zones de rendes més elevades, com també les zones més pròximes a Les Avingudes. S'ha de dir que ocupen una de les seccions amb preus de lloguer més baixos i, en conseqüència, menor renda. Aquest fet es deu a l'ocupació dels europeus de l'est, però també pot comportar a l'inici de l'expansió de la població europea de major nivell socioeconòmic (UE-15) cap a aquesta zona, augmentant la seva concentració al barri i provocant una substitució de població i revalorització.

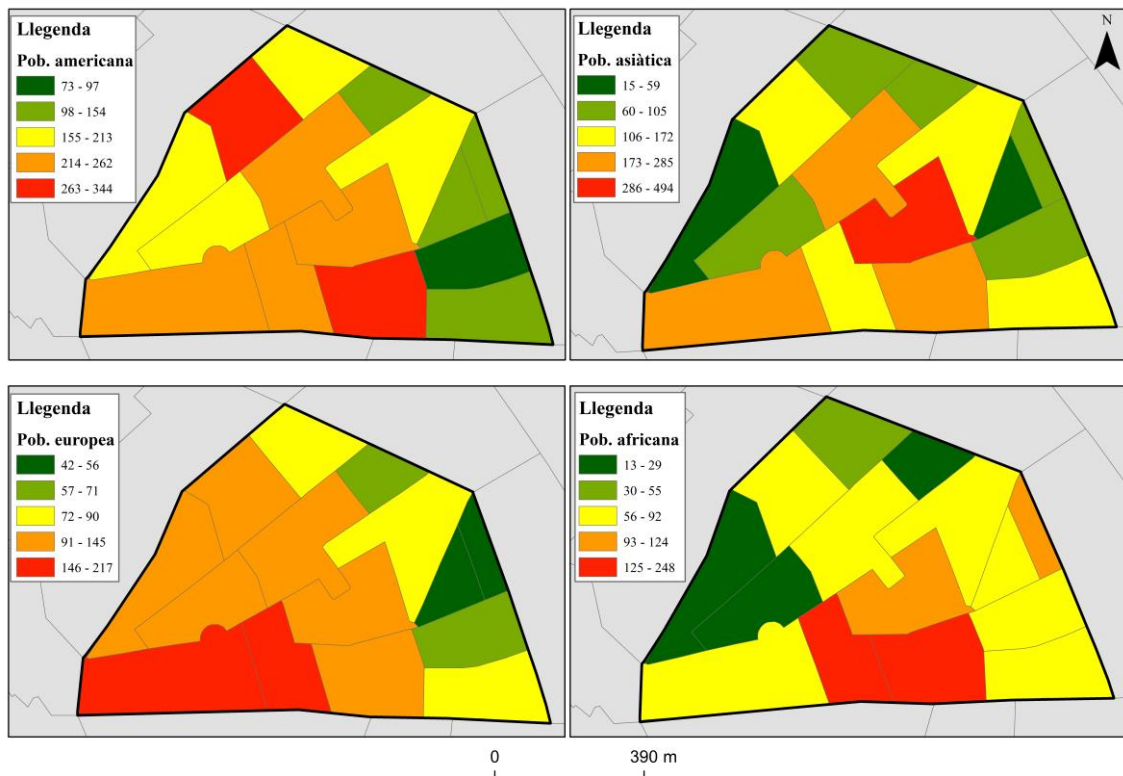


Figura 4. Distribució de la població estrangera de Pere Garau segons els continents. Font: elaboració pròpia a partir de Instituto Nacional de Estadística (<https://www.ine.es/index.htm>)

La proximitat i accessibilitat al centre de la ciutat, treball, serveis, preus del sòl, etc. són evidències d'aquest fenomen de gentrificació (Contreras, 2011). Si s'afegeix la bona ubicació que té aquesta barriada en el conjunt de la ciutat, és possible afirmar que sobre ella es pot estimular la segregació residencial com part del procés de canvi, transformació i consolidació urbana.

4.1.2 Nivell econòmic i revalorització immobiliària

S'ha de dir que la barriada compta amb grans contrastos interns, depenent de la proximitat al centre de la ciutat. D'acord amb això, els projectes de revalorització s'han iniciat en la zona amb major nivell econòmic, el qual es pot corroborar a través de les rendes mitjanes per llar i per persona (Figura 5), on es pot veure com la proximitat a les principals vies, a excepció de la part est del carrer de Manacor, compten amb rendes més elevades. Això també és aplicable al preu dels habitatges, tant de venda com lloguer (Figura 6), on es pot veure com la zona est compta amb preus inferiors a la resta, destacant l'elevat preu de la zona peatonalitzada. La revalorització del mercat immobiliari confirma la tendència de l'augment del nivell de renda en la barriada.

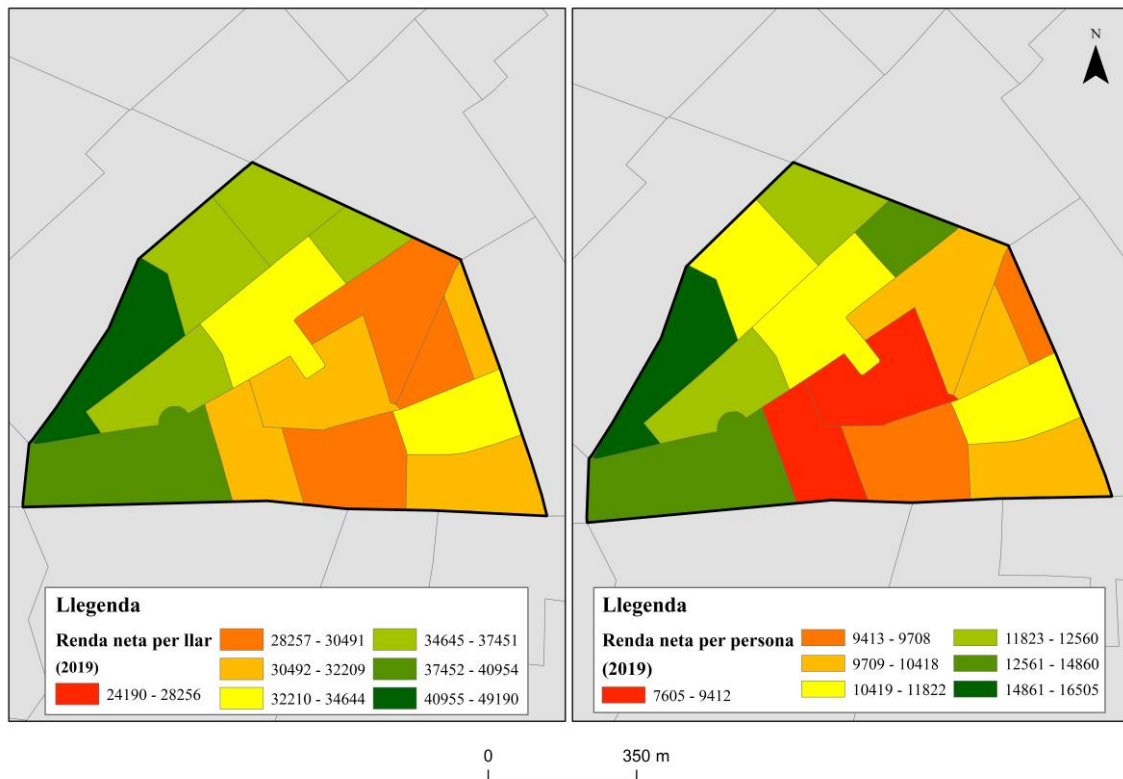


Figura 5. Renda neta per llar i per persona de Pere Garau l'any 2019. Font: elaboració pròpia a partir de Instituto Nacional de Estadística (<https://www.ine.es/index.htm>)

