LA GENTRIFICACIÓ A PALMA

BARRI A BARRI

VOL. 1

SANTA CATALINA

LA LLOTJA

PALMA XXI

Col·lecció: Iniciatives XXI

Coordinador del projecte: Jaume Garau
Treball de camp: Carlota Cabeza
Equip redactor: Carlota Cabeza, Jaume Garau i Juanjo Suárez.
Assessors: Lluïsa Dubon, Climent Picornell, Marc Morell i Feli Marcos.

Imatge de portada: "Dones assegudes a un carrer desaparegut"; de la galeria *Adéu, barri xino, adéu*, de Xisco Bonnín. De la mateixa galeria les fotos de les pàgines 12 i 81.

Agraïments:

A l'Oficina Antidesnonaments, Portal de Transparència, Departament d'Hisenda i Observatori de l'Àrea d'Igualtat, Joventut i Drets Cívics de l'Ajuntament de Palma; al Departament de Geografia de la Universitat de les Illes Balears; als veins i veïnes de Santa Catalina i la Llotja per la seva col·laboració; a la Fundació Iniciatives del Mediterrani per la beca d'investigació atorgada per fer el treball de camp necessari pel projecte.

PALMA XXI

INICIATIVES DEL MEDITERRANI

Dipòsit legal: DL PM 1113-2019
Edita: Palma XXI i Fundació Iniciatives del Mediterrani.
Primera edició de la tercera part: Octubre 2019
Copyrights: Palma XXI i Fundació Iniciatives del Mediterrani.
Disseny: Palma XXI i Fundació Iniciatives del Mediterrani.
Maquetació: Maria Reyero
Impressió: Esment Impremta

Prohibida la reproducció total o parcial d'aquesta publicació sense autorització de l'entitat editora.
Tots els drets reservats.

Amb el suport de:

Departament de
Cultura, Patrimoni i Esports
Consell de Mallorca

LA GENTRIFICACIÓ A PALMA:
BARRI A BARRI

VOL. 1

SANTA CATALINA

LA LLOTJA

"Un a un, molts dels barris de les classes obreres de Londres han estat envaïts per les classes mitjanes -altes i baixes-. Una vegada comença a un districte aquest procés de "gentrificació" s'expandeix ràpidament fins que tots o la majoria dels residents de classe obrera són desplaçats i el caràcter social del districte ha canviat per complet".

Fa 55 anys, el 1964, la sociòloga britànica Ruth Glass encunyaba el terme "**gentrificació**" a la introducció del llibre "London: Aspects of Change".

Introducció

“Gentrificació”. Aquest terme és una paraula relativament nova en el nostre vocabulari. Adaptació de l’anglès *gentrification*, fa referència al procés en el qual la població original d’una ciutat o d’un barri (generalment històric, cèntric i popular) és progressivament desplaçada per una altra d’un nivell adquisitiu més alt. Aquesta substitució de classe en un entorn construït determinat, sovint sol ser el resultat de les estratègies que despleguen els interessos del capital financer, tant local com forà, que decideix que és un bon negoci invertir en un o altre barri d’una o una altra ciutat.

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

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

Ens trobam, llavors, davant un fenomen global que afecta directament a la nostra ciutat. És per això que, des dels inicis de Palma XXI, promovem la dinamització d’un espai d’anàlisi d’aquest procés, d’un “Observatori de la gentrificació” que serveixi de testimoni de les repercussions que es manifesten a la vida social i a l’economia del nostre entorn.

L’*Observatori*, que va néixer com a iniciativa ciutadana, va ser aprovat als darrers pressupostos participatius de l’Ajuntament de Palma, de manera que esperam que tingui un ampli recorregut i, en definitiva, contribueixi a millorar la vida dels residents a Ciutat. Aquesta és, finalment, la missió de la nostra entitat.

Lluïsa Dubon
Presidenta de Palma XXI

Continguts

Introducció 09
Presentació del projecte 11

La gentrificació a Palma 12

Gentrificació al barri de Santa Catalina 18

Context 19
BLOC 1: Població 20
BLOC 2: Habitatge 23
BLOC 3: Comerç 32
BLOC 4: Cultura 37
BLOC 5: Gentrificació 39
Conclussions 42

Gentrificació al barri de la Llotja 44

Context 46
BLOC 1: Població 49
BLOC 2: Patrimoni i administració pública 51
BLOC 3: Habitatge 52
BLOC 4: Mobilitat 59
BLOC 5: Comerç 62
BLOC 6: Gentrificació 66
BLOC 7: Vida quotidiana i lluites veïnals 67
Conclussions 73

La gentrificació als mitjans de comunicació 75

Conclussions i recomanacions finals 79

Annex 82
Fonts consultades 83

Presentació del projecte

La gentrificació no sol ser un procés ràpid i sovint ocorre en diferents fases. Palma és un bon exemple d'això, atès que en altres moments històrics del desenvolupament de la ciutat va haver-hi diferents onades gentrificadores, principalment afavorides per la planificació urbana, sent el PEPRI de Sa Gerreria el cas més recent i paradigmàtic.

En aquests moments, la fase de gentrificació que s'aveïna, i que ja ha començat a ocórrer, sembla que es manifesta de forma més intensa i més àmplia que les anteriors. La gentrificació actual està mes vinculada al fenomen de la "moda" de Palma com a ciutat de turisme de cap de setmana, impulsat per plataformes digitals com Airbnb o Homeaway, així com per la cerca d'una segona residència de persones dels països del nord d'Europa.

Així veiem com es combina de manera explícita la planificació urbana amb la comercialització turística de l'espai construït, així com amb la internacionalització de la venda d'habitatges. És precisament aquesta combinació que atorga certa singularitat a la gentrificació que es dóna en zones de gran afluència turística com són les Balears i, més específicament, per al cas que ens ocupa: la seva capital, Palma.

A continuació oferim una sèrie de dades que tenen per objectiu emmarcar la gentrificació de Palma sota aquestes coordenades d'internacionalització i comercialització turística del mercat immobiliari. Començant per una visió global del fenomen de la gentrificació al conjunt de Ciutat, ens endinsarem posteriorment en l'anàlisi exhaustiu de dos casos paradigmàtics de barris palmesans: Santa Catalina i La Llotja.

Jaume Garau
Coordinador de l'*Observatori de gentrificació de Palma XXI*

Mural de Soma al centre històric de Palma

La gentrificació a Palma

Són molts els estrangers que compren habitatges en Balears?

SÍ

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

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

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

Els estrangers compren solament habitatges molt cars?

NO

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

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

Pugen els preus dels habitatges?

SÍ

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

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

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

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

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

Es donen més préstecs hipotecaris?

SÍ

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

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

Hi ha molta oferta de pisos de lloguer?

NO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Està Palma gentrificada?

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

Aquest negoci immobiliari genera un gran volum de compra, venda i lloguer d'habitatges a la ciutat, volum que es concentra als barris de més interès turístic-residencial. D'altra banda, l'arribada contínua de turistes directes que s'allotgen en habitatges normals, crea un mercat turístic intensiu i genera també un altre tipus de demanda d'habitatge que fa pujar els preus de compra i de lloguer.

Això suposa una gran dificultat per a molts joves per accedir per primera vegada a un habitatge de lloguer o de compra. També afecta a persones i situacions molt diverses que tenen un pis en lloguer normal, ja que viuen sota l'amenaça d'una alta pujada del lloguer quan s'acaba el període legal contractat.

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

Gentrificació al barri de Santa Catalina

Context

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

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

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

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

Les fotografies de comerços

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

BLOC 1: Població

Dinàmica de l'evolució de la població: 2004-2016

L'evolució dels residents

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

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

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

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

L'evolució de les unitats de convivència

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

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

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

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

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

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

BLOC 2: Habitatge

Dinàmica del mercat de compra i lloguer

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

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

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

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

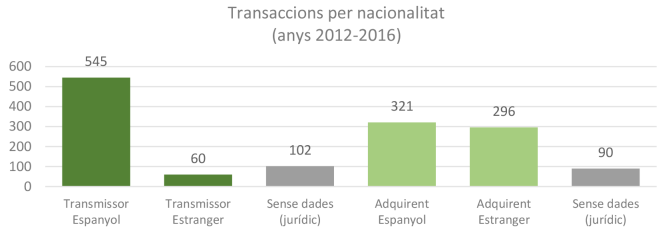
2016	Nombre de transaccions immobiliàries	Transaccions per cada mil habitants	% transaccions fetes per estrangers	% Estrangers residents
Espanya	403.743	8,69	13,25	9,43
Balears	13.811	12,47	32,90	19,70
Santa Catalina	246	27,10	44,71	29,80

Nombre de transaccions inmobiliàries i percentatge per nacionalitat.
Font: Anuari 2016 ERI i Ajuntament de Palma.

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

Les compra-vendes a Santa Catalina en els darrers 5 anys

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

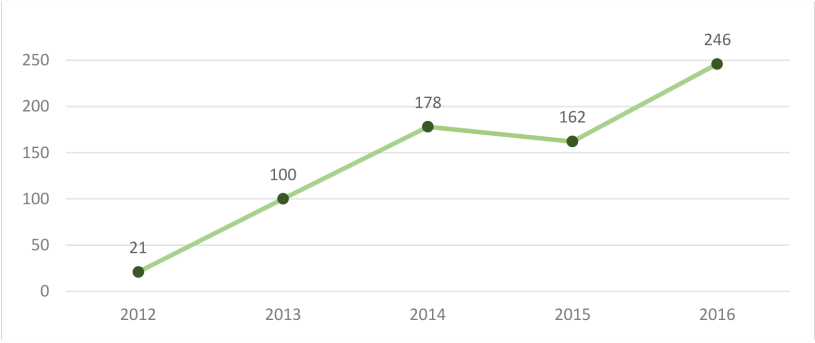


Transaccions per nacionalitat (anys 2012-2016). Font: Ajuntament de Palma.

Els carrers on s'han dut a terme un major nombre de transaccions durant aquest període són: carrer Caro (74), carrer Cotoner (53), carrer Antich (49) i carrer Fàbrica (47) .

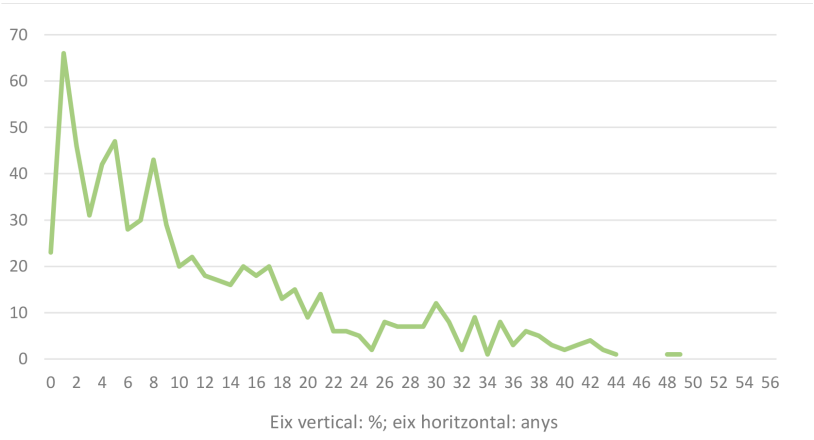
Nombre de transaccions per carrer de Santa Catalina durant el període 2012-2016.

