

HI HA GENTRIFICACIÓ A MENORCA? *TURISTITZACIÓ, HABITATGE I DESNONAMENTS*

Sònia Vives-Miró i Onofre Rullan



CONSELL INSULAR
DE MENORCA



Universitat
de les Illes Balears

Departament
de Geografia

Grup d'Investigació
sobre Sostenibilitat
i Territori. GIST



G VICEPRESIDÈNCIA
O I CONSELLERIA
I INNOVACIÓ
B RECERCA I TURISME
/

INTRODUCCIÓ: DE L'ESCLAT DE LA BOMBOLLA IMMOBILIÀRIA A LA BOMBOLLA DELS LLOGUERS A TRAVÉS DE LA TURISTITZACIÓ.....	9
Agraïments.....	13
GENTRIFICACIÓ, TURISME, HABITATGE I DESNONAMENTS.....	15
<i>Sobre el concepte de gentrificació i la seva evolució.....</i>	15
<i>Desnonaments com a desplaçaments per rent gap (gentrificació).....</i>	17
<i>Gentrificació i turisme.....</i>	18
NOTES METODOLÒGIQUES.....	21
Sobre les dades i cartografies dels desnonaments de llogaters i llogateres.....	21
Sobre les dades i cartografies del preu de l'habitatge, els establiments turístics i els habitatges turístics.....	22
Sobre els barris de ciutadella i de maó.....	22
L'EVOLUCIÓ DE LA TURISTITZACIÓ A MENORCA.....	25
Establiments turístics reglats.....	27
L'habitatge turístic (Airbnb).....	31
Airbnb a Ciutadella.....	35
Airbnb a Maó.....	38
LA REVALORITZACIÓ URBANA I EL PREU DE L'HABITATGE A MENORCA ...	41
DESNONAMENTS DE LLOGATERS I LLOGATERES A MENORCA.....	49
L'espai dels desnonaments a Ciutadella.....	53
L'espai dels desnonaments a Maó.....	57
HI HA GENTRIFICACIÓ A MENORCA?.....	61
REFERÈNCIES.....	65

ÍNDIX DE FIGURES

- Figura 1. Evolució del nombre de visitants a les Illes Balears (2010-2018).
- Figura 2. Evolució del desnonaments de llogaters (DL) i execucions hipotecàries (EH) a les Illes Balears (2001-2017).
- Figura 3. Seccions censals de Ciutadella.*
- Figura 4. Barris de Maó*
- Figura 5. Les fases d'urbanització de Menorca
- Figura 6. L'oferta turística reglada de Menorca entre 1936 i 2010.
- Figura 7. Evolució de l'arribada de turistes a Menorca segons el tipus d'allotjament.
- Figura 8. Establiments turístics reglats i places turístiques a Menorca, 2010
- Figura 9. Establiments turístics reglats a Menorca segons el tipus d'allotjament, 2010.
- Figura 10. Geografia dels establiments turístics reglats a Menorca segons el tipus d'allotjament
- Figura 11. Densitat de places turístiques reglades residencials a Menorca.
- Figura 12. Densitat de places turístiques reglades hoteleres a Menorca
- Figura 13. Localització dels habitatges Airbnb, maig 2017.
- Figura 14. Densitat d'habitatges de lloguer turístic Airbnb, maig 2017.
- Figura 15. Densitat de places en habitatges Airbnb, maig 2017.
- Figura 16. Preus (€/nit) d'habitatges Airbnb, maig 2017.
- Figura 17. Urbanització de Binibéquer.
- Figura 18. Mobilització de capital a través d'Airbnb a Menorca.
- Figura 19. Localització dels habitatges Airbnb, maig 2017, a Ciutadella.
- Figura 20. Densitat d'habitatges Airbnb, maig 2017, a Ciutadella
- Figura 21. Localització d'habitatges Airbnb, maig 2017, a Ciutadella, per barris.*
- Figura 22. Localització dels habitatges Airbnb, maig 2017, a Maó.
- Figura 23. Densitat d'habitatges Airbnb, maig 2017, a Maó.
- Figura 24. Localització d'habitatges Airbnb, maig 2017, a Maó, per barris.*
- Figura 25. Evolució del preu de l'habitatge (€/m²) a les ciutats Illes Balears des de 2008
- Figura 26. Evolució del preu del lloguer (€/m²) per nuclis urbans i turístics de Menorca (2017-2018).
- Figura 27. Preu de l'habitatge de compra a Menorca.
- Figura 28. Preu de l'habitatge de lloguer a Menorca.
- Figura 29. Geografia del preu mitjà de compra (€/m²) per barris a Ciutadella (2017).
- Figura 30. Geografia del preu mitjà de compra (€/m²) per barris a Maó (2017).
- Figura 31. Evolució dels desnonaments per impagament de lloguer a les Illes Balears, per Partit Judicial (2013-2017).
- Figura 32. Localització dels desnonaments per impagament de lloguer a Menorca (2013-2016).

- Figura 33. Evolució dels desnonaments per impagament de lloguer a les Illes Balears, per municipi (2013-2017).
- Figura 34. Variació interanual dels desnonaments a Ciutadella i Maó (2008-2015).
- Figura 35. Densitat de desnonaments per impagament de lloguer per kilòmetre quadrat a Menorca (2013-2016).
- Figura 36. Localització dels desnonaments per impagament de lloguer a Ciutadella (2013-2016).
- Figura 37. Densitat de desnonaments per impagament de lloguer per kilòmetre quadrat a Ciutadella (2013-2016).
- Figura 38. Desnonaments per impagament de lloguer (2013-2016) per secció censal (2011)
- Figura 39. Desnonaments per impagament de lloguer (2013-2016) per 1000 habitatges (2011)
- Figura 40. Localització dels desnonaments per impagament de lloguer a Maó (2013-2016).
- Figura 41. Densitat de desnonaments per impagament de lloguer per kilòmetre quadrat a Maó (2013-2016).
- Figura 42. Desnonaments per impagament de lloguer (2013-2016) per barri.

ÍNDIX DE TAULES

Taula 1. Recompte de desnonaments de llogaters que s'han recollit als jutjats de Menorca (2003-2017).

Taula 2. Dades generals sobre l'Airbnb a Menorca, maig 2017

Taula 3. Habitatges Airbnb, maig 2017, a Ciutadella, per barris.

Taula 4. Habitatges Airbnb, maig 2017, a Maó, per barris.

Taula 5. Evolució del preu mitjà del lloguer (€/mes) per nuclis urbans i turístics de Menorca (2017-2018).

Taula 6. Preu mitjà de compra (€/m²) per barris a Ciutadella (2017).

Taula 7. Preu mitjà de compra (€/m²) per barris a Maó (2017).

Taula 8. Evolució en xifres dels desnonaments per impagament de lloguer a les Illes Balears, per Partit Judicial (2013-2017).

Taula 9. Evolució en xifres dels desnonaments per impagament de lloguer a les Illes Balears, per municipi (2013-2017).

Taula 10. Xifres de desnonaments per impagament de lloguer (2013-2016) per secció censal (2011)

Taula 11. Xifres de desnonaments per impagament de lloguer (2013-2016) per barri.

Taula 12. Elements de gentrificació a Ciutadella

Taula 13. Elements de gentrificació a Maó

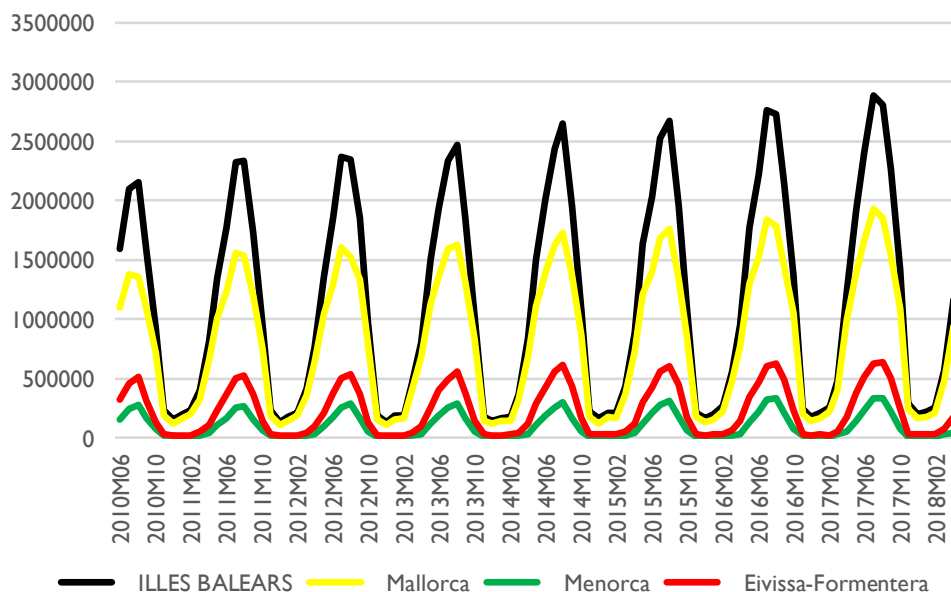
Taula 14. Correlacions entre els elements de gentrificació a Ciutadella i Maó. Font: elaboració pròpia.

INTRODUCCIÓ: DE L'ESCLAT DE LA BOMBOLLA IMMOBILIÀRIA A LA BOMBOLLA DELS LLOGUERS A TRAVÉS DE LA TURISTITZACIÓ

L'estiu de 2016, les Illes Balears varen batre el seu rècord en nombre de turistes. El mes de juliol de 2016 es van comptabilitzar 2.755.321 de turistes, 233.000 més que el 2015. La pujada de la pressió turística a Mallorca va ser del 9% sobre el seu rècord anterior, una xifra similar a la d'Eivissa i Formentera, visitada per 582.181, un 8,6% de creixement respecte del juliol 2015. Però allà on la xifra s'ha disparat més és a Menorca, on l'increment de turistes entre el juliol 2015 i 2016 va ser del 23,5% (IBESTAT, 2016) (vegeu la figura 1).

Aquestes xifres, conjuntament amb la pujada dels preus de l'habitatge, la sensació de saturació dels residents, la proliferació dels habitatges de lloguer turístic, l'increment dels desnonaments i les execucions hipotecàries, el treball precaritzat en el sector turístic, el canvi d'ús de l'espai residencial al turístic, entre d'altres, són fenòmens que s'han posat al centre del debat sobre el model de ciutat que produeix la turistització¹. Dins aquest debat, el turisme urbà roman al centre de la qüestió perquè és una de les modalitats turístiques que més s'ha expandit els darrers anys a les ciutats de les Illes i un dels que més afecta als i a les residents.

Figura 1. Evolució del nombre de visitants a les Illes Balears (2010-2018). Font: elaboració pròpia a partir d'IBESTAT, 2018



¹ Diario de Mallorca, 17/08/2016. <https://www.diariodemallorca.es/mallorca/2017/06/17/efectos-turismo-debate/1224950.html>

De la interacció entre aquest turisme urbà, la producció de l'espai-habitatge i de la seva interrelació amb els i les residents és d'on sorgeix el concepte de gentrificació turística. La gentrificació turística fa referència al procés de desplaçament que pateixen els i les residents que habitaven un espai urbà a causa de la seva revalorització o canvi d'ús, en aquest cas, des de l'ús residencial a l'ús turístic i de l'oci. En aquest sentit, la gentrificació turística té unes pautes i unes lògiques específiques, diferents a les de la gentrificació clàssica urbana: implica un ús dels habitatges i dels barris diferents. Actualment, la gentrificació turística representa una amenaça pels i per les habitants d'aquelles ciutats del sud d'Europa que tenen més afluència de turistes. De les ciutats de les Balears, a Palma, a través de l'arribada dels i de les creueristes i de la proliferació dels *habitatges turístics* –malgrat la prohibició actual- ja hi ha varis estudis que identifiquen el fenomen de la gentrificació turística (Vives-Miró, Rullan i González, 2018). A Eivissa, la principal qüestió al respecte és la situació de l'accés a l'habitatge, especialment al de lloguer. L'estiu 2017 es va viure un escenari en què els preus dels lloguers varen expulsar els mileuristes de l'illa, hi va haver renúncies a llocs de feina perquè no compensava la relació entre salari i lloguer, i fins i tot es varen llogar balcons per passar la nit per 500 euros al mes, o matalassos a terrasses per 400 euros². I pel que fa a Menorca, a Ciutadella els darrers anys estan presentant xifres molt elevades d'algunes de les variables clau en els esmentats processos de gentrificació turística. D'acord amb l'OBSAM (2016), l'Índex de Pressió Humana (61.647 el mes juliol de 2016) ha duplicat el de Maó (34.820 el juliol de 2016) i el nombre d'habitatges de lloguer turístic (383 habitatges a *Airbnb*) també gairebé és del doble que a Maó (193 habitatges a *Airbnb*). A l'altra cara de la moneda també s'ha observat que el número d'execucions hipotecàries que han tengut lloc a Ciutadella des de que va esclatar la bombolla immobiliària representa gairebé el 45% del total de les que s'han executat a Menorca. El creixement de les execucions hipotecàries del partit judicial de Ciutadella és el tercer més elevat d'Espanya (Vives-Miró, Rullan i González, 2018).

En aquest escenari d'intensificació de la turísticització, que es presenta deu anys després de l'esclat de la bombolla immobiliària i l'emergència de la crisi urbana, sembla que es comencen a tenir indicis suficients per afirmar que el conjunt de les Illes Balears estan esdevenint escenari d'una nova i incipient bombolla immobiliària que afecta, aquest cop, principalment als habitatges de lloguer. A la premsa es planteja la qüestió a través de titulars com ara “*el precio del alquiler de la vivienda en Baleares ha subido un 40% desde 2015*”³ o “els menors de 30 anys per accedir a un pis de lloguer

² El Mundo, 28/03/2016.

<http://www.elmundo.es/baleares/2018/05/20/5b01457d468aebda118b4677.html>

³ Menorca, 26/06/2018. <https://menorca.info/baleares/noticias/2018/622095/precio-del-alquiler-vivienda-baleares-subido-desde-2015.html>

necessitarien el 136% del seu salari”⁴. De les Illes, Eivissa és la que presenta aquest fenomen amb una major magnitud: “*Tres municipios de Ibiza, entre los alquileres más caros del Estado. El metro cuadrado de alquilar en Sant Josep es el más alto de España aunque Vila y Santa Eulària están entre los cinco primeros, según el Gobierno*”⁵. La pujada dels preus dels lloguers a Palma també ha estat del 43,1% en els darrers 2 anys. No obstant, a Menorca, encara que de moment aquesta problemàtica s’assumeixi en menor mesura, els mitjans de comunicació locals també en mostren la preocupació: “*La falta de vivienda en alquiler dispara los precios un 20% durante 2017. En zonas urbanas de Ciutadella y Maó no se encuentran pisos de dos habitaciones por menos de 500 euros al mes*”⁶.

De la mateixa manera que la construcció i l’esclat de la bombolla immobiliària dels habitatges en propietat (1995-2008) a Espanya ha anat associada a l’onada d’execucions hipotecàries, l’actual construcció de la bombolla del lloguer és indeslligable del l’augment exponencial dels desnonaments de llogaters. Són fenòmens indeslligables, les dues cares d’una mateixa moneda (Vives-Miró i Rullan, 2017). De fet, així ho estan expressant les estadístiques oficials (vegeu la figura 2). Si bé entre 2013 i 2017 la mitjana anual d’execucions a les Illes ha estat de 803, la de desnonaments de llogaters ha estat de 1507. És a dir, un 65% dels desnonaments ja corresponen als de llogaters i llogateres. Pel cas de Menorca la mitjana anual ha estat de 101 execucions hipotecàries i 83 desnonaments de llogaters. Així, Menorca, és l’únic cas de les Balears en què les execucions hipotecàries encara superen els desnonaments de llogaters. Un tendència però que sembla que s’està començant a invertir degut al ràpid increment de desnonaments de llogaters i a la lenta baixada de les execucions hipotecàries.

No obstant, la construcció d’aquesta nova bombolla del lloguer i les seves implicacions sociourbanes en forma de desnonaments no és un fenomen específic de les Illes Balears, sinó que també està tenint lloc tant en el context espanyol i internacional, especialment en els països d’economia política financeroimmobiliària i turística en crisi. Tant és així que els moviments socials de les de ciutats i regions del sud d’Europa més afectades per la turistització estan teixint una xarxa de territoris que s’alcen contra aquests processos⁷. Es tracta de la xarxa SET que agrupa Venècia, València, Sevilla, Pamplona, Palma, Lisboa, Málaga, Malta, Madrid, Girona, Canàries,

⁴Diario de Mallorca, 05/01/2018. <http://www.diariodemallorca.es/mallorca/2018/01/05/precio-alquiler-impide-miles-jovenes/1276814.html>

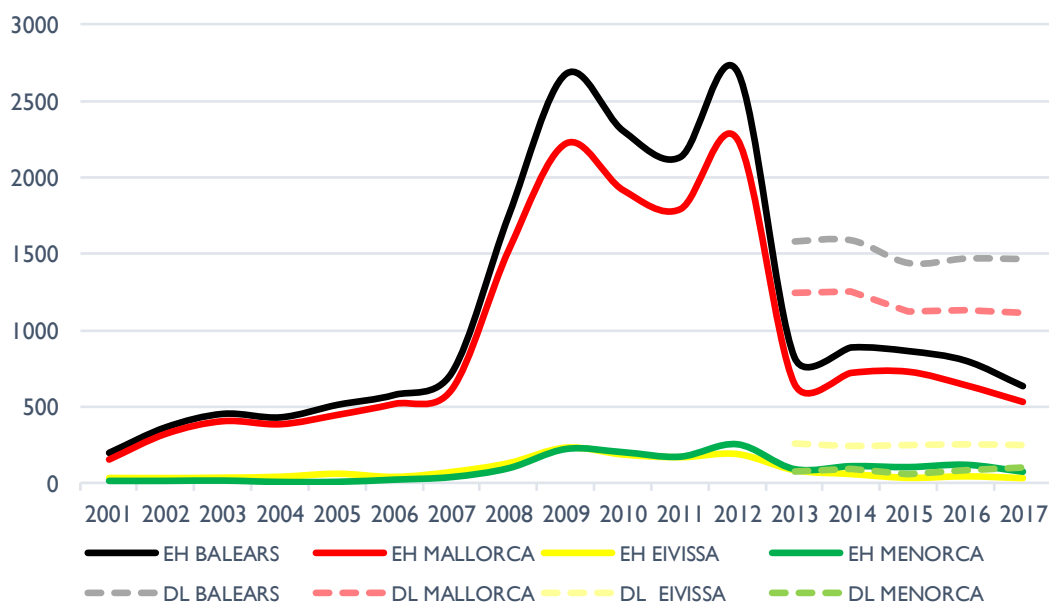
⁵Diario de Ibiza, 13/12/2017. <http://www.diariodeibiza.es/pitiuses-balears/2017/12/13/tres-municipios-eivissa-alquileres-caros/957659.html>

⁶ Menorca, 26/06/2018. <https://menorca.info/menorca/local/2018/620379/falta-vivienda-alquiler-dispara-precios-durante-2017.html>

⁷ <http://www.albasud.org/noticia/ca/1027/manifiesto-fundacional-de-la-red-set-de-ciudades-del-sur-de-europa-ante-la-turistizaci-n>

Donostia / San Sebastián, Camp de Tarragona i Barcelona⁸. Tot i que, per les seves realitats diferenciades cadascuna de les ciutats presenta uns conflictes diferents, allò comú pel que treballen junts és l'augment de la precarització i de la reducció del dret a l'habitatge; l'encariment i la transformació del comerç ; la massificació de carrers i places; la saturació de la xarxa pública de transport; l'especialització de l'economia de la ciutat en el sector turístic; la precarització de les condicions laborals de la població; l'alta generació de contaminació ; l'ús desmesurat i ampliació constant d'infraestructures ; la banalització dels entorns tant urbans com naturals. En resum es tracta d'un moviment pel dret a la ciutat i a l'habitatge digne.

Figura 2. Evolució del desnonaments de llogaters (DL) i execucions hipotecàries (EH) a les Illes Balears (2001-2017). Font: elaboració pròpia a partir del Consejo General del poder Judicial



Sota aquest context, la present investigació pretén donar resposta a la pregunta plantejada al títol: hi ha gentrificació a Menorca? És a dir, a partir de l'anàlisi crítica dels eixos que intervenen en els processos de gentrificació turística –turistització, increment del preus de l'habitatge, i desplaçaments (en aquest cas, específicament desnonaments de llogaters i de llogateres)- s'estudien les estratègies d'acumulació de rendes urbanes a través de processos de desposseïó d'habitatge i les implicacions que té aquest fenomen per a l'espai social menorquí.

⁸ <https://www.vilaweb.cat/noticies/algunes-de-les-ciutats-mes-turistiques-del-sud-deuropa-salien-per-combatre-lexplotacio-turistica-illimitada/>

AGRAÏMENTS

Aquest estudi ha estat possible, en primer lloc, gràcies al Consell de Menorca, especialment al Departament de Serveis Generals, Participació Ciutadana i Habitatge i a Cristina Gómez a través del seu incansable interès per la recerca i les polítiques pel dret a l'habitatge. Agraïm també a Elisa Marí tota la tasca que ha realitzat per facilitar l'estudi.

Agraïm la disponibilitat de les secretàries dels jutjats de primera instància de Maó i de Ciutadella que ens han permès accedir a les dades sobre desnonaments de llogateres i llogaters.

Ricard Cots Torrelles, responsable de la IDE Menorca, ens ha facilitat les *shapes* dels barris de Ciutadella i Maó. Per elaborar les cartografies que es presenten hem comptat amb l'ajut dels nostres companys del Grup d'Investigació de Sostenibilitat i Territori del Departament de Geografia de la Universitat de les Illes Balears: Toni Pons i Jorge Lorenzo. I Borja Pellejero, de l'OBSAM ens ha facilitat informació sobre els preus de l'habitatge a Menorca.

