

---

## GENTRIFICACIONES FINANCIARIZADAS, GENTRIFICACIONES DE QUINTA OLEADA. RELACIONES DESAHUCIOS-CLASE EN PALMA (MALLORCA-ISLAS BALEARES)

**Sònia Vives-Miró**

so.vives@gmail.com

Universitat de les Illes Balears

<https://orcid.org/0000-0001-7142-663X>

**Onofre Rullan**

orullan@uib.es

Universitat de les Illes Balears

<https://orcid.org/0000-0001-7686-580X>

**Antoni Artigues**

artigues.geografia@uib.es

Universitat de les Illes Balears

<https://orcid.org/0000-0002-5658-4952>

**Victor Navarro Zurriaga**

vicnavzu@gmail.com

investigador independiente

<https://orcid.org/0009-0008-7465-6922>

Recibido: 10 octubre 2022; Devuelto para correcciones: 23 febrero 2023; Aceptado: 9 marzo 2023

---

### Gentrificaciones financiarizadas, gentrificaciones de quinta oleada.

#### Relaciones desahucios-clase en Palma (Mallorca-Islas Baleares) (Resumen)

En el contexto de financiarización urbana, en general, y de la vivienda, en particular, este trabajo pretende contribuir al análisis y caracterización de los actuales procesos de gentrificación y sus derivadas de desplazamientos y desigualdades. El objetivo es aproximarse al análisis de las relaciones clase-desalojos en las gentrificaciones de quinta oleada en Palma, una de las ciudades más turistizadas y relevantes de los mercados inmobiliario-financieros del sur de Europa. Se presenta un análisis cuantitativo y cartográfico de la evolución de la desposesión de vivienda en Palma (2003-2020) y se correlacionan las distribuciones de los desahucios con las clases sociales de los habitantes de los barrios donde se producen. Se concluye que los procesos de desposesión de vivienda varían en función de la clase social, tipología y evolución temporal. Los desalojos se concentran especialmente en espacios de clase muy baja y, en el caso de las ejecuciones hipotecarias, con presencia notable de inmigración del Sur global.

**Palabras clave:** Gentrificación; Palma; Desahucios; Desplazamientos; Clases sociales.

---

#### Financialized gentrifications, fifth wave gentrifications. Relationship eviction-class in Palma de Mallorca-Illes Balears (Abstract)

In the context of financialization of built environments, we aim to contribute to the analysis and characterization of current gentrification processes, as well as its impacts as displacements and urban inequalities. The objective is to approach the analysis of the relationships between class and evictions in the fifth wave gentrifications in Palma, one of the most touristic and relevant cities for the real estate-financial markets in Southern Europe. To do this, firstly, a quantitative and cartographic analysis of the evolution of housing dispossession is presented. Secondly, the distribution of evictions is correlated with the social classes of the inhabitants of the neighborhoods where they occur. The analysis concludes that the processes of dispossession have a different relationship with social class depending on their typology and temporal evolution. Evictions are concentrated in very low-class spaces and, in the case of foreclosures, with a notable presence of immigration from the global south.

**Key words:** Gentrification; Palma; Evictions; Displacements; Social classes.

Este trabajo ha sido patrocinado por la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares a través de la Dirección General de Política Universitaria e Investigación con fondos de la Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Islas Baleares y de medidas de impulso del turismo sostenible (PDR2020/82).

Tras décadas de investigación en diversas ciencias sociales, la gentrificación urbana, con morfologías y trayectorias variadas, sigue constituyendo una lacerante realidad de la ciudad capitalista. Múltiples luchas vecinales antigentrificación en gran parte de las urbes del Norte y Sur globales así lo han venido haciendo, y siguen haciéndolo, visible. A lo largo de la historia reciente del capitalismo los procesos de gentrificación han cambiado, adaptándose a las sucesivas estrategias de acumulación de rentas urbanas. Así, en cada período la gentrificación genera nuevas morfologías y afecta diferenciadamente a los ciudadanos. En el actual capitalismo financiarizado, la gentrificación está adoptando unas características específicas que necesitan ser estudiadas desde las ciencias sociales con perspectiva crítica. Este artículo pretende avanzar en esta línea y contribuir a entender mejor lo que a lo largo de este texto llamaremos “gentrificación financiarizada”.

Aunque actualmente se está empezando a estudiar este fenómeno, todavía son pocas las investigaciones que abordan en profundidad sus características e impactos sobre la ciudad y sus habitantes. En esta línea, el trabajo pretende contribuir a la caracterización de los procesos de gentrificación que emergen en contextos de financiarización urbana, así como al conocimiento de los impactos que generan en forma de desplazamientos y desigualdades urbanas. Tras anteriores investigaciones acerca de los mecanismos de desposesión de la vivienda (período 2003-2014), en éste se amplía el marco temporal (2015-2020) y el objetivo central es profundizar en el análisis de las relaciones entre clase social y desahucios en las gentrificaciones de quinta oleada en una de las ciudades turísticas del sur de Europa. Para ello, el análisis empírico se lleva a cabo en la ciudad de Palma (Mallorca), como una de las ciudades más turistizadas y relevantes para los mercados inmobiliario-financieros del Mediterráneo Occidental (Pons y Rullan 2014).

La investigación realiza un recorrido teórico a través de las discusiones que se han establecido entre financiarización, vivienda, desigualdades y clase. A continuación, se explican los métodos usados en el tratamiento cuantitativo de la información para proceder, después, a la presentación de las geografías de los desplazamientos provocados por los desahucios en Palma; primer paso para establecer su relación, como impacto principal de la gentrificación, con la cuestión de clase. El texto concluye con unas reflexiones sobre gentrificación financiarizada, desahucios y clase.

## **Gentrificaciones de quinta oleada: financiarización, desahucios y clase**

### **La quinta oleada de gentrificación o gentrificaciones financiarizadas**

A partir de la segunda mitad de la década de 1960 la literatura académica ha llegado a diferenciar cinco sucesivas oleadas de gentrificación. La primera de ellas, antes de la crisis fordista, tuvo lugar en ciudades de países de capitalismo avanzado entre 1968 y 1973, tratándose entonces de casos más bien esporádicos ejemplificados en el Greenwich Village de Nueva York, Islington en Londres, Glebe en Sydney o Society Hill en Filadelfia. Todos ellos tenían como común denominador discursos de

los poderes públicos locales que ponían el acento en la necesidad de contrarrestar el declive económico y crear un ambiente favorable al negocio inmobiliario (Lees, Slater y Wylly 2008) a través de inversiones en los centros urbanos.

El decenio 1978–1988 fue el de la segunda oleada de gentrificación; entonces ya no como un hecho tan aislado en determinadas zonas residenciales de algunas grandes urbes, sino como un proceso de reestructuración urbana con carácter estructural que se desarrollaría como una estrategia protagonizada por las clases medias (Smith 1996).

Con la tercera ola, a partir de los inicios de la década de 1990, la gentrificación como estrategia urbana adquirió escala global (Smith 2002) y el término ya no sólo designaba procesos contenidos en los centros de la ciudad sino extendidos más allá, afectando a antiguos espacios industriales periurbanos y de oficinas reconvertidos en viviendas. Ejemplos internacionales bien conocidos son London Riverside (Davison y Lees 2005) o Brooklyn Heights (Lees 2003).

Con el nuevo milenio llegó una cuarta oleada gentrificadora, considerada específica de los Estados Unidos (Lees, Slater y Wylly 2008, 184), en la que se combinaron «una financiarización intensificada de la vivienda con la consolidación de políticas urbanas polarizadoras y pro-gentrificación» (ob. cit., 179).

En la actualidad, el proceso viene caracterizándose por un desarrollo urbano cada vez más controlado por instituciones financieras, de modo que la actual quinta ola de gentrificación se ha definido como la materialización urbana del capitalismo financiarizado (Aalbers 2019). En esta nueva oleada no se trata solo de que el sector financiero cumpla la función de intermediario para acceder a la propiedad de la vivienda como en los períodos precedentes –y también del presente–, sino de que la financiación se impone a través del dominio de los propietarios corporativos que se apoyan en los mercados internacionales de capitales, así como también del llamado ‘capitalismo de plataforma’ como Airbnb (Aalbers 2019). El proceso contemporáneo de financiarización o «régimen de acumulación financiarizada» (Méndez 2021) no puede desconectarse de la hegemonía neoliberal que desregula los mercados, en particular, aunque no sólo, de capitales aprovechando el uso de las tecnologías digitales que facilitan la aceleración y ampliación de los flujos con desplazamientos selectivos de inversión y gestión de capitales en pos de nuevas rondas de acumulación.

Como en etapas previas, pero ahora de forma renovada en el contexto de hegemonía neoliberal, el Estado juega un papel fundamental en la promoción de la gentrificación, abriendo a los intereses de los capitales transnacionales el entorno construido en general y la vivienda en particular. Promotores y constructores siguen siendo agentes de la producción del espacio urbano y de la vivienda, pero ahora «los agentes financieros pueden determinar cuándo, dónde y cómo crecen las ciudades» (Weber 2015, 39). Esta última afirmación, de acuerdo con Aalbers (2019), no debe interpretarse como si las finanzas y el Estado hubiesen adquirido un papel

monopolista y abstracto del desarrollo urbano, sino que, junto a los demás agentes, dirigen un proceso general que en cada caso se adapta al contexto local.

Subrayando el trascendente papel del llamado capital hipermóvil, frente a la designación de «gentrificación de quinta ola» (Aalbers 2019), otros autores han preferido referirse a «gentrificaciones transnacionales» (Alexandri y Janoschka 2020, Sigler y Wachsmuth 2016). Esta gentrificación transnacional «conecta el capital de la reurbanización con la demanda de vivienda no dentro de una ciudad–región sino transnacionalmente, creando así las posibilidades de reinversión rentable de la vivienda [...] en mercados en los que tales posibilidades no se habrían dado sólo sobre la base de la demanda local» (Sigler y Wachsmuth 2016, 706). Por su parte Alexandri y Janoschka (2020) entienden las gentrificaciones transnacionales en el marco de una economía política que presenta las siguientes dinámicas: (1) el poder estatal constituye una pieza clave, (2) las movilidades transnacionales están orientadas al turismo de las clases medias y están, además, vinculadas con la precariedad y la flexibilidad laborales, y (3) la brecha de alquiler es un instrumento de análisis que facilita la comprensión de los discursos y las prácticas de desposesión y del correspondiente desplazamiento de las personas.