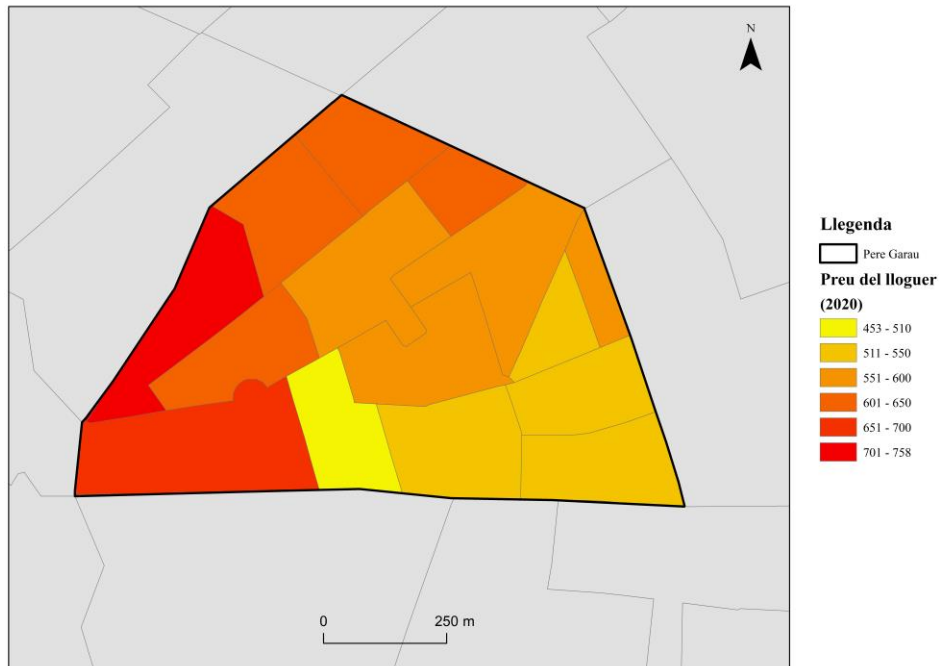


Figura 6. Preu del lloguer de Pere Garau l'any 2020. Font: elaboració pròpia a partir del Ministeri de transport, mobilitat i agenda urbana (<https://www.mitma.gob.es/>)

En els últims anys, concretament de juny 2009 fins abril del 2022, el preu mitjà de venda en Les Avingudes, on s'inclou Pere Garau, ha augmentat aproximadament en un 41,76%. El preu mitjà del lloguer des de maig de 2011, primeres dades disponibles, ha pujat un 37%. El preu més baix de lloguer fou 6,3 euros/m², obtenint-se únicament en 2013, any corresponent a una crisi econòmica. El preu mínim de venda s'assolí en juny de 2014 (1.389 euros/m²). El preu més alt de venda assolit durant tot el període considerat fou en juny de 2020 (2.524 euros/m²), mentre que el de lloguer es dona l'any 2019 als mesos de gener, maig i juny (10,4 euros/m²). D'acord amb l'anterior, s'ha de dir que el màxim històric assolit a la barriada de Pere Garau correspon al maig de 2020 (2.328 euros/m²). La pandèmia de la COVID-19 va generar incerteses, a més de fer caure el preu dels béns immobles, però es pot veure com el barri torna a augmentar el preu del m² i cada vegada es fa més difícil residir de manera permanent en zones properes a la ciutat, degut a l'elevat preu assolit per l'habitatge en els darrers anys.

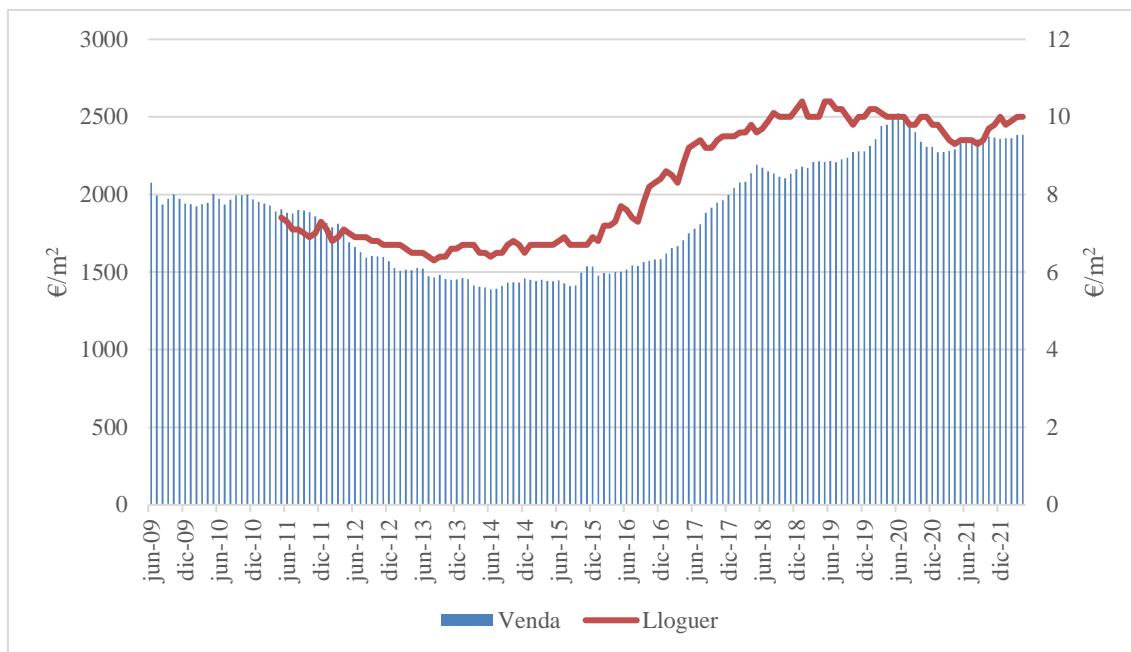


Figura 7. Evolució del preu de venda i lloguer de l'habitatge en Les Avingudes. Font: elaboració pròpia a partir de El Idealista (<https://www.idealista.com/>)

En aquest cas, també cal parlar d'un procediment lligat a l'augment dels habitatges en la barriada, on destaca la compra de béns immobles, fins i tot d'edificis sencers, a baix cost per part dels grups immobiliaris, els quals tenen la intenció de revitalitzar-los i vendre'ls o llogar-los a un preu major quan el valor del sòl de la barriada hagi augmentat. També es veuen molts edificis de nova construcció que desentonen amb l'edificació pròpia de la barriada, on destacarien aquells del propi carrer Nuredduna, alguns dels quals es troben sota propietat d'immobiliàries estrangeres, destacant la presència d'Engel & Völkers, la qual és una agència immobiliària d'Hamburg (Alemanya) on hi predomina la compra i venda d'immobles de luxe (vegeu l'annex 7.2).