Aquest llibre forma part del projecte d'investigació "*Crisis y vulnerabilidad en ciudades insulares españolas: transformaciones en los espacios de reproducción social*" (CSO2015-68738-P) i "*Nuevos Modelos De Gobierno De Las Ciudades, e intervención en los espacios urbanos en el periodo postcrisis (ref. CSO 2016-75236-c2-1-r)*" finançat pel Plan Nacional de I+D+i del Ministerio de Economía y Competitividad. Agencia Estatal de Investigación. Fondo Europeo de Desarrollo Regional (AEI/FEDER, UE). La investigació també ha estat possible gràcies a un contracte postdoctoral "Vicens Mut" de la Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme del Govern de les Illes Balears.

SOBRE EL CONCEPTE DE GENTRIFICACIÓ I LA SEVA EVOLUCIÓ

El concepte de gentrificació fa referència a un procés de transformació urbana en què té lloc, d'una banda la revalorització del patrimoni immobiliari existent, i d'altra banda la substitució de la població que hi resideix per una de classe més alta. El terme gentrificació ve de l'anglès, de *gentry* que significa alta burgesia o membre de l'aristocràcia, però quan s'utilitza gentrificació no es fa referència a què la població sigui substituïda per l'alta burgesia, sinó per una capa social més alta, habitualment professionals blancs de classe mitjana. Malgrat això, gentrificació és el terme més comú per referir-nos a aquests tipus de processos, també s'utilitza elitització o aburguesament. Gentrificació va ser utilitzat per primera vegada per Ruth Glass el 1964 quan estudiava el fenomen de retorn de la *gentry* al centre històric d'Islington (Londres), fet que representava la inversió de les seves dinàmiques residencials tradicionals del districte (Glass, 1964). A partir dels anys 70, els geògrafs marxistes van agafar el concepte per tal de descriure el procés de substitució de les classes obreres per classes mitjanes-altes a zones degradades i abandonades de la ciutat, un procés que anava lligat a les polítiques públiques de rehabilitació urbana (Smith, 1979; Harvey, 1977).

Des de finals dels anys seixanta, la literatura fa referència al desenvolupament de tres onades de gentrificació. La primera es remunta a les ciutats de postguerra dels països del capitalisme avançat, entre 1968 i 1973, abans de la crisi fordista. Aquesta consistia en casos de gentrificació concrets i esporàdics, incentivada pels poders públics locals a través de la inversió en els centres urbans sota el discurs de la necessitat de contrarestar el declivi econòmic del mercat privat i per tal de crear un bon clima per al negoci immobiliari (Lees, Slater, i Wyly, 2008). Aquest procés va tenir lloc als barris de les majors ciutats del nord-est dels EUA, Europa Occidental i Austràlia, com ara al Greenwich village, Nova York; a Glebe, Sydney; a Islington, Londres; o a Society Hill, Filadelfia.

La segona onada de processos de gentrificació va emergir entre els anys 1978 i 1988. Aleshores, ja no era un fet aïllat, sinó que cada vegada formava més part d'un procés de reestructuració urbana, més gran i més integrat. Ja no era que una classe alta decidís reinvertir en un barri degradat, sinó que aquesta estratègia passaria a ser l'opció residencial de les classes mitjanes (Smith, 1996). Aleshores, la gentrificació es consolidava com a un procés de canvi urbà i s'expandia geogràficament. Cal tenir en compte que en aquests moments es començaven a implantar les polítiques neoliberals i que això representaria un canvi del paper de les ciutats en les lògiques d'acumulació. Alguns dels casos més significatius de la gentrificació de l'època són als barris de Nova York de Soho, Tompkins Square Park i Lower East Side.

Des de principis de la dècada de 1990, amb la tercera onada, la gentrificació ha esdevingut una estratègia urbana global. Encara que en aquesta època hi hagi seguit havent processos de les mateixes característiques que en les onades anteriors (com per exemple el cas de sa Gerreria a Palma), el fet diferencial consisteix en una reestructuració del procés en si mateix a través de la innovació en les formes espacials (nova construcció de barris residencials o de zones comercials, noves aliances entre promotors privats i el govern local, etc.). Per tant, el terme ja no és només usat per esmentar processos ocorreguts en els espais centrals de les ciutats, sinó també fins i tot en zones de nova construcció anteriorment deshabitades com els resultants de reconversions industrials o la conversió d'antigues oficines en habitatges. En aquest sentit, s'estableix un altre dels debats més contemporanis sobre el tema de si la nova construcció és o no gentrificació per no implicar un desplaçament social. Així, s'ha procedit a redefinir el mateix sota el terme *new build gentrification*, una conceptualització estesa a àrees en desús de les ciutats (àrees industrials o portuàries abandonades) com el London Riverside (Davison, 2005). A inicis de la dècada dels noranta també s'ha parlat de supergentrificació, una evolució del fenomen en què els espais que ja han estat objecte de gentrificació en dècades anteriors, tornen rebre inversions intensives per al consum d'executius financers que han fet fortuna: els "súper rics". Un exemple és a Broklyn Heights (Lees, 2003)

El concepte de gentrificació ha estat analitzat des de dos corrents teòrics principals: un que l'estudia des de la vessant de l'oferta, i l'altre des de la demanda (Lees, Slater, i Wyly, 2008). No obstant això, ambdós corrents conflueixen en la comprensió de la centralitat que representa el conflicte de classe en l'explicació de la gentrificació (Smith, 1992:110). L'enfocament des de la perspectiva de la producció, tot sent Neil Smith l'autor que hi ha fet una contribució més àmplia, entén la gentrificació com un producte de l'acumulació oligopòlica de la renda urbana en un context d'economia de mercat (Hackworth, 2007). Segons Smith, la gentrificació és un procés social que va associat a la reestructuració social, econòmica i política de les ciutats (Smith, 1992:114). Segons aquest corrent, els diferencials de renda (*rent gaps*) s'han caracteritzat com un dels mecanismes centrals sota els quals s'amaga el procés de gentrificació. No obstant això, la *rent gap* és una condició necessària perquè esdevingui la gentrificació, però no suficient (Smith, 1992:112).

D'altra banda, la perspectiva del consum sosté que les principals forces impulsores de la gentrificació resulten de canvis en l'estructura sociocultural i ocupacional, on augmenten els serveis i ocupacions altament qualificades, com ha passat a moltes ciutats postindustrials dels països del capitalisme avançat (Lees, Slater i Wyly, 2008:156). Els autors més rellevants de l'enfocament de la demanda són Lees i Ley (2008) i Hamnett (2009). Hamnett advoca que els gentrificadors són la peça central de la gentrificació (Hamnett, 1991). D'acord amb aquest enfocament, Hamnett i Whitelegg (2007) exposen que, per al procés general de transformació d'edificis comercials i industrials a zones residencials, la gentrificació s'entén "*com a part integrant d'aquest procés en què la transició de societat industrial a societat postindustrial*

està associat en part a un procés que incrementa el nivell de classe social dels residents i a un canvi associat a la demanda d'habitatge, que és particularment marcat a les àrees centrals i urbanes. En aquest sentit, els grans espais en edificis singulars, a les proximitats del centre de la ciutat, atrauen un nou tipus de comprador que valora la centralitat i l'accessibilitat, tant a la feina com als serveis socials" (Hamnet i Whitelegg, 2007:122) Finalment, després de la controvèrsia entre Hamnett, Smith i Clark, s'ha acceptat la complementarietat d'aquests, tot sent la investigació sobre la gentrificació del Lower East Side de Smith (1996), un exemple de la integració del es dues corrents.

DESNONAMENTS COM A DESPLAÇAMENTS PER RENT GAP (GENTRIFICACIÓ)

L'onada de desnonaments esdevinguda tant a les Illes Balears com a l'Estat espanyol des de 2008 és interpretada sovint com una simple conseqüència de la crisi, com a dany col·lateral d'una crisi econòmica més general que comporta narratives referides a "efectes" o "impactes" en forma de "pèrdua d'habitatge", "dificultat d'accés a l'habitatge per part dels sectors més vulnerables", etc. No obstant, nosaltres argumentam que els desnonaments, així com la resta de mecanismes de desposseïció d'habitatge, no són tant sols una simple conseqüència de la crisi, sinó que formen part de la pròpia estratègia de producció i captura de renda urbana. En altres paraules, no es tracta de cap efecte o impacte, sinó que es tracta del mateix fenomen i forma part de la pròpia lògica en la que es troben les arrels urbanes de la crisi (Vives-Miró, Rullan i González, 2018).

El fenomen dels desnonaments cal conceptualitzar-lo en el marc dels processos d'acumulació per desposseïció (Harvey, 2003) a través de la urbanització del capital, en concret en el procés de desposseïció d'habitatge. Els desnonaments i les execucions hipotecàries representen la desposseïció d'habitatge dels processos de acumulació de rendes urbanes i, per tant, les entenem com a una part essencial, indeslligable i inherent del procés d'acumulació de renda urbana. Sense una part, l'altra no pot existir. Per tant, sense desposseïció d'habitatge no es pot produir, apropiat, capturar o acumular aquest tipus de renda urbana. Si bé el concepte d'acumulació a través de l'habitatge està molt treballat, la integració de la part de desposseïció d'habitatge com a part inherent a aquesta lògica pensam que queda més desatès (Vives-Miró, Rullan i González, 2018).

En aquest sentit podem considerar, majoritàriament, els desnonaments per impagament de lloguer com a desplaçaments per rent gap. La rent gap s'ha descrit com "la diferència entre el nivell de la renda potencial del sòl i la renda actual capitalitzada del sòl sota l'actual ús del sòl" (Smith, 2012: 126). La potencialitat de la renda del sòl d'un lloc està determinada únicament per l'ús "millor i més intens" del lloc, mentre que la renda real està en funció de la intensitat i ús del moment (Clark, 1995: 1490). Llavors, "la diferència potencial de renda ve produïda, principalment,

per la desvalorització del capital i també per l'expansió i el continu desenvolupament urbà" (Smith, 2012, pàg. 126) . En aquest sentit, d'acord amb Smith (2009), la rent gap constitueix el mecanisme central en el procés de gentrificació. Quan els barris pateixen desinversió, baixa la renda del sòl que es pot extreure a la zona i descendeixen llavors els preus de compra i lloguer d'immobles. A mesura que continua la desinversió, l'abisme que separa la renda del sòl de la renda que podria obtenir en cas de remodelació creix, fins al punt en què la reinversió comença a ser rendible (Smith, 2009). Quan la rent gap és prou ampla perquè els promotors puguin capturar un excedent satisfactori, aleshores, té lloc la gentrificació [...] (Smith, 2012). El concepte de gentrificació, però, més enllà del procés d'apropiació de renda, precisa els desplaçaments. En aquest sentit, els desplaçaments constitueixen la desposseïció d'habitatge mitjançant la producció de rent gap. En altres paraules, la gentrificació és un procés d'acumulació per desposseïció, on l'acumulació té forma de rendes urbanes apropiades a través de la rent gap; i la desposseïció té forma de desposseïció d'habitatge a través dels desplaçaments.

Els desnonaments de llogaters tenen cabuda en el que Marcuse (1985) va anomenar desplaçaments directes, tant els anomenats de l'últim resident, com els "en cadena". Dins d'aquestes dues categories els inscrivim en el grup d'aquells desplaçats per raons econòmiques. És a dir, quan el llogater no pot pagar el lloguer perquè se li ha pujat la renda i finalment és desnonat. D'aquesta manera, els desnonaments formen part del procés de la producció de rent gap i, per tant, poden ser considerats part de l'estratègia de producció o captura de renda urbana. Una integració conceptual que reforça l'enteniment del fenomen dels desnonaments en la lògica de captura de rendes urbanes.

GENTRIFICACIÓ I TURISME

En el cas dels espais turístics urbans, Gotham (2005:1102) ha definit el concepte de gentrificació del turisme com una eina heurística "per explicar la transformació d'un barri de classe mitjana en un enclavament relativament pròsper i exclusiu, caracteritzat per una proliferació de les empreses d'oci i espais turístics". Aquest autor sosté "que la investigació sobre la gentrificació del turisme es justifica no per la intensitat o magnitud de la gentrificació, sinó pel caràcter distintiu dels patrons inscrits en el procés" (Gotham, 2005:1102). Gotham, amb l'objectiu d'evitar el reduccionisme en l'anàlisi, tracta de conciliar les dues teories de la gentrificació, tot entenent que hi ha una relació conceptual entre l'elitització de l'oferta i la demanda (o de la producció i el consum). Així, des de la perspectiva del consum, el desenvolupament del turisme afecta el canvi dels patrons d'inversió de capital en l'esfera de la producció. A més, aquests models s'acompanyen amb noves formes de finançament per al desenvolupament immobiliari i la creació d'espais de consum. Mentrestant, els espais sociofísics associats a la gentrificació són també "una expressió

molt gràfica de canvis en els patrons de consum a les ciutats" (Carpenter and Lees, 1995:288; Gotham, 2005:1103).

En aquest sentit, s'argumenta que l'anàlisi de la gentrificació del turisme pot oferir espais d'interès en la complementarietat entre les diferents teories de gentrificació, pel fet que proporciona una perspectiva única sobre el turisme i la dinàmica de la renovació urbana. No obstant això, pel que fa als estudis de la gentrificació i el turisme a l'estat espanyol, cal esmentar l'estudi de García Herrera, Smith i Mejía (García Herrera, 2007) sobre la influència del turisme en els processos de canvi urbà a Santa Cruz de Tenerife (Illes Canàries).

Però quina relació hi ha entre la gentrificació i el turisme? Per què el turisme necessita la gentrificació, i la gentrificació el turisme? Doncs perquè la gentrificació és una de les estratègies del marketing urbà de l'urbanisme neoliberal per atraure inversions estrangeres i turístiques. Sense gentrificació no hi ha marketing urbà, sense marketing urbà no hi ha èxit en la jerarquia urbana global, i sense un bon posicionament en aquesta jerarquia, no hi ha atracció ni de fluxos de capital ni turístics.

Per entendre aquest fenomen cal veure el sentit que té la gentrificació en l'urbanisme neoliberal. Dins l'escenari global postfordista, les ciutats han esdevingut els espais centrals de disseny d'estratègies políticoideològiques i han anat agafant un nou rol econòmic i una nova forma de govern. Les ciutats, doncs, pretenen assolir aquest nou rol a través del que s'anomena urbanisme neoliberal, una reformulació de l'urbanisme que, tot produint espai urbà en coherència amb els processos globals de reestructuració econòmica, té per objectiu assolir l'èxit en el context d'una xarxa urbana mundial jerarquizada i marcada per la competitivitat (Smith, 2002).

Aquest nou rol econòmic va lligat a la necessitat d'un nou tipus de governança urbana, pròpia també de l'urbanisme neoliberal, que s'ha de dur a terme mitjançant l'aplicació de criteris polítics d'eficàcia i eficiència que classifiquin les ciutats en jerarquies d'acord amb criteris de competitivitat econòmica (González Ceballos, 2007). Cada vegada es gestionen més les ciutats com si fossin negocis i els agents privats s'incorporen a la presa de decisions. És a dir, cada vegada més els "governos locals es comporten com a promotors urbans" (González Ceballos, 2007:10).

Amb la consolidació d'aquests rols s'han anat constituint les ciutats emprenedores (Harvey, 1989). En aquest sentit, "les noves funcions d'aquestes ciutats esdevenen la promoció i el màrqueting, l'atracció d'inversions, la millora dels avantatges competitius i l'impuls de la creació de nous negocis des de dins de la mateixa localitat" (González Ceballos, 2000:4). Davant aquest escenari urbà plantejat a nivell global, els governos locals han hagut de trobar respostes per tal d'inserir-se en les lògiques sistèmiques i així procurar que la ciutat segueixi el camí de l'èxit. L'adopció d'unes polítiques urbanes d'aquesta lògica responen al que s'ha anomenat el gir emprenedor, és a dir, el reajustament de les pràctiques de governança per les quals els governos locals adopten regulacions que faciliten l'extracció de plusvàlues. Aquest gir és el que, per exemple, va patir Palma a partir dels anys noranta, amb el projecte Urban com a punt de partida, que donaria lloc a la gentrificació de la Gerreria.

Finalment, val a dir que en analitzar els processos urbans de transformació políticospacial resulta essencial entendre que, malgrat els processos hegemònics, cada ciutat té la seva via d'inserció en les transformacions neoliberals urbanes i que les formes de la competitivitat s'han construït entorn d'elements particulars a cada indret. Així en el cas de les ciutats turístiques, com Palma, Ciutadella i Eivissa, les estratègies de gentrificació poden permeten la conversió de l'espai urbà en zones de consum i d'oci atractives pel turisme, sense les quals els espais no podrien escalar en la jerarquia global, i per tant, no serien tan tractores del turisme.

SOBRE LES DADES I CARTOGRAFIES DELS DESNONAMENTS DE LLOGATERS I LLOGATERES

Les dades que han permès l'anàlisi dels desnonaments de Menorca han estat recollides als jutjats de primera instància dels partits judicials de Maó i de Ciutadella. A l'Estat espanyol, l'única font estadística sobre desnonaments és la que ofereix el Consell General del Poder Judicial (CGPJ). Les dades del CGPJ, però, tant sols presenten xifres desagregades a escala dels 431 partits judicials espanyols, fet que resulta insuficient per fer una anàlisi del fenomen a escala de carrer o barri. Per això, per tal d'elaborar la base de dades dels desnonaments per impagaments de lloguer a Menorca a escala inframunicipal s'ha fet un buidatge dels llibres de sentències i decrets dels jutjats de primera instància dels partits judicials de Maó i de Ciutadella. Les sentències apunten les resolucions judicials dels "judicis verbals de desnonaments", mentre que els decrets apunten els "judicis verbals de desnonaments" que no han tingut "oposició" i per tant no han necessitat sentència.

En aquests llibres de sentències i decrets hi figuren les adreces postals dels habitatges objecte de llançament per desnonament per impagament de lloguer. El resultat de la recopilació ha estat una base de dades on hi figuren aquets llançaments amb l'adreça completa (carrer i número) i l'any d'execució des de 2003 a 2017. A la figura 3 es mostren el nombre de desnonaments de llogaters i llogateres que s'han recollit per cadascun dels 5 jutjats, així com dels que no ha estat possible l'accés. Aquesta informació, tractada a través d'un sistema d'informació geogràfica, constitueix la base de les dades globals aportades i de les representacions cartogràfiques presentades.

Taula 1. Recompte de desnonaments de llogaters que s'han recollit als jutjats de Menorca (2003-2017). Font: elaboració pròpia

MAO	J1	J2	J3	TOTAL
SENTENCIES	237	178	157	572
DECRETS	99	0	0	99
DECRETS NO RECOLLITS	0	117	86	203
CIUTADELLA	J1	J2		0
SENTENCIES	156	162		318
DECRETS	91	92		183
DECRETS NO RECOLLITS	0	0		0
TOTAL	583	549	243	1375

Val a dir que aquesta font localitza tant sols els llançaments de llogaters que, d'alguna manera, s'han resistit al seu desallotjament i així s'ha acabat utilitzant la força. És a dir, la base de dades recull aquells casos que, després del litigi, acaben en llançament. No obstant, no s'han pogut contemplar els anomenats "desnonaments silenciosos"

que, en no haver generat cap plet judicial, no han desembocat en una resolució judicial.

SOBRE LES DADES I CARTOGRAFIES DEL PREU DE L'HABITATGE, ELS ESTABLIMENTS TURÍSTICS I ELS HABITATGES TURÍSTICS

Les dades que fan referència als preus de l'habitatge han estat extretes de la pàgina web d'Idealista⁹ el maig de 2018. D'aquesta web s'han pogut obtenir 3.459 habitatges que estan a la venda o en lloguer en aquell moment. De cadascun dels habitatges es té el preu i la superfície, de manera que s'ha pogut obtenir el preu en €/m². Ja que els habitatges s'han georeferenciat, a partir d'una interpolació IDW (interpolació mitjançant distància inversa ponderada)¹⁰ s'ha estimat el preu d'habitatge per tota l'illa de Menorca. Aquest procés s'ha fet tant pels habitatges de venda com de lloguer, de manera que s'han pogut elaborar les dues cartografies diferenciades.

Les dades que fan referència als establiments turístics reglats formen part de la base de dades del Grup d'Investigació sobre Sostenibilitat i Territori. Aquesta a ser elaborada el 2016 a partir d'un projecte de recerca finançat pel Ministeri de Ciència. La base de dades conté l'evolució entre els anys noranta i 2016 de tots els establiments turístics reglats de les Illes Balears. Les cartografies elaborades per aquest estudi s'han realitzat a partir de Sistemes d'Informació Geogràfica i mostren cadascun dels establiments localitzats a Menorca, així com la seva concentració a partir de l'anàlisi *Kernel*¹¹.

Finalment, les anàlisis de dades i cartografies sobre els habitatges turístics s'han realitzat a partir dels habitatges turístics que apareixien en la web de la plataforma Airbnb el maig del 2017. Aquests habitatges, de la mateixa manera que els recollits a la web Idealista, s'han georeferenciat, fet que ha permès posteriorment la seva anàlisi geogràfica.

SOBRE ELS BARRIS DE CIUTADELLA I DE MAÓ

Per tal de treballa a escala inframunicipal amb l'objectiu d'analitzar els fenòmens a una escala més gran, per Ciutadella i Maó s'han utilitzat diferents mètodes.

⁹ <https://www.idealista.com/>

¹⁰ La interpolació mitjançant distància inversa ponderada determina els valors de cel·la a través d'una combinació ponderada linealment d'un conjunt de punts de mostra. La ponderació és una funció de la distància inversa. La superfície que s'interpolava ha de ser la d'una variable dependent de la ubicació.

¹¹ L'eina d'anàlisi de densitat *Kernel* calcula la densitat de les entitats en el veïnatge d'aquestes entitats.