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



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

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



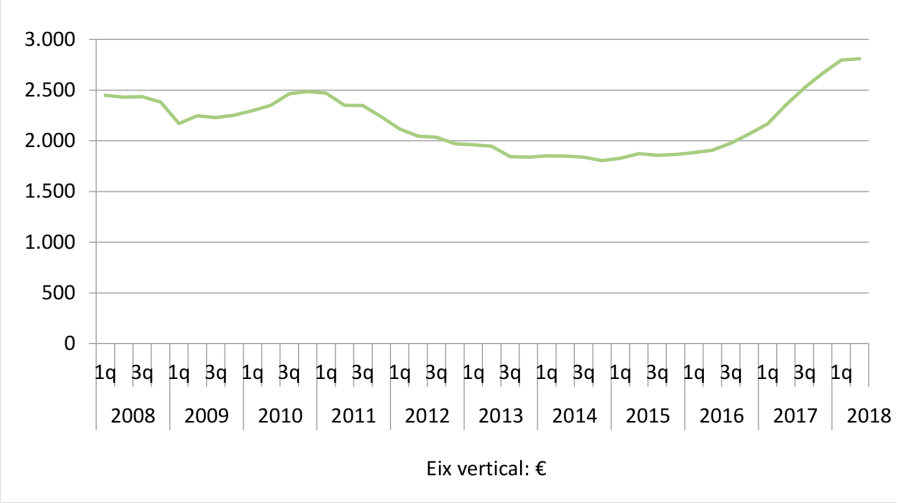
Període de possessió en anys per al període 2012-2016 al barri de Santa Catalina.

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

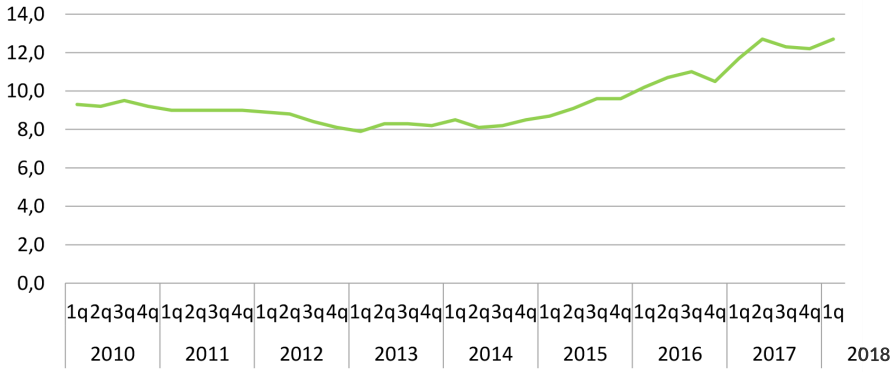
Dinàmica dels preus de compra i lloguer

Una visió general

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



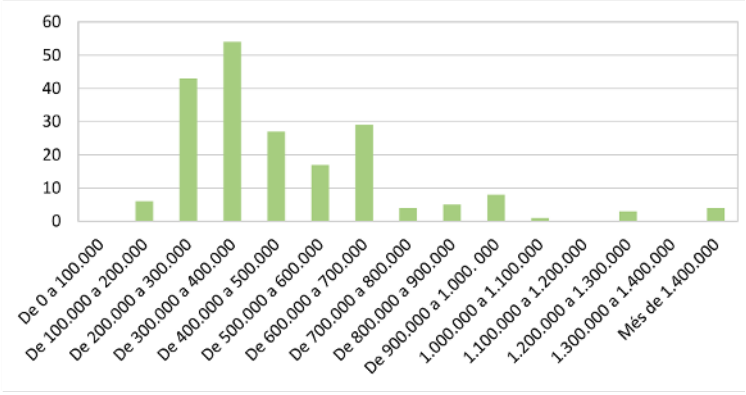
Evolució del preu del'habitatge a Balears.



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

Preus de venda d'habitatges a Santa Catalina

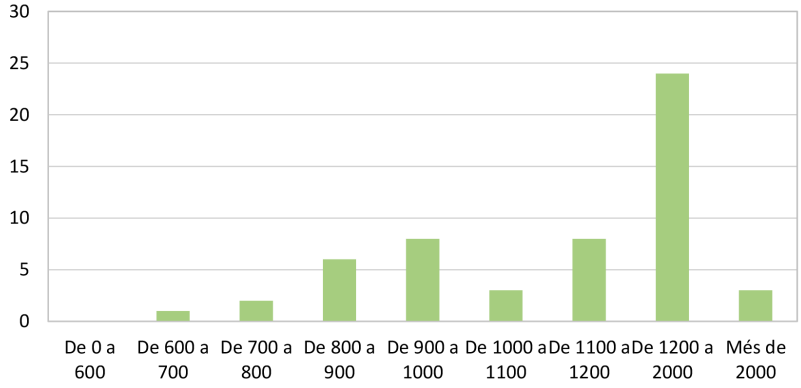
El mes de juny de 2018 s'analitzaren els preus de 201 habitatges oferts al portal Idealista al barri de Santa Catalina. Una gran part de l'oferta es concentra al voltant de la franja que va dels 300.000 a 400.000 € .



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

Preu del lloguer de llarga durada

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

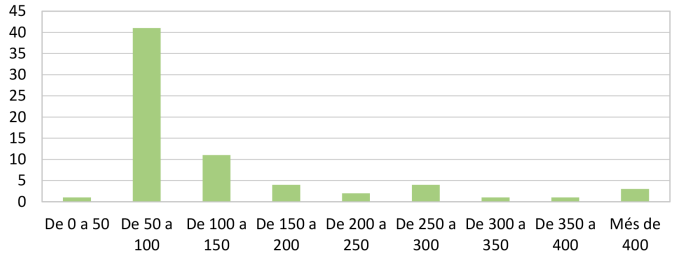


Preu del lloguer de llarga durada a Santa Catalina. Elaboració pròpia a partir d'Idealista.

Situació del lloguer turístic

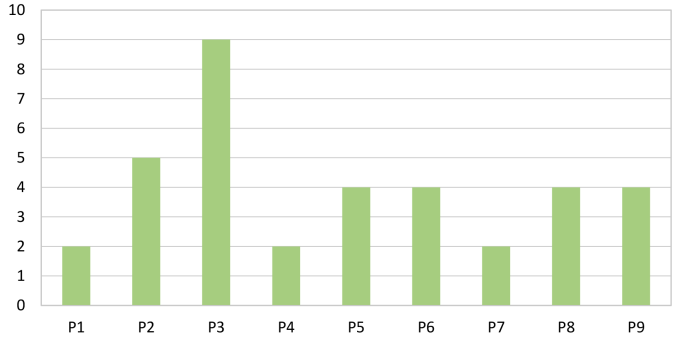
Lloguers per dia de curta durada a Airbnb, el mes de juny de 2018

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

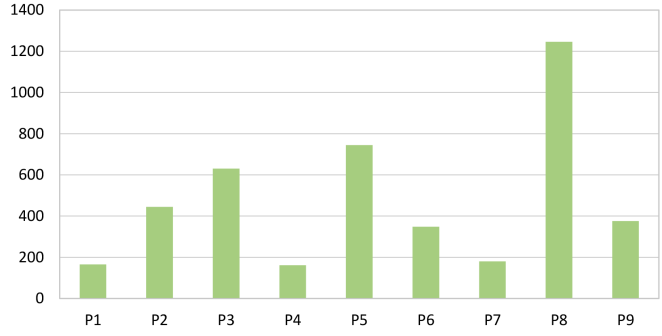


Preu de lloguer/dia a Santa Catalina. Elaboració pròpia a partir d'Airbnb.

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



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



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

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

Inmobiliàries amb més participació

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

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

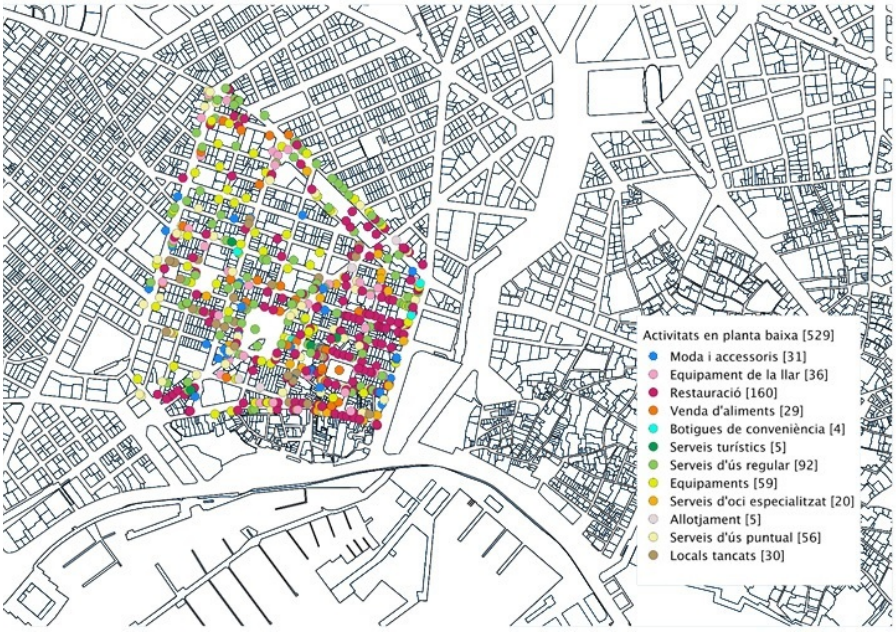
Localització de les agències immobiliàries a Santa Catalina (any 2018).

BLOC 3: Comerç

La transformació del comerç

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

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



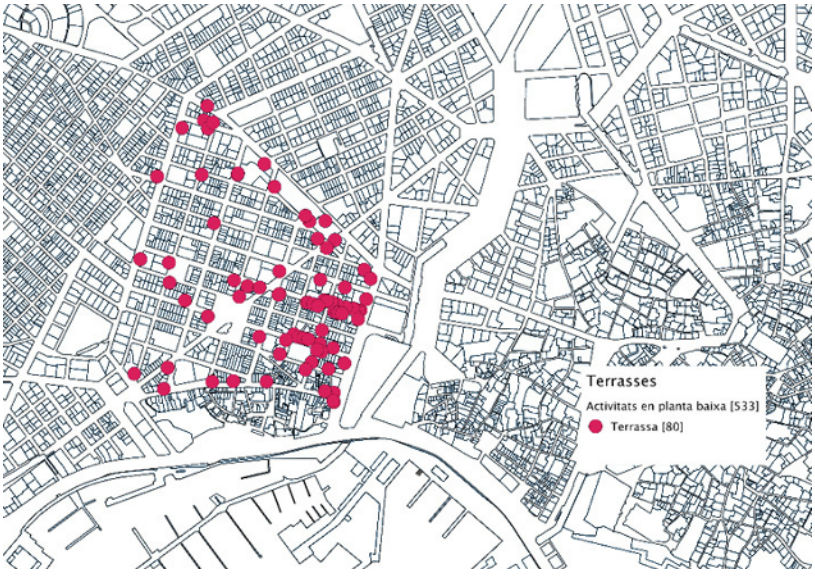
Localització de les activitats en planta baixa al barri de Santa Catalina. Veure classificació de les activitats a la pàgina 72.

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

L'activitat que destaca és la de restauració, que suposa un 30% del total.

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

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



Localitzaci dels locals de restauraci amb terrassa.

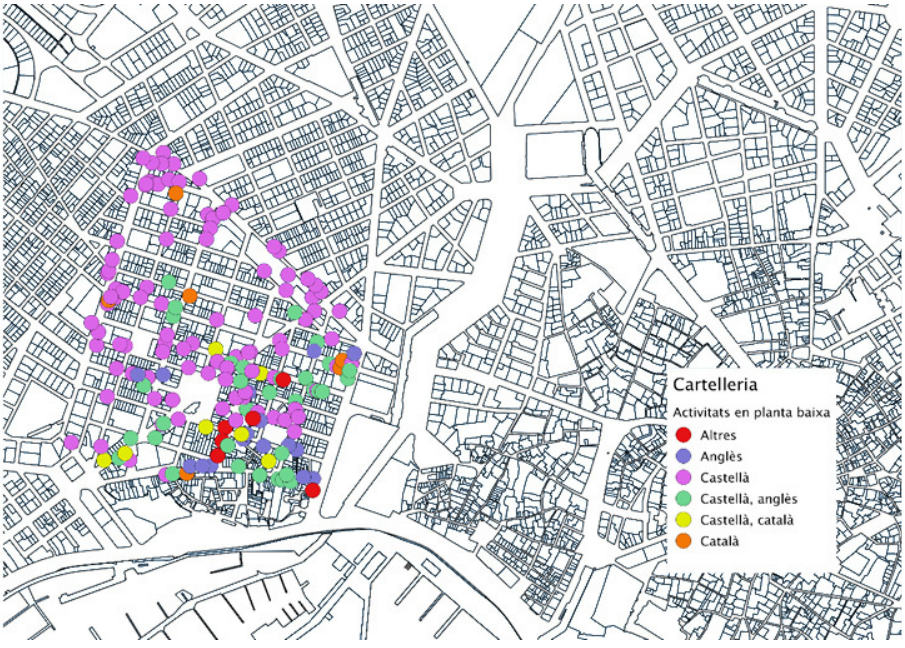
Comerç del carrer Cotoner, 13. 1983 i 2018. Jaume Gual.