Així, el carrer Nuredduna, principal carrer connector del barri amb Les Avingudes, concentra alguns dels habitatges amb els preus per m² més elevats de la barriada, els quals queden enfora de la possible adquisició de la població local degut a la reduïda capacitat econòmica i l'aparició d'un nou grup social amb major poder econòmic, com podrien ser el cas dels estrangers europeus. La Figura 8 corrobora la presència d'alguns dels habitatges més cars en Pere Garau concentrats en el carrer peatonalitzat, destacant que el més car arriba a 798.000 euros. Aquests corresponen als més nous, assenyalant que l'edifici més recent correspon a l'any 2019.

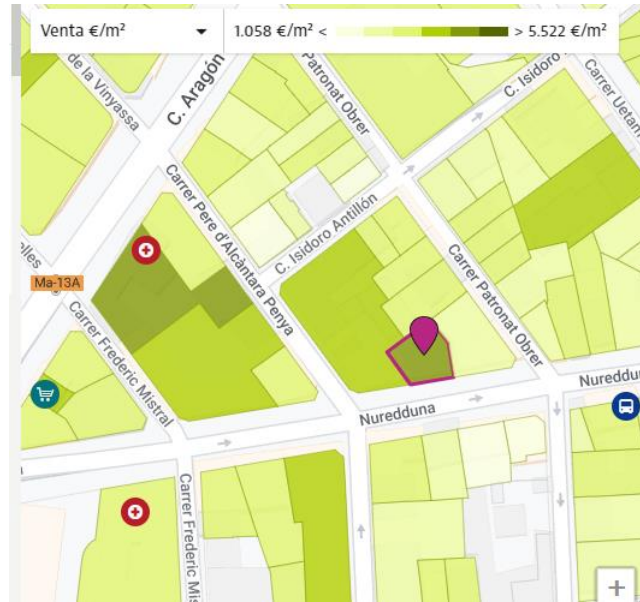


Figura 8. Preu de venda per m² del carrer de Nuredduna. Font: El Idealista (<https://www.idealista.com/>)

D'acord amb l'anterior, es corrobora una relació entre la població estrangera, el nivell de renda i preu dels béns immobles, on aquesta població de la UE-15, destacant els de nacionalitat alemanya, compta amb un major nivell econòmic i, en conseqüència, s'assenta en aquelles zones de béns immobles més costosos.

4.1.3 Polítiques urbanes

Tenint en compte la definició de Clark (2005), els gentrificadors són aquells usuaris que intervenen i modifiquen l'espai construït, on destaquen aquells que tenen poder polític i econòmic, el qual lis permet produir canvis espacials. En aquest cas, el gentrificador que posa les bases és l'administració pública, amb l'ajuda d'altres agents dels sectors immobiliari i financer, que solen dur a terme diferents actuacions en aquells barris que es troben en un estat de degradació i segregació social, com és el cas de la barriada de Pere Garau, on s'ha agreujat la situació socioespacial degut a la revalorització del seu entorn a partir de la peatonalització del carrer Nuredduna, cas comparable al que es dugué a terme en el carrer Blanquerna l'any 2010.

Aquest projecte es basa en la peatonalització de l'entrada principal al barri, i part de la plaça Francesc García i Orell, popularment coneguda com Plaça de ses Columnes. Les obres començaren el setembre de l'any 2021, promocionades sota l'emblema de "Nuredduna: un nou espai per a les persones. El nou eix per a una ciutat més amable, humana i sostenible" (vegeu l'annex 7.2). Suposarà el tancament de la sortida del túnel que connecta la barriada amb Les Avingudes, produint el desplaçament de la circulació

rodada a carrers transversals, així com també les línies d'autobús es veuran desviades i allargaran el seu recorregut. A més, també reduirà l'aparcament, destacant que la barriada no compta amb cap pàrquing públic i, com bé s'ha mencionat, és un dels barris de Palma amb més densitat poblacional.

La finalitat d'aquest projecte és dinamitzar al barri a partir de la conversió de Nuredduna en un eix verd de quasi 300 metres lineals, la qual suposarà una millora de la seva imatge i produirà una revalorització del seu entorn, degut a l'aparició d'una sèrie d'infraestructures. També s'ha de dir que normalment els Ajuntaments aposten per peatonalitzar les vies o reduir el tràfic de determinats carrers que esdevenen eixos cívics (Hernández, 2010), com podria ser el carrer Nuredduna, degut a que concentra gran nombre de serveis per als ciutadans, des d'assistència sanitària a gimnasos, i provoquen gran moviment de persones al seu voltant.

Apart d'aquesta actuació, la qual esdevé la principal i la més polèmica, també s'han dut a terme altres, com seria la neteja de la mateixa plaça que es pretén peatonalitzar i el Plan Renove, el qual suposà la renovació de l'enllumenat, ampliació de voreres, renovació de paviment o asfaltat de carrers, renovació de rajoles, plantació d'arbres amb la finalitat d'embellir l'espai, millora de l'accessibilitat, etc. (20M EP, 2021).

Totes aquestes actuacions, dutes a terme en els darrers anys, mostren l'interès per la renovació del barri, així com també la millora de la seva imatge d'acord amb la seva ubicació, pròxima al centre de Palma.

D'aquesta manera, generalment, la transformació s'interpreta com un procés que construeix la ciutat a partir d'una destrucció prèvia, amb clares conseqüències negatives per a la població que compta amb menys recursos (De Sousa, 2002).

Tot i l'anterior, es pot veure com l'àmbit de les polítiques urbanes a Pere Garau no es du a terme d'igual manera que a altres barriades de Palma ja gentrificades, com seria el cas del Puig de Sant Pere (1980), sa Calatrava (1989) i sa Gerreria (1995) a partir del Pla Especial de Reforma Interior (PERI), el qual suposa un centre històric de gran valor patrimonial desvaloritzat i amb habitatge barat, on es dugueren a terme plans de rehabilitació en desenvolupament mitjançant finançament públic (González, 2020).

4.1.4 Una nova funció urbana: la progressiva turistització del barri

S'ha de tenir en compte la importància del paper turístic en la producció urbana de l'espai, el qual ha estat molt vinculat al capital financer i immobiliari. Algunes de les estratègies d'acumulació d'un espai són la lluita per atreure visitants i reforçar la marca-

ciutat, convertint els espais en zones atractives i amb activitats que acompanyin al capital turístic-immobiliari (Murray, 2014).