En las actuales gentrificaciones financiarizadas los fondos de inversión están teniendo un importante rol como grandes tenedores de vivienda y, por lo tanto, como agentes gentrificadores contemporáneos. Desde la crisis de 2008 se han ido implementando nuevas estrategias de captación de rentas a través de la vivienda en los mercados inmobiliarios globales (Vives-Miró 2018). En España, las políticas para salir de la crisis provocada por el estallido de la burbuja inmobiliaria, se iniciaron con la constitución del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) en 2010 y la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (la SAREB, “banco malo” o “de activos tóxicos”) en 2012. Pero el cambio de rumbo tuvo dos momentos clave en junio y septiembre de 2013 cuando el gobierno del Partido Popular logró la aprobación de dos medidas legislativas que habían de suponer, por un lado, la flexibilización del mercado de alquiler de vivienda mediante la *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas* (BOE 2021a) y, de otro, el refuerzo a la entrada de capitales de inversión extranjeros gracias a la *Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización* (BOE 2021b). La conversión del suelo y de la vivienda en activos financieros, profundizando la captura de rentas urbanas, viene desde entonces desarrollándose a través de estos nuevos agentes que son los Fondos de Inversión Globales y las Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión (SOCIMI), la versión española de las Real Estate Investment Trusts (REITS). Estos agentes utilizan una amplia panoplia de instrumentos: desde la privatización de vivienda de protección social, pasando por las adquisiciones de grandes volúmenes de vivienda procedente de la SAREB o participando en los portfolios inmobiliarios de los principales bancos, hasta la expropiación hipotecaria y el desahucio derivado de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Extremos que han conducido al ‘estrés residencial’

(Méndez 2021) extendiendo el victimario desde las clases “subalternas” a las medias en un proceso que, quizás, se ha frenado parcialmente con motivo de la adopción de algunas medidas de excepción frente a la pandemia de Covid-19 (Sempere 2021).

Las actuales gentrificaciones financiarizadas han hallado una importante palanca en la conexión entre “capitalismo de plataforma” y la creciente funcionalización turística que viene operándose en muchas ciudades. Este tipo de funcionamiento capitalista, ejemplificado en Airbnb, constituye otra modalidad de canalización de inversiones hacia determinadas zonas urbanas, frecuentemente las más cercanas al centro, pero también hacia ‘barrios turísticos’ o de ‘artistas’ (Aalbers 2019). El valor de cambio turístico se impone al valor de uso residencial y no sólo se genera el alza de precios de vivienda y alquiler, sino que cada vez más supone el desplazamiento de muchos inquilinos hacia otros barrios de la ciudad (Sans y Quagliari 2016). En este tipo de escenarios viene observándose cómo fondos de inversión y grandes corporaciones intentan penetrar con éxito en el ‘capitalismo de plataformas’ en muchas ciudades. En lo que se refiere a Palma, si bien ya se cuenta con algunos estudios relativos a la expansión del turismo residencial a través de Airbnb y las dinámicas de gentrificación asociadas (Vives-Miró y Rullan 2017, González-Pérez, 2019), queda aún mucho por investigar.

### **Financiarización urbana, gentrificación y desigualdades sociales y de clase**

La financiarización es un modo de acumulación en el cual los beneficios son cada vez más dependientes de los canales financieros y menos de la producción y comercialización de mercancías (Arrighi 1994, Aalbers 2013, Krippner 2005). Asimismo, la financiarización es un proceso eminentemente espacial en el que se priorizan las relaciones sociales que favorecen la penetración geográfica de las finanzas en la producción, el intercambio y el consumo de entornos construidos, a la vez que mejora el control financiero sobre la producción del espacio urbano y la gobernanza de la ciudad (Clark, Larsen y Hansen 2015). El proceso de financiarización ha integrado el espacio urbano y la vivienda mediante la conversión del suelo en un activo financiero y, por tanto, mediante su inclusión en la circulación de los capitales financieros internacionales. De este modo, aquello que se comercializa ya no es sólo el suelo en sí mismo, sino el derecho a apropiarse de la renta urbana expectante (Clark, Larsen y Hansen 2015, García-Herrera 1989, Harvey 1982, Aalbers 2016). La hegemonía de este modo de operar ha conducido a la expansión de las finanzas en los entornos construidos y a unas expectativas de rentabilidad financiera cada vez más elevada (Clark, Larsen y Hansen 2015).

Por ello, la financiarización urbana se dirige a mejorar el valor de cambio de las áreas urbanas, antes y por encima de su valor de uso, de tal forma que toda la ciudad es valorada como una oportunidad de negocio rentable antes que por su habitabilidad (Clark 1995, Smith 2012, Harvey 2016). Considerando que el capitalismo requiere la propiedad privada y la apropiación de la renta (Harvey 1982), es en este contexto que las expectativas y la obtención de rentas urbanas son un mecanismo



clave en la generación de desigualdad socioespacial. Los procesos de acumulación de rentas que se producen a través de la financiarización urbana implican estructuralmente la privación de estos recursos a sectores cada vez más amplios de la población. Aun cuando los discursos hegemónicos pretenden invisibilizarla, existe otra cara de la moneda en tal fenómeno, la inherente e inseparable desposesión de la ciudad (Vives-Miró, Rullan y González 2018a). Desposesión de la ciudad que se manifiesta tanto en la gentrificación como en los procesos de desposesión de la vivienda que, en su variedad geográfica, se expresan como distintos tipos de desplazamiento forzados por ejecuciones hipotecarias, desahucios de inquilinos, privatización de vivienda social y/o la expulsión de vecinos por los cambios que introduce la turistización de la ciudad (Harvey 2003, Vives-Miró, Rullan y González 2018b, Alexandri y Janoschka 2018). En este sentido, algunos trabajos que provienen de la tradición de geografía urbana crítica han apuntado que la financiarización de la vivienda es un proceso de producción de desarrollo geográfico desigual (Smith 1979). Es la línea desarrollada esencialmente por David Harvey que apunta la financiarización como un proceso de apertura de nuevas fronteras para la acumulación por desposesión (Harvey 2003, 2005, 2006b, 2006a y 1982). En estos estudios, aunque con frecuencia de forma implícita, se consideran las desigualdades sociales y espaciales generadas por las variedades de financiarización de la vivienda como procesos atravesados por la dimensión de clase social y, en algunos casos, también de género y etnia. Así, los estudios sobre gentrificación en general y, en particular, sobre gentrificación turística que analizan los desplazamientos a través de la generación de diferenciales de renta (*rent gaps*) conciben el fenómeno como un asunto de clase social (Smith 2002, Slater 2009, Clark 1995, Lees, Slater y Wyly 2008, Albet y Benach 2017; Smith 1996). En esta misma línea, se ha afirmado que la financiarización de la vivienda intensifica las contradicciones entre la vivienda accesible por su valor de uso frente a la vivienda valorada por su valor de cambio, agravando las presiones de desplazamiento y generando procesos de gentrificación (Wyly et al. 2010). Diversos estudios de alcance local sobre la segregación residencial o la gentrificación en las ciudades norteamericanas han mostrado la desigualdad de clase, género o etnia como un producto de los procesos de acumulación basados en la generación de deuda hipotecaria o en procesos de exclusión financiera (Leyshon y Thrift 1995, Dymski 2005, 2009). Otros autores han indicado las estrategias y las alianzas entre distintos actores sociales que tienen lugar en la financiarización del territorio y su inserción en la circulación del capital financiero globalizado (Beauregard y Haila 2000, Haila 1991, 1997, 2000 y 2007). Wyly et al. (2006) han aportado una serie de análisis cuantitativos de las prácticas de los préstamos *subprime* y sus impactos en la geografía social de las ciudades estadounidenses, destacando una persistente orientación racial y un impacto desigual, incluso después del control de los ingresos de los solicitantes y de la evaluación de riesgos por parte de las compañías de seguros. Este argumento ha constituido un apoyo para resultados de investigaciones previas realizadas por

Hackworth y Wyly (2003) sobre el impacto de los préstamos hipotecarios en la polarización social (Clark, Larsen y Hansen 2015).

De forma concisa, la financiarización de los entornos construidos tiene un impacto directo en la geografía social de las ciudades, manifestándose en procesos de exclusión social, desplazamiento, gentrificación y filtrado de las clases sociales de menores ingresos. Al mismo tiempo, y paradójicamente, estos mismos procesos de desposesión y de desplazamiento pueden ayudar a la generación de *rent gaps* ya sea favoreciendo un “mejor uso” o un uso más intenso de los barrios, ya sea mediante la devaluación del capital por vía de la estigmatización o del abandono (Sakizlioglu y Uitermark 2014, Slater 2017). Así, los desahucios, desplazamientos y otras formas de privación de la ciudad forman parte del proceso de generación de rent gap y, por consiguiente, pueden ser considerados parte de la estrategia de producción y captura de renta urbana (Vives-Miró y Rullan 2017). Sin desposesión de vivienda no tendrían cabida, con una intensidad expansiva cada vez mayor, los mecanismos de financiarización de la vivienda y de la ciudad.

## Métodos

Para poder emprender el análisis de las relaciones entre clase y desalojo en los procesos de gentrificación financiarizada se dispone actualmente de grandes bases de datos económicos y demográficos con desagregaciones inferiores al municipio. En este trabajo se han utilizado los aportados por el Padrón, disponibles a través del Instituto Balear de Estadística, información acerca de la composición demográfica y migratoria. Por otra parte, la consulta del Catastro ha proporcionado los datos relativos a cuánto espacio está destinado a uso habitacional y el número de viviendas por parcela catastral. Del *Atlas de distribución de renta de los hogares* de 2021, del Instituto Nacional de Estadística se han obtenido diversos indicadores desagregados por secciones censales, y de la web del portal inmobiliario Idealista se ha extraído la evolución del precio de la vivienda. En este último caso es posible contar con series temporales mensuales con el valor promedio del precio de alquiler y venta por barrios o agrupaciones de barrios, siendo 15 agrupaciones las existentes en el caso de Palma (Idealista 2021). Respecto a los desahucios y ejecuciones hipotecarias, la información procede del Servicio Común de Notificaciones y Embargos (SCNE) de los 17 juzgados de primera instancia del Partido Judicial de Palma. Se dispone de los datos de los dietarios del SCNE donde figuran los desahucios por impago de alquiler y las ejecuciones hipotecarias realizadas en Palma entre los años 2003 y 2020. El periodo de desahucios y ejecuciones de 2003 a 2014 ya ha sido trabajado y publicado (Vives-Miró, Rullan y González 2018). En este artículo se actualiza la información hasta 2020.

Dado que la mayoría de los datos están desagregados hasta el nivel de sección censal, esta se ha seleccionado como unidad de análisis para la identificación de la distribución de las clases sociales mayoritarias en Palma. La única variable que se utiliza para realizar esta clasificación con una desagregación a menor escala de la

unidad de análisis es el precio promedio de compra y alquiler. Este se trabaja con el valor generalizado para todas las secciones incluidas dentro de cada agrupación de barrios que suministra el citado portal inmobiliario.