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

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

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

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



Idioma principal en els cartells dels comerços en planta baixa.

BLOC 4: Cultura

La transformació cultural i de la vida quotidiana

D'un barri amb molta vida local a un barri de ciutat i cosmopolita que perd la cohesió social

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

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

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

Similituds i diferències amb el Terreno

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

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

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

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

BLOC 5: Gentrificació

Dinàmica de la gentrificació

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

Desnonaments per impagament de l'hipoteca o el lloguer

Degut a la crisis econòmica per la bombolla del "ladrillo" hi va haver a tota Espanya una quantitat important d'execucions hipotecaries. Per veure la intensitat del fenomen basta observar com a Espanya, entre l'any 2001 i el 2007, hi varen haver 113.265, 16.181 execucions cada any. Entre el 2008-2014, anys de la crisi, 577.802, 82.543 cada any.

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

Execucions i desnonaments. Font: Sònia Vives et al.

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

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

Desnonaments d'hipoteca coneguts a través de l'oficina municipal

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

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

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

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

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

Merceria Nadal, C/ Cerdà. 1984-2018. Jaume Gual.

Ca Don Pau La Central, C/ Sant Magí. 1983 - 2018. Jaume Gual.

La merceria Nadal i la ferreteria La Central són exemples de comerços de barri que encara avui mantenen la seva activitat.

Conclussions

El barri de Santa Catalina que coneixíem de fa 10 o 15 anys ha canviat molt. Del diagnòstic i la intervenció que se'n faci en el futur pròxim, el barri podrà mantenir encara el seu caràcter, el seu patrimoni arquitectònic, cultural i social, o bé anirà evolucionant cap a unes formes més impersonals, més banals i menys diverses, perdent el seu valor únic.

Hi ha alguns senyals d'alarma, noves pràctiques i usos que ens alerten d'una dinàmica a evitar. La localització del barri és, en certa manera, un *handicap*: situat entre el passeig Marítim i el centre històric; i limítrof amb dos barris que també presenten greus símptomes de turistització i gentrificació, com són es Jonquet i Son Espanyolet.

A diferència del centre històric, Santa Catalina no compta amb punts destacats dins l'itinerari d'interès monumental, sinó que el seu atractiu turístic es basa en el monocultiu d'oci i hostaleria. Així, el barri està veient com desapareixen comerços i botigues tradicionals, de serveis bàsics per a la vida diària, substituïts per la sobreexplotació d'establiments nocturns i de restauració que duen com a conseqüència la pobresa en la diversitat comercial. Fins i tot el Mercat, lloc de trobada, està patint aquest efecte i entre les parades estan proliferant *sushi bars*, forns *gourmet* i punts de degustació. Per mantenir el caràcter del barri, és essencial comptar amb un teixit comercial que doni serveis als veïnats i amb un Mercat que conservi la seva essència tradicional.

A més, el monocultiu d'oci i hostaleria duu associada la proliferació de terrasses. A Santa Catalina, com a altres barris, existeix una polèmica creixent pel que fa a l'ocupació de l'espai públic per aquestes i a l'horari de tancament i el renou (un conflicte, com veurem, compartit amb el barri de la Llotja). El carrer Fàbrica és, malauradament, un exemple paradigmàtic de la perversió de la planificació urbana: la conversió d'un recurs d'esponjament i recuperació d'espai per als vianants i la vida veïnal, com és un eix cívic, en un espai privatitzat propietat de bars i restaurants. El renou i la manca d'espai públic són incompatibles amb la vida veïnal.

La manca d'espai públic es veu agreujada en el cas de Santa Catalina per la permissivitat a l'hora d'estacionar sobre les voreres, ocupant-les parcialment. La recent pacificació del trànsit amb la seva conversió a zona 30, la qual és de celebrar, hauria d'anar acompanyada de la recuperació total de les voreres, que mai s'haurien d'haver cedit als cotxes.

És necessari comptar amb un programa de lloguer públic dirigit a la població resident i als joves, per tal de compensar la pèrdua de població local i fomentar l'arrelament dels *santa cataliners*. En aquest sentit, s'ha de posar especial atenció en la gent gran que, com hem vist, és una fracció de la població que va en creixement i que tendeix a viure-hi sola. A més, s'ha d'aplicar la restricció en matèria de lloguer turístic i ampliar-la, a causa de les característiques pròpies del barri, també a habitatges unifamiliars.

Tot i la manca d'equipaments, hi ha espais com el Teatre Municipal Mar i Terra que representen una oportunitat. Amb una agenda d'activitats i una oferta de cursos apropiada, pot esdevenir un espai dinamitzador del barri i d'atracció per a residents d'altres zones de Palma.

Per afrontar aquests canvis, seria desitjable un acord i una planificació comuna, fruit del diàleg entre entitats locals, restauradors i Ajuntament, ja que, si la dinàmica que es ve manifestant continua avançant, ràpidament podria resultar en un barri degradat i amb moltes dificultats de recuperació.

Gentrificació al barri de la Llotja

"La Ley 8/1987 de 1 de abril de la CAIB de ordenación Territorial de las Islas Baleares, señala en su preámbulo que al regular el uso del suelo, la ordenación del territorio debe perseguir " el máximo bienestar del hombre que lo ocupa".

Para ello habrá de procurarse "el goce y el desarrollo equilibrado de una serie de valores tales como los económicos, sociales, culturales, sanitarios y ambientales. Para conseguirlo ha de girar entorno al hombre y ha de contemplar todos aquellos factores que inciden en la vida del individuo. Es un intento, prosigue, de contribuir a la construcción de una sociedad a escala auténticamente humana" .

¿Puede alguien imaginar o sostener que es una sociedad "a escala auténticamente humana" aquella en la que se pide el sacrificio del descanso, el sueño y a tranquilidad de cientos de vecinos para que otros miles ocupen ruidosamente calles y plazas por puro placer e interés privado, durante la noche y la madrugada? ¿Qué clase de humanidad inspira ese modelo?"

Fèlix Pons
Al·legacions presentades com a advocat dels veïnats de La Llotja davant el Tribunal Suprem

Context

El barri de la Llotja ha estat sempre un barri mariner. La importància del comerç marítim de Palma amb altres ports de la Mediterrània occidental i, fins i tot, de les costes africanes i Canàries, queda demostrada en proves documentals medievals. Existia als voltants de 1350 una escola mallorquina de cartografia, de les més importants d'Europa, la de Jafudà Cresques. A un d'aquests mapes figura la notícia de l'expedició de Jaume Ferrer, navegant de Palma que va arribar a la costa atlàntica sahariana. Jaume Ferrer té encara una estàtua a la Plaça de les Drassanes on, sense pena ni glòria, veu passar milers de turistes i molts ciutadans que no saben qui és.

És ben conegut que bona part de la vida marinera de la ciutat medieval va estar situada al barri de la Llotja i del Puig de Sant Pere. Encara podem trobar avui alguns pocs pescadors que es mesclen amb els treballadors del sector nàutic -majoritàriament estrangers- que fan feina en els molls esportius que omplen l'antiga badia de Palma.

Tota la ciutat baixa, el que són ara els barris de la Llotja, Santa Creu i el Puig de Sant Pere, convivien cases nobles de grans armadors i corsaris amb menestrals de tota mena d'arts, oficis i productes mariners, així com pescadors. Tant homes com dones concentraven la seva feina entorn de les drassanes. Una de les cases civils més importants de la zona era la del capità Antoni Barceló, almirall de l'Armada espanyola en el segle XVII.

El barri estava ensenyorit per l'edifici impressionant de Guillem Sagrera, la Llotja, on residia el Consolat de Mar, com a València i Barcelona a finals del segle XIV. Posteriorment es va dotar d'un edifici propi, el Consolat de Mar, on ara és la seu de la Presidència del Govern Balear. La murada que envoltava la ciutat, separà el barri de la mar. En la Primera República espanyola, el 1868, Palma va començar l'esbucament d'aquesta part i el barri de la Llotja tornà a estar obert a la mar. Més endavant, el 1910, es creà el Passeig Sagrera i l'activitat portuària s'allunyà una mica. Això va generar una inversió important en nous edificis on s'establiria una burgesia local a principis del segle XX, com així ho demostren els edificis de Gaspar Bennazar de la zona, que per cert va ser el seu lloc de naixement.

Així i tot, el barri de la Llotja sempre va tenir una atmosfera de vida marítima amb els típics locals de mariners desconeguts i de visitants de tota mena. Per això va ser un territori idoni per la visita dels turistes que començaven a recalar a la ciutat d'una manera intensa els anys 30 del segle passat. Aquesta intensitat turística va fer créixer una diversitat de llocs on es trobaven els d'aquí amb els de fora, on creixien els restaurants, bars, hostals, etc. en el que seria el barri d'oci més rellevant dels anys 40-50, fins que el barri d'El Terreno li robà el lideratge.

Als anys 70 la Llotja es posa de moda entre els "progres" locals, que exploraven noves llibertats, noves relacions i noves formes d'oci nocturn. A més dels bars de la Llotja, naixeran nous bars i restaurants a la zona de les Drassanes i el Puig de Sant Pere. Una mica més tard, en els anys 80 i 90, continuarà l'oci nocturn ja amb problemes importants. Paral·lelament creixerà la rehabilitació de cases i edificis, amb una important inversió pública en molts edificis, cases populars del Puig i altres edificis emblemàtics, acció que és seguida per molts de propietaris privats.

La barriada es posà de moda i passà a ser un referent ciutadà de l'oci nocturn i un lloc interessant per viure o per invertir en segones residències d'estrangers. Els preus es disparaven i va créixer encara mes el nombre de locals nocturns, cada vegada més intensos en renous, generant problemes importants amb els veïns.

És durant els anys 90 on s'aguditzen els conflictes importants entre veïns i comerciants amb la participació difusa i confusa per part de l'Ajuntament de Palma, que no sap posar ordre i pau, de manera que els conflictes es fan cada vegada més intensos amb períodes i moments de molta tensió i violència oberta.

Durant els principis dels anys 2000 la situació continuava igual, però l'Ajuntament deixà sols als

veïns i se sospità de corrupteles entre agents municipals i empresaris d'oci agressius. Malgrat les nombroses queixes, denuncies i processos judicials, els problemes continuaven, la gentrificació era forçada per una dinàmica d'oci nocturn que fa desplaçar a molts residents fora del barri. Això afavoreix la compra de cases per part d'estrangers, ja que els preus i el desconeixement de la realitat afavoreix que siguin de fora els nous compradors.

Després de la crisi, durant els anys 2009-2011, hi ha una certa aturada, però, a partir de l'any 2012, torna a intensificar-se la compra de cases, la sortida de residents, la creació de moltes places hoteleres i les inversions en nous restaurants i cases importants. Anem a veure en detall aquesta darrera part de la història d'aquest barri, que com altres barris de Palma estan sofrint una gentrificació intensa.

Al mapa, el barri de la Llotja, està delimitat amb línia discontinua, que és l'àmbit d'estudi d'aquest informe. Per a l'obtenció i tractament d'algunes dades s'ha ampliat el focus al districte la Llotja-Born, marcat en verd, límit administratiu per a la recollida de dades per part de l'Administració.