Es comença a veure una nova funció urbana, on l'activitat turística comença a apropiarse, de manera gradual, simbòlica i físicament de l'espai, provocant conseqüències per a les persones que habiten en el barri, modificant la seva morfologia, usos, identitat, etc. (Jover et al., 2018). A més, la turistització no només fa referència a l'especialització turística d'un territori, sinó als efectes de dit procés sobre la vida de la població local (Blázquez i Murray, 2010; Yrigoy, 2017). Aquesta espacialitat i distribució del fenomen turístic en el barri es complementa amb les estratègies de renovació urbana, mencionades en l'apartat anterior, amb l'objectiu de consolidar una imatge atractiva per als visitants.

Des de finals dels anys 1990, alguns sectors del centre de la ciutat s'han convertit en espais segurs i privilegiats per a les classes mitjanes i mitjanes-altes, així com també per als turistes, fet que es propaga cap a les zones de l'eixample de la ciutat gràcies a les diferents transformacions urbanes. Entre els efectes de la pressió turística hi destaca l'increment del preu de l'habitatge i un major ús de l'espai públic (Jover et al., 2018).

D'acord amb l'anterior, l'àrea d'estudi està sofrint una sèrie de canvis, els quals s'identifiquen com la transformació de la barriada en espai d'oci i consum, la pèrdua de l'espai públic, l'aparició d'un sector terciari que dona lloc a hotels i allotjaments turístics (Airbnb), etc.

Sobretot arran de la pandèmia de la COVID-19, es parla de la pèrdua de l'espai públic, ja que aquesta barriada sempre ha comptat amb diferents tipologies de negoci, tot i que hi predominen els bars. Aquests suposen l'ocupació de part de l'espai públic, on molts d'aquests establiments, a causa de la situació sanitària, hagueren d'apropriar-se dels espais de pas per a vianants. Tot i això, es pot veure com a conseqüència dels plans aprovats per renovar i embellir aquest espai apareixen nous espais destinats a la població, com serien l'increment de zones verdes (cas de la peatonalització de Nuredduna) i eixamplament de voreres (a partir del Plan Renove).

També cal mencionar que el turisme té influència sobre la vida, economia i estructura de les ciutats (De la Calle i García, 2016). Des de començaments del segle XXI, la ciutat de Palma ha sofert un augment notable del turisme que ha suposat l'obertura de nous

hotels en el seu centre històric, destacant la presència dels *hotels boutique*², els quals suposen un oferta hotelera luxosa i moderna de petits establiments (González, 2019). Aquests solen comptar amb un nombre reduït de places i s'instal·len en edificis emblemàtic. La seva aparició i expansió es vincula directament als processos de turistització i elitització que ha sofert la ciutat en els últims anys (Novo, 2019).

Aquesta tendència de noves tipologies d'allotjament també han arribat a la barriada de Pere Garau, destacant l'obertura del Hotel Nou Balears l'any 2020. Aquest ocupa l'emblemàtic edifici de l'antiga fàbrica de Can Boira, dedicada a la indústria de les rajoles hidràuliques, el qual compta amb gran valor patrimonial³. Per tant, es pot veure com se li atorga una certa prioritat d'aprofitament comercial i turístic als edificis d'un cert valor patrimonial, el qual permet reconèixer una renovació i aire distintiu al barri (Novo, 2019).

A més d'aquest allotjament, destaca l'aparició del popular fenomen d'Airbnb a Pere Garau, on hi ha aproximadament un total de 50 habitatges destinats a aquest tipus de lloguer, distribuïts de manera heterogènia pel barri i sense identificar cap patró concret de localització. Hi predomina l'allotjament d'habitacions privades, encara que també es poden trobar habitatges sencers. La majoria d'aquests allotjaments (84,2%) requereixen d'una estància mínima d'entre 1 a 3 nits i sols un 5,2% suposen estàncies superiors a 20 nits. Tot i que l'Airbnb representa un percentatge petit de l'habitatge disponible, obre la possibilitat de rebre més turisme al barri i generar el desplaçament dels veïns per assetjament immobiliari i canvis en la seva vida diària.

² Els *hotels boutique* són el nou concepte en el sector d'allotjament, caracteritzats per l'originalitat del seu mobiliari i ornamentació, ubicació estratègica, entorn històric-cultural, poques habitacions i servei d'alta qualitat (Sánchez et al., 2017).

³ Galán, R. (2020, Juliol 6). "El Nou Balears rescata el origen de la fàbrica Can Boira". Diari de Mallorca. Recuperat de: <https://www.diariodemallorca.es/palma/2020/07/26/nou-baleares-rescata-origen-fabrica-7999004.html>

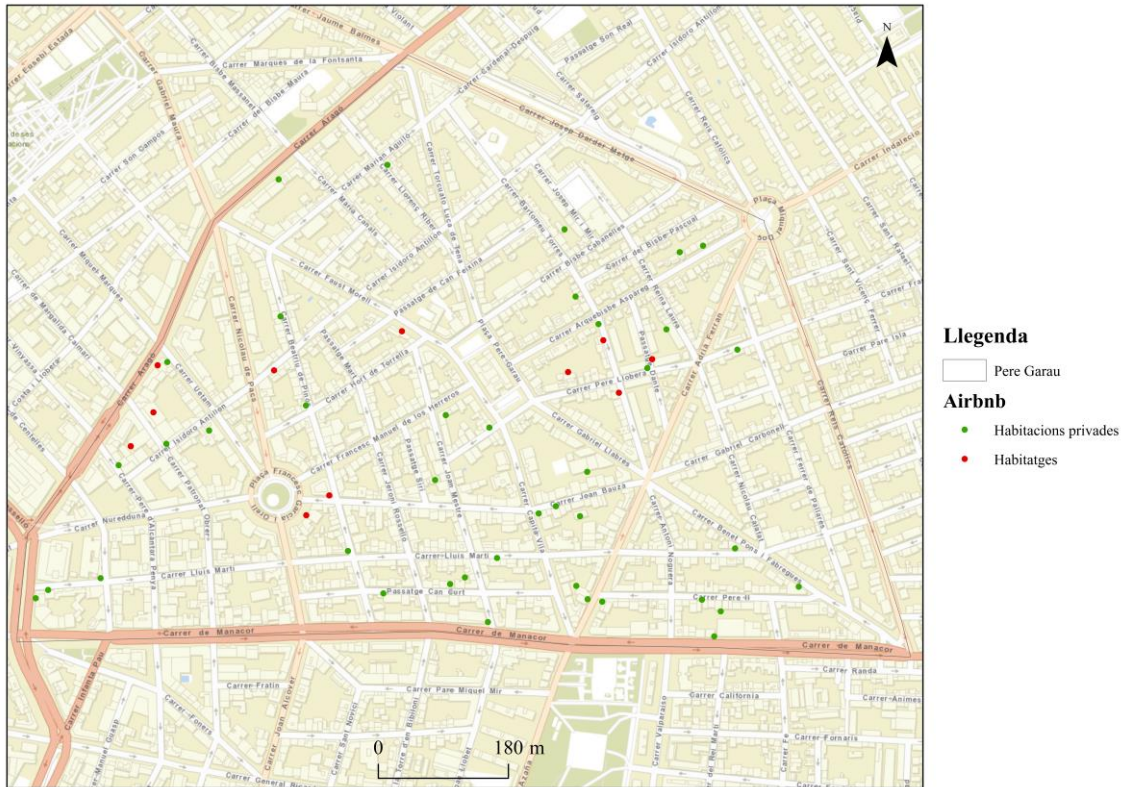


Figura 9. Localització aproximada dels allotjaments d’Airbnb. Font: elaboració pròpia a partir d’Airbnb (<http://insideairbnb.com/mallorca>)