Para analizar la relación entre los desahucios y ejecuciones hipotecarias en Palma y la clase social se han identificado diferentes categorías sociales dentro del municipio. Estas categorías, a las que llamamos “clases”, se han determinado aplicando un algoritmo de clasificación al conjunto de datos demográficos y socioeconómicos de los que se disponía a escala de sección censal. Mediante el algoritmo se agrupan los elementos de la muestra en un número determinado de grupos, buscando en un proceso iterativo la minimización de distancias entre cada elemento y el centroide de su grupo. Este procedimiento se ha demostrado en varias ocasiones útil para la creación de grupos a partir de variables sociodemográficas.

Además fue preciso calcular un número óptimo de agrupaciones/clústeres en los que clasificar las secciones censales de Palma; para ello se hizo uso del procedimiento *Puntuación de Silueta*, así como de diversas técnicas de normalización y transformación de los datos.

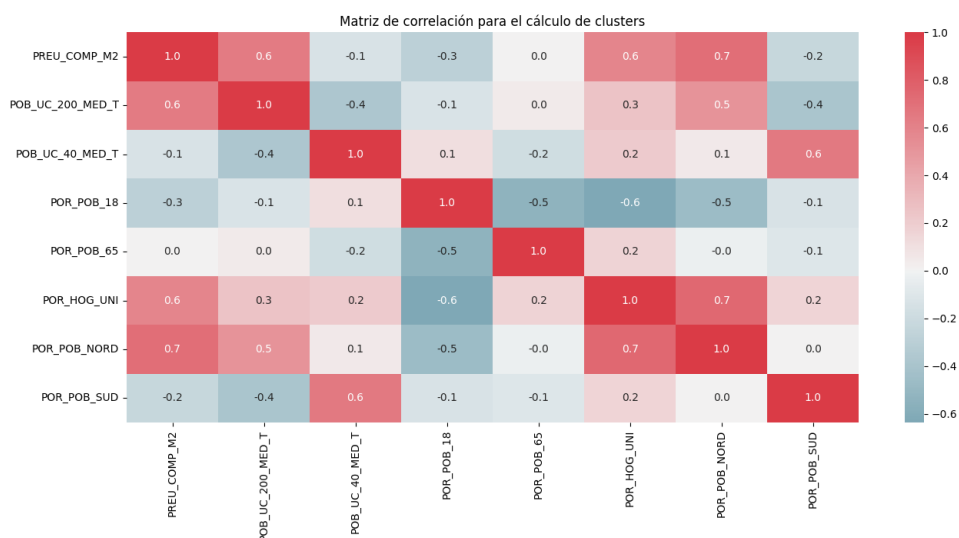


Figura 1. Matriz de correlación para el cálculo de clústeres.  
Fuente: Elaboración propia.

Se han realizado varias combinaciones de variables de acuerdo a sus correlaciones para no redundar información al calcular los clústeres. La combinación que finalmente ofrece unos mejores resultados es la relacionada en la cuadro 1.



PREU_COMP_M2	Precio medio por m <sup>2</sup>
POB_UP_40_MED_T	% Población con ingresos por unidad de consumo por debajo del 40% de la mediana
POB_UP_200_MED_T	% Población con ingresos por unidad de consumo por encima del 200% de la mediana
POR_POB_18	% Menores de 18 años
POR_POB_65	% Mayores de 65 años
POR_HOG_UNI	% Hogares unipersonales
POR_POB_NORD	% Población migrante del norte global (UE-15, Norteamérica i Oceanía).
POR_POB_SUD	% Población migrante del sur global (resto de Europa, Asia, África, América Central, Sur y Caribe)

Cuadro 1. Variables que conforman los clústeres de clase social.

Fuente: Elaboración propia.

Tras calcular la *Puntuación de Silueta* para los datos originales se identificaron como número óptimo 6 clústeres con alta puntuación.

La distribución de las secciones en clústeres es de 29 secciones en el clúster 1 (clase alta con migración del norte global), 31 secciones en el clúster 2 (clase alta española), 36 secciones agrupadas en el clúster 3 (clase media española), 80 secciones en el clúster 4 (clase media con migración del sur global), 67 secciones en el clúster 5 (clase baja con migración del sur global) y 9 secciones en el clúster 6 (clase muy baja).

Finalmente se ha calculado el cociente de desahucios y ejecuciones por número de viviendas presentes en las secciones y por los metros cuadrados destinados a residencia para comprobar cómo se distribuyen los desahucios de inquilinos y de las ejecuciones hipotecarias en las zonas identificadas en cada uno de los clústeres. Asimismo se ha calculado el número absoluto de desahucios y ejecuciones para cada sección y clúster.

### **Tendencia y expansión de la desposesión de vivienda en Palma**

En este apartado del texto se presenta brevemente un análisis cuantitativo y cartográfico de la expansión de los procesos de desposesión de vivienda que han tenido lugar en Palma entre 2008 y 2020, año este último en que la pandemia de la COVID-19 ha interrumpido la tendencia de fondo.

En trabajos anteriores (Vives-Miró, Rullan y González 2018a, 2018b) se ha analizado, entre otras cuestiones, los procesos de acumulación por desposesión que han supuesto la expansión y difusión de las ejecuciones hipotecarias y de los desahucios de inquilinos entre los años 2003 y 2014 en la ciudad de Palma. Resumidamente, en las investigaciones citadas se obtuvieron dos claros resultados que situaban los desalojos habitacionales en términos de tipologías y peso de las dos vías de desahucio. Por una parte, la mayor importancia durante todo el periodo analizado

de los desahucios de inquilinos (77 %) frente a las ejecuciones hipotecarias (23 %). Por otra parte, se detectó una clara intensificación de ambos tipos de desposesión a partir del estallido de la burbuja inmobiliaria, ya que el 75% de estos desahucios tuvieron lugar a partir de 2008. Las cartografías de estos procesos sirvieron para constatar el desalojo como acto previo o paralelo, pero en cualquier caso necesario, para la posterior gentrificación.

El presente trabajo viene a completar la serie con la información correspondiente al periodo 2015-2020, lo que ha permitido ver cómo ha evolucionado la desposesión de vivienda en Palma en este periodo de quinta oleada o de gentrificaciones financiarizadas y a la luz de los nuevos agentes que actúan en el negocio de la captación de la renta urbana. Como muchos autores han destacado, desde 2013, se reactiva el sector inmobiliario a partir de las reformas legislativas de ese año. Ricardo Méndez (2021) ha destacado que tal reactivación aporta dos novedades importantes con respecto al crecimiento inmobiliario que se había producido hasta 2008. Por un lado, la procedencia global de los capitales vinculados a fondos de inversión y, por otro, el destino preferente de estas inversiones hacia el alquiler una vez agotadas las posibilidades de extracción de rentas urbanas a través de hipotecas. Otros trabajos han corroborado estas novedades en relación con la etapa anterior (Gabarre 2019, Vives-Miró y Rullan 2017).

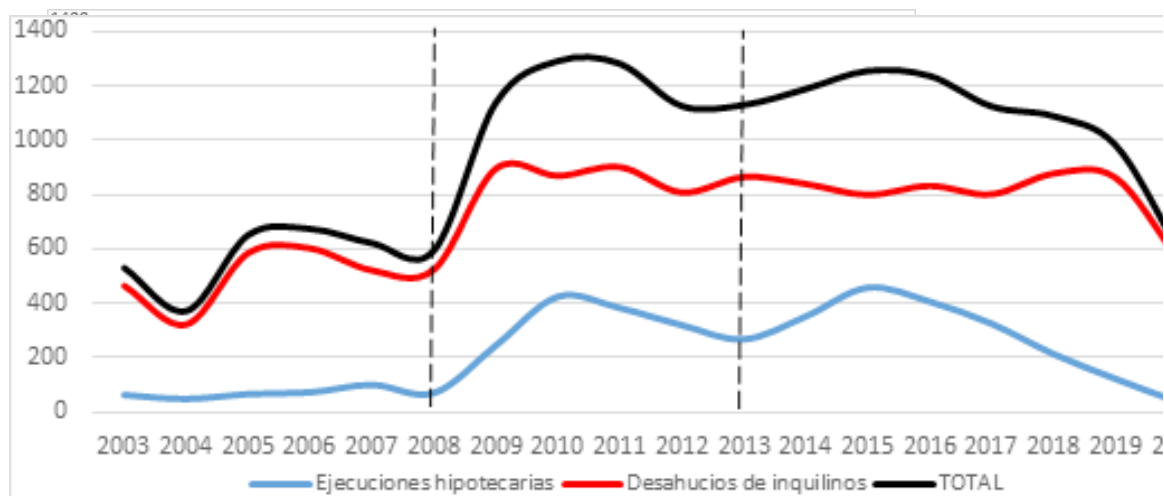


Figura 2. Evolución del número de desalojos de viviendas por impago según el régimen de propiedad en Palma  
 Fuente: Elaboración propia

Estos nuevos mecanismos de acumulación que irrumpen los primeros años de la década 2010 permiten explicar la desposesión que se desarrolla entre 2013 y 2020 como un momento de burbuja de alquileres (2013-2020). En el caso de Palma (Figura 2) los desahucios de inquilinos por impago de alquiler, desde 2013, se han mantenido con un número anual similar al del periodo de burbuja inmobiliaria —unos 800 desahucios al año— hasta caer a 550 en 2020 como momento de pandemia de la COVID-19. En cambio, las ejecuciones hipotecarias han mostrado una

tendencia diferente. Entre 2013 y 2015 presentan una subida, alcanzando unas 400 ejecuciones como máximo anual en 2015. Un número que, aun siendo el más elevado del periodo, es la mitad que los desahucios de inquilinos. No obstante, a partir de 2015, el agotamiento del mercado hipotecario y la propia ejecución generalizada de los deudores genera una caída de su número hasta alcanzar niveles cercanos a los anteriores a 2007 —alrededor de 50 ejecuciones anuales.

Más allá de la cuantificación de los desalojos, la distribución espacial que se había cartografiado en los trabajos previos, para el periodo 2003-2014, aportaba también algunos datos a destacar. De forma resumida, se pudo constatar que los desahucios por impagos de alquiler se iniciaron en el centro histórico, vinculados a procesos de reforma urbana, expandiéndose posteriormente hacia el ensanche oriental, el de estatus social medio-bajo, para generalizarse después a casi toda la ciudad debido en gran medida a la irrupción del alquiler turístico y la consecuente afectación a las clases medias. Esta generalización, para la mayoría de los barrios, tuvo lugar a partir del estallido de la burbuja que intensificó la precarización laboral de amplios sectores sociales de la ciudad. Por otra parte, las ejecuciones hipotecarias presentaban una distribución geográfica mucho más concentrada en determinados barrios de la parte oriental de la urbe (la históricamente más empobrecida), para saltar luego a determinados barrios, también empobrecidos, de la ciudad occidental.