Figura 3. Seccions censals de Ciutadella. Font: elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatge del 2011

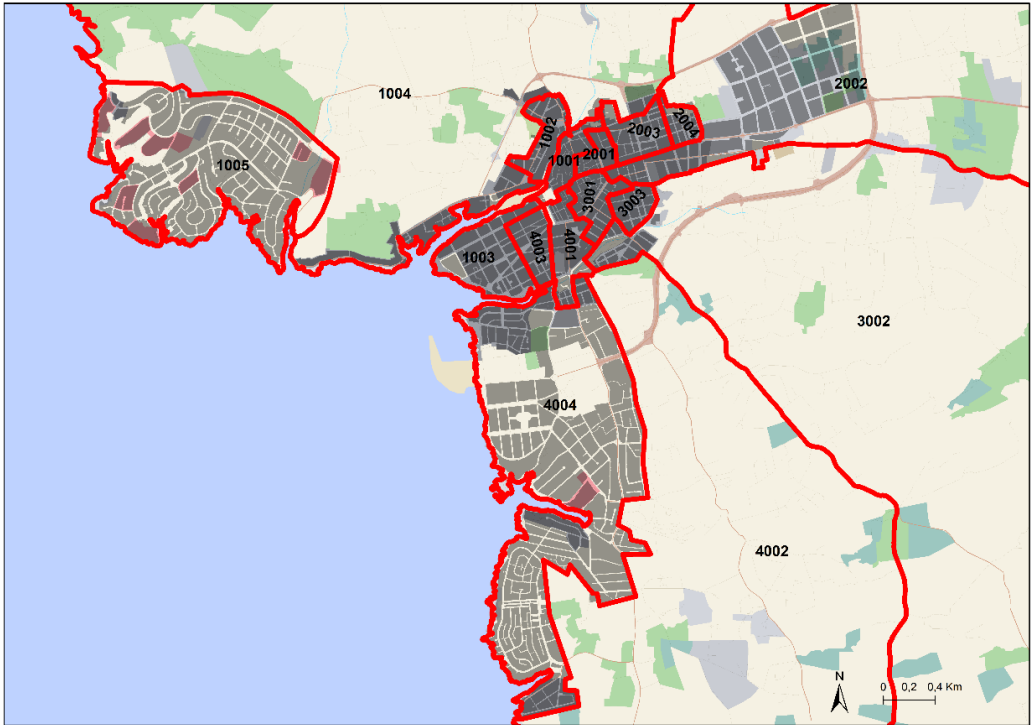
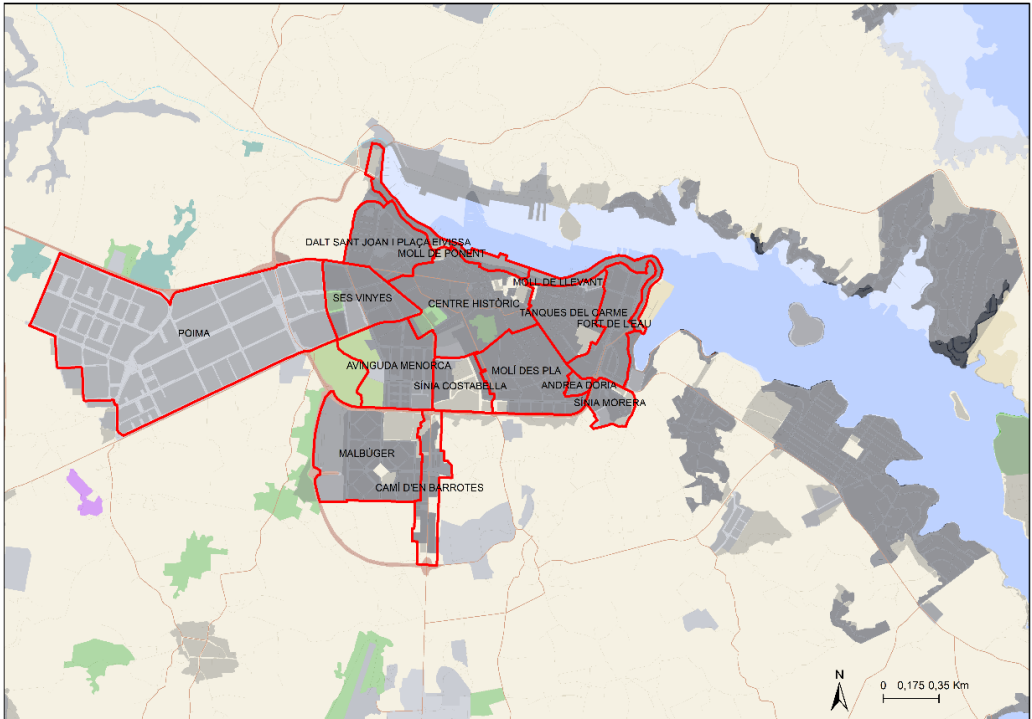


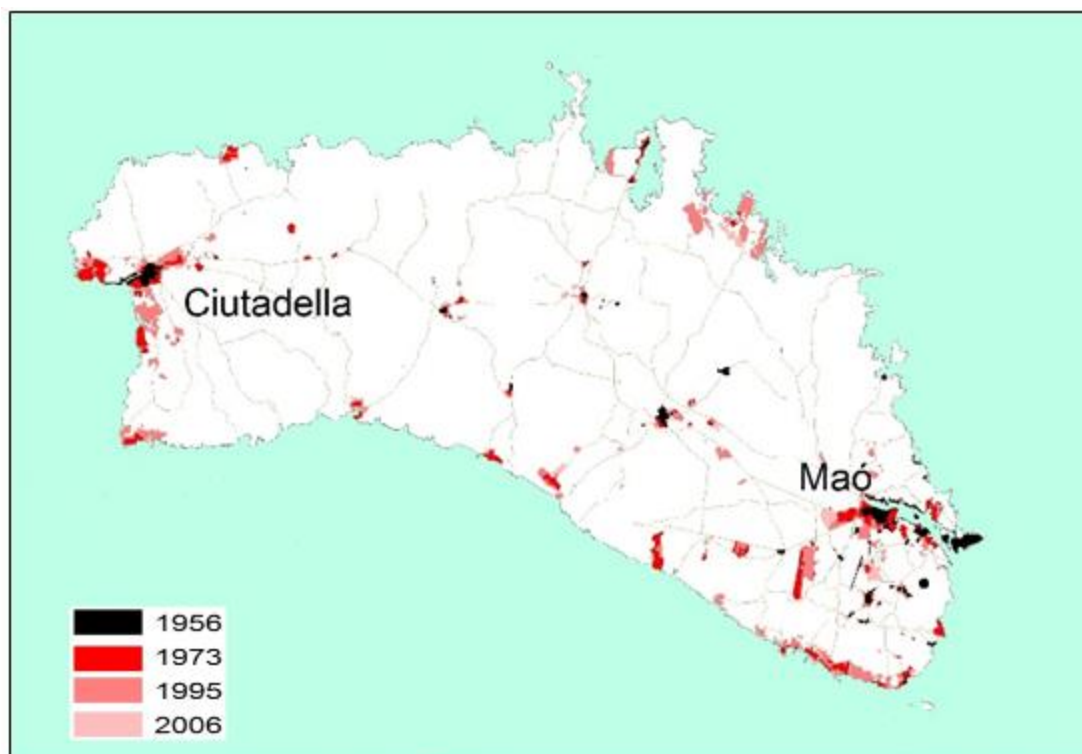
Figura 4. Barris de Maó. Font: elaboració pròpia a partir del IDE Menorca



Per al cas de Ciutadella, ja que no existeix una classificació de barris a la ciutat, s'ha optat per fer l'estudi a partir de les seccions censals de la ciutat. Aquestes són 16 i es dibuixen a la figura 3. No obstant, l'estudi intraurbà de maó sí que s'ha pogut realitzar a partir de les classificacions dels seus barris. La *shape* dels barris es va obtenir de la IDE de Menorca i estan dibuixats a la figura 4.

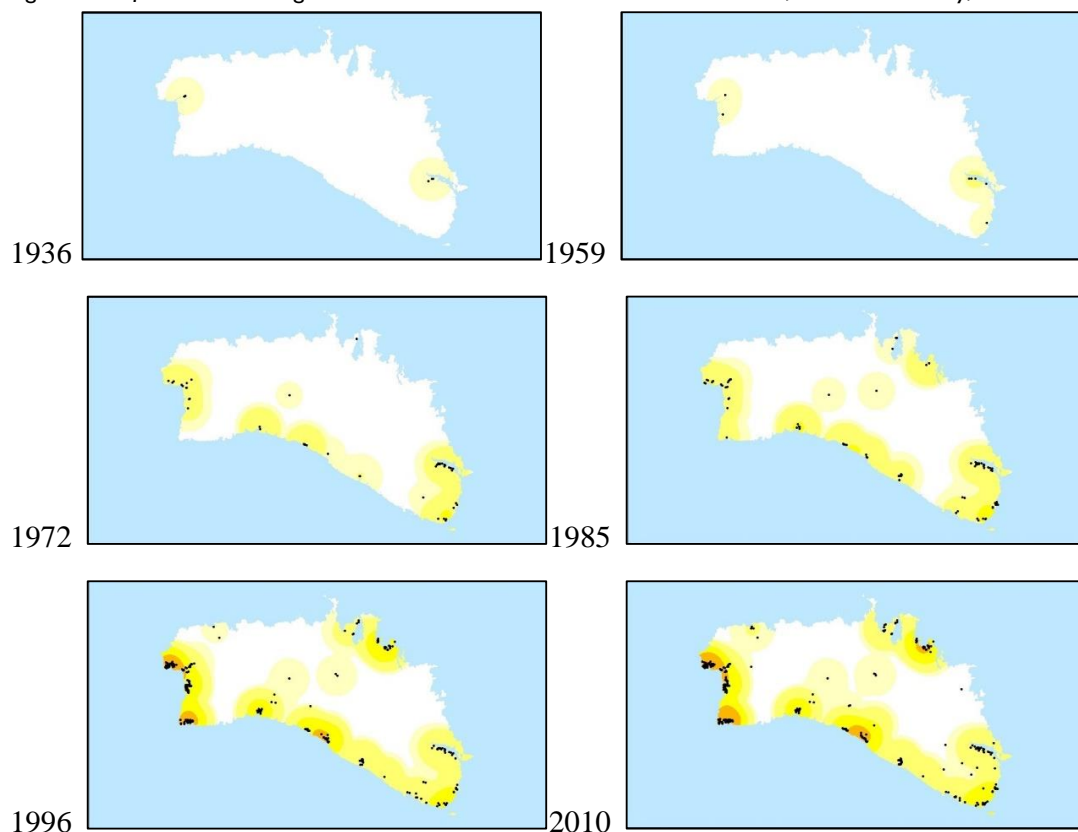
En l'evolució urbana de Menorca sempre s'hi destaca la bicefàlia entre la capital religiosa i tradicional, Ciutadella, i la capital portuària i administrativa, Maó, fins al punt que s'ha arribat a parlar de l'illa dels dos caps (Murray, 2006). Ciutadella ha estat la baula de connexió amb Mallorca i Maó amb el comerç mediterrani. La ubicació costanera d'ambdues capitals era possible, en temps de perills corsaris, gràcies a les murades de Ciutadella i al castell de Sant Felip que resguardava l'entrada del port de Maó. Més enllà de les dues ciutats, els escassos 15-20 km. que separen les costes nord i sud de la rectangular illa feien que el perill costaner només s'evités –i encara relativament- en emplaçaments equidistants a ambdues costes. Això només és possible en un espècie de carena demogràfica dentada que, al llarg de la carretera Maó-Ciutadella, unia i uneix els dos ports i les dues capitals on s'hi situen els principals pobles menorquins. Alguns autors han destacat també la situació ecotònica que es dona també en aquesta zona, una franja central de contacte entre la regió de Tramuntana (paleozoica i silícia) i el relleu tabular miocè i calcari del Migjorn. Aquests eren el únics punt de poblament de la Menorca preturística, la que s'ha pogut cartografiar amb el primer vol de fotografia aèria del 1956 (Figura 5).

Figura 5. Les fases d'urbanització de Menorca. Font: Pons & Rullan, 2014



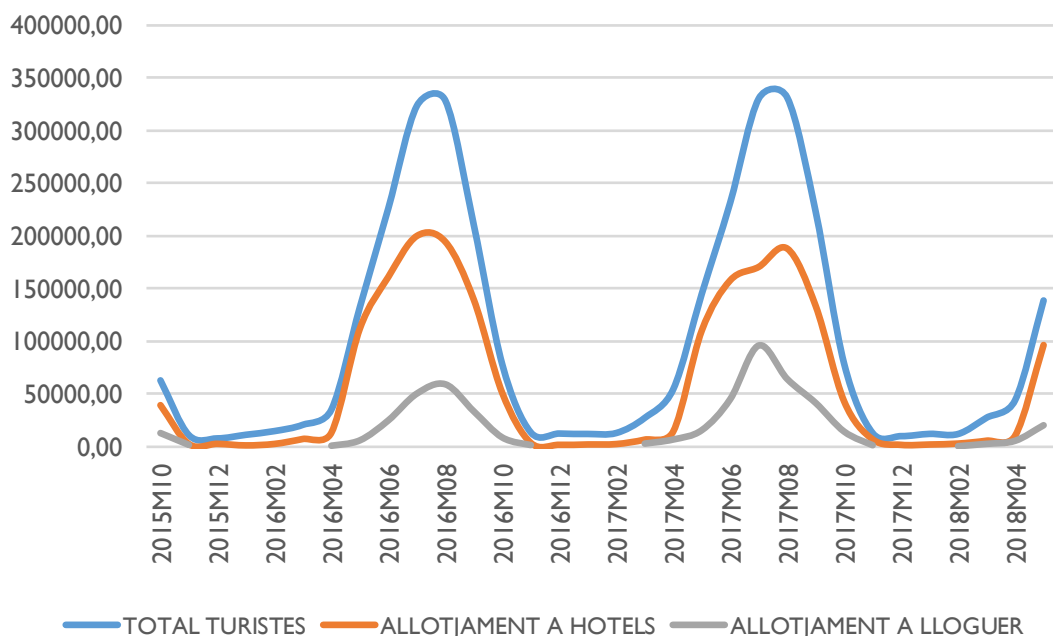
Aquest model preturístic, articulat sobre la línia Maó-Ciutadella, es transformà radicalment arran de l'obertura de l'illa cap a l'exportació de productes agraris i industrials primer i cap al turisme després. Efectivament, l'expansió urbana fins al 1973 es va fer, per un costat, a redós de les dues capitals i, per l'altre, ocupant part de la costa sud de l'illa. No obstant, fins el 1973, la costa nord segueix força aliena a la taca urbana. Aquesta costa septentrional començarà a entrar en el procés urbanitzador a partir de la dècada del 1980 (figura 6), quan Menorca girarà la seva economia directament cap al turisme i la construcció, com algunes dècades abans havien fet Mallorca i Eivissa. Aquesta segona fase, ja de marcat encuny turístic, es pot seguir amb precisió tot observant la sèrie de mapes que dibuixen el procés de turisticització de l'illa a partir de l'obertura d'hotels i apartaments, el que s'ha anomenat l'oferta reglada. La principal novetat d'aquesta última fase d'urbanització, com es pot observar als mapes de la figura 6, ha estat, per un costat, l'expansió urbana pels entorn periurbans de Ciutadella i Maó i, per l'altre, la urbanització costanera de la costa sud i la costa nord, especialment amb les urbanitzacions d'Es Mercadal.

Figura 6. L'oferta turística reglada de Menorca entre 1936 i 2010. Font: Pons, Rullan & Murray, 2014



Sobre aquesta urbanització s'hi han desplegat tant les formes tradicionals de turisme (hotels i apartaments turístics reglats) així com les noves formes d'explotació turística com l'anomenat lloguer turístic. De figura la 7 es pot deduir, que d'acord amb l'IBESTAT (2018) en els darrers tres anys, la mitjana de turistes que s'allotgen en hotels o similars és del 59% del total, mentre que els que s'allotgen en establiments de lloguer representen el 16%. Als apartats següents s'exposa la situació actual d'aquests dos processos de turisticització a Menorca.

Figura 7. Evolució de l'arribada de turistes a Menorca segons el tipus d'allotjament. Font: elaboració pròpia a partir de l'IBESTAT 2018



ESTABLIMENTS TURÍSTICS REGLATS

D'acord amb la base de dades del Grup d'Investigació de Sostenibilitat i Territori, el 2010 a Menorca hi havia 345 establiments turístics reglats, que suposaven 48.982 places turístiques. El 55% dels establiments (190) i el 55% de les places (22.125) es troben al municipi de Ciutadella, fet que l'ha convertit en el nucli urbà més turisticitzat de l'Illa amb molta diferència respecte la resta, sobretot de Maó —on tant sols s'hi troben el 5,8% dels establiments (20) i el 3,84 % de les places turístiques. El segon municipi més turisticitzat de Menorca, tot i que molt lluny de Ciutadella, és Es Mercadal. Es Mercadal té 38 establiments que suposen el 14% del total de les places de Menorca. D'aquests, 17 estan localitzats a l'Arenal d'en Castell (3.105 places) i 9 establiments

(854 places) a Fornells. Amb un número semblant de places segueixen Alaior -34 establiments i 6.479 places localitzades sobretot a Cala en Porter (17) i a Son Bou (13)- i Sant Lluís -32 establiments i 6.154 places, en gran part a Punta Prima- (vegeu la figura 8).

Figura 8. Establiments turístics reglats i places turístiques a Menorca, 2010. Font: elaboració pròpia a partir de GIST

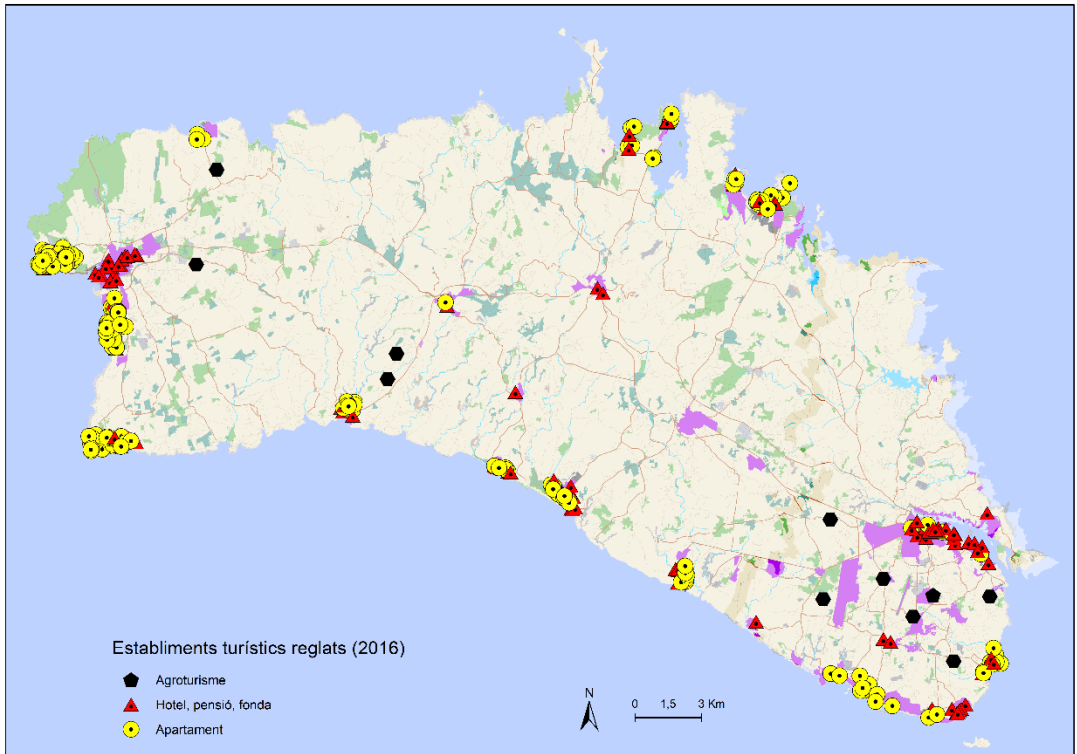
	Establiments	%	Places	%
<i>Ciutadella</i>	190	55,07	22125	45,17
<i>Es Mercadal</i>	38	11,01	6980	14,25
<i>Alaior</i>	34	9,86	6479	13,23
<i>Sant Lluís</i>	32	9,28	6154	12,56
<i>Es Migjorn Gran</i>	13	3,77	3228	6,59
<i>Maó</i>	20	5,80	1882	3,84
<i>Es Castell</i>	10	2,90	1199	2,45
<i>Ferrieres</i>	8	2,32	935	1,91
Menorca	345	100,00	48982	100,00

No obstant, d'aquests establiments turístics, el 64% eren apartaments (224), el 31% hotels o similars (107) i el 4% agroturismes (14) (vegeu la figura 9). D'aquesta manera, s'observa que l'oferta turística de Menorca està majoritàriament centrada en el turisme residencial ja abans de l'arribada d'airbnb. La geografia d'aquests allotjaments turístics, segons la seva tipologia, es mostra a la figura 10, la qual presenta un clar dibuix que expressa que els apartaments –el turisme residencial- s'han situat principalment a Ciutadella i Maó, i en menor mesura a Sou Bou, Cala Galdana, Platges de Fornells. Mentrestant, els hotels es localitzen principalment a les zones costeres i turístiques. Evidentment, els agroturismes es localitzen a l'interior de l'illa.

Figura 9. Establiments turístics reglats a Menorca segons el tipus d'allotjament, 2010. Font: elaboració pròpia a partir de GIST

Tipus d'allotjament	Núm. Establiments	%
<i>Hotel, pensió, hostal</i>	107	31,01
<i>Apartaments</i>	224	64,93
<i>Agroturisme</i>	14	4,06
<i>Total</i>	345	100,00

Figura 10.. Geografia dels establiments turístics reglats a Menorca segons el tipus d'allotjament. Font: elaboració pròpia a partir de GIST



Però més enllà dels establiments, allò que denota la intensitat del fenomen de la turistització és la densitat de les places turístiques per kilòmetre quadrat. Les cartografies dibuixades a les figures 11 i 12 diferencien la densitat de places turístiques per kilòmetre quadrat en funció de si són residencials (apartaments) o si són hoteleres.