4.2 Segons les enquestes

4.2.1 Percepció sobre la transformació de Pere Garau

L’enquesta fou un mètode complementari utilitzat per estudiar el procés de gentrificació, la qual s’ha basat en la percepció de la població sobre la transformació urbana que està sofrint actualment el barri, destacant el projecte de peatonalització del carrer de Nureduna i el recent interès per la revalorització de l’entorn del barri (vegeu l’annex 7.3).

Els resultats obtinguts mostren com més de la meitat dels enquestats (60,8%) viuen en el mateix barri fa 11 anys o més, això pot ser degut al percentatge de gent major que hi viu al barri de tota la vida, com també les persones peninsulars que vingueren a viure a causa del boom turístic. En relació a l’habitatge ocupat, el 20,5% viu en un rang d’entre 5 a 10 anys, mentre que un 18,7% viu fa menys de 5 anys. Ambdós percentatges anteriors es deuen a la gent més jove que aprofita per viure a prop del centre de la ciutat i també altra part fa referència a la població estrangera nouvinguda. Convé afegir que un percentatge molt baix dels entrevistats (7,2%) vol canviar-se de barriada, front a una majoria que no li interessa canviar d’habitatge ni de barri (Figura 10).

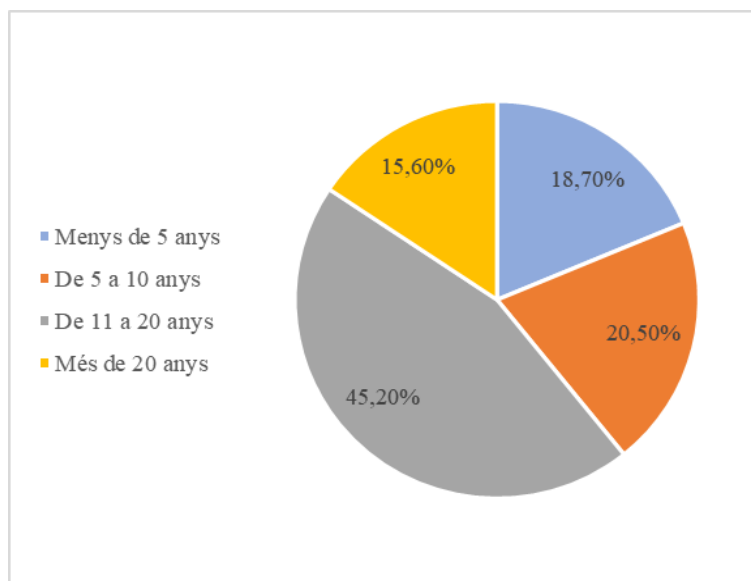


Figura 10. Anys de residència en barri per part de la població. Font: elaboració pròpia

D'acord amb la percepció dels enquestats, el barri està sofrint una transformació a partir d'un increment de bars, locals comercials, oficines i serveis, habitatges de nova construcció, etc. (Taula 2). També destaca l'increment del valor de l'habitatge, el qual suposa el desplaçament de població a altres barris amb un preu per m² més barat, com l'apreciació de la negativitat d'algunes de les polítiques urbanes que s'estan duent a terme per part del 48,3% dels enquestats del barri, ja que es considera que perjudiquen a la població local i afavoreixen a l'arribada de nous veïns, la majoria dels quals compta amb una major capacitat econòmica.

Taula 2. Transformació percebuda per la població del barri

Preguntes	Percentatge (%)
Increment de bars	54,7%
Increment de locals comercials	45,2%
Increment d'oficines	11,6%
Increment de nous habitatges	52,3%
Increment del valor de l'habitatge	76,5%
Efecte negatiu de les polítiques urbanes	48,3%

Font: elaboració pròpia

En relació al veïnatge, cal destacar que la població ha percebut l'arribada de nous veïns. Un 45,6% dels enquestats han detectat l'arribada de nous veïns, els quals solen ser de procedència estrangera (58,8%), la majoria europeus o asiàtics, els primers amb majors ingressos que la població local. També poc a poc es veu la desaparició del petit comerç (40,8%), reemplaçats per altres usos destinats a la població i també als turistes. D'aquesta

forma, es pot veure com el barri representa percentatges alts sobre el tipus de nous residents.

Sobre el petit comerç de proximitat en el barri, és un dels elements que acompanyen als barris que es transformen en direcció a un procés de gentrificació. Aquest comerç augmentà i es consolidà amb l'arribada de la població xinesa, però està desapareixent en zones, com el carrer de Nuredduna, ja que són substituïts per altres serveis que generen major flux de població, com serien l'ocupació de pisos per establir oficines (gabinets d'advocats, assessors, psicòlegs...), gimnàs, centres sanitaris, etc.

A manera d'hipòtesi, els canvis es perceben de manera gradual, en comparació a altres barris de Palma gentrificats, perquè és en l'actualitat quan s'estan començant a dur a terme polítiques de reforma i rehabilitació de la barriada per millorar la seva imatge. També s'ha de tenir en compte que alguns dels enquestats que habiten en determinades zones del barri no perceben forts canvis, com serien aquells que viuen prop de la Soledat i Polígon de Llevant. Pel contrari, aquells més propers a les zones afectades per les noves execucions urbanes poden afirmar com s'inverteix en la zona (l'hotel boutique, habitatges de luxe, nous espais verds i d'oci que augmenten el valor de la zona, etc.) i els notables canvis urbans que està sofrint l'espai d'estudi.

L'administració comença a mostrar un major interès pel barri, a partir de l'execució de noves actuacions destinades a la renovació urbana. El tema central i més actual és la peatonalització del carrer Nuredduna, el qual està suposant l'inici de la transformació de la barriada i l'aparició d'una major presència de capital estranger, destacant l'àmbit dels béns immobles del propi carrer. El perfil dels enquestats que considera la peatonalització de Nuredduna com una situació negativa són aquella població inferior als 50 anys, justificada per la falta de connectivitat del barri amb Les Avingudes mitjançant l'automòbil i la reducció dels aparcaments en un espai altament densificat i sense cap tipus de pàrquing privat o municipal, així com també l'augment del preu dels béns immobles del carrer degut a les polítiques d'embelliment que s'estan duent a terme. En quant a la nacionalitat dels posicionats en contra de l'actuació urbana, s'hi destaquen els espanyols i sud-americans.