La Zona d'Especial Protecció, figura legal, és per definició una *"zona a la qual es produeixen elevats nivells sonors, encara quan les activitats existents a aquesta, individualment considerades, compleixen els nivells legals exigits"*. En aquestes zones, l'Administració ha d'adoptar mesures per a aconseguir la progressiva reducció dels nivells d'emissió fins a assolir els objectius de qualitat sonora que els hi són d'aplicació; mesures com per exemple: suspendre la concessió de llicències d'activitat que puguin empitjorar la situació, establir horaris restringits, limitar el trànsit rodat, establir límits d'emissió més restrictius que els generals, etc.

Avinguda Antoni Maura 1956 (adalt) i 2019 (abaix).

BLOC 1: Població

Dinàmica de l'evolució de la població

El nombre total d'habitants al barri de la Llotja s'ha mantingut relativament estable durant el període comprès entre 2004 i 2018, on ha augmentat només en 131 habitants (el que es tradueix en un increment de +9 habitants/any). Això suposa un 7% de creixement en 14 anys, davall de la mitjana de Palma que se situà en un 12,5% (en el període 2004-2016).

Per lloc d'origen, la població espanyola ha perdut 157 residents (-10,7%), mentre que la població estrangera ha augmentat en 287 persones (+73,2%). En l'actualitat, la població estrangera representa un 29,8% del total, per sobre de la mitjana de Palma, que l'any 2016 era del 12,4%.

La població amb titulació superior s'ha incrementat en un 43% en els darrers 14 anys, fins a assolir el 30% del total en l'actualitat.

		2004	Actualitat*	
Total residents	**La Llotja**	**1.867**	**1.998**	**↑7%**
	Centre històric	24.657	25.720	↑4,3%
	Santa Catalina	8.690	9.078	↑4,5%
Residents espanyols	**La Llotja**	**1.475 --- 79%**	**1.318 --- 66%**	**↓10,7%**
	Centre històric	18.917 --- 76,7%	17.644 --- 68,6%	↓6,7
	Santa Catalina	7.198 --- 82,8%	6.365 --- 70,2%	↓11,6%
Residents estrangers	**La Llotja**	**392 --- 21%**	**679 --- 34% (80% EU)**	**↑73,2%**
	Centre històric	5.740 --- 23,2%	8.076 --- 31,4%	↑40,7%
	Santa Catalina	1.492 --- 17,2%	2.713 --- 29,8% (42% UE)	↑81,8%

Dades per a l'any 2016, excepte per a La Llotja que estan actualitzades a l'any 2018.

Si ens remuntéssim 25 anys, amb dades de l'Ajuntament de Palma per a l'any 1993, les diferències serien encara majors. El total a residents s'ha incrementat lleugerament, passant de 1.746 a 1.998 (un increment del 14%, pràcticament al mateix ritme que en el període 2004-2018). El 1993, però, La Llotja comptava amb només un 6,5% de població estrangera, bàsicament nacionals de França, Argentina, Marroc i Regne Unit. El 60,50% dels residents eren procedents de les Balears, mentre que el 33% restant provenia d'altres regions de l'estat espanyol. D'aquesta manera, en menys de tres dècades, al barri de La Llotja s'ha passat d'un 93,5% de residents espanyols a un 66% en l'actualitat.

Evolució de les unitats de convivència

Segons les dades del padró municipal, les "unitats de convivència" (és a dir, els habitatges habitats) han pujat en 179 unitats durant aquests 12 anys (la majoria d'elles -163 unitats-, es tracta de persones que viuen soles). Les unitats de convivència d'un sol membre ja són el 55,3% de les llars, un percentatge més alt que la mitjana de Palma que se situa en el 34,4%.

D'altra banda, cal destacar que el 12% de les persones que viuen soles són majors de 65 anys.

En resum, durant aquests 12 anys s'ha produït un gran canvi en la població de La Llotja en una doble dimensió: per una part, la gran afluència de persones de fora, especialment dels països de la UE, i el desplaçament de persones de nacionalitat espanyola; i per una altra part, la pèrdua de teixit familiar per uniats d'un sol membre.

BLOC 2: Patrimoni i administració pública

Al barri de la Llotja hi trobam una alta concentració d'edificis i equipaments de l'administració pública l'activitat dels quals supera no ja l'àmbit del barri o de la ciutat, sinó que són d'abast i influència autonòmica . Són els següents:

Institució	Edifici - Dependències	Adreça	Nº treballadors	Afluència públic
Presidència	Consolat de Mar i Edifici de la Llotja	c/ de la Llotja, 3	80	Alta
Vicepresidència i C. d'Innovació, Recerca i Turisme	Seu de la Conselleria	c/ Montenegro, 5	70	Mitjana
Vicepresidència i C. d'Innovació, Recerca i Turisme	D.G. de Desenvolupament Tecnològic	c/ Sant Pere, 3-5-7-9-11	50	Baixa
Conselleria de Presidència	Seu de la Conselleria	Sector Naval – Ps. Sagrera, 2	80	Alta
C. d'Hisenda i Administracions Públiques	Servei de Patrimoni	Pl. De la Drassana, 4, 2n	80	Alta
C. de Serveis Socials i Cooperació	Seu de la Conselleria	Plaça de la Drassana, 4 - Minyones	70	Alta
Palmajove	Ajuntament de Palma	c/ Sant Pere 6	s/d	s/d

Mapa de localització dels edificis al barri de la Llotja.

BLOC 3: Habitatge

El preu de l'habitatge, tant de venda com de lloguer, ha experimentat una evolució a l'alça en els darrers anys tant en l'àmbit estatal com local. En l'àmbit espanyol, la mitjana de preu per m2 en pisos en venda a les grans ciutats se situa en 4.978 €[1] (una xifra que, com veurem, puja fins a un 10% en el cas de La Llotja). Tot i que la mitjana espanyola s'ha incrementat un 13,6% en el darrere any, Espanya ocupa el lloc 14è pel que fa al preu de l'habitatge a Europa, per darrera de països com Alemanya (5.907 €/m2), Itàlia (6.589 €/m2), Suècia (6.991 €/m2), Noruega (8.281 €/m2) o Regne Unit (23.932 €/m2).

Pel que fa al lloguer, el preu a Balears ha pujat un 45% en tres anys (2015-2017)[2], una evolució que continua a l'alça. Actualment, un ciutadà mallorquí ha de dedicar un 46% del seu sou brut a pagar un lloguer d'habitatge (percentatge molt superior, clar, si el calculéssim amb el sou net).

Paral·lelament, el salari mitjà a Balears ha seguit una evolució molt més lineal, de manera que en els darrers 10 anys ha pujat a penes un 5%. En l'àmbit estatal, Espanya se situa en la posició 13, amb un salari inferior a la mitjana de la Unió Europea i molt més baix que el d'altres països de l'entorn: un 40% inferior al d'Alemanya o Suècia, o un 30% inferior al de França.

Aquestes diferències de poder adquisitiu i de preu de l'habitatge ens fan una primera idea de la competència en apropar-se a aquest mercat i de la desigualtat de condicions per comprar o llogar les cases a Mallorca i, més concretament, a la ribera de la badia de Palma.

[1] https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/10/02/768507-comprar-una-casa-de-120-m2-cuesta-5-millones-y-en-espana-casi-600-000-euros-mira-el [1] https://www.arabalears.cat/economia/preu-lloguer-pisos-vegades-crisi_0_2227577345.html
[2] https://www.arabalears.cat/economia/preu-lloguer-pisos-vegades-crisi_0_2227577345.html

Dinàmica del mercat de compra i lloguer

L'any 2016, es varen registrar a Balears 13.811 operacions de compravenda, és a dir, 12,47 per cada mil habitants (segons les dades estadístiques del Col·legi de Registradors de la Propietat publicades a l'Anuari ERI 2016). El mateix any 2016, al districte la Llotja-Born[1] es varen registrar 92 transaccions immobiliàries, el que equival a 46 transaccions per cada mil habitants. És a dir, la Llotja ha experimentat una intensitat molt superior a la d'un barri com Santa Catalina.

El percentatge d'estrangers que compraren una casa a l'Estat Espanyol el 2016 va ser un 13,25% del total de compradors. A Balears, aquesta xifra augmenta fins al 32,9%. A la Llotja l'índex és encara més alt: 38%.

Pel que fa al tipus d'adquirent, al conjunt de l'Estat, l'any 2016 el percentatge de persones jurídiques adquirents se situa en al 12,54%. Per al conjunt de les Balears va ser d'un 13,43%; mentre que al barri de Santa Catalina puja fins el 15,04%. A la Llotja, per al mateix any 2016, les transaccions on l'adquirent és una persona jurídica suposaren el 38% del total.

2016	**Nombre de transaccions immobiliàries**	**Transaccions per cada mil habitants**	**% transaccions fetes per estrangers**	**% Estrangers residents**	**% persones jurídiques adquirents**
Espanya	403.743	8,69 ‰	13,2 %	9,4 %	12,54 %
Balears	13.811	12,47 ‰	32,9 %	19,7 %	13,43 %
Santa Catalina	246	27,10 ‰	44,7 %	29,8 %	15,04 %
La Llotja	**92**	**46,04 ‰**	**38 %**	**34 %**	**38 %**

[1] *El barri de la Llotja està inclòs dins la unitat estadística "La Llotja-Born" (zona administrativa Districte Centre). En aquest apartat les dades que es fan servir són les de la unitat estadística al complet.*

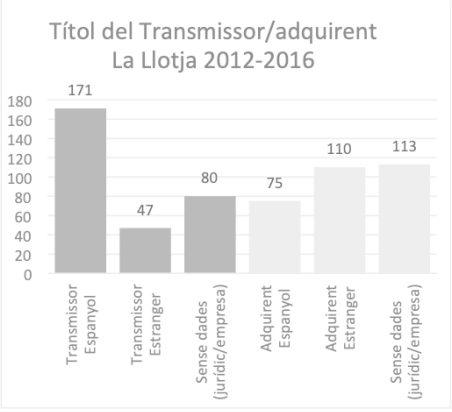
Les compravendes a la Llotja en els darrers 5 anys

Entre el 2012 i el 2016 es registraren en el barri de la Llotja 298 impostos de plusvàlues[1] municipals.

La majoria dels venedors són persones físiques, tot i que el nombre d'empreses que hi participen en aquestes transaccions és considerable: representen el 27% en transmissions i són els principals adquirents (38%).

Hi ha un desequilibri entre lloc d'origen, de manera que **venen** més espanyols i **compren** més estrangers.

A nivell de carrer, c/ Apuntadors, c/ del Vi i c/ de la Mar són aquells on s'han dut a terme un major nombre de transaccions durant aquest període. En línies generals, l'àrea amb major intensitat és correspon a la Zona d'Especial Protecció.



Mapa amb el nombre de transaccions en el període 2012-2016. El mapa reflexa les dades del districte administratiu.

[1] Una plusvàlua és el "augment en el valor d'una cosa per causes extrínseques sense que s'hi hagi fet cap millora". En economía, es defineix plusvàlua com l'augment del valor econòmic d'una propietat privada atès, no pas a una millora del propietari, sinó a l'augment de la demanda (a igual oferta), a l'especulació o a altres factors.
L'impost de plusvàlua grava l'increment de valor d'un terreny de naturalesa urbana (p.ex. un bé immoble) quan es fa una transmissió (venda, herència o donació).