Aquests dos mapes presenten algunes similituds i algunes diferències. D'una banda, és prou visible que la turistització és més intensa, tant en apartament com en hotels al Sud de Menorca i a Fornells i Arenal d'en Castell i Port d'Addaia. Però d'altra banda, la turistització també és més intensa al partit judicial de Ciutadella que al de Maó, en les dues tipologies d'establiments, i específicament en la residencial. A l'interior de l'illa, la majoria de places són turístiques hoteleres, la densitat de places residencials és molt baixa.

Si es comparen més en detall els nuclis urbans de Ciutadella i Maó es pot observar que Ciutadella presenta una intensitat de turistització molt més elevada que Maó en els dos mapes. A Maó hi ha més densitat de places hoteleres que de residencials, mentre que a Ciutadella hi ha 190 establiments que són apartaments (12.117 places) i 45 establiments hotelers que sumen 10.250 places.

Figura 11. Densitat de places turístiques reglades residencials a Menorca. Font: elaboració pròpia a partir de GIST

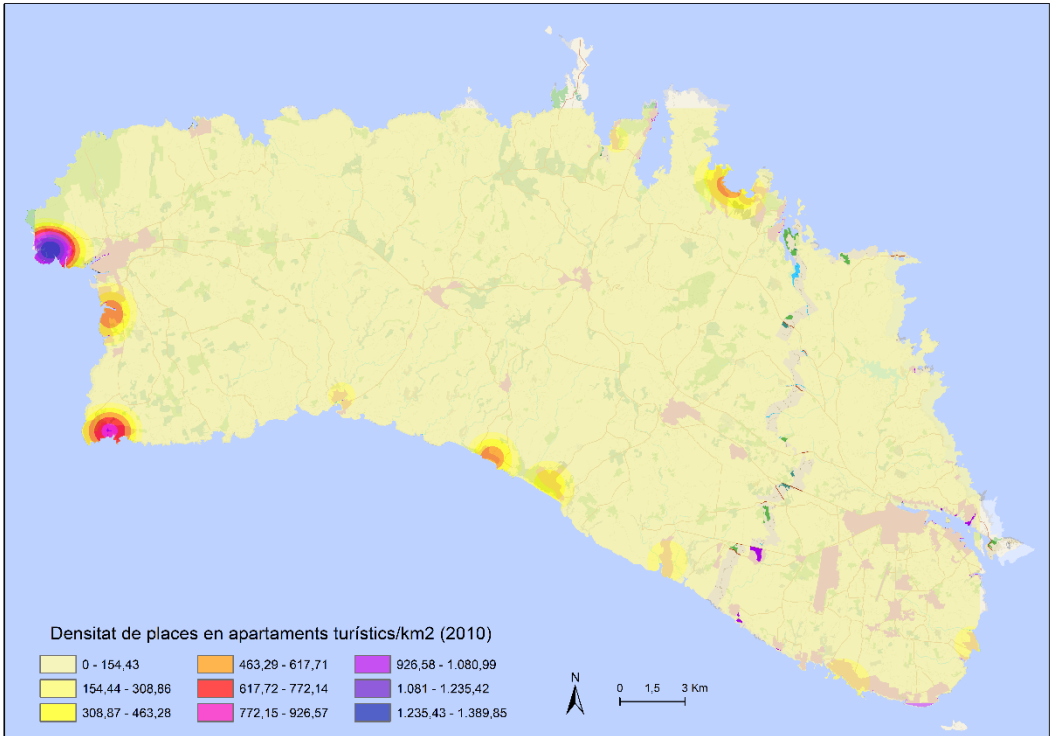
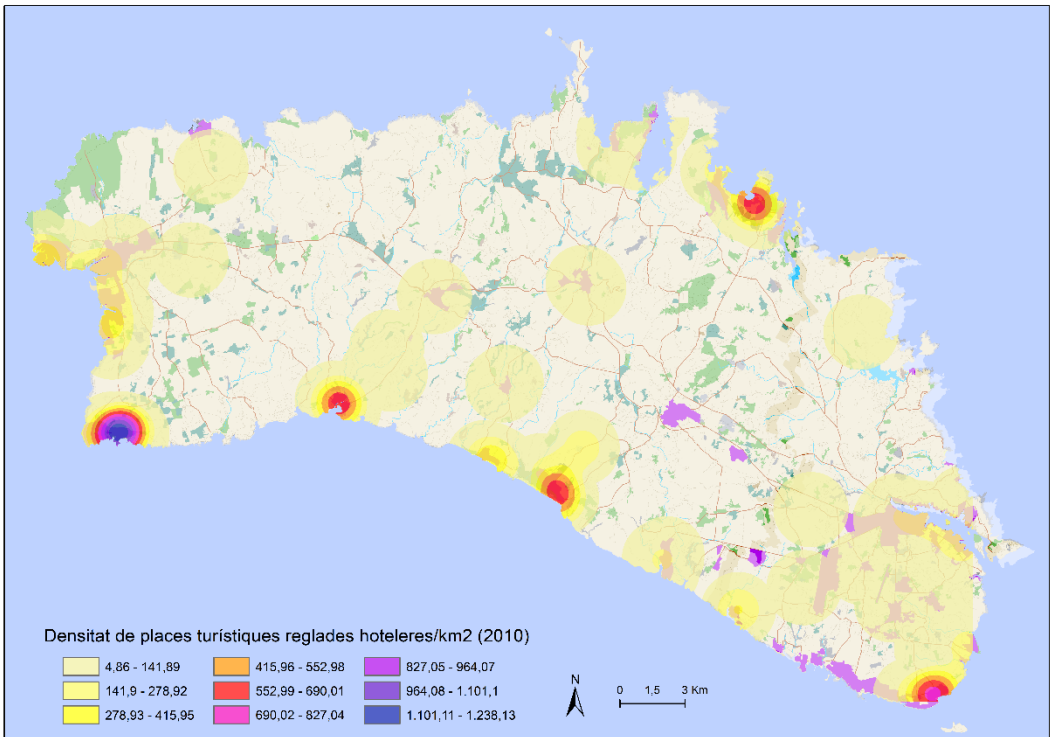


Figura 12. Densitat de places turístiques reglades hoteleres a Menorca. Font: elaboració pròpia a partir de GIST



L'HABITATGE TURÍSTIC (AIRBNB)

D'acord amb Yrigoy (2011: 11), “de les 4 places turístiques en habitatges que hi havia el 1979 (quan hi havia 12.656 places hoteleres) es van passar a 20.363 places turístiques en habitatges el 2016 (quan hi havia 29.772 places hoteleres). En els últims quaranta anys les places legals en habitatges turístics s'han multiplicat per 5090; mentre que en el mateix període, les places en apartaments turístics s'han multiplicat per 18,79 i les places hoteleres s'han multiplicat per 2,35”.

Més enllà d'aquests habitatges reglats i les places que suposen, des de l'emergència de les plataformes d'oferta d'habitatges turístics el 2011, com *Airbnb* i *Homeaway*, entre d'altres, s'han anat traient al mercat una gran nova quantitat de nous habitatges. Uns habitatges i unes places que sovint en alguns casos no han estat legalitzades, fet pel qual les dades existents per estudiar aquest fenomen no estan disponibles, de manera que no s'abondarà en profunditat el debat sobre el nombre de places reglades i no reglades per al mercat en forma d'habitatge.

Així i tot, a partir del mètode explicat a les notes metodològiques, s'han obtingut les dades sobre la magnitud del fenomen d'*Airbnb* a Menorca durant l'any 2017 (vegeu la taula 2), fet que sí que permet fer l'anàlisi sobre les implicacions que genera la seva expansió sobre l'espai social menorquí.

Taula 2. Dades generals sobre l'*Airbnb* a Menorca, maig 2017. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb

Número habitatges	Preu mitjà (€/nit)	Places	Facturació (€)	Nits
1.919	119,9	10.243	18.345.602	124.374

El maig de 2017 a Menorca s'oferien 1.919 habitatges turístics a la plataforma *Airbnb*, amb una mitjana de 119,9 € la nit. Aquests habitatges representaven una oferta de 10.243 places. Es pot dir també que fins el moment *Airbnb* va mobilitzar un capital de 18.345.602 € a l'illa (una xifra que és igual al 21% de tot el pressupost del consell Insular de Menorca pel mateix any).

Per tal de veure la geografia del fenomen s'han elaborat les cartografies que es presenten a les figures 13, 14, 15 i 15. Aquestes permeten quatre tipus d'anàlisis per a tota l'illa. En primer lloc, s'ha estudiat la distribució geografia dels habitatges; en segon lloc, les places turístiques que impliquen; en tercer lloc, els preus que dibuixen; i en quart lloc la mobilització del capital sobre l'espai urbà menorquí.

A la distribució geogràfica de l'oferta d'*Airbnb* hi destaquen, com no podia ser d'altra manera, Ciutadella i Maó. Ambdues ciutats presenten ramificacions cap a la costa sud, Ciutadella fins al cap d'Artrutx i Maó fins a la costa de Sant Lluís. No obstant, el pes de Ciutadella en aquest tipus d'oferta és molt més important que el de Maó, a la ciutat occidental de l'illa les densitats mitjanes superen els 14 habitatges/km², tot superant les densitats mitjanes de Maó.

Figura 13. Localització dels habitatges Airbnb, maig 2017. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb

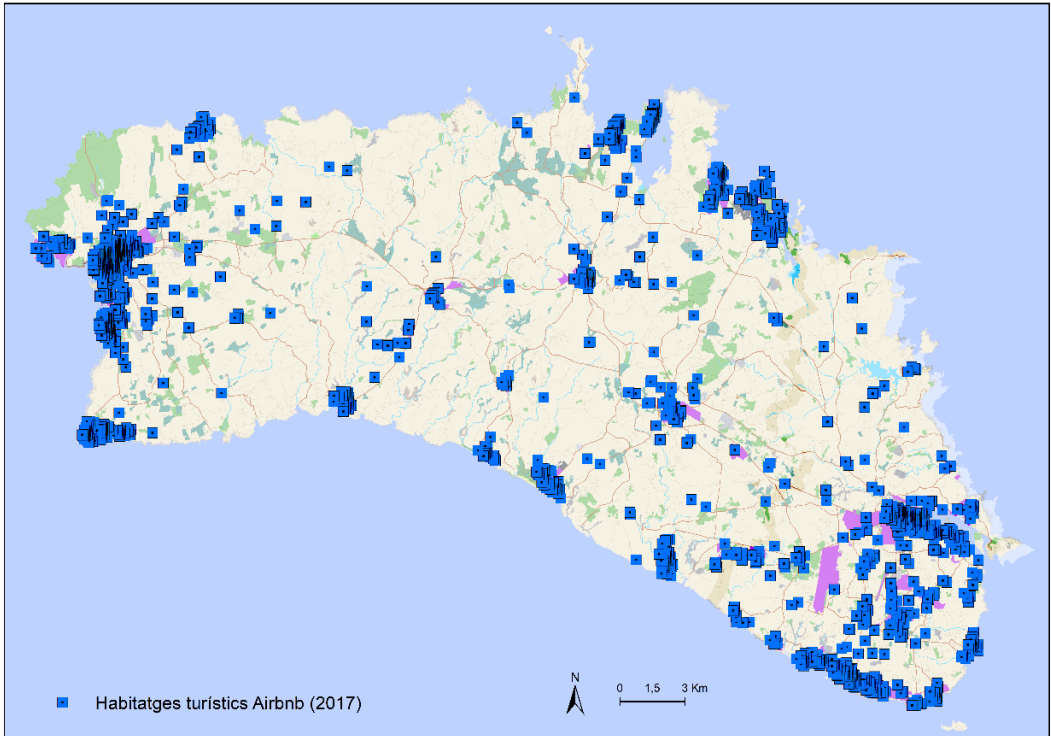
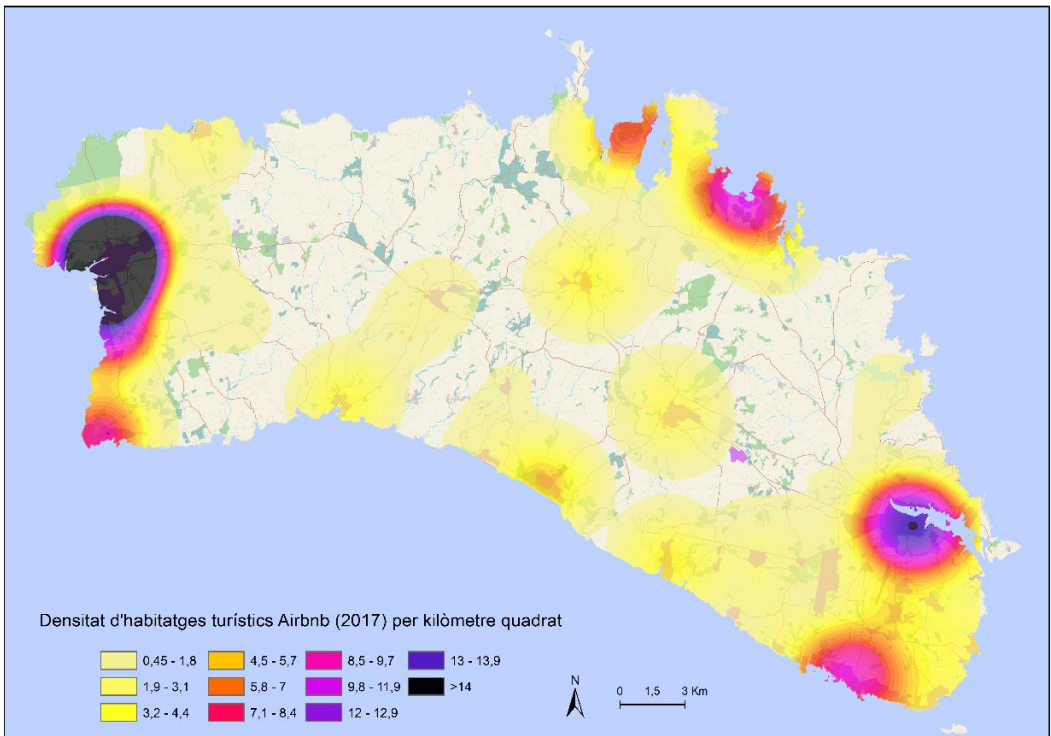


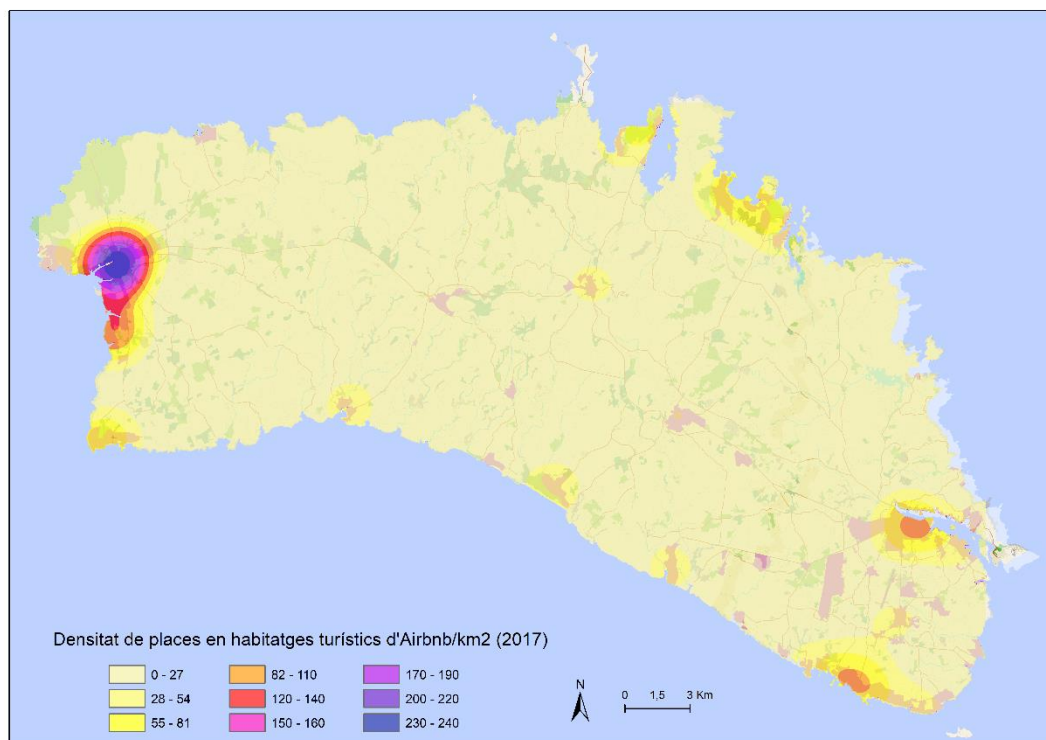
Figura 14. Densitat d'habitatges de lloguer turístic Airbnb, maig 2017. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb



La presència de l'oferta d'Airbnb a la costa denota alguns matisos que valen la pena de destacar. Com hom pot observar a la figura xxx, tot i que l'oferta és present tant a la costa sud com a la costa nord, és a les urbanitzacions de Mercadal on l'habitatge en lloguer turístic és més present. Es tracta, de les urbanitzacions costaneres més recents, desenvolupades especialment a partir de la dècada del 1980 i on aquest tipus d'oferta s'hi ha expandit amb més força. És com si a les més antigues urbanitzacions turístiques i residencials de la costa sud, no tant inserides en l'oferta immobiliària com les urbanitzacions de Mercadal, l'oferta turística i residencial més clàssica oferís encara resistència a la implantació d'aquest nou tipus d'oferta.

Les més de 10.000 places turístiques que ofereix la web es distribueixen també desigualment sobre l'espai. A la figura 15 es mostra clarament que el nombre de places en habitatges turístics d'airbnb està concentrat molt principalment a Ciutadella, sobretot al centre de la ciutat. Al centre de Ciutadella la densitat de places d'Airbnb arriba a les 240 places per Km², mentre que a Maó i a Binibéquer que són els nuclis que segueixen en densitat, s'arriba a 110 places. És a dir, Ciutadella dobla la pressió en densitat de places.

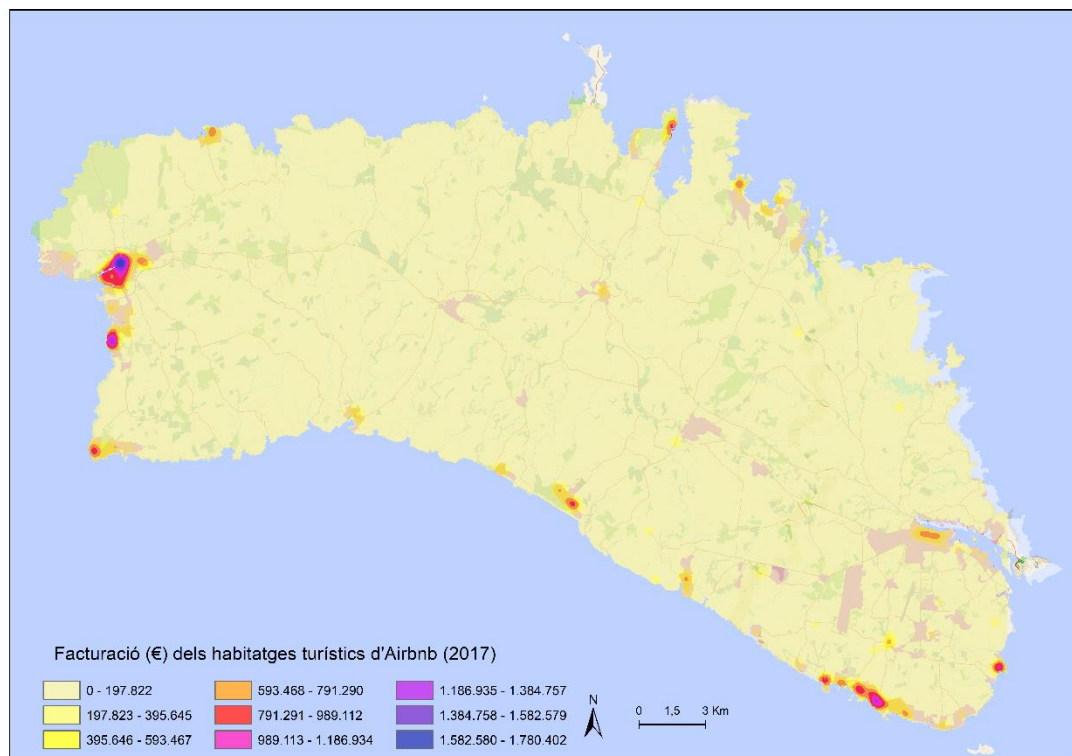
Figura 15. Densitat de places en habitatges Airbnb, maig 2017. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb



D'altra banda, la figura 16 dibuixa la geografia dels preus per nit d'aquests habitatges. Si s'observa aquest mapa es veu que tant Ciutadella com Maó presenten els preus més baixos per nit de l'illa, fins a 110€ la nit, mentre que els indrets que ofereixen un

que amb els altres aspectes que caracteritzen els moviments d'Airbnb, la figura 18 deixa veure que és també a Ciutadella allà on la mobilització de capital és més gran. Al centre de Ciutadella s'han facturat densitats de més d'un milió i mig d'euros per km2. A les urbanitzacions del sud de Maó s'arriba a la monilització d'un 1,3 milions d'€, mentre que a l'interior de l'illa arriba a mig milió a les zones amb més facturació. Maó tant sols a arriba al mig milió d'euros, una tercera part que Ciutadella.

Figura 18. Mobilització de capital a través d'Airbnb a Menorca. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb



Ja que són tantes les diferències entre les dues ciutats de l'illa, a continuació es fa un focus per veure-hi de més a prop com s'hi està construint la implantació d'aquesta noves estratègia d'acumulació de rendes.

AIRBNB A CIUTADELLA

Com ja s'ha vist a les cartografies anteriors, Ciutadella és amb molta diferència l'àrea de Menorca més afectada per l'aparició de l'Airbnb. A Ciutadella, el maig de 2017, hi havia una oferta de 752 habitatges de lloguer turístic. Aquesta xifra significa que hi havia 66 habitatges turístics per cada 1000 habitatges. La figura 19 mostra com estan distribuïts aquests habitatges a la ciutat, tot sent manifest la seva concentració al centre (vegeu també la figura 20).