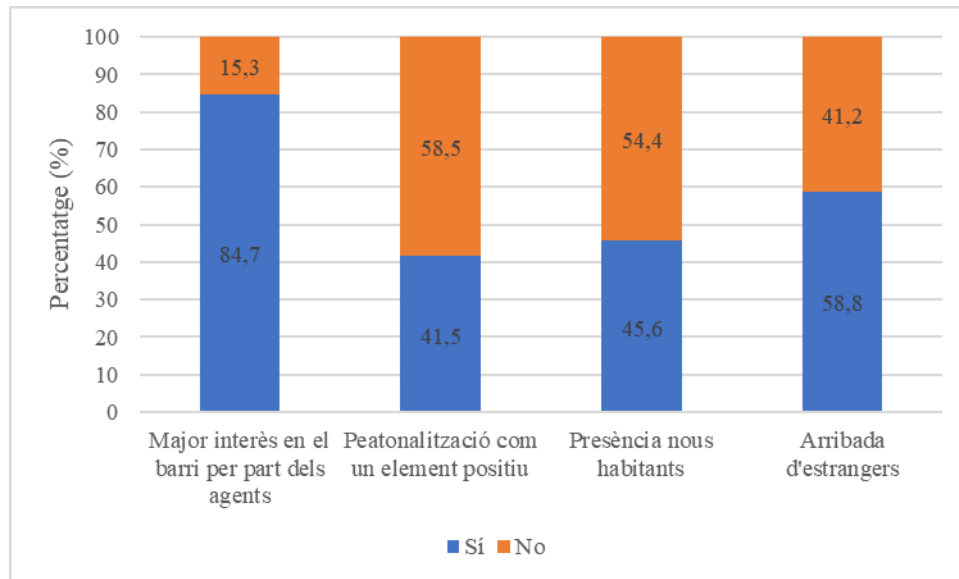


Figura 11. Resultats de l'enquesta sobre la percepció de la població. Font: elaboració pròpia

Com a conseqüència, sorgeix la preocupació de la població del barri per la clara tendència a l'alça dels preus del lloguer i compra d'habitatges, molts dels quals es veuen obligats a deixar Pere Garau per la falta de capital i donar pas a una societat amb major capacitat econòmica que té l'interès de viure en un espai proper al centre de la ciutat, on destaca la població estrangera d'Europa, la qual està augmentant la seva presència en detriment de la població immigrant laboral, amb baix poder adquisitiu.

També es veu l'adaptació de determinats espais de Pere Garau, sobretot en aquelles zones més properes a les vies principals, orientant els serveis cap al sector turístic o terciari, ja que la barriada comença a tenir funcions destinades als visitants, com seria l'allotjament de vacances, el qual imita la present situació de moltes altres zones del centre de Palma, així com també l'aparició del polèmic fenomen Airbnb, el qual suposa fer servir els habitatges per al lloguer dels visitants.

5. Conclusions

L'expansió de la gentrificació fora del centre històric és un fet constatable en la ciutat de Palma. L'elitització social i la gran afluència turística que pateix la ciutat està construint espais cada vegada més homogenis des del punt de vista socioeconòmic, destacant l'augment de la presència de població estrangera procedent de la Unió Europea. La pandèmia de la COVID-19 ha suposat l'aparició d'incerteses, provocant canvis en el ritme d'aquest procés.

La gentrificació és un procés ben estudiat i complex que esdevé un element fonamental en la configuració del paisatge urbà contemporani, mostrant com en l'actualitat les àrees contigües a la ciutat esdevenen espais gentrificables degut als seus grans aprofitaments en matèria urbana i econòmica.

El barri de Pere Garau a Palma ha comptat amb anys de desinterès en l'àmbit de les renovacions urbanes i, en l'actualitat, ha sorgit un interès per la reforma de determinats carrers i embelliment de diferents àrees. A més, la ciutat de Palma, en general, esdevé atractiva per a les inversions, destacant la importància de capitals internacionals, degut a que compten amb un mercat immobiliari de reclam i rendible per al turisme, ja que no sols es centra en el sol i platja.

En quant a la població de la zona d'estudi, guanya presència la població procedent dels països europeus més desenvolupats, fonamentalment alemanys, normalment instal·lats al barri per residir de manera definitiva, en detriment de nacionalitats de l'emigració laboral (bolivians, marroquins, equatorians, etc.), a excepció d'estrangers del Sud global, com serien els xinesos. Molts d'aquests regressaren al seu país d'origen amb la crisi de l'any 2007, o bé han canviat de residència a altres barris més assequibles. Es constata una important segregació espacial entre tipologies d'estrangers, a excepció de la zona central del barri que seria la més heterogènia socioeconòmicament. La tendència de Pere Garau és l'increment dels xinesos, però també dels procedents de la UE-15, i el predomini d'una població entre els 30 i 44 anys, és a dir, una població no envellida.

El nivell econòmic de la població de Pere Garau és molt heterogeni. Les rendes més baixes es localitzen en el sud-est, zones limítrofs a altres barris del Districte de Llevant, potser degut als greus problemes de degradació urbana del barri. Mentre que l'alt nivell es concreta en els espais propers a les principals vies, com seria Aragó i Les Avingudes, corresponents a un sector immobiliari molt revaloritzat i l'aplicació de polítiques urbanes recents. S'aprecia la continua ascendència del preu de l'habitatge, tant de venda com lloguer, provocant una elitització del mercat immobiliari que dificulta o impedeix la residència de les classes baixes.

Les polítiques urbanes que s'estan duent a terme contribueixen a la creació d'un espai cada vegada més inassequible, atraient per a la inversió privada. Suposen que la barriada compta amb preus del sòl i habitatge cada vegada més alts, convertint-se en un luxe que no tots poden pagar. A més, es detecta una progressiva turistització del barri amb l'aparició del sector hotelier, fet que s'està produint en altres zones del casc històric de Palma: l'expansió de petits hotels d'alta categoria en edificis singulars o històrics.

Per altra banda, l'enquesta aplicada al barri ha demostrat que s'està produint una clara revalorització de l'espai urbà per l'acció de les polítiques públiques i les inversions privades. La majoria de la població enquestada de manera aleatòria reconeix com el seu barri està sofrint transformacions i percep l'arribada de nous residents de majors ingressos. En aquest sentit, es pot afirmar que la població identifica les evidències de processos de gentrificació i etnificació a partir de l'ocupació del territori revaloritzat.

En definitiva, canvis socioespacials, turistització i polítiques de renovació urbana seran el nou panorama d'aquest barri de la ciutat, degut a l'inici d'un procés gentrificador.