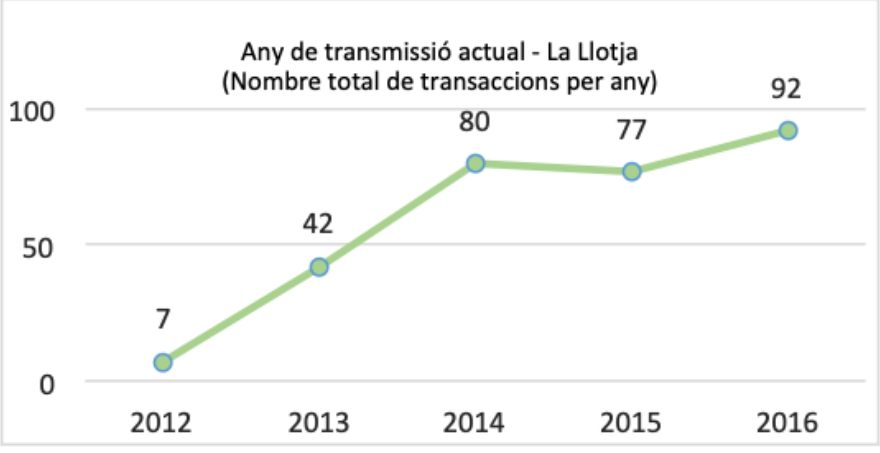
El nombre de transaccions anual ha experimentat un fort increment, sobretot en els dos primers anys del període.

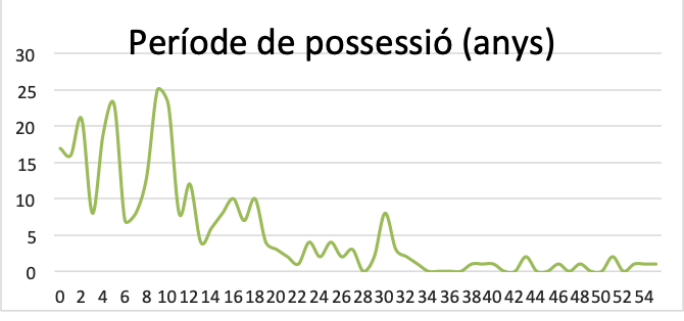
Aquesta tendència és similar a la del conjunt de Balears i, tot i no comptar amb dades posteriors a 2016 per al barri, aquesta activitat continua en progressió, ja que en el conjunt de les Balears va créixer un 15% en el 2017.

El període de possessió de l'habitatge és un indicador per a mesurar el dinamisme que manté el mercat immobiliari. El 18% de les transmissions a l'Estat Espanyol en l'any 2016 corresponien a habitatges que es trobaven en els primers 5 anys de possessió. A Santa Catalina, aquesta xifra puja fins al 38%. En el cas de la Llotja, ens trobam amb un índex similar, amb un 35% de les transaccions corresponents a habitatges en els 5 primers anys de possessió.

De manera complementària a les dades oficials, s'ha analitzat el preu de venda d'habitatges oferts al portal Idealista a finals del 2018. La mostra abasta 33 ofertes de venda d'habitatges el mes de novembre i 43 el mes de desembre. Al voltant del 25% de l'oferta és de pisos de més de 950.000 €.

La mitjana de preu de venda d'habitatges en el barri en aquest portal és de 682.534 €, mentre que la mitjana de grandària és de 124 m2. El preu mitjà en els habitatges anunciats és de 5.476€/m2, un 10% superior a la mitjana estatal.





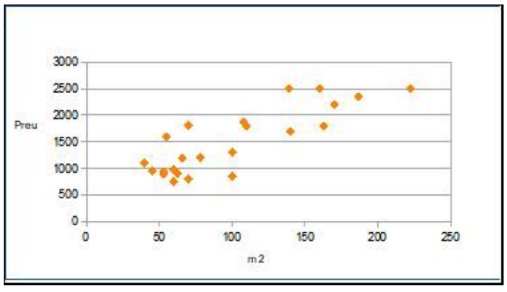
El lloguer d'habitatges a la Llotja

Lloguer de llarga durada

Els mesos de novembre i desembre de 2018 s'analitzaren els preus d'una cinquantena de pisos del barri de la Llotja oferts al portal Idealista (27 ofertes de pisos el mes de novembre i 24 el mes de desembre). Més de la meitat dels pisos anunciats tenen una extensió inferior als 100m2 (entre 40 i 75 m2), amb preus que oscil·len entre els 800€ i els 1.200 €.

L'oferta de pisos per davall dels 700 €/mes és anecdòtica (2 pisos el novembre i 0 el mes de desembre). Quasi la meitat dels habitatges oferts aquests mesos es situen per damunt dels 1.500 €/mes.

Pel que fa a les immobiliàries, no es pot dir que hi hagi cap agència amb un pes preponderant (amb concentració de les ofertes) en la mostra analitzada.



Preu del lloguer desembre (Idealista)

Lloguer de curta durada (Airbnb i Homeaway)[1]

D'igual manera que amb el lloguer de llarga durada, s'ha fet l'anàlisi del preu de lloguer de curta durada en els mesos de novembre i desembre de 2018; en aquest cas a les plataformes Airnbnb i Homeaway (39 ofertes el mes de novembre i 20 el de desembre a la primera plataforma; i 18 i 17 a la segona).

La majoria dels pisos oferts a Homeaway van dels 50 als 80 m2, amb preus per nit entre els 50 € i els 212 €. Quasi la meitat s'anuncien a més de 150 €/nit.

A Airbnb hi trobam una major varietat de preus, tot i que hi ha una major oferta a partir dels 71 €/nit. El 40% dels pisos anunciats estan per sobre els 111 €/nit.

Pel que fa als propietaris o empreses que ofereixen els pisos per al seu lloguer de curta estada, constitueixen un grup bastant heterogeni. El promotor amb un major nombre d'ofertes és de sis, seguit d'un altre promotor amb quatre. La resta de pisos estan dividits en promotors amb un o dos pisos.

[1] Les ofertes publicitades en aquests portals mostren a l'usuari una ubicació aproximada, per tant el nombre de pisos és aproximat.

Locals comercials

És destacable la manca d'oferta de locals comercials en venda o lloguer.

Per fer-nos una idea de la dinàmica del mercat de lloguer de locals, el mes de febrer de 2019 únicament hi havia dues ofertes disponibles a Idealista: un local de 178m2 per 2.170 € i un altre de 155 m2 per 2.000 €/mes.

També pel mes de febrer, la consulta d'oferta de locals en venda a aquest mateix portal només aporta dos resultats: un de 68 m2 a 265.000 € i un altre de 60 m2 a 255.000 €.

El mes d'abril es repeteix la cerca i, en aquest cas, hi ha una sola oferta d'un local de lloguer de 178 m2 a un preu de 2.170 €/mes. No hi havia cap oferta per compra.

Zona ACIRE[1]

La Llotja està inclosa dins una de les 12 zona ACIRE que hi ha a Palma. És a dir, és un lloc en el qual només es permet la circulació de vehicles autoritzats i que, per tant, disposen de la targeta d'ACIRE corresponent, o dels exempts d'obtenir autorització per les seves característiques especials (serveis sanitaris, prevenció d'incendis, motocicletes, proveïts de targeta d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda...).

La zona ACIRE Drassana, en la qual s'inscriu la Llotja, comprèn, segons les dades de la darrera actualització de l'Ajuntament de Palma, un total de 1.118 residents amb autoritzacions ACIRE.

[1] Font: http://www.mobipalma.mobi/wp-content/uploads/2017/06/ACIRE_Plànol_ACIRE_Drassana.pdf

Aparcament[1]

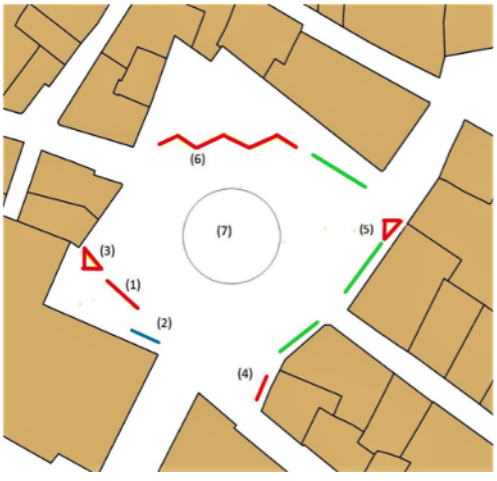
La dificultat de disposar d'aparcament és una altra de les preocupacions dels veïnats i veïnades de la zona. L'Àrea de Mobilitat de l'Ajuntament de Palma ha prohibit recentment l'aparcament al carrer i la plaça de la Llotja (s'eliminen entre 20 places). La mesura s'inclou dins el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible (PMUS), que és d'obligat compliment. Com a alternativa, la Societat Municipal d'Aparcaments i Projectes (SMAP) va oferir 20 abonaments de 24 hores a l'aparcament d'Antoni Maura[2]. La possibilitat d'aparcament queda així pràcticament limitada a la plaça Drassanes i al Passeig Sagrera, carrer del Mar, carrer de la Pólvora, carrer de la porta de Santa Catalina.

Cal afegir que hi ha altres qüestions que afecten la facilitat en l'accés als aparcaments per part dels residents: les necessitats de càrrega i descàrrega dels nombrosos establiments d'oci, la concessió de 3 places per a taxis, la quantitat d'aparcaments per a motos no exclusius per als residents, etc.

Segons les dades de l'Ajuntament de Palma, al barri Llotja-Born hi ha aproximadament 89 places ACIRE per a residents. A més, s'hi compta amb 14 places per a motos, 4 per a bicicletes, 8 per a vehicles per persones amb mobilitat reduïda i 21 càrregues i descàrregues (a moltes de les quals l'estacionament està permès entre les 18.30 i les 8.30 hores). D'altra banda, l'aparcament públic del Parc de la Mar disposa, en total, de 868 places d'aparcament de les quals, 121 són per a residents i les 747 restants, de rotació.

Organització dels aparcaments a Drassanes

En el següent mapa es mostra la distribució dels aparcaments segons si són exclusius per a residents (en verd) o no (en vermell). També mostra la quantitat de places **aproximades** que hi ha.



(1) Pàrquing de motos, 15 motos estacionades. Hi ha unes altres motos a sobre les voreres.

(2) Pàrquing de bicicletes, 8 estacionades.

(3) Plaça reservada per a persones amb discapacitat.

(4) Pàrquing de motos. Espai per a entre 7 i 9 motos.

(5) Plaça reservada per a persones amb discapacitat.

(6) Prohibit aparcar i aturar excepte EMAYA i càrrega i descàrrega (màxim 30 mins), 5 cotxes i 2 camions estacionats.

(7) Prohibit aturar i aparcar.

[1] Els números que es mostren són els dels vehicles estacionats el dia en que es realitzà l'anàlisi o el número de places aproximades que hi ha.
[2]https://www.ultimahora.es/noticias/palma/2018/12/13/1044755/desde-enero-podra-aparcar-lonja.html

Cal destacar l'alta intensitat de circulació de vehicles a la plaça Drassanes. En alguns casos hi ha vehicles aturats o estacionats damunt les voreres (majoritàriament motos). En el moment de l'estudi, es conten, a més dels ja enumerats, 9 motos i 13 cotxes en altres llocs de la plaça.

Organització dels aparcaments al Passeig Sagrera

El següent mapa mostra una distribució i quantitat aproximada de les places, distingint-les en verd si són per a residents o en vermell si no.

1) Prohibit aparcar excepte càrrega i descàrrega (màxim 30 mins). 3 places.

(2) Pàrquing de motos. 8 places.

(3) Prohibit aparcar excepte vehicles oficials.

(4) Plaça reservada per a persones amb discapacitat.

(5) Pàrquing de motos. Espai aproximat per a 10.

(6) Aparcament per taxis. Espai per a 3/4 vehicles.

(7) Plaça reservada per a persones amb discapacitat.

(8) , (9) Vehicles de de seguretat del consolat i vehicles oficials. Espai per a 10 aproximadament.

(10) Bicicletes. Espai per a 8.

Al marge dels anteriors, hi ha espai per a uns 5/6 cotxes de residents més (línia verda).

Carrer del Mar

Hi ha un aparcament reservat per a motos.