En este artículo, se presentan las cartografías de la desposesión de vivienda del periodo 2015-2020 (Figuras 3 y 4), las cuales aportan nuevos datos complementarios a los análisis previos.

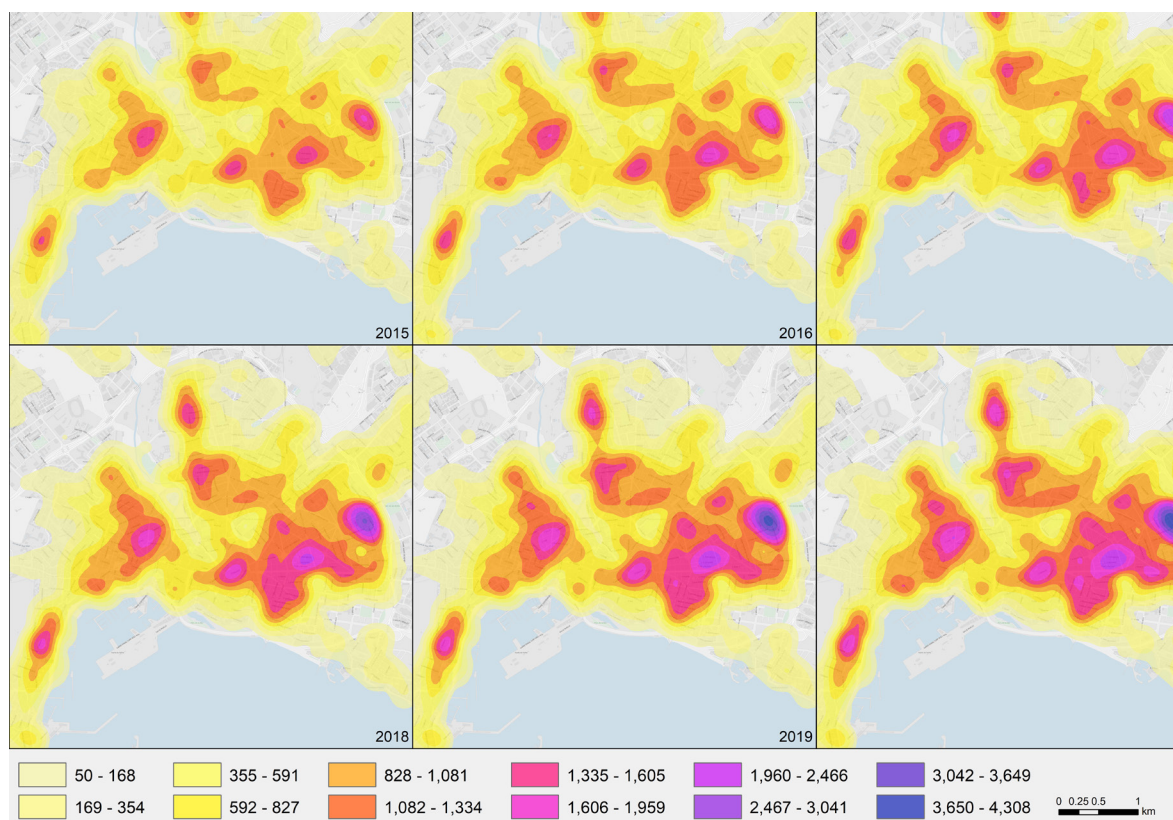


Figura 3. Evolución acumulada desde 2003 de los desahucios por impago de alquiler en el periodo (2015-2020)

Fuente: Elaboración propia



Con referencia a los desahucios de inquilinos (Figura 3) se partía de una distribución generalizada para todos los barrios de la ciudad en el período 2003-2014. La fase ahora analizada refleja, especialmente a partir de 2017, una clara tendencia a la concentración en el sector oriental de la ciudad como ya antes se daba con las ejecuciones hipotecarias. Barrios como Son Gotleu que destacaban, entre 2003 y 2014, como epicentro de las ejecuciones hipotecarias, ahora también lo hacen por lo que afecta a los desahucios de inquilinos desmarcándose al alza de otros barrios con los que compartía las mayores puntuaciones de ejecuciones. Una circunstancia que, en menor grado, también se advierte en barrios destacados en ejecuciones hipotecarias del periodo 2003-2014, como Pere Garau y zonas colindantes a Son Gotleu del ensanche oriental. De alguna manera, el empobrecimiento que se detectaba en este sector de la ciudad a través de las ejecuciones hasta 2014, se observa e intensifica ahora a la luz de los desahucios de inquilinos. En este sentido llueve sobre mojado y a las políticas de extracción de rentas urbanas vía hipotecas que castigaron inicialmente los barrios de la ciudad más empobrecidos, ahora se suman las que extraen rentas urbanas a través de los alquileres. No obstante, la distribución generalizada de los desahucios de inquilinos se mantiene a pesar de la concentración en el sector oriental gracias, entre otros, a la generalización de actividades turísticas que afecta a las clases medias.

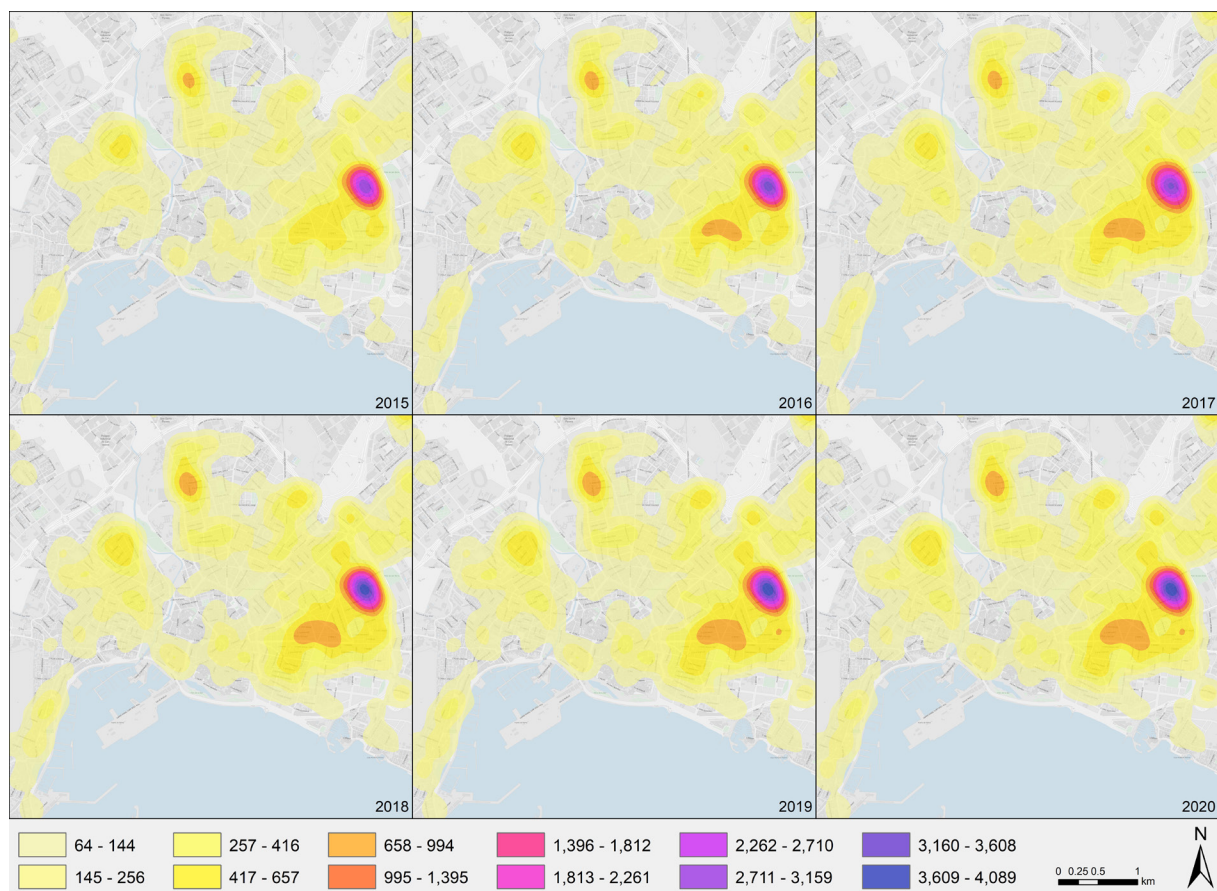


Figura 4. Evolución acumulada desde 2003 de las ejecuciones hipotecarias en el periodo 2015-2020  
Fuente: Elaboración propia.

Por su parte las ejecuciones hipotecarias (Figura 4), muestran un patrón más tenue en intensidad con respecto a los desahucios de inquilinos, en consonancia con el claro descenso estadístico de esta forma de desalojo habitacional. Aun así, se mantienen vivos los epicentros de Son Gotleu y Pere Garau, ambos también en el sector oriental de la ciudad. En el primer caso, como intensificación y consolidación del proceso de empobrecimiento. Un barrio, Son Gotleu, que no se gentrifica, aunque sus indicadores puedan hacer pensar en un alto potencial de renta. Se trata, seguramente, de un ejemplo de lo que Núria Benach ha llamado espacios extremos de la ciudad (Benach 2021) en los que los barrios marginalizados, más que una reserva para gentrificaciones futuras, cumplen un rol funcional estructural, con cierto grado de permanencia, para la extracción de rentas en otros barrios. En cuanto al segundo caso, Pere Garau, en los estudios anteriores (Vives-Miró, Rullan y González 2018a y 2018b) ya se apuntaba que se trataba de un barrio con indicadores de inicio de procesos de gentrificación al tratarse de un espacio a caballo entre las zonas más empobrecidas (Son Gotleu) y las más gentrificadas (centro histórico).

### **La cuestión de clase en la desposesión de vivienda en Palma**

Aunque no todos los procesos de desposesión de vivienda de las ciudades, tampoco en Palma, se producen a través de gentrificaciones, la espacialización de los desahucios en el periodo 2008-2020, permite detectar aquellos que sí tienen que ver con la elitización (García-Herrera 2007) del espacio urbano, así como su relación con el espacio social de la ciudad.