6. Referències bibliogràfiques

- Blázquez, M. i Murray, I. (2010). Una geohistoria de la turistización de las islas Baleares. *El Periplo Sustentable*, n.º 18, pp. 69-118.
<https://rperiplo.uaemex.mx/article/view/5031>
- Brunet, I., Belzunegui, A. i Pastor, I. (2004). ¿Conflictos educativos o conflictos sociales? Sobre los procesos de etnificación de las comunidades. *Migraciones. Publicación del Instituto Universitario de Estudios sobre Migraciones*, n.º 16, pp. 201-226.
<https://revistas.comillas.edu/index.php/revistamigraciones/article/view/4242>
- Calderón, J. i Aguiar, S. (2019). *Segregación socio-espacial en las ciudades latinoamericanas*. TeseoPress, Buenos Aires. Recuperat de:
<https://www.teseopress.com/segregacionsocioespacial>
- Cañellas, M.À. (2022, 19 de gener). Pere Garau, el nuevo objeto de deseo de los especuladores. *Ultima Hora*. Recuperat de:
<https://www.ultimahora.es/noticias/palma/2022/01/19/1685433/palma-pere-garau-nuevo-objeto-deseo-especuladores.html>
- Checa, M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 16, n.º 194. Universidad de Barcelona.
<https://doi.org/10.1344/b3w.16.2011.25905>
- Clark, E. (2005). *The order and simplicity of gentrification: a political challenge*. Atkinson, R. i Bridge, G. (eds.). *Gentrification in a Global Context: the new urban colonialisme*. Routledge, London, pp. 256-264.
- Cocola, A. (2020). Gentrificación turística. Cañada, E. i Murray, I. (eds.). *Turistificación global: perspectivas críticas en turismo*. Barcelona, *Icaria*, pp. 291-308.

- Delgadillo, V. (2016). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *Revista invi*, vol. 31, n° 88, pp. 101-129. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300004>
- De la Calle, M. i García, M. (2016). Políticas locales del turismo en ciudades históricas españolas. Génesis, evolución y situación actual. *PASOS, Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, vol. 14, n° 3, pp. 691-704. <http://dx.doi.org/10.25145/j.pasos.2016.14.045>
- De Sousa, B. (2002). Hacia una concepción multicultural de los derechos humanos. El otro derecho. *ILSA*, n° 28, pp. 59-83. <https://hdl.handle.net/20.500.12008/21754>
- Díaz, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 18, n° 1030. Universidad de Barcelona. <https://doi.org/10.1344/b3w.0.2013.26014>
- Dureau, F., Contreras, Y., Cymbalista, R., Le Roux, G. i Piron, M. (2015). Evolución de la intensidad y de las escalas de la segregación residencial en Bogotá: un análisis comparativo con Santiago de Chile y Sao Paulo. *X seminario ACIUR* (Asociación Colombiana de Investigadores Urbano Regionales). <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00746509>
- Egidi, G., Quaranta, G., Salvati, L., Gambella, F., Mosconi, E.M., Giménez, A. i Colantoni, A. (2020). Unraveling Causes and Consequences of International Retirement Migration to Coastal and Rural Areas in Mediterranean Europe. *Land*, vol 9, n° 11, pp. 410. <https://doi.org/10.3390/land9110410>
- González, J.M (2017). *Les ciutats de les Balears. Processos d'urbanització i urbanisme*. Palma, Lleonard Muntaner (ed.). Llibres de la Nostra Terra 106, pp. 127.
- González, J.M. (2019). The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain). *Tourism Geographies*, vol. 22, pp. 171-191. <https://doi.org/10.1080/14616688.2019.1586986>
- González, J.M. (2020). Una geografía de la gentrificación en el centro histórico de Palma (Mallorca, España). Turismo y elitización social. *Confins: Revista franco-brasilera de geografia*, n° 48. <https://doi.org/10.4000/confins.34527>
- Hackworth, J. i Smith, N. (2002). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 92, n° 4, pp. 464-477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>
- Hernández, O. (2010, 17 de noviembre). Los ejeces cívicos conquistan los Barrios. *Distritos*. Barcelona. Recuperat de:

- <https://www.elperiodico.com/es/distritos/20101117/ejes-civicos-conquistan-barrios-590528>
- Hiernaux, D. i González, C.I. (2014). Turismo i gentrificació: pistes teòriques sobre una articulació. *Revista de Geografia Norte Grande*, nº 58, pp. 55-70. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200004>
- Huete, N. (2008). Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo Español. *El Periplo Sustentable*, n214, pp. 65-87. <http://hdl.handle.net/10045/10404>
- INE. <https://ine.es/> [Accés: 28/06/2022]
- Jover, J., Berraquero, L., Barrero, M. i Talavera, A. (2018). Turistización y movimientos urbanos de resistència: experiencias desde Sevilla. Milano, C. i Mansilla, J. (eds.). *Ciudad de Vacaciones. Conflictos urbanos en espacios turísticos*, pp. 403-437. Barcelona: Pol·len.
- López, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, vol. 56, pp. 31-52. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>
- López, I. i Rodríguez, E. (2010). *Fin de cicló. Financiarización, territorio y Sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid, Traficantes de Sueños.
- Ministeri de transport, mobilitat i agenda urbana (2020). *Índice alquiler de vivienda* <https://www.mitma.gob.es/> [Accés: 15/05/2022]
- Murray, I. (2014). Bienvenidos a la fiesta: turistización planetària y ciudades-espectáculo (y algo más). *Ecología Política*, nº 47, pp. 87-91. <https://www.jstor.org/stable/43528418>
- Novo, M. (2019). La nueva centralidad turística de Palma (Mallorca). La transformació de conventos en hoteles. *Revista de Economía Cultural y Educación para la Paz*, vol. 1, nº 15. <http://dx.doi.org/10.22201/fpsi.20074778e.8.1.15.68925>
- Novo, M. (2019). Los Nuevos usos del patrimonio: la expansión de hoteles boutique en Palma (Mallorca). *Estoa*, nº 16, vol. 8, pp. 83-95. <http://dx.doi.org/10.18537/est.v008.n016.a07>
- Parreño, J.M., Domínguez, J. i Moreno, C. (2021). Etnificación, desahucio por impago de alquileres y desplazamiento residencial en una ciudad turística insular (Las Palmas de Gran Canaria - España). *Estudios Geográficos*, vol. 81, nº 291. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.202192.092>

- Sánchez, D.P., Maldonado, M.C., Martínez, L.D. i Lara, G. (2017). Rentabilidad de hoteles boutique explicada desde la experiencia memorable. *El Periplo Sustentable*, nº 33, pp. 81-104. <https://doi.org/10.36677/elperiplo.vi33.4852>
- Sense autor (2021, 30 de juliol). Las obras del Plan Renove de Pere Garau habrán finalizado antes del inicio escolar. *20minutos*. Recuperat de: <https://www.20minutos.es/noticia/4780986/0/las-obras-del-plan-renove-de-pere-garau-habran-finalizado-antes-del-inicio-del-curso-escolar/>
- Sepúlveda, J.G. (2017). ¿Gentrificación por fuera del centro tradicional? Transformación morfológica y funcional del pericentro Norte de Bogotá, Colombia. *Perspectiva Geográfica*, vol. 22, nº 1, pp. 33-48. <https://doi.org/10.19053/01233769.6106>
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist City*. London: Routledge, pp. 288.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanisme: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, vol. 34, nº 3, pp. 427-450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Smith, N. (2009). The Revolutionary Imperative. *Antipode*, vol. 41, pp. 50-65. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2009.00716.x>
- Stavrides, S., Koutrolikou, P. i Janoschka, M. (2015). Contested cities and crisis regimes: Practices, discourses and representations of housing (struggles). *RC21 Urban and Regional Development*, International Conference on “The Ideal City: between myth and reality”, Urbino.
- Vives, S. i Rullan, O. (2017). ¿Desposesión de vivienda por turistización? Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma (Mallorca). *Revista de Geografía Norte Grande*, vol. 67, pp. 53-71. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200004>
- Vives, S., Rullan, O. i González, J.M. (2018). *Geografías de la desposesión de vivienda a través de la crisis. Los desahucios Marca Palma* (primera edició). Barcelona: Icaria editorial.
- Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿una nueva gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova*, vol. 21. <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>