Figura 19. Localització dels habitatges Airbnb, maig 2017, a Ciutadella. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb

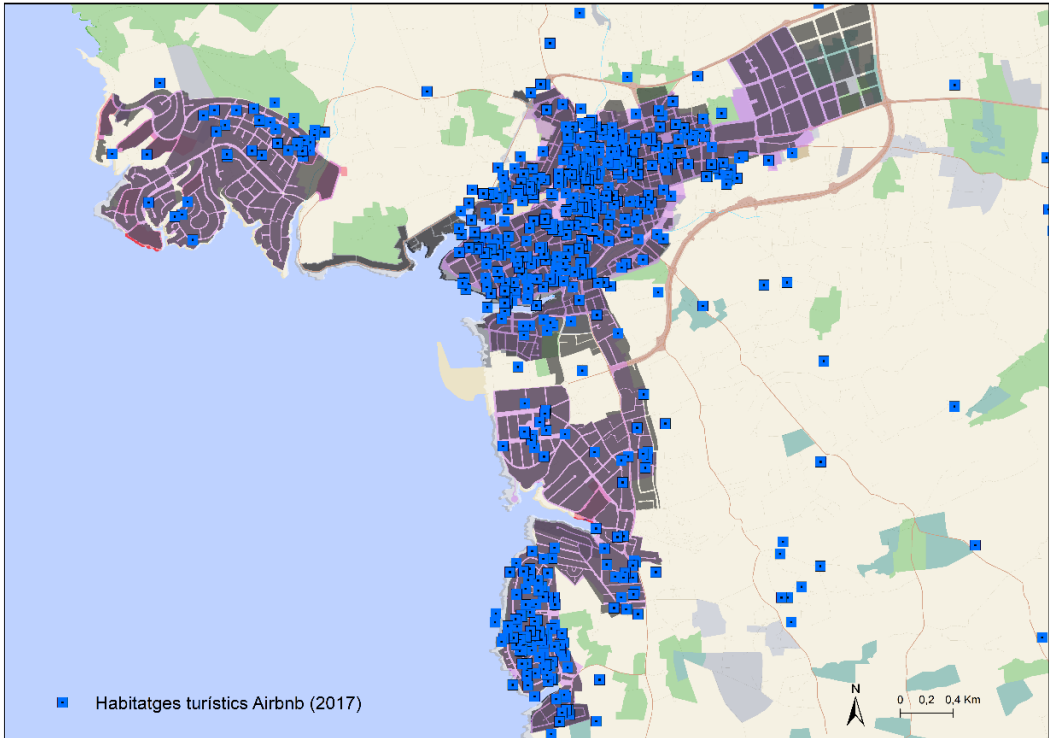


Figura 20. Densitat d'habitatges Airbnb, maig 2017, a Ciutadella. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb

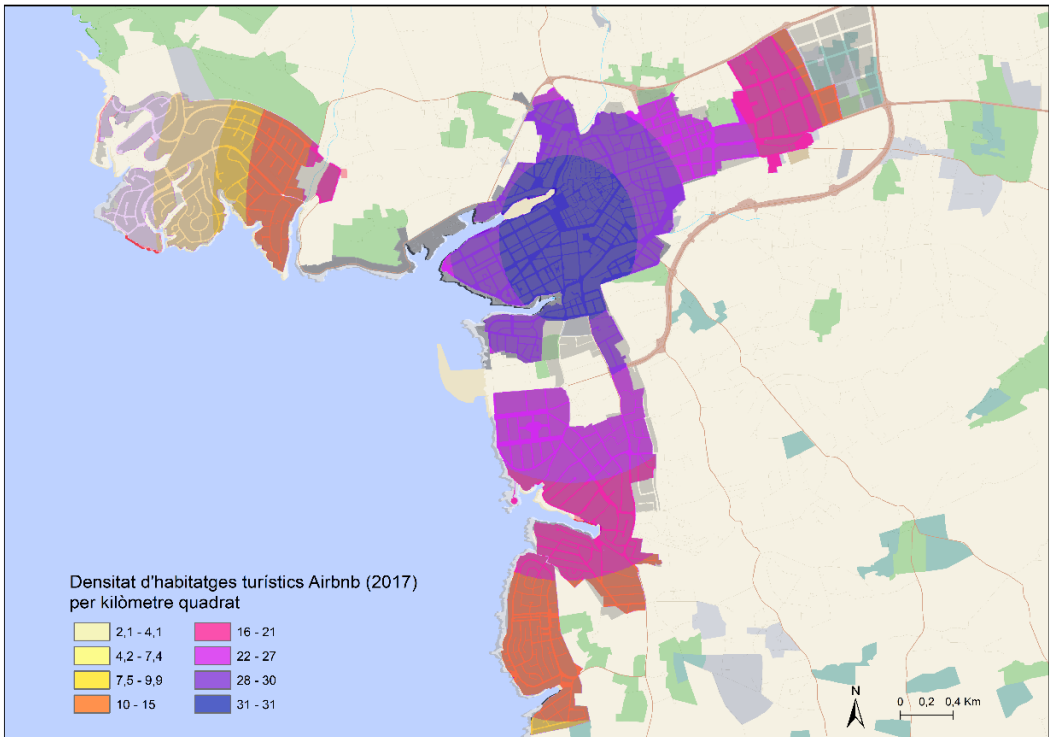
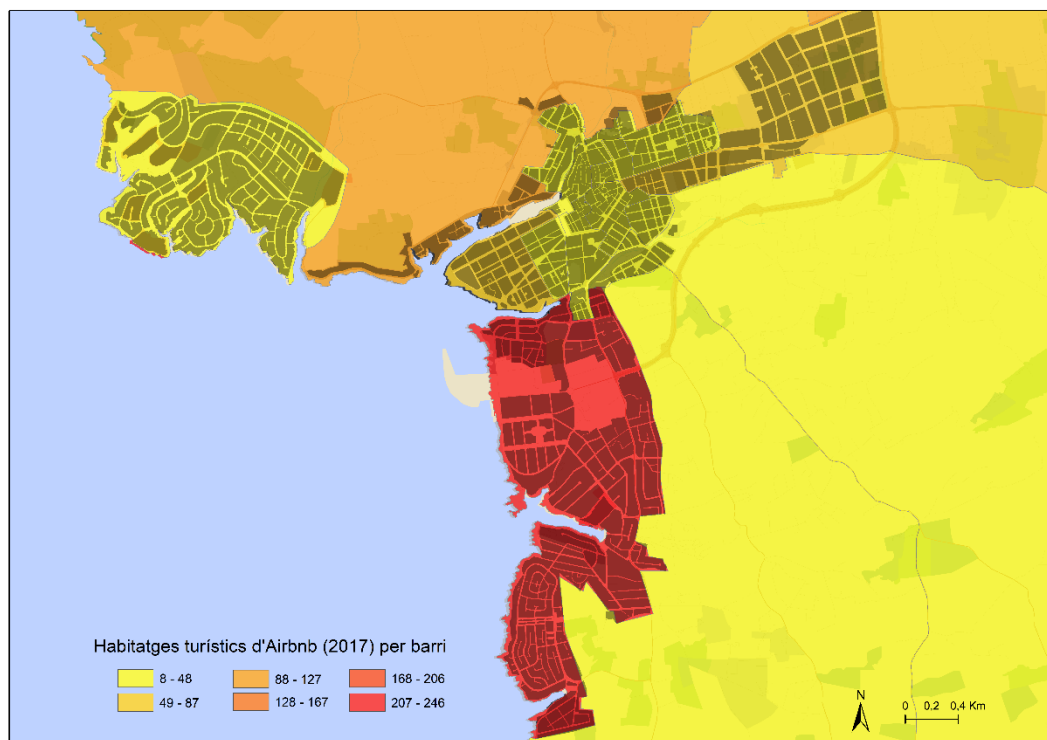


Figura 21. Localització d'habitatges Airbnb, maig 2017, a Ciutadella, per barris. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb



Taula 3. Habitatges Airbnb, maig 2017, a Ciutadella, per barris. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb

Barri	Habitatges	Habitatges Airbnb	Airbnb*1000habg
1001	420	39	93
1002	820	16	20
1003	850	48	56
1004	150	95	633
1005	695	32	46
2001	470	30	64
2002	1195	59	49
2003	870	21	24
2004	645	8	12
3001	855	29	34
3002	625	38	61
3003	430	9	21
4001	630	35	56
4002	810	24	30
4003	740	23	31
4004	1115	246	221

Així, a la figura 20 es deixa veure, que tot sent el centre històric on la densitat d'habitatges Airbnb és més alta, s'arriba a una pressió de 31 habitatges per kilòmetre quadrat, la més elevada de l'illa.

D'altra banda, si es fa l'estudi per barris, seccions censals en aquest cas, tant la figura xx com la taula xx mostren que els barris amb més habitatges turístics amb números absoluts són el 4004 (les urbanitzacions del Sud com Santandria i Cala Blanca) amb 246 habitatges i el 1004 (les urbanitzacions del nord com Cala Morell) amb 95 habitatges. No obstant, si s'analitza el número d'habitatges turístics però per cada 1000 habitatges residencial, d'una banda, torna a ser el barri 1004 (urbanitzacions del nord) el que és a dalt del rànquing (amb 633 habitatges turístics per cada 100 habitatges), però també hi apareix el barri 1001 (part del centre històric) amb 93 habitatges per cada 1000 habitatges residencials. Aquestes xifres, per tant indiquen que a les urbanitzacions del nord de ciutatella ja hi ha més habitatges turístics d'Airbnb que residencials, i que al Centre Històric, el 10% dels habitatges són d'Airbnb.

AIRBNB A MAÓ

La presència d'habitatges turístics de lloguer de la plataforma Airbnb a Maó és molt menys intensa que a Ciutatella. A Maó el maig de 2017 hi havia 209 habitatges turístics. Les figures xx i xx mostren la seva localització i la seva concentració respectivament. Es mostra un patró clar de concentració al centre històric, amb una densitat de d'uns 13 habitatges per kilòmetre quadrat. L'anàlisi per barris, a la figura xx i la taula xx també indiquen aquesta concentració al Centre, que té 57 habitatges. Al Centre li segueixen el Molí des Pla, amb 34 habitatges turístics i Tanques del Carme, amb 28. A la coa de la llista, hi ha els barris de Malbúger (amb 2 habitatges turístics), i Moll de Llevant i Camí d'en Barrotes amb 1 habitatge d'Airbnb cadascun.

Figura 22. Localització dels habitatges Airbnb, maig 2017, a Maó. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb

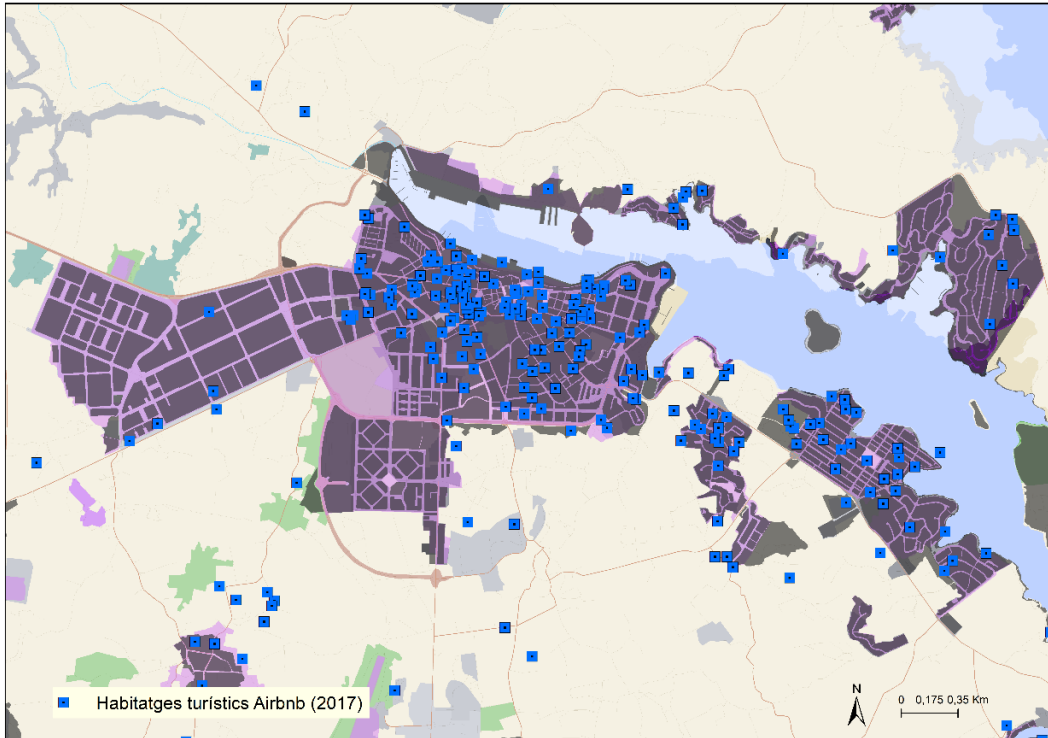


Figura 23. Densitat d'habitatges Airbnb, maig 2017, a Maó. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb

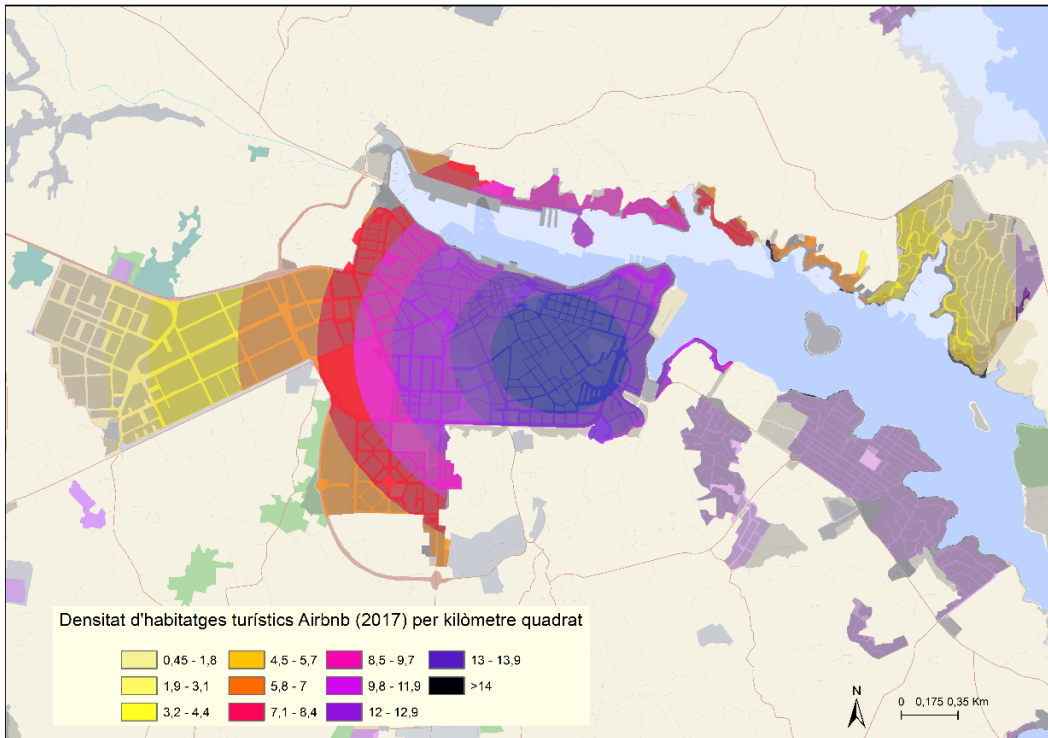
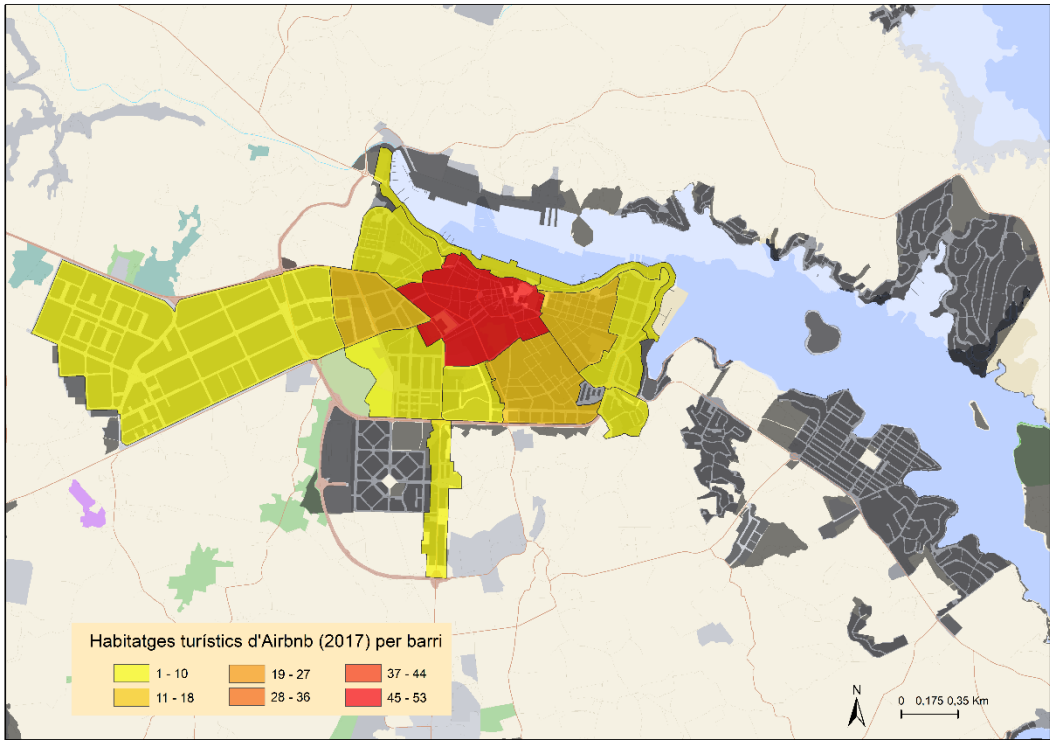


Figura 24. Localització d'habitatges Airbnb, maig 2017, a Maó, per barris. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb



Taula 4.. Habitatges Airbnb, maig 2017, a Maó, per barris. Font: elaboració pròpia a partir de Dinsairbnb

Barri	airbnb
TANQUES DEL CARME	28
ANDREA DORIA	15
SÍNIA MORERA	3
MOLÍ DES PLA	34
FORT DE L'EAU	18
CENTRE HISTÒRIC	57
SÍNIA COSTABELLA	4
AVINGUDA MENORCA	11
DALT SANT JOAN I PLAÇA EIVISSA	11
SES VINYES	10
CAMÍ D'EN BARROTES	1
MALBÚGER	2
MOLL DE LLEVANT	1
POIMA	10
MOLL DE PONENT	4

La revalorització urbana i l'increment del preu de l'habitatge resulta un dels factors essencials en les transformacions urbanes, i imprescindibles d'analitzar si es qüestionen els processos de gentrificació. L'augment del preu de l'habitatge és clau per saber les arrels dels desplaçaments. En aquest sentit, després de l'esclat de la bombolla immobiliària el 2008 i l'emergència progressiva de les seves implicacions socials, sembla que deu anys després es comencen a tenir indicis suficients per afirmar que el conjunt de les Illes Balears són escenari d'una nova i incipient bombolla immobiliària que afecta, aquest cop, principalment als habitatges de lloguer. De fet, la premsa¹² ja ha començat a fer ressò dels resultats de diferents indicadors com els que publica Idealista¹³, on es mostra que en els darrers 2 anys la variació del preu de l'habitatge al municipi de Palma ha augmentat en un 43,1%, evolució mensual que ha estat positiva des del mes d'abril de 2016, tot augmentant en alguns casos més d'un 3% mensual¹⁴. Per a la Pitiüsa major, els titulars han estat així de contundents: *“Tres municipios de Ibiza, entre los alquileres más caros del Estado. El metro cuadrado de alquilar en Sant Josep es el más alto de España aunque Vila y Santa Eulària están entre los cinco primeros, según el Gobierno”*¹⁵. També per l'illa de Menorca els mitjans de comunicació locals mostren preocupació al respecte: *“La falta de vivienda en alquiler dispara los precios un 20% durante 2017. En zonas urbanas de Ciutadella y Maó no se encuentran pisos de dos habitaciones por menos de 500 euros al mes”*¹⁶. Cadascuna de les illes pateix l'encariment del preu del lloguer dels habitatges: *“El precio del alquiler de la vivienda en Baleares ha subido un 40% desde 2015”*¹⁷. En aquesta situació es pot concretar, a més, en el cas específic dels menors de 30 anys, que per accedir a un pis de lloguer necessitarien el 136% del seu salari¹⁸.