La vinculación entre el espacio social y el proceso de desposesión de vivienda en la ciudad de Palma fue analizada para el período 2003-2014 mediante la relación entre el estatus social de la población y la cantidad de ejecuciones hipotecarias y desahucios de los barrios en los que tenía lugar. Se concluyó, entonces, que las ejecuciones hipotecarias se concentraban en los barrios empobrecidos, mientras que los desahucios de inquilinos lo hacían, aunque en menor medida que las ejecuciones, en los espacios gentrificados o en proceso de gentrificación (Vives-Miró, Rullan y González 2018b, 116).

En este sentido, con el objetivo de profundizar más en el análisis de las relaciones que se establecen entre los desahucios y las cuestiones de clase y, en concreto, en las gentrificaciones de quinta oleada, se realiza aquí un nuevo análisis que permite vincular más claramente ambas variables.

### **Espacializando las clases en Palma**

La disponibilidad de datos estadísticos desagregados a escala de sección ha permitido afinar más, tanto para definir las clases sociales como para su desagregación geográfica y elaborar una nueva cartografía de la espacialización de las clases sociales (Figura 5).



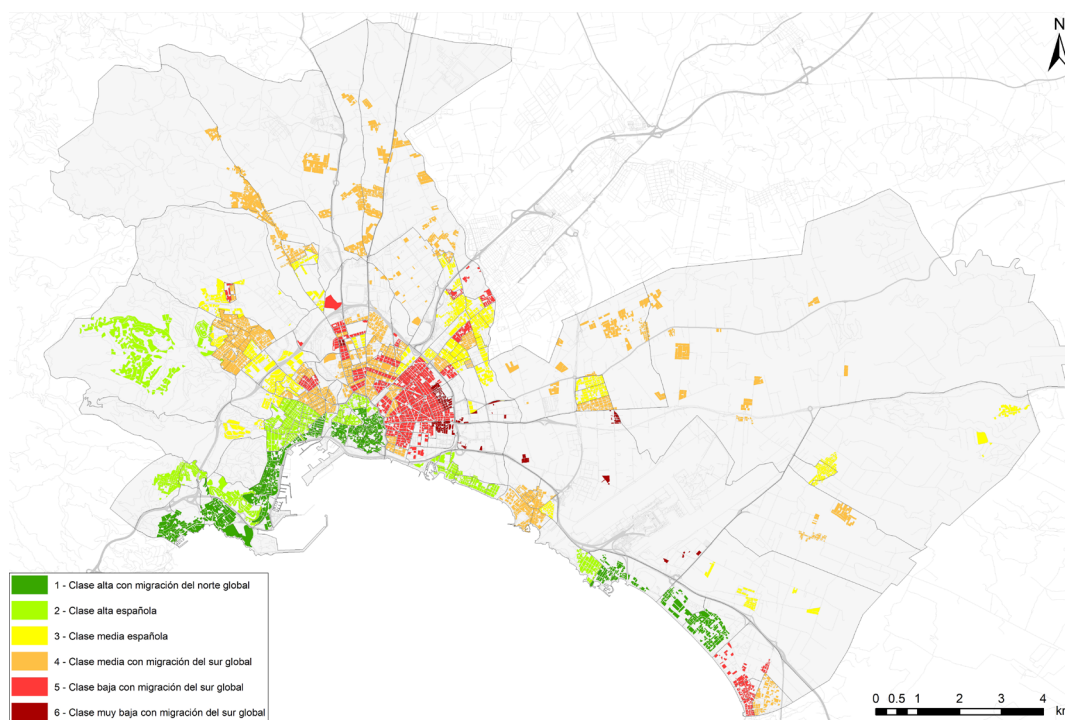


Figura 5. Espacialización de clases sociales por secciones censales en Palma (2015-2018).  
Fuente: Elaboración propia.

El mapa de la Figura 5 muestra la distribución espacial de la clasificación de las secciones censales de Palma según los 6 clústeres de características socioeconómicas y demográficas que se han definido.

En una primera observación del mapa se visibiliza que subsiste la histórica separación entre la Palma oriental de estratos sociales más bajos (tonalidades rojas) y occidental de estratos sociales más altos (tonalidades naranjas/amarillas), ya apuntada en trabajos anteriores (Vives-Miró, Rullan y González 2018b, 16). Sin embargo, al aportar esta cartografía una mayor resolución y disponibilidad de información, permite detectar claramente una segunda dicotomía: los barrios costeros con clases más altas (tonalidades verdes) frente a los de interior con clases más bajas.

En el extremo inferior de esta clasificación socio-espacial, las zonas más deprimidas de la ciudad, se encuentran los barrios de la parte más oriental del continuo urbano de Palma (Son Gotleu, la Soledad), incluyendo algunos enclaves aislados como Son Banya. En esta zona se sitúan todas las secciones identificadas como “clase muy baja con migración del sur global” (C6, color rojo oscuro), a excepción de un pequeño enclave situado al norte de la ciudad, Corea, correspondiente a una promoción de vivienda social de la década de 1950 hoy muy marginalizado. Estos

barrios se identifican, como ya se apuntó, con lo que Núria Benach (2021) ha denominado espacios extremos de temporalidad permanente.

Con localización mayoritaria en el ensanche oriental se sitúan también la mayor parte de zonas de “clase baja con migración del sur global” (C5, color rojo). El bloque mayoritario de estas secciones se concentra entre la carretera de Inca y la vieja de Lluçmajor y, secundariamente, entre las carreteras de Inca y la de Puigpunyent, el Arenal de Palma y otros enclaves más periféricos como Son Ximelis, Son Cladera o las viviendas de Verge de Lluç.

Las dos categorías mencionadas, clases baja y muy baja, comparten un alto porcentaje de población migrante procedente de países que conforman lo que podría considerarse sur global, esto es: este de Europa, África, América Central, América del Sur y Caribe y Asia.

Las secciones que se han denominado “de clase media con migración del sur global” (C4, color naranja) se localizan en tres grandes ámbitos. Por un lado, el resto del ensanche norte y gran parte del oeste; por otro, en las áreas más rurales del municipio, tanto de la zona de Establiments/Son Sardina como las que gravitan en torno al aeropuerto y a la huerta de Sant Jordi en la zona más oriental; por último, encontramos esta tipología social en tres importantes barrios exteriores a la ronda de la vía de cintura: la Vileta/Son Serra, el Coll d'en Rabassa y la segunda línea del Arenal de Palma. En esta clase se encuentra un porcentaje mayor de población migrante del sur que del norte global, no obstante, no llega a los niveles de las dos primeras clases expuestas. Tanto el Coll d'en Rabassa como las dos zonas del Arenal de Palma, ya citadas, son las únicas que rompen el dominio de las clases altas en los barrios costeros palmesanos.

En estas zonas más alejadas del centro, las zonas de clase “media con migración del sur global” se mezclan con otras caracterizadas por la presencia de familias de “clase media española” (C3, color amarillo). Estas últimas presentan porcentajes de población extranjera muy bajos y un alto porcentaje de población menor de edad, solo superadas por las secciones de clase muy baja. Se trata de clases medias acomodadas que residen en zonas suburbanas desarrolladas en los últimos decenios y localizadas preferentemente más allá de la vía de cintura con excepción de algunas importantes promociones del sector oeste de la ciudad interior al cinturón de dicha vía.

En lo que respecta a las clases altas, se distribuyen, como ya se apuntó, a lo largo de la costa, incluyendo el casco antiguo, con presencia mayoritaria en la periferia occidental. Entre las secciones de clases altas pueden diferenciarse entre las que tienen notable presencia de “inmigración del norte global” (C1, color verde oscuro) que suelen encontrarse en primera línea y las secciones de clases “altas españolas” (C2, color verde claro), normalmente en segunda línea con la excepción oriental del Molinar y la zona occidental de Can Pastilla. Desde el casco antiguo hasta el final oeste del término municipal, se aprecia con claridad esta tónica: clases altas extran-

geras en primera línea y españolas en segunda. Los barrios más gentrificados de la ciudad (casco Antiguo y Santa Catalina) se subdividen siguiendo este modelo.

### Relaciones espaciales entre clase y desahucios en Palma

A partir de la cartografía anterior se aborda, para el periodo 2003-2020, la relación espacial entre la clasificación de clase comentada y los desahucios por impago de alquiler o hipoteca. En primer lugar, se ha analizado la evolución del número de tales desahucios en las secciones censales clasificadas por cada clúster de clase social (Figuras 6 y 7). De esta manera podemos afrontar la comprensión de dos fenómenos: a) qué clases sociales conviven con más o menos desahucios; y b) cuáles son los acontecimientos políticos o sociales que influyen en que el número de desahucios se incremente, descienda o se mantenga estable en cada clase social debido a cómo evoluciona esta relación en el tiempo.

En relación con la convivencia de clases sociales y cantidades de desalojos, en números absolutos (Cuadro 2), destacan en las secciones de clase baja (5 371) y media (4 158 en las secciones de clase media con migraciones del Sur).

Clúster	Clase	Desahucios	Ejecuciones	TOTAL
1	Alta-norte	2727	500	3227
2	Alta-española	1134	165	1299
3	Media-española	963	422	1385
4	Media-sur	3257	901	4158
5	Baja-sur	3972	1399	5371
6	Muy baja-sur	753	599	1352

Cuadro 2. Número de desalojos acumulados por clústeres de clase social (2003-2020).

Fuente: Elaboración propia.

En referencia específicamente a los desahucios de inquilinos (Figura 6), además de las secciones de clase baja (C5) y media (C4), ambas con presencia de migración del sur global, también tiene lugar un número similar de desalojos en las secciones de clases altas con presencia de migración del norte (C1) (2.727 desahucios). En cambio, las secciones de clase alta (C2) y media (C3) española presentan un número bastante más reducido de desahucios, 1.134 y 963 respectivamente). No obstante, y aunque pueda parecer paradójico, los espacios urbanos con menos desahucios de inquilinos son aquellos de clases más bajas (753 desahucios). En cuanto a las ejecuciones hipotecarias, las zonas de clases más bajas, que son también las relacionadas con mayor presencia de migración del sur (C5, C4, y C6), presentan los valores acumulados anuales más altos (1.399, 901 y 599 respectivamente). En este caso, tampoco es en las secciones de clase muy baja (C6) dónde la acumulación de ejecuciones es mayor, sino que lo son con diferencia las zonas de clase baja y media, con migración sur.