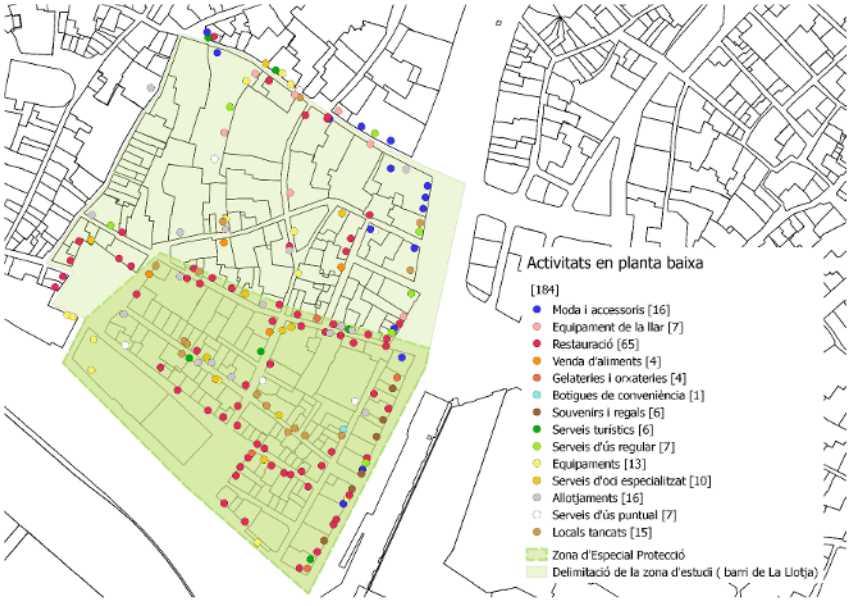
BLOC 5: Comerç

La transformació del comerç és també un indicador del procés de gentrificació ("gentrificació comercial") que pateix un barri. En aquest cas, es manifesta una substitució de comerços i clients per uns altres adaptats a un altre tipus de recursos (econòmics o de temps).

L'oci i la restauració s'han consolidat en el barri. El 34,4% de les activitats en planta baixa són negocis de restauració. Aquesta activitat, a més, es concentra novament a la Zona d'Especial Protecció Acústica. Passa el mateix en la distribució de les terrasses.

En el moment de la realització del present estudi, i com es pot veure en el mapa, s'han detectat 184 activitats en planta baixa, un gran nombre de les quals (65) gira al voltant del sector de la restauració. Altres fets a destacar són el nombre d'hotels o similars (16) i l'acumulació de botigues "souvenir" a l'Avinguda Antoni Maura.

Tot això, afegit al fet que hi ha pocs negocis amb la finalitat d'oferir productes de primera necessitat, fa que es pugui afirmar que, malgrat ser una zona residencial, les activitats a la Llotja estan enfocades a l'oci i al turisme. Una de les principals conseqüències d'això és que es doni una situació de contaminació acústica especial (com veurem en altres apartats).



Localització de les activitats en planta baixa al barri de la Llotja. Veure classificació de les activitats a l'annex.

S'han detectat un total de 24 terrasses, les quals, estan principalment concentrades a les places de la Llotja, de la Drassana i a l'avinguda Antoni Maura. En aquest darrer lloc, tot i no ser visible en el mapa, les terrasses són molt grans i ocupen gairebé tot el llarg de l'avinguda[1].

És destacable el fet que La Zona d'Especial Protecció coincideix gairebé amb la zona on més terrasses hi ha.

1El present estudi no s'ha fet en temporada alta així que no seria estrany que el nombre de terrasses es vegi incrementat.

La finalitat del següent mapa és la de tenir un “dibuix” de quins són els idiomes més utilitzats en el dia a dia de les activitats del barri. Per a això, s'han inclòs els llocs en els quals la informació rellevant[1] fos més visible en un o alguns idiomes determinats.

L’ús del català en la retolació, indicatiu de si el negoci va dirigit a un públic local, és anecdòtic. Únicament a 1 dels comerços trobam els rètols en català, compartint cartell traduït en anglès i català. L’ús del castellà està més generalitzat, tot i que en la majoria de casos la retolació es presenta traduïda a 2 o 3 idiomes, essent l’anglès i l’alemany els principals.

Llicències d'activitats

Mitjançant el Portal de Transparència de l’Ajuntament de Palma es sol·licitaren les dades referides a llicència d’activitat. De 148 establiments analitzats, 127 tenen llicència d’activitat i a 114 coincideix la llicència amb l’activitat actual.

Un dels problemes més importants és el de la legalitat dels comerços de la zona, ja que no tots tenen **llicència d’activitat** i dels que en tenen, n’hi ha que fan altres activitats de les quals lis hi permet la llicència. La informació detallada de la situació actual no és accessible perquè el departament municipal està en proves de digitalitzar els expedients i contrastar-los amb la realitat.

[1]En aquest estudi, aquella més visible desde l'exterior de l'edifici i que informa de qüestions d'utilitat com horaris, preus, serveis, etc. A tenir en compte que el resultat és una mostra ja que l'estudi s'ha fet en horari de matí i temporada baixa.

Places turístiques

S'ha fet una sol·licitud formal a l'Ajuntament de Palma per tal de conèixer el nombre de places turístiques al barri de la Llotja, tot i que en el moment de la publicació d'aquest informe no hem pogut tenir accés encara a les dades definitives.

Paral·lelament a la sol·licitud formal, es va fer una anàlisi del nombre d'allotjaments i de places turístiques al barri. D'aquesta manera, es varen inventariar 14 allotjaments, dels quals ha estat possible aconseguir les dades del nombre d'habitacions per a 7, amb un total de 144 habitacions comptabilitzades.

Amb aquestes dades parcials es pot estimar que hi ha unes 300 places disponibles dins l'oferta turística reglada*:*

Suposa prop del 10% de les places hoteleres del tot el Centre Històric, i dobla (48 places per Ha) el límit establert pel Consell Insular de 25 places per Ha.

El comerç enfocat als turistes (com la modalitat de take away) substitueix al comerç de proximitat per als residents.

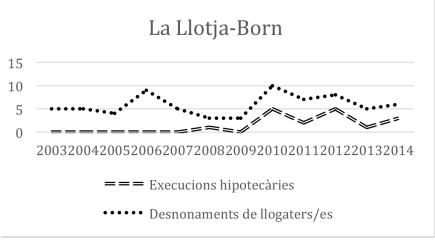
BLOC 6: Gentrificació

Fruit dels canvis de població, del mercat immobiliari i del canvi econòmic i cultural, es dóna el fenomen de la "gentrificació", com el resultat de diverses causes conjugades que precipiten un canvi de població i de vida comercial, més o menys forçat, a causa de les circumstàncies de cada un.

Desnonaments per impagament de la hipoteca o del lloguer

La dinàmica de la gentrificació actual s'explica també mitjançant l'anàlisi dels desnonaments, fenomen que pot ser efecte i conseqüència del procés.

En línies generals, se segueix una evolució similar a la del conjunt de l'Estat, amb una diferent tendència abans i després de l'any 2007.



La Llotja – Born	Total (2003-2014)
Execucions hipotecàries	18
Desnonaments de llogaters/es	70

Font: Sònia Vivas.

L'oficina antidesnonaments (OAD) de l'Ajuntament va intervenir en 12 casos en el barri Llotja-Born. Aquests expedients fan referència a una intervenció amb alguna prestació (econòmica o d'un altre habitatge), amb assessorament davant un desnonament, amb una gestió amb bancs o a un lloguer social.

Tipus	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Hipoteca	0	1	1	1	0	3
Lloguer	2	1	3	1	1	8
Ocupació il·legal	0	0	1	0	0	1
Total	**2**	**2**	**5**	**2**	**1**	**12**

BLOC 7: Vida quotidiana i lluites veïnals

Cronologia del conflicte i de la lluita veïnal des dels anys 90

Una de les problemàtiques més importants que es dóna a la Llotja, per ser una zona residencial al que es dóna un ús turístic i comercial, és la relacionada amb el renou. Amb l'objectiu de posar fi a la situació de contaminació acústica mantinguda des de fa anys els veïnats de la Llotja s'han mobilitzat de manera constant al llarg del temps. De fet, aquest tema ha estat, durant més de 20 anys, motiu d'enfrontament entre veïnats i restauradors/comerciants.

Els primers defensen una disminució del renou produït pels clients dels nombrosos bars i restaurants de la zona, el dels treballadors quan acaben les seves jornades laborals els vespres, el dels camions de recollida de fems de matinada, etc. En definitiva, els veïnats de la Llotja volen que es prioritzi el benestar dels residents de la zona i poder gaudir, així, del seu dret al descans.

A continuació, es recull la cronologia dels tràmits legals i de les actuacions més significatives:

Antecedents

- **Decret 20/1987** de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a la Protecció del medi ambient contra la contaminació per emissions de renou i vibracions. BOCAIB núm. 54 del 30/04/89.

- **1994.** Sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans d'Estrasburg que condemna l'Estat espanyol per violar l'article 8 de la Convenció E.D.H. "*Els danys greus al medi ambient poden afectar el benestar d'una persona i privar-la de gaudir al seu domicili, afectant la seva vida privada i familiar*".

- **1995.** Aprovació de l'ordenança municipal contra la contaminació per renou i vibracions publicada al BOCAIB 12/08/95. PIME sol·licita la suspensió d'aquesta ordenança, el qual és rebutjat pel TSJIB.

Primera declaració de ZAC: no es canvien els horaris

- **1995-1999.** La Llotja és declarada Zona Acústicament Contaminada (ZAC). **El Defensor del Poble recomana:** *que l'Administració procedeixi a la imposició de límits de l'horari de funcionament o apertura al públic de les activitats incloses dins de la Zona Acústicament Contaminada, amb la finalitat de preservar el dret dels ciutadans i de fer valdre el dret al descans, la salut i la inviolabilitat del domicili i, en definitiva, corregir el greu problema de contaminació que pateixen determinats barris d'aquest municipi.*

- **A mitjan 1999.** Cort rebutja avançar l'horari de tancament dels bars, alhora que el TSJIB recorda a Cort l'obligatorietat de defensar el medi ambient i limitar-lo. El **setembre del mateix any,** l'ajuntament informa que avançarà l'horari de tancament. Els empresaris exigeixen nous mesuraments.

Segona declaració de ZAC: es donfirma sentència judicial que obliga a avançar l'horari de tancament

- **2000.** Nou expedient per a la declaració de la ZAC II. Mesuraments en punts estratègics i en l'hivern. Es tanquen els carrers perquè hi hagi menys circulació i els nivells de renou donin resultats baixos. El 2001 es duu a terme la segona Declaració de la ZAC.

- **2004.** El Tribunal Suprem confirma la sentència del TSJIB; l'ajuntament ha d'avançar l'horari de tancament dels locals d'oci.

- **2005.** Els veïnats demanen de manera particular una avaluació sonomètrica una empresa independent, que es repetiran el 2012, el 2013 i, posteriorment, el 2017.

- **Setembre 2012.** El Govern elimina per decret les restriccions acústiques de la Llotja.

Cap a la ZAC III sense que s'hagi aplicat l'avançament dels horaris

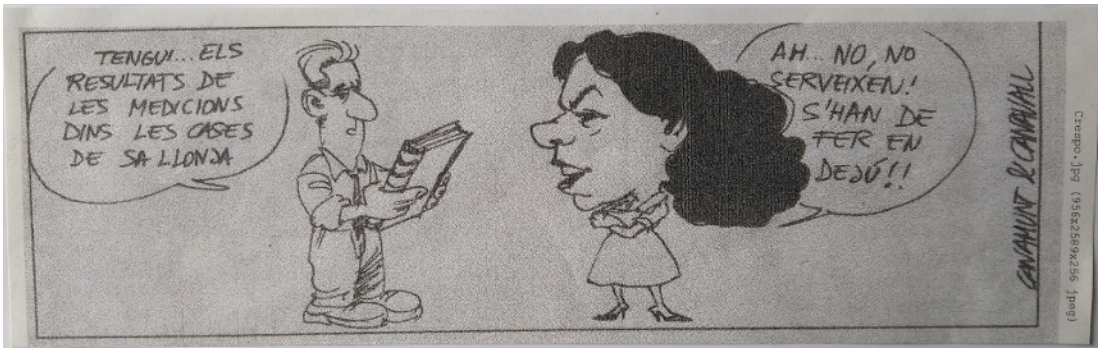
- **2013.** Presentació sol·licitud a l'Ajuntament per iniciar l'expedient de declaració de Zona de Protecció Acústica Especial al barri de la Llotja per poder protegir els drets fonamentals dels residents. Es lliuren els estudis sonomètrics realitzats els estius de 2012 i 2013.