La figura 25 mostra l'evolució dels preu de venda de les ciutats de les Illes des de 2008. En aquesta queda clara la tendència a l'alça que s'imposa a partir del 2013, quan a partir de les polítiques probombolla del govern es tornen a reactivar els mecanismes d'acumulació per desposseïció d'habitatge a Espanya (Vives-Miró, Rullan i González, 2018). Eivissa és la ciutat on els processos immobiliaris especulatiu són més intensos, seguits de Palma. A Menorca, la diferència entre el preu de venda de l'habitatge entre

¹² https://www.arabalears.cat/balears/preus-lloguer-Palma-pugen-anys_0_1722427902.html

¹³ <https://www.idealista.com/news/estadisticas/indicevivienda>

¹⁴ <https://www.idealista.com/news/estadisticas/indicevivienda#Palma-de-Mallorca>

¹⁵ <http://www.diariodeibiza.es/pitiuses-balears/2017/12/13/tres-municipios-eivissa-alquileres-caros/957659.html>

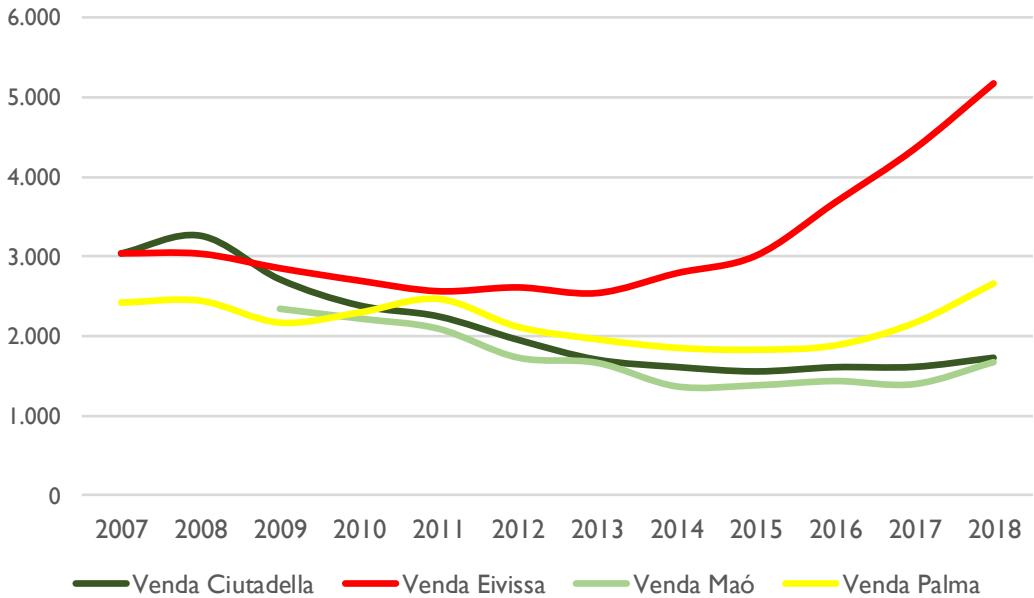
¹⁶ <https://menorca.info/menorca/local/2018/620379/falta-vivienda-alquiler-dispara-precios-durante-2017.html>

¹⁷ <https://menorca.info/balears/noticias/2018/622095/precio-del-alquiler-vivienda-baleares-subido-desde-2015.html>

¹⁸ <http://www.diariodemallorca.es/mallorca/2018/01/05/precio-alquiler-impide-miles-jovenes/1276814.html>

Ciutadella i Maó és d'un 9,2% més alt a Ciutadella com a mitjana durant els darrers 10 anys.

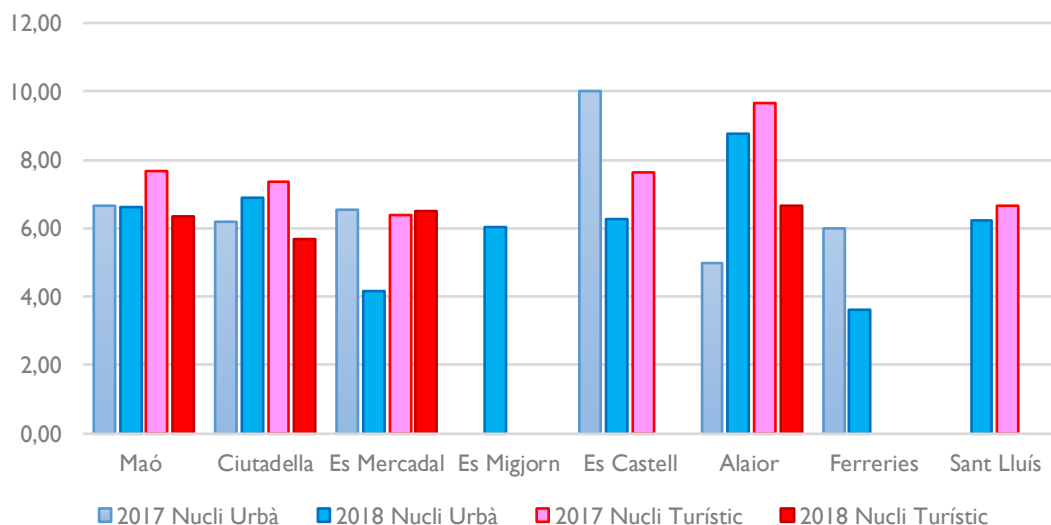
Figura 25. Evolució del preu de l'habitatge (€/m²) a les ciutats Illes Balears des de 2008. Font: elaboració pròpia a partir d'Idealista



Pel que fa els preus de l'habitatge de lloguer, no s'ha pogut accedir a dades més enllà de les que facilita l'OBSAM, i que ofereixen l'evolució dels preus entre març de 2017 i març del 2018 pels municipis de Menorca, tot diferenciant si es tracta de nuclis urbans o turístics. D'aquestes dades (vegeu la figura 26 i la taula 5) es poden observar les següents característiques.

El municipi amb un preu més alt de lloguer el 2018 a nuclis urbans és Es Castell, 1037,50 €/mes de mitjana; i a nuclis turístics, Maó, amb una mitjana mensual de 1102 €/mes. Maó i Ciutadella presenten un preus similars de lloguer en els nuclis urbans, 6,68 €/m² i 6,18 €/m² respectivament; tot i que el creixement ha estat més elevat a Ciutadella. En canvi en els nuclis turístics, el preu del lloguer a Ciutadella el darrer any ha baixat. Els nuclis urbans de Ferreries i Es Mercadal són els que, tot havent baixat el preu el darrer any, tenen un preu més baix si s'observa amb €/m², 4,17 i 3,63 respectivament.

Figura 26. Evolució del preu del lloguer (€/m²) per nuclis urbans i turístics de Menorca (2017-2018). Font: elaboració pròpia a partir d'OBSAM



Taula 5.. Evolució del preu mitjà del lloguer (€/mes) per nuclis urbans i turístics de Menorca (2017-2018). Font: elaboració pròpia a partir d'OBSAM

	2017	2018	2017	2018
	Nucli Urbà	Nucli Urbà	Nucli Turístic	Nucli Turístic
Maó	655,67	746,50	1524,25	1102,86
Ciutadella	571,82	629,00	724,38	856,25
Es Mercadal	508,75	483,33	562,86	470,00
Es Migjorn		1037,50		
Es Castell	450,00	550,00	496,43	
Alaior	487,50	350,00	550,00	400,00
Ferreries	442,50	950,00		
Sant Lluís		750,00	1400,00	

Tanmateix, amb l'objectiu d'elaborar unes cartografies del preu de l'habitatge de Menorca, s'han pogut dibuixar les diferències de preus a tot l'espai menorquí a través de l'interpolació de les dades d'idealista de 2017. D'aquesta manera, primer s'ha realitzat el mapa que apareix a la figura 27, a partir de 3.104 ofertes d'habitatges en compra. La mitjana del preu de compra de Menorca a través d'aquest mètode és de 2263 €/m². En aquesta cartografia es palesa un major preu en el que es pot anomenar oferta suburbana, amb clares puntes de majors preus tant als entorns periurbans de Ciutadella i Maó com a les dues costes, especialment la nord, que arriben a un màxim de 38.186 €/m².

Figura 27. Preu de l'habitatge de compra a Menorca. Font: elaboració pròpia a partir d'Idealista

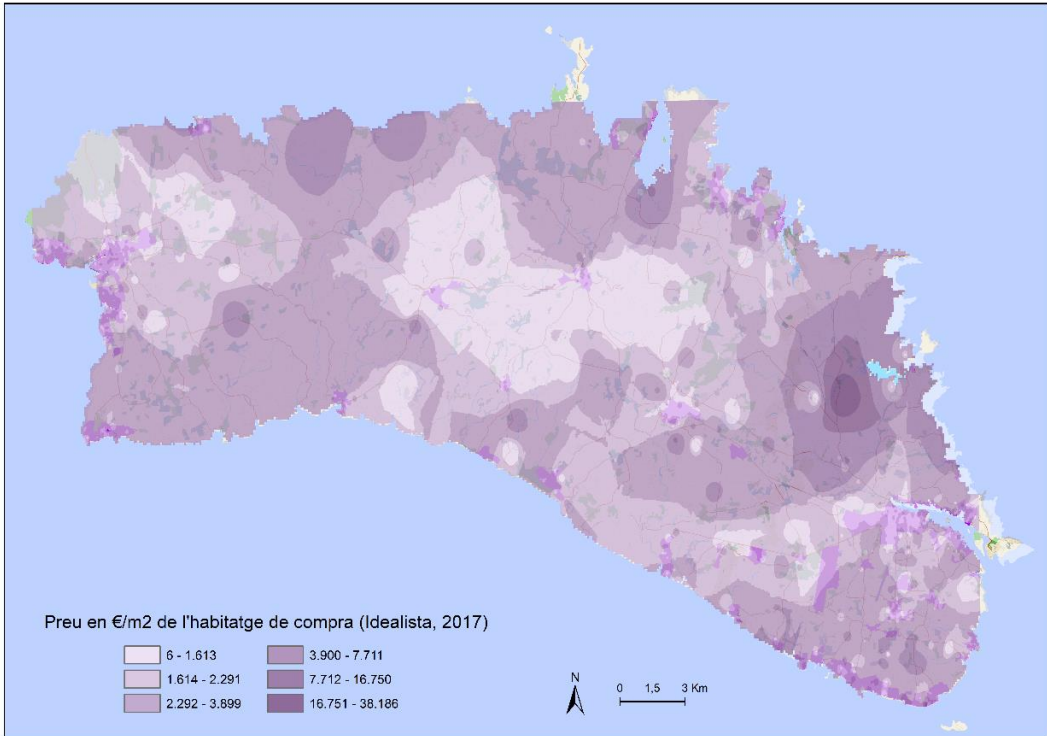
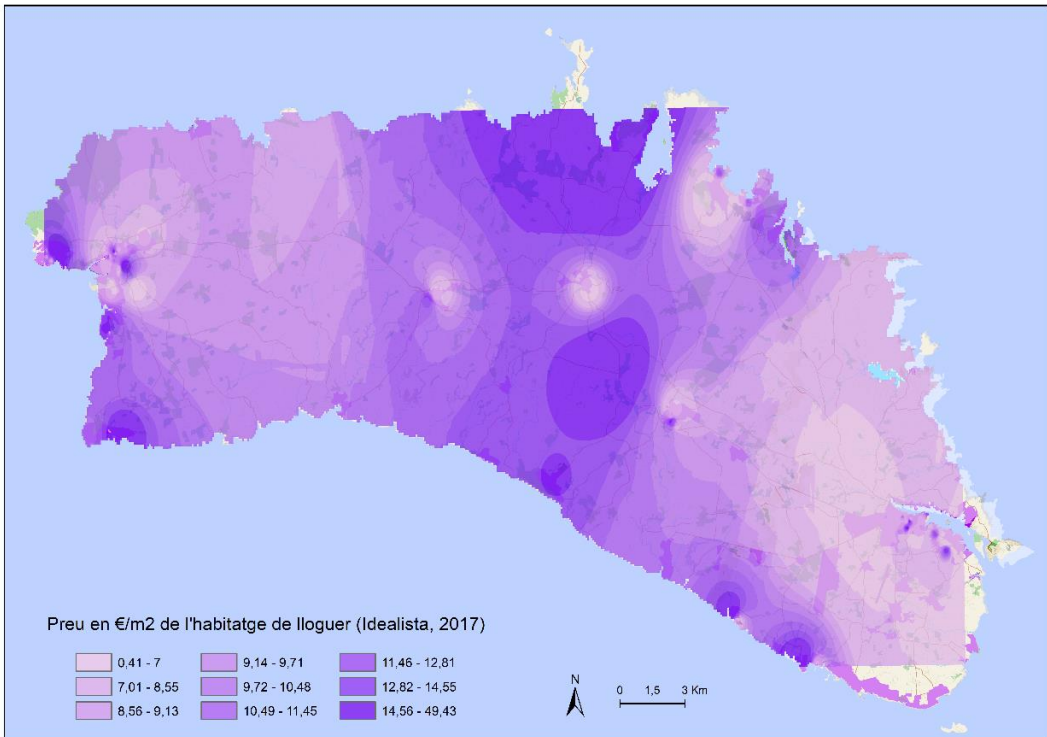


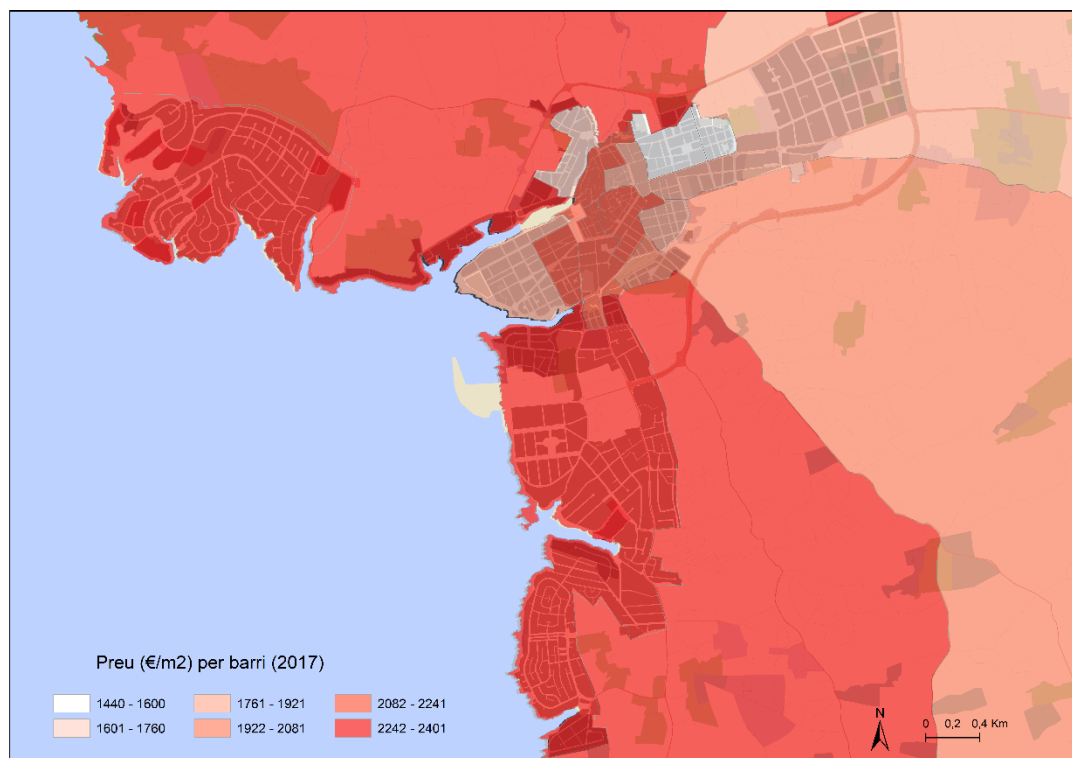
Figura 28. Preu de l'habitatge de lloguer a Menorca. Font: elaboració pròpia a partir d'Idealista



En segon lloc, s'ha elaborat el mapa dels preus del lloguer a partir de les dades també d'Idelista de 2017. No obstant, val a dir que, ja que a Menorca només hi havia 142 ofertes d'habitatge de lloguer per tota l'illa, la interpolació que es pot oferir a través d'aquestes dades no arriba al nivell de detall que ofereix els preus de venda, ja que la informació extreta seria menys fiable. La figura 28 mostra aquest mapa dels preus dels lloguers en €/m² al mes. A la cartografia s'observa un clar increment gradual dels preus a mesura que un/a s'allunya dels diferents nuclis urbans, tot essent la part central i nord de l'illa la que presenta els valors més elevats. Per un altre costat, de manera similar al que apuntava l'oferta d'Airbnb, la costa de Ciutadella és més cara a l'hora de llogar que l'entorn urbà de Maó, segurament pel major desenvolupament de l'oferta residencial ciutadellenca front la maonesa.

I en tercer lloc, es presenten els mapes dels preus d'habitatges de compra per barris de Ciutadella i de Maó (els de lloguer, com s'ha explicat, no s'han pogut elaborar perquè la manca d'oferta d'habitatges esdevindria en un resultat poc fiable). Així, la figura 29 i la taula 6 mostren els preu dels habitatges per barri a Ciutadella.

Figura 29. Geografia del preu mitjà de compra (€/m²) per barris a Ciutadella (2017). Font: elaboració pròpia a partir d'Idelista



Si bé la mitjana de Ciutadella, d'acord amb aquests resultats és de 1.977,68 €/m², els barri més cars i que queden per sobre de la mitjana són, en primer lloc, el 4004 (les urbanitzacions del Sud – Santandria, Cala Blanca, SA Caleta...) amb una mitjana de 2.401 €/m². En segon lloc, el 1005 (les urbanitzacions nordoccidentals, Los Delfines, Cala en Blanes, Cala Piques i Torre del Ram) amb 2.307 €/m² de mitjana. En tercer lloc, el barri 4002 (les urbanitzacions de la costa sud de Ciutadella, com ara Cala en Bosc). D'altra banda, les seccions amb els preus més baixos de la ciutat són les 2003 i 2004, amb 1.440 €/m² i 1.530 €/m² respectivament que son els barris de l'eixample que queden més a prop del

Taula 7. Preu mitjà de compra (€/m²) per barris a Maó (2017). Font: elaboració pròpia a partir d'Idealista

Barri	Preu (€/m ²)
POIMA	879
MALBÚGER	1193
MOLL DE PONENT	1339
AVINGUDA MENORCA	1423
TANQUES DEL CARMÉ	1537
DALT SANT JOAN I	1557
PLAÇA EIVISSA	
SES VINYES	1599
ANDREA DORIA	1614
CENTRE HISTÒRIC	1642
MOLÍ DES PLA	1653
CAMÍ D'EN BARROTES	1980
FORT DE L'EAU	2002
SÍNIA COSTABELLA	2247
SÍNIA MORERA	2250
MOLL DE LLEVANT	2517

Taula 6. Preu mitjà de compra (€/m²) per barris a Ciutadella (2017). Font: elaboració pròpia a partir d'Idealista

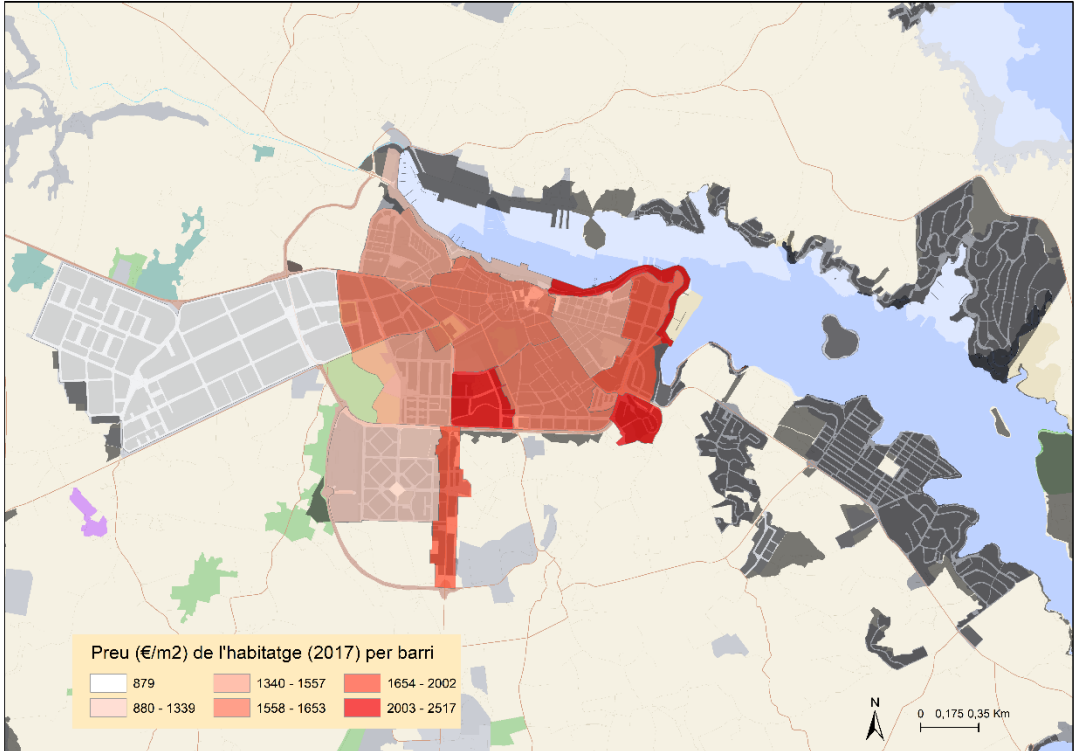
Barri	Preu mitjà (€/m ²)
1001	2149
1002	1612
1003	1843
1004	2252
1005	2307
2001	1842
2002	1795
2003	1530
2004	1440
3001	2183
3002	1936
3003	1784
4001	2142
4002	2299
4003	2128
4004	2401

polígon; així com la secció 1002, amb 1.612 €/m², també de l'eixample, que és el barri que queda entre el Camí de Son Salomó, el carrer de Santa Bàrbara, i Quintana del Mar.

D'altra banda, la taula 7 i la figura 30 assenyalen la distribució dels preus de l'habitatge de Maó. En aquests sentit, els barris més cars de Maó són Moll de Llevant, amb bastanta diferència respecte la resta (2.517 €/m²) i més car també que el barri més car de Ciutadella. El segueixen els barris de Sínia Morera i Sínia Costabella, amb 2.250 €/m² i 2.247 €/m². A l'altra banda, als barris amb el preu més baix – a part de POIMA- se situen els barris de Malbúger i Moll de Ponent, que amb 1193 i 1339 són més

barats que els barris més barats de Ciutadella. Per tant, es podria afirmar que Maó, en comparació amb Ciutadella és una ciutat on hi ha més extrems respecte els preu de l'habitatge.