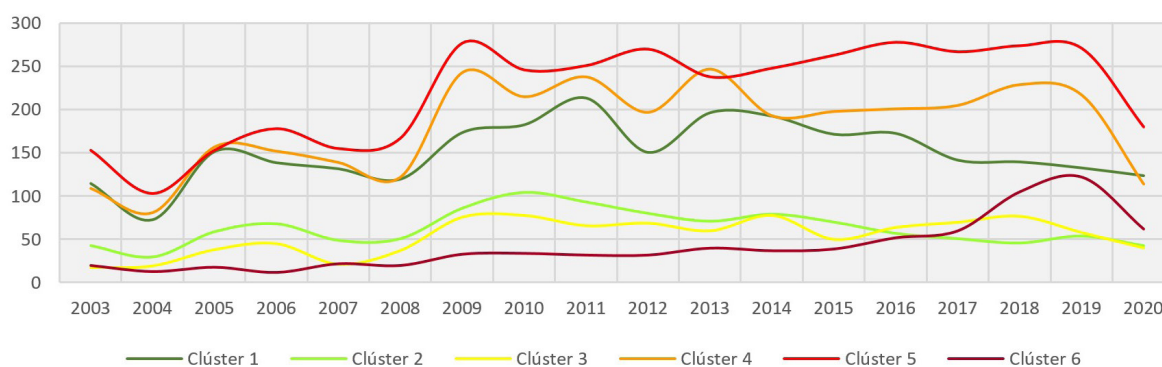
Por otra parte, y en relación con la convivencia de clases sociales y cantidades de desahucios y ejecuciones en términos relativos, por número de viviendas en cada una de las secciones (Figura 8), se observa que tanto los desahucios por impago de

alquiler como las ejecuciones hipotecarias registran una presencia destacada en las clases muy bajas (con inmigración sur).

Específicamente la importancia de los desahucios de inquilinos, en las clases muy bajas va seguida de las clases bajas (con inmigración sur) y de las clases altas. En cambio, en las ejecuciones hipotecaria se muestra una relación clara: cuanto más baja es la clase, más cantidad relativa de ejecuciones presenta la sección.

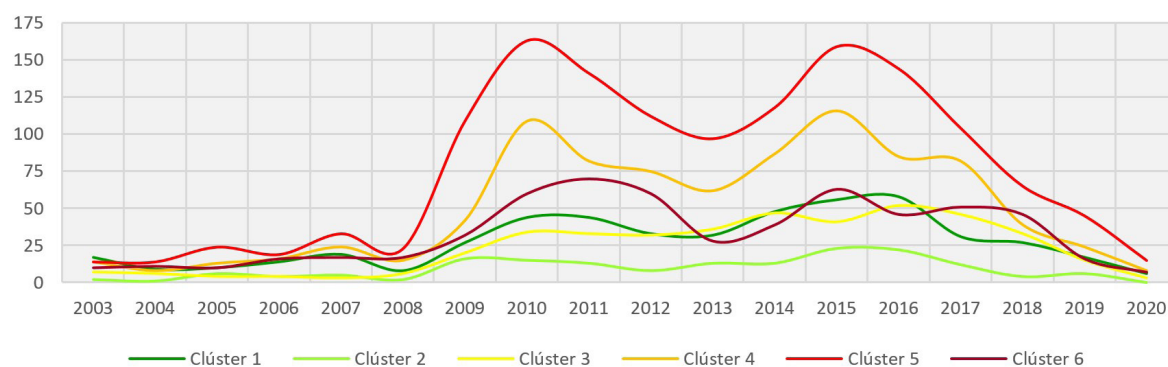
En resumen, podemos seguir constatando que los procesos de desposesión de vivienda tienen una relación diferente con la clase social en función de su tipología. Los desahucios de inquilinos se presentan en espacios de clase baja y media, pero también alta. No obstante, por las cifras que se presentan en términos relativos, estos se concentran en los espacios de clase muy baja. Mientras tanto, las ejecuciones hipotecarias están presentes fundamentalmente en los espacios de clase muy baja, y con una característica principal, la presencia de migración sur.

Asimismo, y para entender cómo evolucionan estas relaciones en el tiempo a través de las políticas financiero-inmobiliarias que se han ido implementando, las Figuras 6 y 7 muestran la evolución de los desahucios (Figura 6) y ejecuciones (Figura 7) para cada clase social entre 2003 y 2020.



**Figura 6. Desahucios por impago de alquiler en Palma agrupados por clústeres de clases sociales y año (2003-2020)**

Fuente: Elaboración propia. Los colores de las líneas se corresponden con los del mapa de la Figura 5.



**Figura 7. Ejecuciones hipotecarias en Palma agrupados por clústeres y año (2003-2020).**

Fuente: Elaboración propia. Los colores de las líneas se corresponden con los del mapa de la Figura 5.

La evolución temporal de los procesos de desposesión de vivienda muestra que desahucios y ejecuciones son diferentes, hecho que refuerza la idea de que responden a procesos también distintos.

Por un lado, y en términos absolutos, los desahucios presentan más variabilidad anual en las clases donde la cantidad de desahucios es más elevada (altas, media-sur y bajas). Entre 2003 y 2020 se han establecido tres pautas de comportamiento diferentes (Cuadro 3). Entre 2004 y 2008 la variabilidad es muy baja, es decir, en el periodo de burbuja inmobiliaria la desposesión de vivienda tiene un comportamiento estable. El periodo que abarca entre 2009 y 2014 registra una variabilidad ascendente, es decir, en el periodo de crisis tanto desahucios como ejecuciones presentan un crecimiento importante. Y el tercer periodo, 2015-2019 muestra una variabilidad negativa para las secciones de clase media y alta, y positiva para las secciones de clase media, baja y muy baja. En otras palabras, el periodo de burbuja de alquileres ha significado un notable incremento en los desahucios de inquilinos en los espacios de clase media, baja y muy baja, los tres con inmigración del sur global.

Variabilidad anual por periodo		2004-2008	2009-2014	2015-2019*	
Desahucios inquilinos	1	Alta-norte	5	73	-60
	2	Alta-española	8	28	-25
	3	Media- española	20	41	-20
	4	Media-sur	13	71	24
	5	Baja-sur	14	81	23
	6	Muy baja	0	17	85
Ejecuciones hipotecarias	1	Alta-norte	-9	40	-31
	2	Alta- española	0	11	-7
	3	Media- española	-1	41	-32
	4	Media-sur	1	72	-63
	5	Baja-sur	9	95	-73
	6	Muy baja	7	22	-23

Cuadro 3. Evolución de desahucios y ejecuciones por periodo.

Fuente: Elaboración propia \* Se ha eliminado 2020, marcado por la COVID-19, para no distorsionar los resultados.

Por último, la evolución de los desalojos en términos relativos, por número de viviendas en cada una de las secciones (Figura 8), refuerza fundamentalmente dos ideas. En primer lugar, que, en el periodo de burbuja de alquileres, las clases más bajas (clúster 6) son las que soportan un número mayor de desahucios y una gran cantidad de ejecuciones hipotecarias. Ello denota que es esta clase la que padece una intensificación del empobrecimiento a través de la vivienda. En segundo lugar, a partir de 2013, los desahucios de inquilinos se intensifican en los dos extremos del mapa social, es decir, también en las secciones de clases altas (clúster 1). Aquí se puede interpretar por el efecto de los procesos de gentrificación.



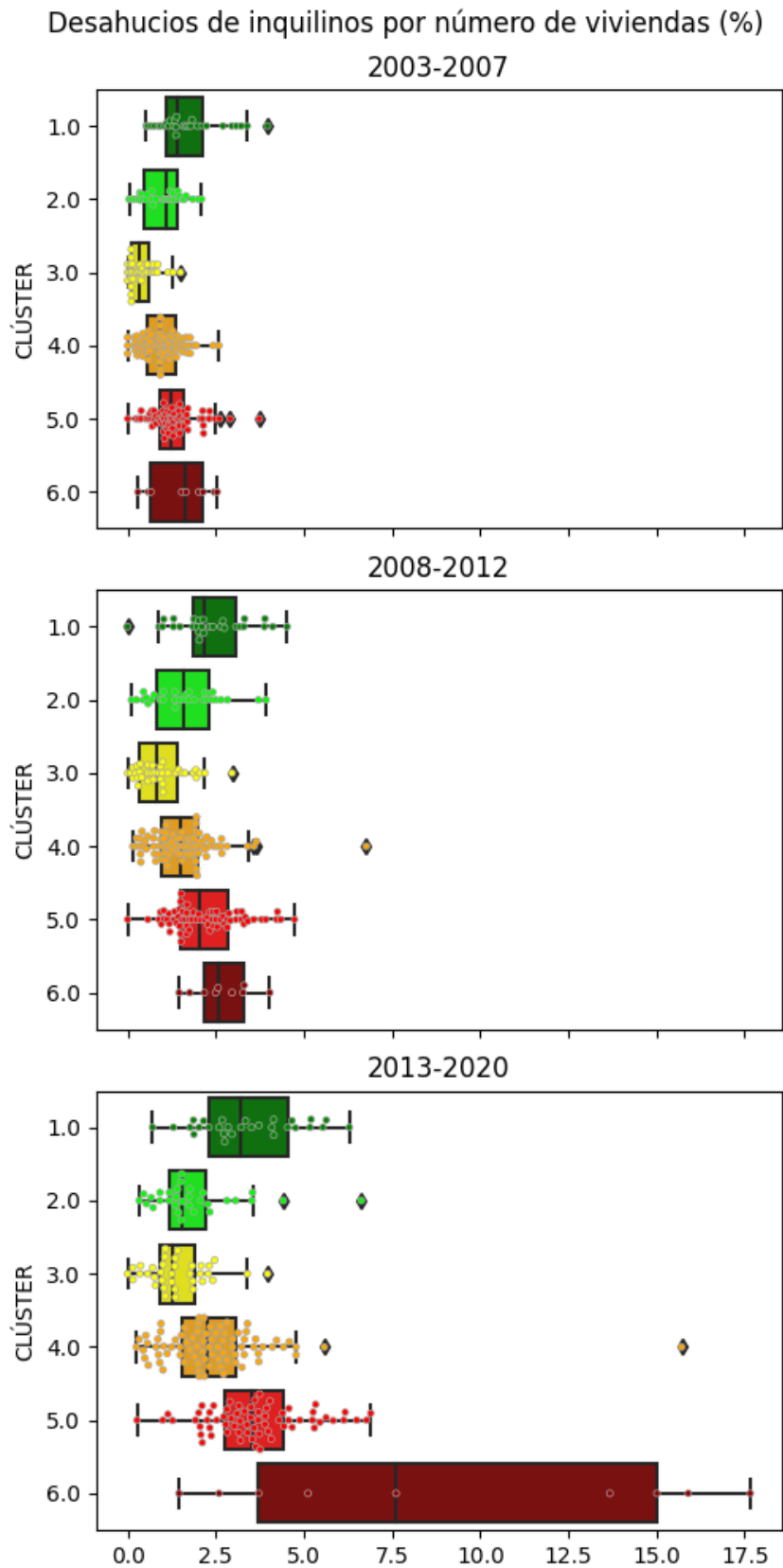


Figura 7. Ejecuciones hipotecarias en Palma agrupadas por clústeres y año (2003-2020)  
Fuente: elaboración propia. Los colores de las líneas se corresponden con los del mapa de la Figura 5.