- **2014**. Durant l'estiu de 2014 'Ajuntament fa els seus propis mesuraments. El TSJIB declara que els drets fonamentals dels residents estan essent vulnerats i recorda l'obligació municipal de protegir-los.

- **2015.** Es publiquen informes tècnics fets per l'Ajuntament (inclouen la informació dels seus mesuraments). Els veïnats presenten al·legacions a l'informe tècnic de contaminació acústica.
  Els veïnats inicien les reunions amb el nou govern (després del canvi el juny de 2015) per tal d'informar-los directament de la problemàtica. Es parla amb la Regidora de Sanitat, el Regidor de Centre, la i la Regidora de Seguretat Ciutadana. Segueix sense haver avanços relacionats amb l'expedient.

- **2016.** Se sol·licita la declaració de la ZAC III d'acord amb els mesuraments realitzats durant 4 anys consecutius.

- **2018.** S'aprova l'ordenança per l'ocupació de la via pública, sense tenir en compte l'horari de terrasses de la Llotja.



2019: arriba el respecte a les normes i el compliment de la llei?

- **Febrer 2019.** Última instància al govern municipal sol·licitant la resolució de l'expedient del 2014 de la tercera declaració de la Llotja com a ZAC i l'aplicació de les mesures congruents amb el problema a corregir.

- **Abril 2019.** En el BOIB de dia 6 d'abril es publica l'acord de l'Ajuntament de Palma mitjançant el Decret 6438 pel qual s'avança l'horari de tancament de terrasses a la Zona d'Especial Protecció a les 23.00 h.

La Llotja i els problemes de renou

El renou a l'exterior

La Junta de Govern de l'Ajuntament de Palma va promoure, el 2017, la zonificació acústica de la ciutat que divideix el territori segons l'ús predominant a cada zona.

Així, hi ha zones amb predomini de sòl d'ús residencial, en les quals es permet un màxim de 65 decibels, entre les 8.00 i 23.00 hores, i de 55 dB, entre les 23.00 i les 8.00 h. En les zones d'ús terciari és de 70 dB i 65 dB respectivament.

El renou a l'interior dels habitatges

Els decibels màxims permesos en els dormitoris d'ús residencial, de 23h a 8h, és de 30 dB i en les zones d'estança de 35 dB.

Els mesuraments de renou: Segons els resultats de els mesuraments sonomètrics independents realitzats el 2017, entre les 23.00h i les 00.00 h s'enregistraven valors de 65 dB de mitjana a l'interior dels dormitoris. D'altra banda els resultats de els mesuraments fets per la Policia Local el vespre del 7 de març de 2014 entre les 23h i les 3h de la matinada, també resultaven en valors mitjans de 66 dB.

Hi ha un volum important de documents que constaten que els mesuraments sonomètrics realitzats a la Llotja (públics i privats) en l'interior i exterior, els nivells enregistrats sobrepassen, especialment durant els vespres, els objectius de qualitat acústica establerts per diferents lleis, decrets i ordenances del renou. Aquesta contaminació acústica és conseqüència directa i indirecta del gran nombre d'establiments d'oci.

Entrevistes amb els residents de la Llotja

A continuació recollim alguns testimonis de veïnats del barri de la Llotja, fruit d'una entrevista que es va realitzar el desembre de 2018.

G: Això no és per a viure. Això està enfocat al turista i l'oci. Em preocupen tots aquests restaurants, bars i *xiringuitos* sense llicències. Ja poden dir el que vulguin, no tenen llicència i no se la poden donar.

Sense llicència, una botiga de *souvenirs* primer va ser una gelateria, després un restaurant. Després, un dissabte, ja han posat tendal fix. Què hem pogut canviar amb denúncies i advocat? Res.

P: I el turista és primer que el resident.

F: Això és una persecució d'anys, perquè portem 30 anys de renous, injustícies, irregularitats, corrupció... La gent sempre justifica que patim això perquè hi hagi treball, però molts s'han hagut d'anar perquè no hi ha llei en aquest barri.

Hi ha hagut molts drames. Noltros els coneixem molt bé. Hi havia una família amb una casa estupenda. Al final, es van haver d'anar perquè ell no podia dormir i en el seu treball (era camioner) se dormia de cansament.

Aquí hi vivia molta gent gran i els han sotmès a aquesta tortura. Al carrer Vallseca hi vivia un senyor major a qui acabaven d'operar del ronyó. Al primer pis hi havia un restaurant, quan vam anar a mesurar el renou a casa seva era de 71 decibels.

P: I quan tanquen els bars tens els 400 motoristes que surten de la feina.

G: Hi ha d'haver un horari més d'acord amb les hores de dormir dels veïns. Hi ha d'haver menys gent.

J: L'Ajuntament no ha tingut la voluntat ferma de fer això. Ha estat molt condicionat pels empresaris.

F: Els darrers mesuraments els han fet amb tot tipus de trampes: tancant carrers... Fa uns mesos els bars i restaurants van demanar oficialment que aquesta es declarés una zona d'ús terciari, zona de negocis i serveis. Però, com és sabut, als centres històrics la millor manera que hi ha de conservar-los és l'ús residencial.

Conclussions

La Llotja és un barri que ha perdut vida veïnal i que s'ha destinat progressivament al comerç turístic. D'una banda, hi ha hagut un abandonament de veïnats, de població originària, expulsats per les dificultats per viure-hi; d'altra banda, el recanvi veïnal s'ha donat per l'arribada de nous veïnats estrangers, tot i que a aquests no se solen involucrar en la vida veïnal i per tant no suposen una aportació a la vida de barri.

La situació s'ha vist agreujada per l'interès (intermitent i contradictori) de l'Administració pública a salvaguardar els drets dels residents.

A més, la Llotja s'ha vist sobrepassada pel seu interès turístic, que ha conduït a una polarització del seu comerç cap al sector de l'oci i l'oferta cap als turistes. Un interès turístic i comercial encara no esgotat.

La seva posició geogràfica dins el centre històric la fa sofrir també dels impactes de quantitat d'activitats que es fan sovint a l'àrea de la seva influència.

Cal establir mesures per recuperar la Llotja com a barri per viure-hi i fer vida social quotidiana normal.

Amb l'objectiu de revitalitzar la vida de barri i recuperar el tramat veïnal, caldria fer un **Pla Especial** amb objectius a curt, mitjà i llarg termini. Aquest Pla Especial hauria de contemplar, entre d'altres, la consolidació de la protecció dels drets dels residents així com el foment de la participació de la vida de barri o la potenciació del comerç de proximitat.

A manera d'exemple proposem algunes idees:

A curt termini:

- Protegir els drets fonamentals dels residents que segons la sentència del TSJIB de l'any 2014 estan sent vulnerats. Aplicar, en conseqüència, la Llei 1/2017, de 16 de març, contra la contaminació acústica a les Illes Balears mitjançant: la revisió de l'activitat, la restricció dels horaris, mesures restrictives a la circulació de vehicles o la limitació de l'aforament de l'ocupació de la via pública.

En aquest sentit, cal reforçar mesures com l'aplicació de la normativa existent relativa a la regulació horària de les terrasses.

- Fomentant el lloguer de llarga durada per a residents i una borsa d'habitatge assequible per als joves.

- Potenciar el comerç de proximitat mitjançant la compra pública de local comercials i la seva reconversió en comerços que ofereixin productes o serveis per a veïnats o models de negoci que fomentin el producte local (com es fa, per exemple, a Berlín o a Barcelona amb el programa "Local local" de BPO).- Fomentar la participació de la vida de barri dels grans edificis públics, amb polítiques culturals dirigides a la vida local, com per exemple dedicar la Llotja a exposicions culturals d'artistes mallorquins una setmana al mes.

A mitjà termini:

- Aplicació de la normativa econòmica de la Llei 1/2007 (art. 38) pel que fa a la dotació pressupostària, per tal de fomentar "la prevenció de la contaminació acústica, així com per la promoció de programes, procediments i tecnologies de reducció de la contaminació acústica, tant a la font com a la programació i els receptors".

- Descentralitzar les activitats turístiques i esdeveniments de tota mena que es fan a al voltant de la Llotja i dirigir-la a altres llocs de la ciutat.

A llarg termini:

- Recompondre la vida veïnal, donant suport a una nova associació.

La gentrificació als mitjans de comunicació

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

El alquiler turístico provoca 1.500 desahucios al año en Palma

Ciutat per a qui l'habita ha organizado una jornada sobre alquileres justos

Montse Terrasa | 10.03.2018 | 19:47

La **gentrificación** y la **revalorización de los alquileres** en Palma **han conllevado 1.500 desahucios** de inquilinos **al año**. Ese es uno de los datos que pone de manifiesto el estudio 'Los desahucios de marca Palma. Geografía de la desposesión de la vivienda a través de la crisis', que este sábado ha centrado parte de una jornada sobre alquileres justos organizada por **Ciutat per a qui l'habita** en el centro Flassaders.

Sònia Vives ha explicado los datos de un estudio sobre la desposesión de la vivienda. **Pere Joan Oliver**

Diario de Mallorca, 10/03/2018

Los barrios con alquiler turístico pierden empadronamientos

Casi 200 residentes se han dado de baja en un año de las zonas de Cort, el Molinar, Santa Catalina y Son Espanyolet - Aumenta el número de españoles y europeos y desciende el de sudamericanos

Raquel Galán | Palma | 22.06.2017 | 22:56

La '**gentrificación**' ha llegado al **padrón municipal** de habitantes. La **expulsión de residentes** de los barrios para destinar los pisos al **alquiler turístico** queda reflejada en los datos del último estudio de la población palmesana, ya que las barriadas con más viviendas vacacionales han registrado un descenso de empadronamientos. Lo destacó la teniente de alcalde de Función Pública y Gobierno Interior, **Aurora Jhardi**, durante la presentación ayer del informe y puso como ejemplos las zonas de Cort, el Molinar, Son Espanyolet y Santa Catalina, en las que se han borrado del padrón 183 personas este último año.

Los turistas están desplazando a la población local en algunos barrios de Palma. **b. ramon**

Fotos de la noticia

Diario de Mallorca, 22/06/2017

La mitjana del lloguer residencial a les Balears ja supera els 1.000 euros al mes

dBalears/E.P. | 31 maig 2017 ★★★★★ 1 opinió

Diari de Balears, 31/05/2017

Proponen convertir el casco histórico en un centro comercial al aire libre

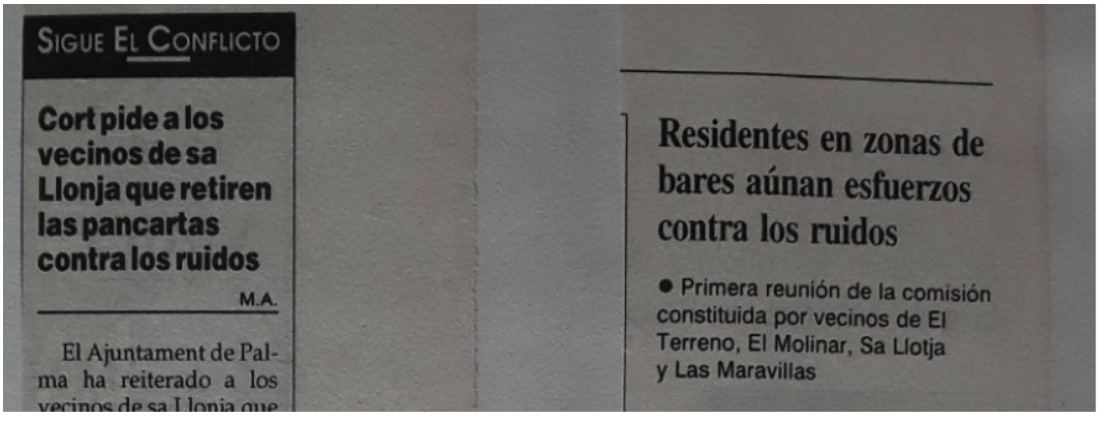
▶ El Govern ya estudia el proyecto presentado por la fundación Ibi-Comerç, integrada por Afedeco y Pimeco

Diario de Mallorca, 09/11/2011

Bares ruidosos, sin licencia

Cort resolverá a partir de septiembre las solicitudes y dará prioridad a los locales que incumplan la normativa para denegarles el permiso de apertura

Publicat a mitjans dels anys 90.