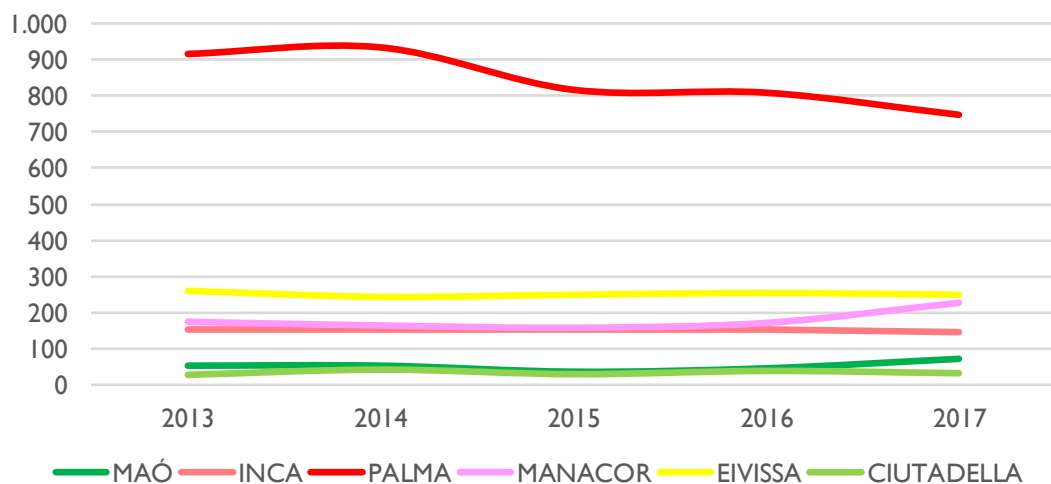
Figura 30. Geografia del preu mitjà de compra (€/m²) per barris a Maó (2017). Font: elaboració pròpia a partir d'Idealista



DESNONAMENTS DE LLOGATERS I LLOGATERES A MENORCA

D'acord amb l'estadística oficial del Consell General del Poder Judicial a les Illes Balears durant els darrers cinc anys hi ha hagut una mitjana d'uns 1.500 desnonaments de llogaters i de llogateres a l'any. Aquestes xifres són, òbviament, molt diferents si s'analitzen per illes. A Mallorca hi ha una mitjana de 1.714, a Eivissa de 250 desnonaments per any i a Menorca de 83. En aquest sentit, en nombres absoluts, Menorca és l'illa de les Balears amb una menor mitjana de desnonaments per any (vegeu la figura 31, on es mostren les dades desglossades per partit judicial).

Figura 31. Evolució dels desnonaments per impagament de lloguer a les Illes Balears, per Partit Judicial (2013-2017). Font: Consejo General del Poder Judicial, 2017



Taula 8. Evolució en xifres dels desnonaments per impagament de lloguer a les Illes Balears, per Partit Judicial (2013-2017). Font: Consejo General del Poder Judicial, 2017

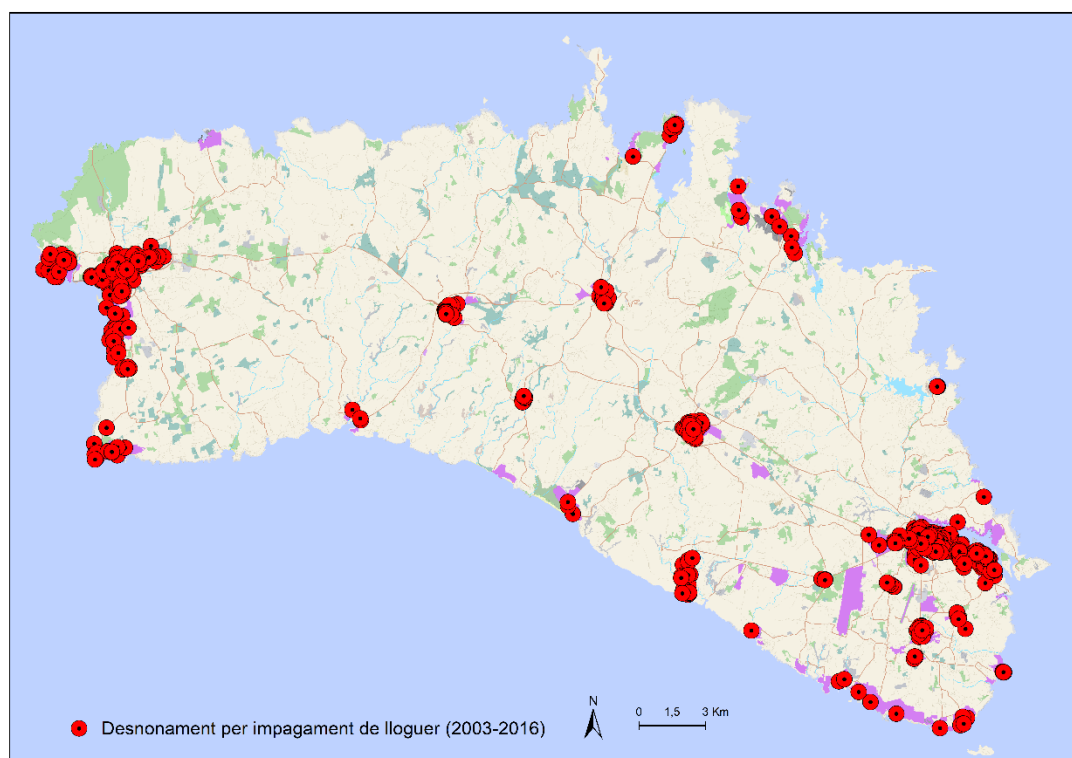
	2013	2014	2015	2016	2017
MAO	52	52	36	45	70
INCA	154	154	152	153	144
PALMA	916	934	817	809	748
MANACOR	174	164	158	171	225
EIVISSA	259	242	248	253	248
CIUTADELLA	25	41	27	37	30
ILLES BALEARS	1580	1587	1438	1468	1465

Si s'observen aquestes mateixes dades sobre desnonaments però per 1000 habitatges els resultats assenyalen lògiques diferents. En aquest cas, Eivissa és l'illa que presenta una dinàmica de desnonaments molt més elevada (3,81 desnonament per 1000 habitatges com a mitjana anual dels darrers cinc anys). A Mallorca hi ha 2,74 desnonaments per 1000 habitatges. I a Menorca, menys de la meitat que a Eivissa. 1,74 desnonament de llogaters per cada 1000 habitants.

Per tant, segons les dades oficials, Menorca és tant en números absoluts com relatius l'illa que actualment té una dinàmica menys intensa de desnonaments de les Balears. No obstant, per fer una anàlisi més detallada de la desposseïció d'habitatge en forma de desnonaments de llogaters i de llogateres a Menorca, s'ha realitzat un estudi a nivell d'adreça postal tal i com s'ha descrit a les notes metodològiques d'aquest text que permet endinsar-se en la geografia menorquina del fenomen.

La figura 32 senyala tots els desnonaments que s'han trobat a Menorca entre 2003 i 2017 segons els jutjats de primera instància.

Figura 32. Localització dels desnonaments per impagament de lloguer a Menorca (2013-2016). Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017

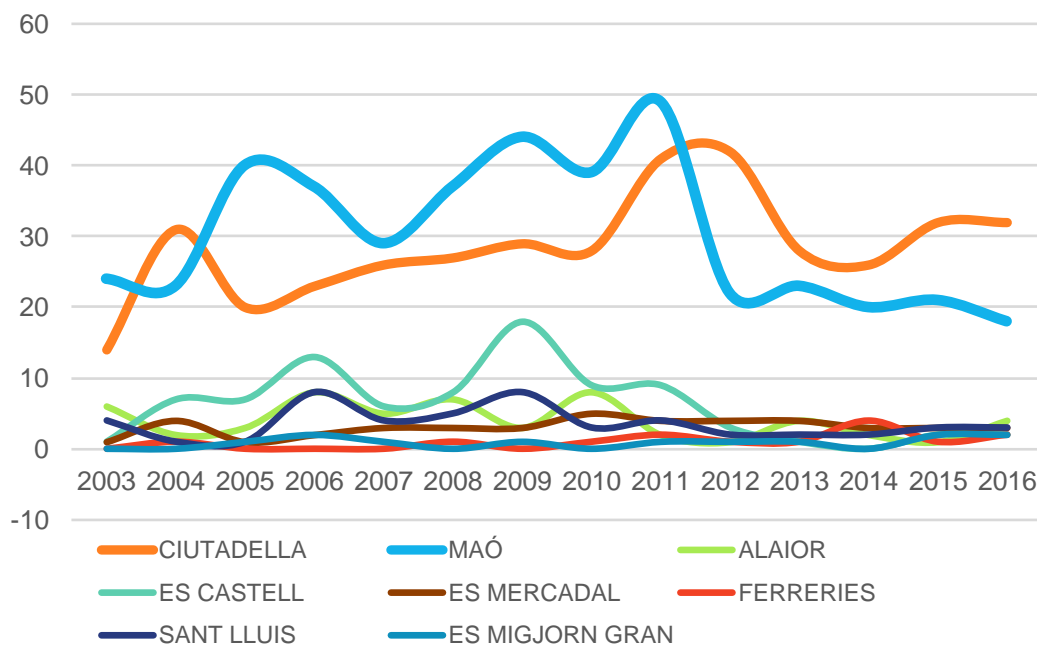


El primer que mostra aquesta cartografia és que la concentració d'aquest tipus de desnonaments té lloc a les ciutats de l'illa: a Maó i a Ciutadella. Tant és així, que el

76% de tots els desnonaments de Menorca es concentren en els dos nuclis urbans, el 36% a Ciutadella, i el 39% a Maó. Entre 2003 i 2016, a Ciutadella hi ha hagut 399 desnonaments, el que representa una mitjana de 28,5 desnonaments anuals; i a Maó, 426, és a dir 30 desnonaments a l'any de mitjana. Per tant, Maó és l'àrea urbana més afectada de l'Illa, tot i que a una distància no gaire significant de Ciutadella, per aquest tipus de procés de desposseïció d'habitatge. Els nuclis que segueixen, pel que fa la magnitud d'aquest procés són, per aquest ordre: Es Castell (6 desnonaments/any), Alaior (4 desnonaments/any), Sant Lluís (3,5 desnonaments/any), Es Mercadal (3 desnonaments/any), Ferreries (1 desnonaments/any), i Es Migjorn Gran (0,85 desnonaments/any).

L'evolució dels desnonaments per municipi (vegeu la figura 33) deixa veure, que si bé els desnonaments ja presentaven un volum important i una tendència ascendent durant l'època de la bombolla immobiliària, presenten una pujada considerable quan esclata la bombolla immobiliària. No obstant, a partir de 2012, a causa de les que s'apliquen a l'Estat hi ha una baixada important. A partir del 2014, els desnonaments tornen a presentar una tendència a l'alça (vegeu la figura 34). En aquests moments Ciutadella i Maó s'inverteixen la tendència, i Ciutadella que fins aleshores presentava un número de desnonaments que Maó, des de 2012 la supera. El 2016 mentre que a Maó hi va haver 18 desnonaments, a Ciutadella n'hi hagué 32, gairebé el doble.

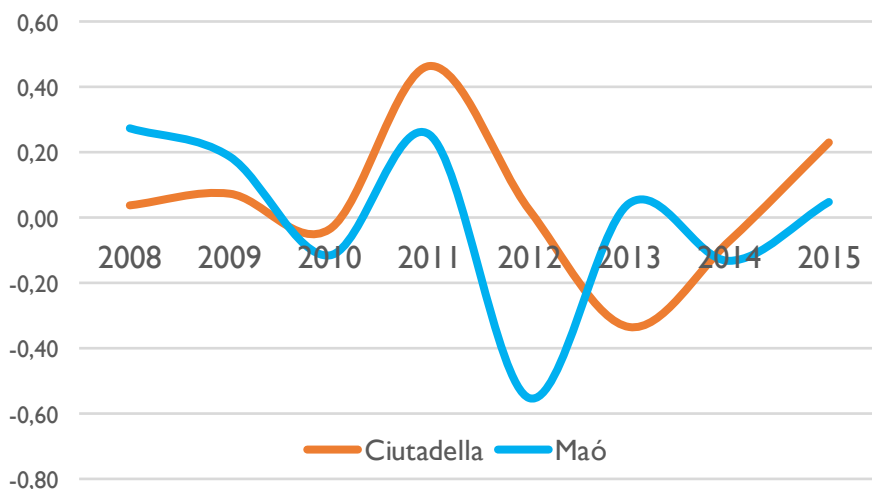
Figura 33. Evolució dels desnonaments per impagament de lloguer a les Illes Balears, per municipi (2013-2017). Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017



Taula 9. Evolució en xifres dels desnonaments per impagament de lloguer a les Illes Balears, per municipi (2013-2017). Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
Ciutadella	14	31	20	23	26	27	29	28	41	42	28	26	32	32	399
Maó	24	23	40	37	29	37	44	39	49	22	23	20	21	18	426
Alaior	6	2	3	8	5	7	3	8	2	1	4	2	1	4	56
Es Castell	1	7	7	13	6	8	18	9	9	3	1	0	2	2	86
Es Mercadal	1	4	1	2	3	3	3	5	4	4	4	3	3	3	43
Ferrieres	0	1	0	0	0	1	0	1	2	1	1	4	1	2	14
Sant Lluís	4	1	1	8	4	5	8	3	4	2	2	2	3	3	50
Es Migjorn Gran	0	0	1	2	1	0	1	0	1	1	1	0	2	2	12
Total	50	69	73	93	74	88	106	93	112	76	64	57	65	66	1086

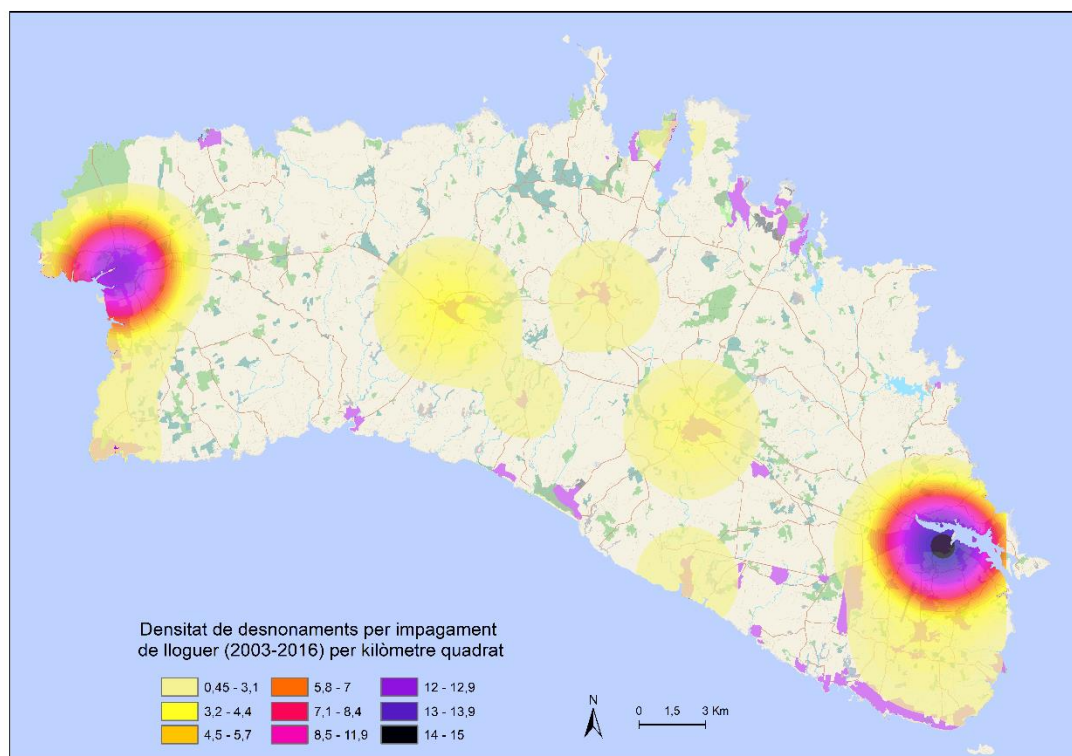
Figura 34. Variació interanual dels desnonaments a Ciutadella i Maó (2008-2015). Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017



Aquesta distribució geogràfica desigual dels desnonaments a l'illa també es reflecteix en les diferents densitats en què es presenta el procés a l'illa, que es pot classificar en quatre estadis (vegeu la figura 35). En primer lloc, els nuclis urbans de Ciutadella i Maó han acumulat entre 2003 i 2016 una densitat de desnonaments d'entre 12 i 15 desnonaments de llogaters i llogateres per kilòmetre quadrat. No obstant, només a Maó s'arriba a una densitat d'una 14 i 15 desnonaments/km². En segon lloc, Ferreries i Alaior mostren unes densitats que poden arribar als 4,4 desnonaments/km². En

tercer lloc, els nuclis urbans de l'interior de Menorca que presenten densitats d'entre 0,45 i 3,1 desnonaments/km² són Es mercadal, i Es migjorn Gran. Els nuclis costaners de Fornells i de Cala Llonga també arriben a aquestes mateixes densitats. En quart lloc, la resta de nuclis, especialment els costaners tenen una densitat de menys de 0,45 desnonaments/km².

Figura 35. Densitat de desnonaments per impagament de lloguer per kilòmetre quadrat a Menorca (2013-2016). Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017



Ja que el 76% d'aquest fenomen està concentrat a les ciutats de l'Illa, a continuació es farà un zoom a Ciutadella i Maó per tal d'aprofundir més en els processos que tenen lloc a l'interior d'aquestes ciutats.

L'ESPAI DELS DESNONAMENTS A CIUTADELLA

La distribució geogràfica dels 399 desnonaments que s'han executat a Ciutadella en el període 2003-2016 es dibuixa a la figura 36. D'aquesta localització, de la qual s'entreu que la màxima agrupació dels punts vermells dels desnonaments es situa al centre històric de Ciutadella, s'ha pogut elaborar la figura 37, que comptabilitza la densitat de desnonaments de llogaters/es per km². En aquest sentit, s'observa que,

entre 2003 i 2016, al centre de la ciutat hi ha hagut una densitat mitjana d'11,67 desnonaments per km². Aquesta densitat és la màxima que s'observa a Ciutadella, seguida de la corona de l'eixample que oscil·la entre 7,6 i 11,5 desnonaments per km². A les urbanitzacions de la costa les densitats van des d'1,2 a 7,5 desnonaments per km². En definitiva, es tracta d'una corona de densitats que és menys densa com més lluny del centre històric.

Una altra manera d'analitzar la geografia dels desnonaments dins la ciutat és a partir del la seva localització als barris. Ja que a Ciutadella no existeix la classificació en barris, aquest estudi s'ha realitzat a partir de les seccions censals que s'han apuntat a l'apartat metodològic. No obstant, a la taula 10 s'apunten el nombre de desnonaments que hi ha hagut en el període d'estudi a la ciutat, tant en nombres absoluts com relatius –segons els habitatges que presenta la secció–.

En nombres absoluts, les seccions que presenten un major número de desnonaments són la 4004, que es correspon amb les urbanitzacions del Sud de Ciutadella (Santandria, Son Blanc, Sa Caleta, Cala Blanca...) i s'hi ha executat 50 desnonaments; la 3001, que és la secció que es correspon amb el centre de la ciutat –especialment l'àrea que queda entre les Voltes i l'Avinguda Jaume I – on s'hi ha executat 31 desnonaments; i la secció 2002, que amb 23 desnonaments és la que enllaça el centre amb el polígon de Ciutadella (vegeu la figura 38).

No obstant, en nombres relatius en funció dels desnonaments per 1000 habitatges, la secció que presenta un major nombre és la 1004 –l'àrea del nord que agrupa bàsicament les urbanitzacions de Cala Morell- amb 120 desnonament per cada 1000 habitatges. Una xifra que denota un procés molt intens de desplaçaments de la zona. En segon lloc, tot i que molt lluny de la xifra anterior, la secció 4004 -la de les urbanitzacions del Sud- presenta una alt nombre relatiu de desnonaments per 1000 habitatges (44,84). I en tercer lloc, la secció 3001 –la del centre neuràlgic de Ciutadella- amb 36,26 desnonaments per 1000 habitatges (vegeu la figura 39). La mitjana de desnonaments per 1000 habitatges a Ciutadella és de 40,7 desnonaments/1000habitatges.