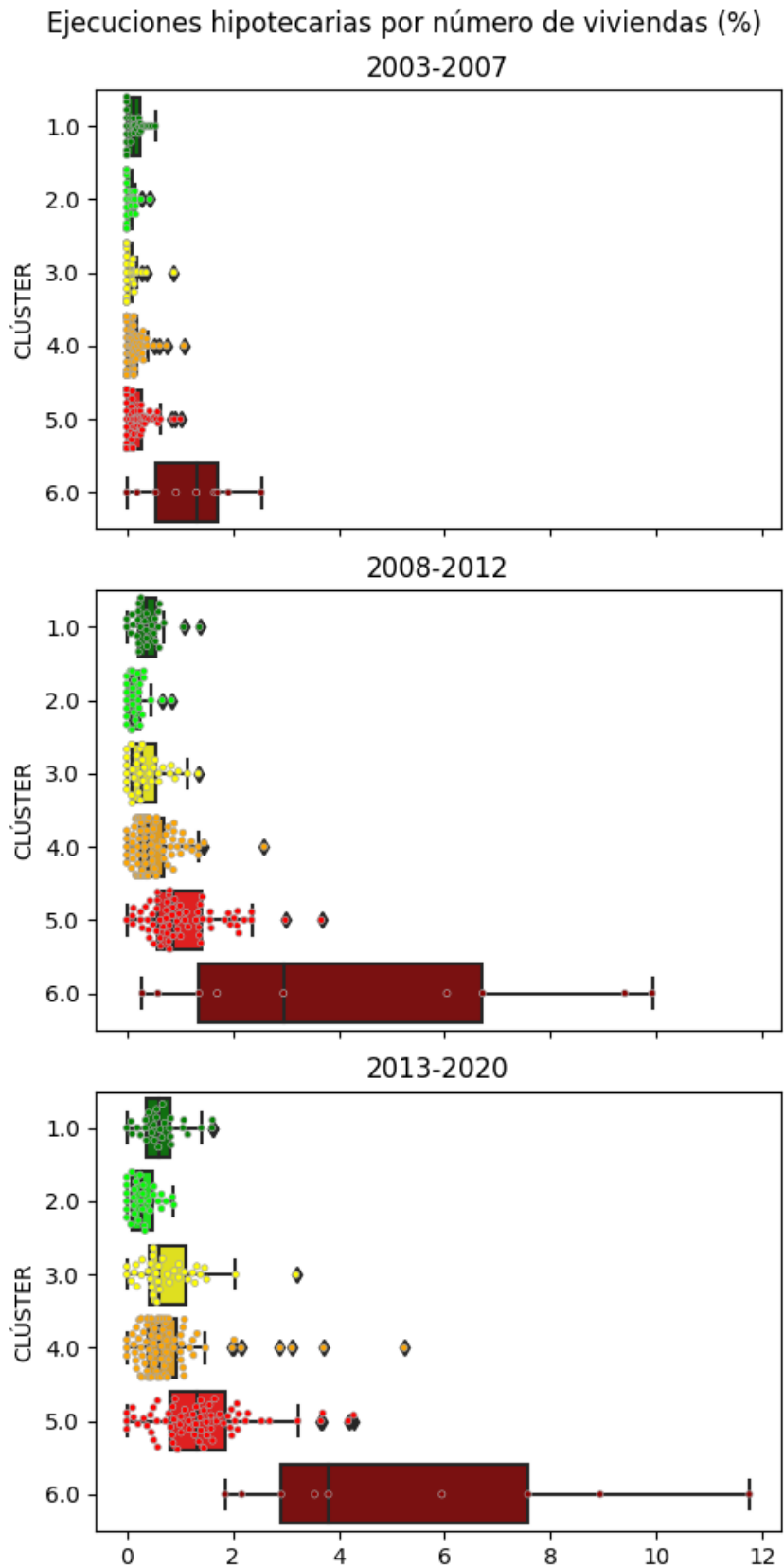


Figura 8. Desahucios de inquilinos y ejecuciones hipotecarias por viviendas existentes y clases sociales  
Fuente: elaboración propia.

## Reflexiones finales: gentrificaciones financiarizadas, clase y desahucios

El objetivo del presente artículo ha sido profundizar en las relaciones que se establecen entre clase y desalojos en los procesos de gentrificación financiarizada. Esto permite, aunque no sea el objetivo central, saber un poco más sobre cómo son las gentrificaciones que se han llamado financiarizadas o de quinta oleada. Aunque no todos los procesos de desposesión de vivienda están relacionados con la gentrificación, estos se pueden detectar a través de la relación espacial que se articula entre clase y desalojos, especialmente mediante los desahucios de inquilinos.

El artículo demuestra que los procesos de desposesión de vivienda tienen una relación diferente con la clase social en función de su tipología y de su evolución temporal. Por un lado, los desahucios de inquilinos se presentan en espacios de clase baja y media, pero también alta. No obstante, estos se concentran en los espacios de clase muy baja. Además, se han incrementado de forma significativa durante el periodo de burbuja de alquileres. Por otro lado, las ejecuciones hipotecarias están presentes sobre todo en los espacios de clase muy baja, y con una característica principal, la presencia de migración sur.

Esto refuerza la idea de que se trata de procesos diferentes, y que aquellos vehiculados por las gentrificaciones, en este caso financiarizadas, son los que conectan espacialmente los desahucios de inquilinos con las clases medias y las clases altas. Sin embargo, la conexión espacial entre ejecuciones hipotecarias y clases bajas y muy bajas responde a otros procesos de empobrecimiento.

De esta manera, las gentrificaciones financiarizadas en Palma están apareciendo **SOBRE TODO** en las zonas costeras, que es donde surge con más intensidad la conjunción clase media-alta y mayor cantidad de desahucios. Tal circunstancia no puede ser ajena a la presencia de fondos de inversión según ha denunciado la PAH y recoge la prensa local. Si bien dichos fondos han mostrado su interés por adquirir hoteles, sus inversiones también han llegado al sector residencial como lo demuestra, entre otros muchos ejemplos, la adquisición del solar de la antigua Casa del Pueblo de Palma por parte de un fondo de inversión internacional (López 2021). En esta quinta oleada de gentrificación, son los fondos los principales promotores de los procesos descritos de desposesión de vivienda, frente a la anterior oleada que era vehiculada por la banca y cajas de ahorros.

Desde el punto de vista social esta última fase ha supuesto un incremento notable de la distancia entre clases altas y bajas de Palma, concentrándose mucho más los desahucios de inquilinos también en los barrios más empobrecidos, como es el caso de Son Gotleu. Un fenómeno que, aunque no representa la gentrificación del barrio, materializa la precarización espacial de la financiarización urbana del periodo de burbuja de alquileres.

Para finalizar cabe apuntar una limitación de esta investigación. Se trata de la imposibilidad de realizar una evolución temporal del clúster de clase, que pudiera ser contrapuesta a su vez con la evolución de los procesos de desposesión de vivienda. Así se podría conocer qué espacios urbanos transforman su situación de

clase y como esta transformación está relacionada también con la de los desahucios y ejecuciones hipotecarias.

Por último, cabe apuntar que la crisis sanitaria actual ha tenido un gran impacto en las dinámicas urbanas financieras y turísticas, de modo que en el inmediato futuro será importante el análisis detallado de como la pandemia de COVID-19 ha incidido en las dinámicas de gentrificación y qué nuevas estrategias urbanas se recompondrán para hacerle frente y cómo alterarán el espacio social de la ciudad.

En este sentido, Alexandri y Janoschka (2020) defienden que las movilizaciones pre-pandémicas cambiarán de forma significativa cuando se levanten todas las restricciones vigentes en relación con los viajes y ello generará impactos geográficamente desiguales en los lugares que acojan la gentrificación transnacional. Puede esperarse que surjan nuevas prácticas de acumulación y que, de forma similar a crisis anteriores, se produzcan nuevos motivos para nuevas gentrificaciones. Sin embargo, Aalbers (2019) apunta que la propiedad se hará más frecuente como vehículo de inversión para la acumulación de capital, de forma que, más allá de agudizarse las estrategias de los inversores institucionales, la valoración de activos post COVID-19 podría tener lugar mediante nuevas divisiones sociales.

## Bibliografía

- Aalbers, Manuel B. 2013. "Debate on Neoliberalism in and after the Neoliberal Crisis". *International Journal of Urban and Regional Research*. 37(3): 1053-1057. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12061>
- Aalbers, Manuel B. 2016. *The financialization of housing: A political economy approach*. S.l.: Routledge.
- Aalbers, Manuel B. 2019. "Introduction to the forum: From third to fifth - wave gentrification". *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*. 110 (1): 1-11. <https://doi.org/10.1111/tesg.12332>
- Albet, Abel y Nuria Benach. 2017. *Gentrification as a global strategy: Neil Smith and beyond*. S.l.: Taylor & Francis.
- Alexandri, Georgia y Michael Janoschka. 2018. "Who loses and who wins in a housing crisis? Lessons from Spain and Greece for a nuanced understanding of dispossession". *Housing Policy Debate*. 28 (1): 117-134. <https://doi.org/10.1080/10511482.2017.1324891>
- Alexandri, Georgia y Michael Janoschka. 2020. "'Post-pandemic' transnational gentrifications: A critical outlook." *Urban Studies*, 57 (15): 3202-3214. <https://doi.org/10.1177/0042098020946453>.
- Arias Sans, Albert y Alan Quagliari. 2016. "Unravelling airbnb: Urban perspectives from Barcelona". *Reinventing the local in tourism: Producing, consuming and negotiating place*, 73: 209.
- Arrighi, Giovanni. 1994. *The long twentieth century. Money, power and the origins of our times*. S.l.: Verso.
- Benach, Nuria, 2021. "En las fronteras de lo urbano: una exploración teórica de los espacios extremos". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 25 (2): 11-35. <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.32830>
- Beauregard, Robert A. y Anne Haila. 2000. "The unavoidable continuities of the city". *Globalizing cities: a new spatial order?*. 22-36.