7. Annexes

Annex 7.1. Població per rangs d'edat

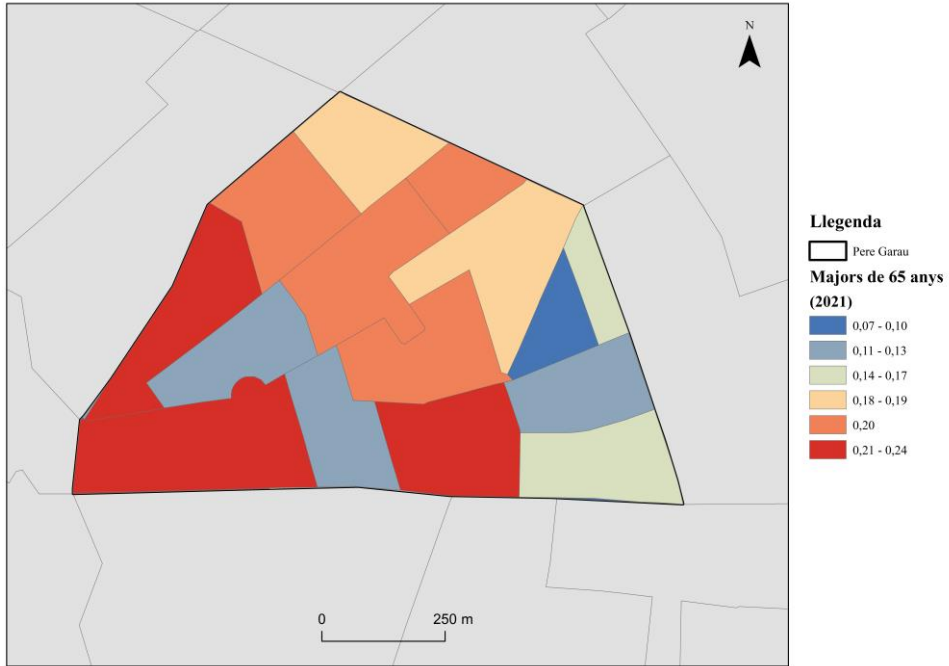


Figura 12. Població major de 65 anys per seccions censals l'any 2021. Font: elaboració pròpia a partir de l'Institut Nacional d'Estadística

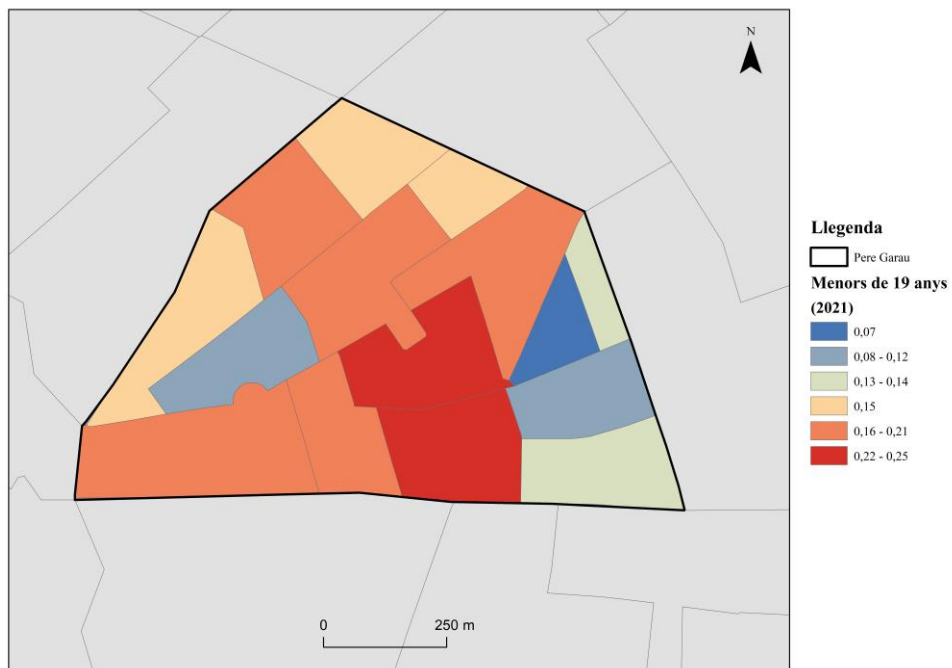


Figura 13. Població menor de 19 anys per seccions censals l'any 2021. Font: elaboració pròpia a partir de l'Institut Nacional d'Estadística

Annex 7.2. Fotografies d'evidències sobre la rehabilitació i renovació urbana a Pere Garau



Font: elaboració pròpia

Annex 7.3. Enquesta realitzada a la població resident

ENQUESTA	
PREGUNTES	RESPOSTES
1. Sexe	a) Home b) Dona
2. Edat	a) Menys de 19 anys b) Entre 19 i 44 c) Entre 45 i 69 d) Major de 69 anys
3. Quants d'anys fa que viu al barri?	a) Menys de 5 anys b) De 5 a 10 anys c) De 11 a 20 anys d) Més de 20 anys

4. Ha notat un increment del preu del lloguer o compra d'habitatges?	a) Sí b) No
5. Creu que hi ha un major nombre de:	a) Bars: Sí / No b) Locals comercials: Sí / No c) Oficines: Sí / No d) Nous habitatges: Sí / No
6. Percep un major interès per part de l'administració i altres agents en el barri (p.e.: restauració d'edificis, millores de la via pública, nous espais i usos, etc.)?	a) Sí b) No
7. Pensa que el projecte de la peatonalització del carrer Nuredduna afavorirà a la barriada?	a) Sí b) No
8. Creu que s'està revaloritzant al barri a partir de les accions que es duen a terme?	a) Sí b) No
9. Les noves polítiques urbanes suposen un efecte:	a) Positiu b) Negatiu
10. Arran de les transformacions d'aquest espai, vol continuar vivint al barri?	a) Sí b) No
11. Ha notat la presència de nous habitants?	a) Sí b) No
12. Coneix si alguns dels nous habitants són de procedència estrangera?	a) Sí b) No

Font: elaboració pròpia