SIGUE EL CONFLICTO

Cort pide a los vecinos de sa Llonja que retiren las pancartas contra los ruidos

M.A.

El Ajuntament de Palma ha reiterado a los vecinos de sa Llonja que

Residentes en zonas de bares aúnan esfuerzos contra los ruidos

● Primera reunión de la comisión constituida por vecinos de El Terreno, El Molinar, Sa Llotja y Las Maravillas

ütlima Hora, 16/08/1994 (esq.) i El Mundo, 17/08/1994 (dreta)

El Ayuntamiento rechaza adelantar el horario de cierre de los bares de Sa Llonja

Cort no prorrogará de momento la declaración de zona acústicamente contaminada

El Mundo, 30/12/1999

35

Una nueva casa

Buscar piso en el barrio del puerto

Es Puig de Sant Pere y La Llonja, áreas entre la remodelación y el problema del ruido

Negocios, ruidos y operaciones inmobiliarias

El Mundo, 17/07/1994

● GENTE EN CIUTAT ● **BALTASAR JUAN.** *PRESIDENTE DE LA A.VV. DEL PUIG DE SANT PERE*

"Sa Llotja tiene el récord de Baleares en locales nocturnos"

Los vecinos anuncian movilizaciones para frenar el ruido nocturno

Palma.

–¿Es efectiva la prevención de la delincuencia en un barrio como el Puig de Sant Pere?

–Aquí hay muchos jóvenes que durante estos últimos años se han beneficiado de los educadores de calle. Es una verdadera lástima que no se haya continuado con esta labor tan positiva para las familias y para los propios vecinos.

Diario de Mallorca, 27/06/1994

Vecinos de sa Llonja tomarán medidas si Cort no actúa este verano

Califican de «insuficientes» las actuaciones ejecutadas el año pasado

Úlitma Hora, 31/05/1994

28-V-91

16/LOCAL

Los locales sin permiso para ofrecer música ya no podrán pedirlo hasta el 2000

Cort no está seguro de poder adelantar este año el horario a los bares de sa Llonja

MONICA GONZALEZ

La regidora de Sanitat informó ayer de que los servicios jurídicos de Cort deben estudiar ahora si es posible modificar el horario de cierre de los bares de sa Llonja que cuentan con su pertinente licencia complementaria, la que les capacita para ofrecer música.

«Las licencias se conceden por períodos anuales, y debemos asegurarnos de que podemos adelantar el horario antes de que acabe el año o deberemos esperar a 1998, pues de lo contrario podríamos ser demandados y obligados a pagar indemnizaciones millonarias», dijo. Se trata de una nueva dificultad, no planteada hasta ahora por el Ajuntament.

Junto a ello, el Consistorio debe comprobar antes del pleno del próximo jueves si todos los bares de esta zona afectada por la declaración de contaminación acústica, unos cuarenta, tienen licencia complementaria, «pues muchos han cambiado de propietario, de nombre,

Última Hora, 28/05/1991

Conclussions

La gentrificació a Palma: el moment de triar entre la pèrdua d'identitat i el dret a la ciutat

Com hem vist al llarg d'aquestes pàgines, la gentrificació, com a procés de substitució de la població original per una altra de major poder adquisitiu, és un fenomen que s'està donant de manera evident a la nostra ciutat. Cada barri, això sí, es troba en un moment específic del procés, i els símptomes i efectes es manifesten de manera particular.

Al fenomen de gentrificació hi ha tota una sèrie d'actors que hi prenen part, ja sigui al llarg de tot el procés o en moments determinats: immobiliàries, constructors, bancs, professionals, propietaris, compradors, ... També associacions veïnals i serveis socials (públics o privats), que s'involucren atenen a persones desnonades, que no poden pagar la hipoteca o l'augment de lloguer, o que es queden soles. I, per descomptat, els residents, tant els que es veuen desplaçats (o forçats a desplaçar-se) com els que hi queden hi són observadors i testimonis dels canvis que es produeixen de manera gradual i constant.

El capital financer, els interessos del mercat immobiliari, l'especulació, la competència en el preu de venda i lloguer amb sous d'altres regions europees de major poder adquisitiu, ... Són condicionants especialment crítics que tenen com a conseqüència directa efectes com: l'expulsió dels veïnats d'un barri, que són substituïts per turistes, per segones residències o per d'altres amb major poder adquisitiu; la banalització de les places i carrers, que deixen de ser d'ús públic per tenir usos privatius o passar a formar part d'un decorat artificial; o la desarticulació del teixit comercial, que veu desaparèixer els comerços tradicionals i de barri per franquícies i serveis turístics.

Així, es veu afectada la vida de barri, els hàbits socials, i s'agreuja la falta d'habitatge digne, tant de compra com de lloguer, ara inassequible per a una gran part de la població que veu com un dret bàsic es converteix en mercaderia. Es veu qüestionat, en definitiva, el dret a la ciutat.

Tot i que s'han donat processos locals de gentrificació amb anterioritat, en l'actualitat és especialment intens. La pressió els nostres dies està amplificada per l'aparició de les plataformes digitals, els fons especuladors, el turisme de masses i la globalització. A escala local, veiem com es combinen a més la planificació urbana amb la comercialització turística, el que atorga certa singularitat a zones de gran afluència turística com Palma.

Per tant, ens trobam davant un procés complex i, conseqüentment, amb unes possibles solucions també complexes, que haurien de ser consensuades entre residents, treballadors, visitants i empresaris.

· En tenir el turisme una forta influència, caldria gestionar aquesta activitat, tant al centre històric com a l'Eixample, descentralitzant els itineraris turístics i afavorint una intensitat baixa.

· En aquesta línia, s'hauria de definir la capacitat de càrrega turística de Ciutat, tenint en compte tant els turistes allotjats com els visitants d'unes hores.

· Així mateix, s'ha de donar suport a la política d'habitatge públic, en règim de lloguer i de compra, tenint en compte les dinàmiques poblacionals i prioritzant l'arrelament de residents del mateix barri.

· Cal cuidar especialment la Gent Gran, oferint serveis domiciliaris i col·lectius per millorar la seva qualitat de vida i que no hagin d'abandonar el seu barri.

Hem de lluitar contra la gentrificació i contra la pèrdua d'identitat. Un *Observatori* municipal donaria les claus per l'anàlisi continua de l'evolució demogràfica, comercial i econòmica de Ciutat, de manera que es podria implementar una millor gestió, avançant-nos als efectes negatius i aplicant mesures preventives.

Hem de reivindicar el dret a la ciutat, amb l'aplicació d'accions tècniques i polítiques i amb la participació ciutadana, per aconseguir que els veïnats i les veïnades puguin seguir vivint on vulguin i Palma pugui seguir sent Palma.

Annex

Classificació de les activitats en planta baixa

1. Moda i accesoris	Venda de roba, venda de cotilleria i roba interior, sabateries, venda de complements de moda, joieries, rellotgeries, perfumeries, etc.
2. Equipament de la llar	Venda de tèxtil per a la llar, mobiliari, venda d'electrònica i informàtica, venda d'electrodomèstics, joguines, papereries, llibreries, merceries, ferreteries, floristeries, il·luminació, articles per a nadons, estris per a la llar, pintures, basars, saboneries, etc.
3. Restauració	Bars, restaurants, cafeteries, etc.
4. Venda d'aliments	Supermercats, verduleries, fruiteries, bodegues, forns, carnisseries, xarcuteries, formatgeries, peixateries, botigues de dietètica, fleques, llaminadures, xocolateries, herbolaris, etc.
5. Gelateries i orxateries	Gelateries, orxateries, xurreries, iogurteries.
6. Botigues de conveniència	Establiments de venda d'articles varis oberts en franges horàries molt àmplies (per ex. locutoris)
7. Souvenirs i regals	Venda de souvenirs, venda d'articles de regal.
8. Serveis turístics	Monuments, museus, punts d'informació turística, establiments de canvi de moneda, lloguers de vaixells, lloguers de guies, lloguers de motos i bicis, etc.
9. Serveis d'ús regular	Estancs, administracions de loteria, oficines bancàries, oficines, farmàcies, tallers de vehicles, asseguradores, assessories, serveis de telefonia, copisteries, òptiques, perruqueries, quiosc, tabacs, tapisseries, etc.
10. Equipaments	Formació, lleure, educació, cultura (excepte monuments i museus), administració pública, biblioteques, art, etc.
11. Serveis d'oci especialitzat	Pubs, cocteleries, discoteques, sales de ball, bars de copes, casinos, salons recreatius, etc.
12. Allotjament	Hotels, aparthotels, pensions, albergs, residències d'estudiants, etc.
13. Serveis d'ús puntual	Aquells que s'utilitzen menys, sigui perquè són més cars o perquè són menys necessaris en el dia a dia. Tarot, immobiliàries, arquitectes, venda de bicicletes, assegurances, tatuatges...
14. Locals tancats	Per reforma, per temporada, etc.

Fonts consultades

- Airbnb (2018). “Encuentra alojamientos en Mallorca en Airbnb“. https://www.airbnb.es/a/mallorca Darrera visita el 18/10/2018.

- Expansión (2018). “El precio de la vivienda usada sube de medio un 3%: ¿Dónde lo hace con más fuerza?”. Consultat el 18/10/2018. http://www.expansion.com/economia/2018/07/09/5b43217aca474115488b45c2.html

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

- Fundació Iniciatives del Mediterrani (2018). Capacitat de càrrega turística. Estudi al centre històric de Palma. Fundació Iniciatives del Mediterrani. 73 pp.

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

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

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

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

- Herranz, Albert (2013). “Así era Santa Catalina“. Editorial Temporae. 168 pp.

- Idealista (2018). “Idealista. Casas y pisos, alquilar y ventas”. http://www.idealista.com Darrera visita juny 2019.

- IMAS (2018). “IMAS, Obra Social "la Caixa" i Ajuntament de Palma col·laboren en la prevenció de la soledat no volguda entre la gent gran”. www.imasmallorca.net/ca/noticia/1482 Darrera visita el 18/10/2018.

- Mercat de Santa Catalina (2018). “Un mercat amb historia”. http://www.mercatdesantacatalina.com/ca/historia.php Darrera visita el 18/10/2018.

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

- Palma XXI (2018). Informe sobre la gentrificació al barri de Santa Catalina, any 2018. Palma XXI. 30 pp.

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

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

PALMA XXI és una entitat ciutadana sense ànim de lucre, independent i oberta. Un observatori sobre el passat, el present i el futur de la ciutat des del qual reflexionar i dissenyar el futur de Palma.

Un dels projectes de Palma XXI és l'estudi del fenomen de la gentrificació a la ciutat . Per això establim els indicadors a controlar, les fonts i la periodicitat; fem seguiment de les noticies i articles de reflexió a premsa; i realitzem estudis qualitatius a partir d'entrevistes individuals o grupals a persones protagonistes del fenomen.

PALMA XXI