- Becker, H. S. 1974. "Photography and Sociology". *Studies in the Anthropology of Visual communication* 1 (1): 3-26.
- BOE. 2021a. "Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.". Último acceso: 14 de marzo, 2021. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5941>
- BOE. 2021b. "Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.". Acceso:14 de marzo, 2021. [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-10074](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-10074)
- Calinski, Tadeusz y Joachim Harabasz. 1974. "A dendrite method for cluster analysis". *Communications in Statistics*, 3 (1): 1-27. <https://doi.org/10.1080/03610927408827101>
- Clark, Eric. 1995. "The Rent Gap Re-examined". *Urban Studies*, 32 (9): 1.489-1.503. <https://doi.org/10.1080/00420989550012366>
- Clark, Eric, Henrik Gutzon Larsen y Anders Lund Hansen. 2015. Financialisation of built environments: A literature review. *Working papers 114, Financialisation, Economy, Society & Sustainable Development (FESSUD) Project*.
- Dymski, Gary A. 2005. "Financial globalization, social exclusion and financial crisis". *International Review of Applied Economics*, 19 (4): 439-457. <https://doi.org/10.1080/02692170500213319>
- Dymski, Gary A. 2009. "Racial exclusion and the political economy of the subprime crisis". *Historical Materialism*, 17 (2): 149-179. <https://doi.org/10.1163/156920609X436162>
- Davison, Mark y Loretta Lees. 2005. New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and planning A* 37(7), 1165-1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- Gabarre, Manuel. 2019. *Tocar fondo: la mano invisible detrás de la subida del alquiler*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Gale, Christopher G., Alexander D. Singleton, Andrew G. Bates, y Paul A. Longley. 2016. "Creating the 2011 area classification for output areas (2011 OAC)". *Journal of Spatial Information Science*, 12 (2016): 1-27. <https://doi.org/10.5311/JOSIS.2016.12.232>
- García-Herrera, Luz Marina. 1989. "La propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife". *Ería. Revista Cuatrimestral de Geografía*, 22: 192-194.
- García-Herrera, Luz Marina. 2007. "Elitización: propuesta en español para el término gentrification". *Biblio 3w: Revista bibliográfica De geografía Y Ciencias Sociales*. 6.
- González-Pérez, Jesús (2019). The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain). *Tourism Geographies* 22(1):171-191.
- Haila, Anne. 1989. "Misguided rhetoric on rent: a comment on Ball and Clark". *Environment and planning A*. 21(11). 1525-1532. <https://doi.org/10.1068/a211525>
- Haila, Anne. 1991. "Four types of investment in land and property". *International journal of urban and regional research*. 15(3). 343-365. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1991.tb00643.x>
- Haila, Anne. 1997. The neglected builder of global cities. Power Struggle in the City,. En O.Källtorp, Elander Ericsson y Franzén. *Cities in Transformacion - Transformaion in Cities: Social and Symbolic Change of Urban Space*. Aldershot: Ashgate. 51-64.



- Haila, Anne. 2000. "Real estate in global cities: Singapore and Hong Kong as property states". *Urban studies*. 37(12). 2241-2256. <https://doi.org/10.1080/00420980020002797>
- Haila, Anne. 2007. "The market as the new emperor". *International Journal of Urban and Regional Research*. 31(1). 3-20. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2007.00703.x>
- Hackworth, Jason y Elvin Wyly. 2003. "Social polarization and the politics of low income mortgage lending in the United States". *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*. 85 (3): 149-165. <https://doi.org/10.1111/j.0435-3684.2003.00138.x>
- Harvey, David. 1982. *Limits to Capital*. Verso.
- Harvey, David. 2003. *The New Imperialism*. Oxford University Press.
- Harvey, David. 2005. *Spaces of Neoliberalization: Towards a Theory of Uneven Geographical Development*. Franz Steiner Verlag Wiesbaden gmbh.
- Harvey, David. 2006a. "Space as a keyword". En *David Harvey: A Critical Reader*, 70-93.
- Harvey, David. 2006b. *Spaces of global capitalism*. Verso.
- Harvey, David. 2016. Cultura y ciudad: el reto del turismo. *Inaugural conference of the 23 Independent Festival of Barcelona*.
- Idealista. 2021. "Evolución del precio de la vivienda en venta en España". Último acceso: 14 de marzo, 2021. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>
- Krippner, Greta R. 2005. "The financialization of the American economy." *Socio-economic review*. 3(2). 173-208.
- Lees, Loretta. 2003. "Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City". *Urban Studies*, 40 (12): 2487-2509. <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>
- Lees, Loretta, Tom Slater y Elvin Wyly. 2008. *Gentrification*. Routledge.
- Leyshon, Andrew y Nigel Thrift. 1995. "Geographies of financial exclusion: financial abandonment in Britain and the United States". *Transactions of the Institute of British Geographers*. 20 (3): 312-341.
- López, Maria. 2021. Un fondo de inversión internacional adquiere el solar de la Casa del Pueblo. *Diario de Mallorca* [en línea]. 2021. Disponible en: <https://www.diariodemallorca.es/palma/2021/08/31/fondo-inversion-internacional-adquiere-solar-56714554.html>].
- MacQueen, J. 1967. "Some methods for classification and analysis of multivariate observations". *Proceedings of the fifth Berkeley symposium on mathematical statistics and probability*. 1 (14): 281-297.
- Méndez, Ricardo. 2021. "Financiarización urbana y burbuja del alquiler en España: tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar". *Documents d'Anàlisi Geogràfica*. 67 (3): 441-463. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.664>
- Owens, Ann. 2012. Neighborhoods on the rise: A typology of neighborhoods experiencing socioeconomic ascent. *City and Community*. 11 (4): 345-369. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2012.01412.x>
- Pons, Antoni y Onofre Rullan. 2014. Artificialization and islandness on the Spanish tourist coast. *Miscellanea Geographica* 18(1): 5-16.
- Rousseeuw, Peter J. 1987. "Silhouettes: A graphical aid to the interpretation and validation of cluster analysis". *Journal of Computational and Applied Mathematics*, 20: 53-65. [https://doi.org/10.1016/0377-0427\(87\)90125-7](https://doi.org/10.1016/0377-0427(87)90125-7).

- Ryu, Hwayeon, Donghyum Kim y Jina Park. 2020. "Characteristics analysis of commercial gentrification in seoul focusing on the vitalization of streets in residential areas". *Sustainability (Switzerland)*. 12 (21): 1-16. <https://doi.org/10.3390/su12218877>
- Sakizlioglu, Nur Bahar y Justus Uitermark. 2014. "The symbolic politics of gentrification: The restructuring of stigmatized neighborhoods in Amsterdam and Istanbul". *Environment and Planning A* 46(6): 1369-1385. <https://doi.org/10.1068/a45638>
- Sempere, Pablo. 2021. "La ley de vivienda consolidará la protección antidesahucios y la extenderá a los hipotecarios." *Cinco Días* [en línea]. 2021. Disponible en: [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/10/08/economia/1633693888\\_691644.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/10/08/economia/1633693888_691644.html)
- Sigler, Thomas y David Wachsmuth. 2016. "Transnational gentrification: Globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Viejo". *Urban Studies*, 53 (4): 705-722. <https://doi.org/10.1177/0042098014568070>
- Slater, Tom. 2009. "Missing Marcuse: On gentrification and displacement". *City*. 13 (2-3): 292-311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Slater, Tom. 2017. "Clarifying Neil Smith's Rent Gap Theory of Gentrification". *Tracce Urbane. Rivista Italiana Transdisciplinare Di Studi Urbani* 1 (1). [https://doi.org/10.13133/2532-6562\\_1.9](https://doi.org/10.13133/2532-6562_1.9)
- Smith, Neil. 1979. "Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people". *Journal of the American Planning Association*, 45 (4): 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, Neil. 1996. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Routledge.
- Smith, Neil. 2002. "New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy". *Antipode*, 34 (3): 427-450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Smith, Neil. 2012. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de Sueños.
- Vives-Miró, Sònia y Onofre Rullan. 2017. "Desposesión de vivienda por turistización?: Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma (Mallorca)". *Revista de Geografía Norte Grande*, 67: 53-71. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022017000200004>
- Vives-Miró, Sònia. 2018. "New rent seeking strategies in housing in Spain after the bubble burst". *European Planning Studies*. 26(10): 1920-1938. <https://doi.org/10.1080/09654313.2018.1515180>
- Vives-Miró, Sònia, Onofre Rullan y Jesús M. González. 2018a. "Cartografías de los desplazamientos por desposesión de vivienda. Desahucios y ejecuciones hipotecarias en Palma a través de su geohistoria". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 22 (591). <https://doi.org/10.1344/sn2018.22.19774>
- Vives-Miró, Sònia, Onofre Rullan y Jesús M. González. 2018b. *Geografías de la desposesión de la vivienda a través de la crisis. Los desahucios en Palma*. Icaria Editorial.
- Weber, Rachel. 2015. *From Boom to Bubble: How Finance Built the New Chicago*. University of Chicago Press.
- Wyly, Elvin, Kathe Newman, Alex Schafran y Elizabeth Lee. 2010. "Displacing New

York". *Environment and Planning A: Economy and Space*. 42 (11): 2602-2623. <https://doi.org/10.1068/a42519>

Wyly, Elvin, Mona Atia, Holly Foxcroft, Daniel J. Hamm y D. Phillips-Watts. 2006. "American home: Predatory mortgage capital and neighbourhood spaces of race and class exploitation in the United States". *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 88 (1): 105-132. <https://doi.org/10.1111/j.0435-3684.2006.00208.x>.

Yee, Joshua y Dennett, Adam. 2020. Unpacking the Nuances of London's Neighbourhood Change & Gentrification Trajectories.

**Sònia Vives-Miró**

so.vives@gmail.com  
Universitat de les Illes Balears  
<https://orcid.org/0000-0001-7142-663X>

**Onofre Rullan**

orullan@uib.es  
Universitat de les Illes Balears  
<https://orcid.org/0000-0001-7686-580X>

**Antoni Artigues**

artigues.geografia@uib.es  
Universitat de les Illes Balears  
<https://orcid.org/0000-0002-5658-4952>

**Victor Navarro Zurriaga**

vicnavzu@gmail.com

© Copyright: Sònia Vives-Miró, Onofre Rullan, Antoni Artigues, Victor Navarro Zurriaga, 2023.

© Copyright de la edición: *Scripta Nova*, 2023.

Ficha bibliográfica:

VIVES-MIRÓ, Sònia, RULLAN, Onofre, ARTIGUES, Antoni, NAVARRO ZURRIAGA, Victor. Gentrificaciones financiarizadas. Gentrificaciones de quinta oleada. Relaciones desahucios-clase en Palma (Mallorca-Islands Baleares) *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universitat de Barcelona,, vol. 27, Núm. 2 (2023), p. 185-210 [ISSN: 1138-9788]

DOI: 10.1344/sn2023.27.40747