Figura 36. Localització dels desnonaments per impagament de lloguer a Ciutadella (2013-2016). Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017

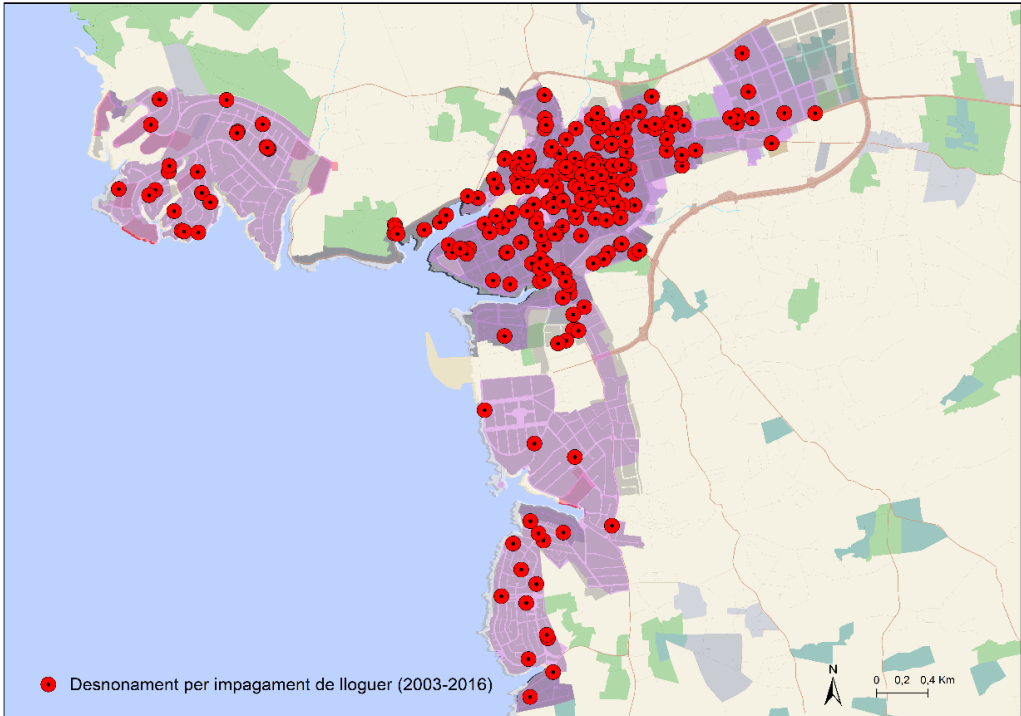


Figura 37. Densitat de desnonaments per impagament de lloguer per kilòmetre quadrat a Ciutadella (2013-2016). Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017

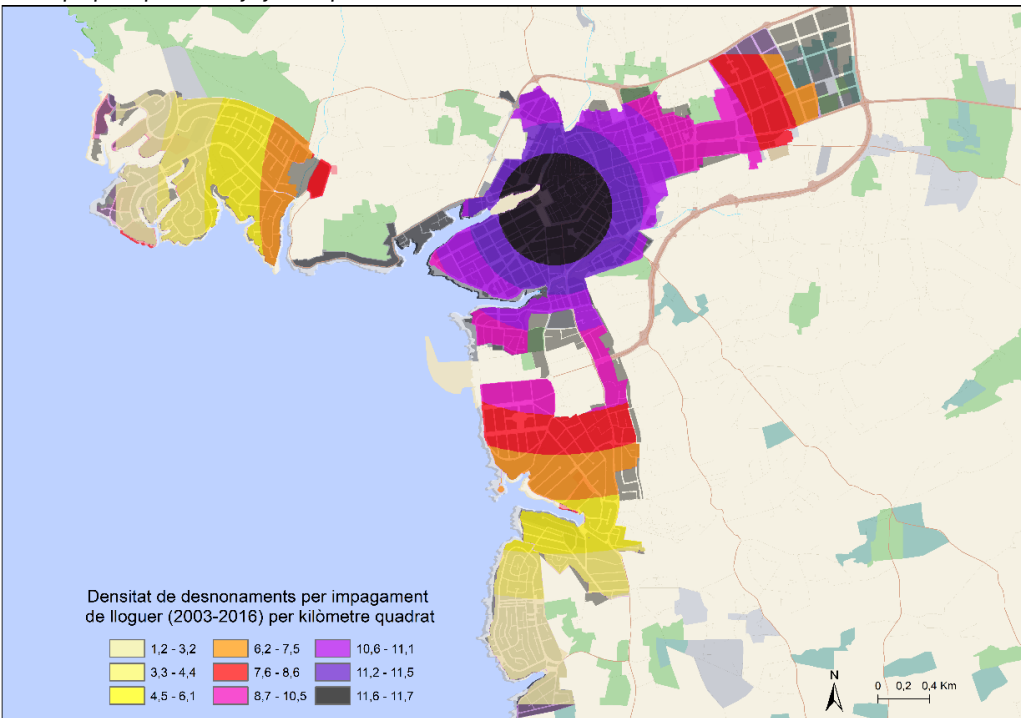


Figura 38. Desnonaments per impagament de lloguer (2013-2016) per secció censal (2011) Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017 i INE, 2011

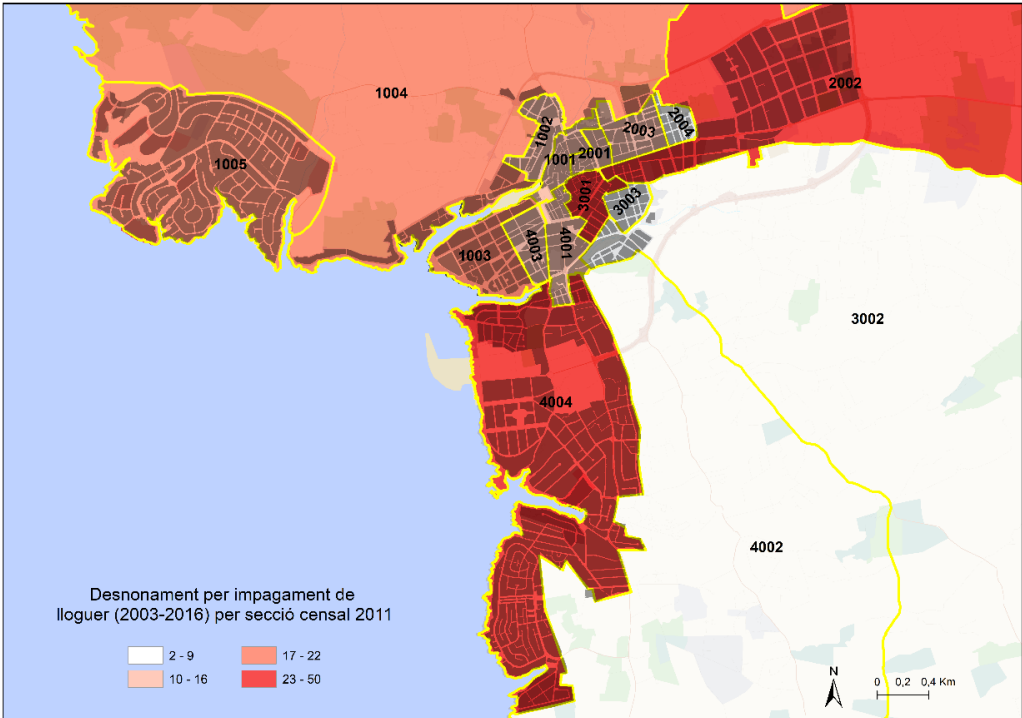
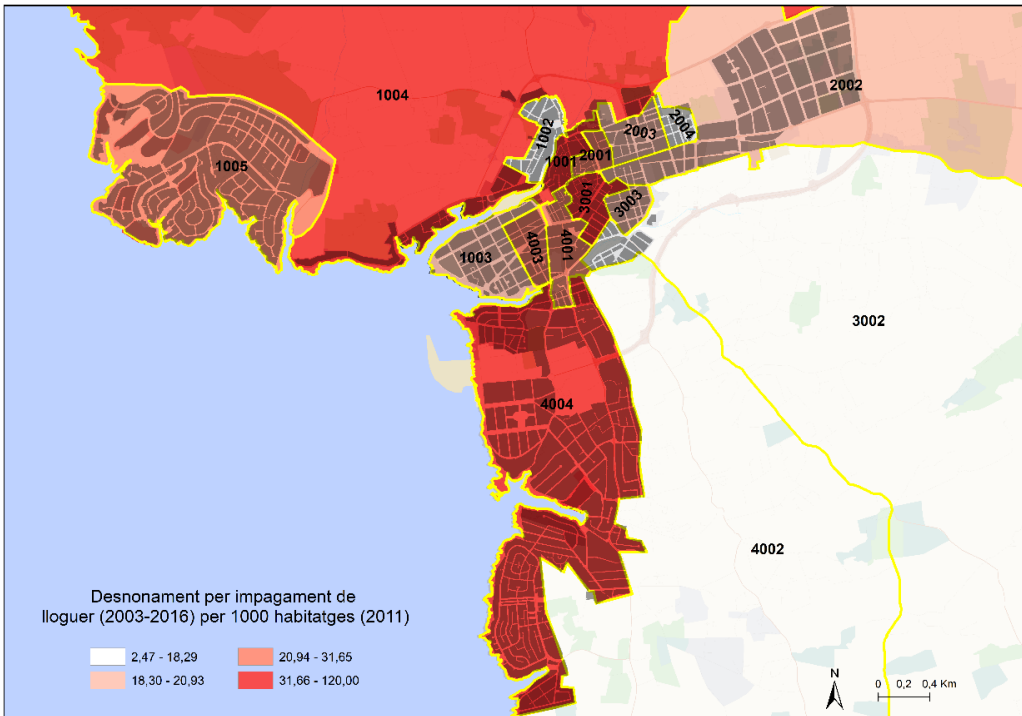


Figura 39. Desnonaments per impagament de lloguer (2013-2016) per 1000 habitatges (2011) Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017 i INE, 2011



Taula 10. Xifres de desnonaments per impagament de lloguer (2013-2016) per secció censal (2011) Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017 i INE, 2011

Secció censal Ciutadella	Desnonaments de llogaters/es (2003-2016)	Habitatges principals	Desnonaments/1000habitatge
1001	15	420	35,71
1002	15	820	18,29
1003	17	850	20,00
1004	18	150	120,00
1005	22	695	31,65
2001	14	470	29,79
2002	23	1195	19,25
2003	16	870	18,39
2004	8	645	12,40
3001	31	855	36,26
3002	6	625	9,60
3003	9	430	20,93
4001	16	630	25,40
4002	2	810	2,47
4003	16	740	21,62
4004	50	1115	44,84

L'ESPAI DELS DESNONAMENTS A MAÓ

Dels 209 desnonaments que s'ha pogut comptabilitzar a Maó entre 2003-2017 (vegeu la figura xxx), el 27% es localitzen al Centre Històric. Hi ha dos altres barris que on també s'agrupen significativament: Es Molí des Pla (16%) i Tanques del Carme (13%). Els barris que tenen més del 6% de desnonaments són: Fort de l'Eau (8%), Andrea Doria (7%). És a dir, l'eixample oriental de Maó és el que presenta més símptomes de està passant un procés de desposseïció d'habitatge més intens. La resta de barris de Maó presenten un nombre menys significatiu, especialment Moll de Llevant i el Camí d'en Barrotes (Vegeu les figures 40 i 41). Si es fa l'anàlisi en funció dels desnonaments per km², s'observa igualment que a Maó l'epicentre del fenomen és al Centre Històric. Específicament seria al barri d'Andrea Doria.

Figura 40. Localització dels desnonaments per impagament de lloguer a Maó (2013-2016). Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017

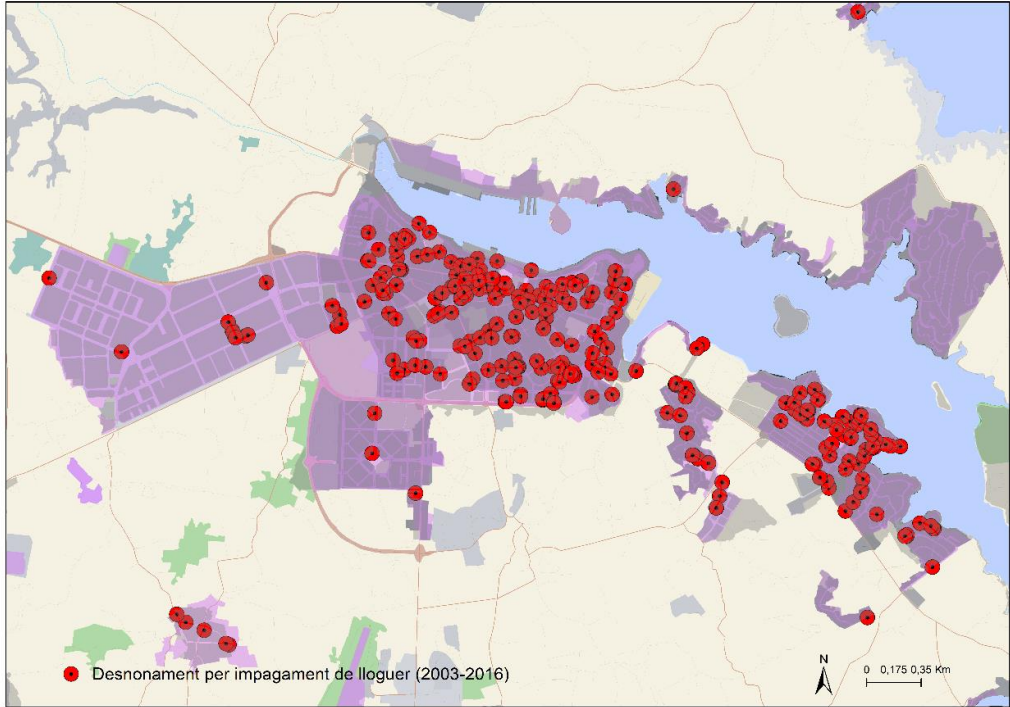


Figura 41. Densitat de desnonaments per impagament de lloguer per kilòmetre quadrat a Maó (2013-2016). Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017

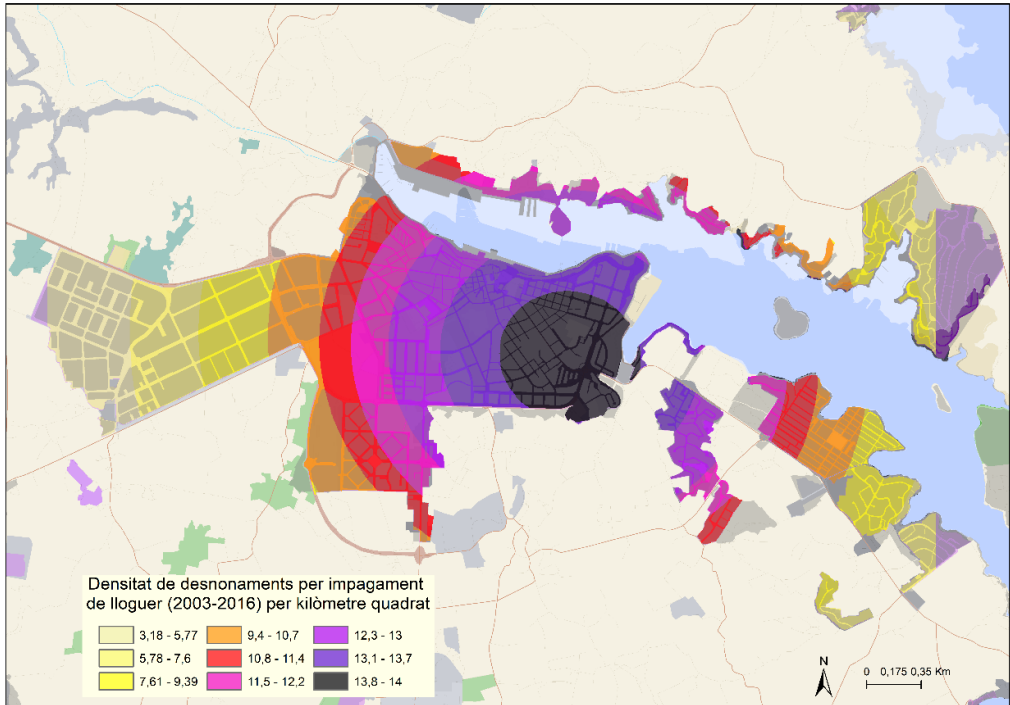
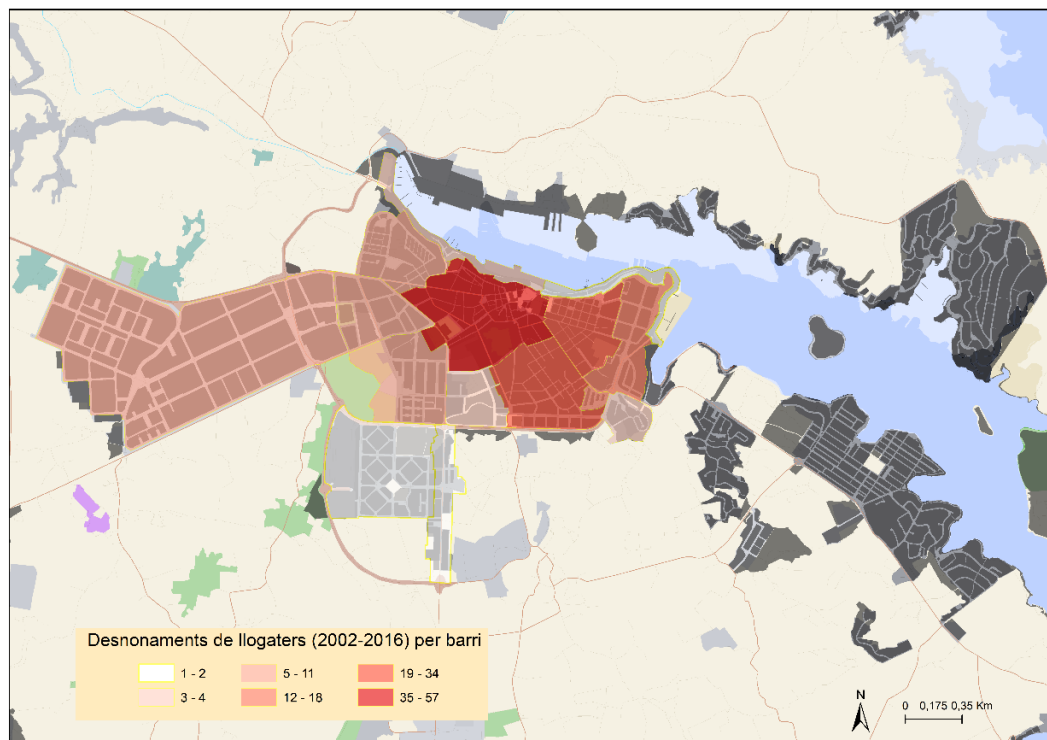


Figura 42. Desnonaments per impagament de lloguer (2013-2016) per barri. Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017 i INE, 2011



Taula 11. Xifres de desnonaments per impagament de lloguer (2013-2016) per barri. Font: elaboració pròpia a partir dels jutjats de primera instància de Menorca, 2017

Barri	Desnonaments de llogaters/es	%
TANQUES DEL CARME	28	13,40
ANDREA DORIA	15	7,18
SÍNIA MORERA	3	1,44
MOLÍ DES PLA	34	16,27
FORT DE L'EAU	18	8,61
CENTRE HISTÒRIC	57	27,27
SÍNIA COSTABELLA	4	1,91
AVINGUDA MENORCA	11	5,26
DALT SANT JOAN I PLAÇA EIVISSA	11	5,26
SES VINYES	10	4,78
CAMÍ D'EN BARROTES	1	0,48
MALBÚGER	2	0,96
MOLL DE LLEVANT	1	0,48
POIMA	10	4,78
MOLL DE PONENT	4	1,91
TOTAL	209	100,00

Una vegada analitzats els processos i les geografies de la turistització, la revalorització immobiliària i els desnonaments que estan tenint lloc a Menorca és possible realitzar una reflexió que pugui respondre la qüestió que es plantejava a través de l'estudi que ha permès aquest text: hi ha gentrificació a Menorca?

Ja que la gentrificació consisteix en un procés de transformació urbana en el que les ciutats pateixen l'expulsió dels seus habitants, es tracta de veure, en primer lloc, com és aquesta transformació i quina magnitud té, en segon lloc, si hi ha hagut desplaçaments en aquells indrets en transformació, i en tercer lloc si aquests desplaçaments estan relacionats o no, i en quina mesura per la transformació urbana. En el cas de Menorca, la transformació urbana que s'estudia és a través de la turistització, específicament centrada en l'habitatge de lloguer turístic, que és l'element clau que pot implicar l'expulsió dels residents de classes més baixes –en cas que els preus pugin i no el puguin pagar-. Aquest, com s'ha explicat a la introducció d'aquest text, no és un fenomen que afecti tant sols a les ciutats menorquines, sinó que ja es parla d'un fenomen global, amb aquesta forma especialment a les ciutats del sud d'Europa.

El que ha mostrat aquest estudi és que Menorca i les seves ciutats tenen una relació amb la gentrificació que no és homogènia. És a dir, es tracta d'un fenomen que es localitza amb diferents intensitats sobre del territori menorquí. Al llarg del text s'ha demostrat que tant la turistització de l'habitatge, l'increment dels preus dels habitatges, com els desnonaments de llogaters i llogateres presenten una intensitat molt més elevada a Ciutadella i Maó que a la resta de l'illa. Per tant, si es pot parlar de gentrificació ha de ser a aquestes dues ciutats. Per fer-ho, les taules 12 i 13 interrelacionen els elements que s'han apuntat com a essencials en el procés gentrificador a cadascuna de les ciutats, tot assenyalant, a la taula 14 el coeficient de correlació que manifesta la interrelació entre elements.

L'anàlisi de les taules deixa veure que el cas de ciutadella és el més intens en quant a habitatges d'Airbnb (752 a Ciutadella i 209 a Maó), preu mitjà d'habitatge (1.977 a Ciutadella i 1695 a Maó), i desnonaments (278 a Ciutadella i 105 a Maó). En el cas de Ciutadella es poden identificar les àrees urbanes que tant presenten aquests elements gentrificadors més alts com les que els presenten més baix. És a dir, tant la secció 4004 (les urbanitzacions del sud de Ciutadella –Santandria i Cala Blanca), com la 1004 (urbanitzacions del Nord –Cala Morell), com la secció del Centre Històric (1001) són les que clarament tenen més Airbnb, més desnonaments i un preu més alt de l'habitatge. I d'altra banda, les seccions 2004, 2003 i 1002 són les seccions de l'exemple que tenen els indicadors més baixos de la ciutat. En canvi, en el cas de Maó no coincideixen els barris amb més desnonaments amb els dels preus més alts o amb els que tenen més habitatges turístics d'Airbnb.

Taula 12. Elements de gentrificació a Ciutadella. Font: elaboració pròpia.

Barri	Airbnb	Airbnb* 1000habg	Desnonaments llogaters	Desnonaments llogaters * 1000 habg	Preu mitjà
1001	39	93	15	35,71	2149
1002	16	20	15	18,29	1612
1003	48	56	17	20,00	1843
1004	95	633	18	120,00	2252
1005	32	46	22	31,65	2307
2001	30	64	14	29,79	1842
2002	59	49	23	19,25	1795
2003	21	24	16	18,39	1530
2004	8	12	8	12,40	1440
3001	29	34	31	36,26	2183
3002	38	61	6	9,60	1936
3003	9	21	9	20,93	1784
4001	35	56	16	25,40	2142
4002	24	30	2	2,47	2299
4003	23	31	16	21,62	2128
4004	246	221	50	44,84	2401

Taula 13. Elements de gentrificació a Maó. Font: elaboració pròpia.

Barri	Airbnb	Preu (€/m2)	Desnonaments
TANQUES DEL CARME	28	1537	14
ANDREA DORIA	15	1614	0
SÍNIA MORERA	3	2250	13
MOLÍ DES PLA	34	1653	7
FORT DE L'EAU	18	2002	5
CENTRE HISTÒRIC	57	1642	3
SÍNIA COSTABELLA	4	2247	12
AVINGUDA MENORCA	11	1423	1
DALT SANT JOAN I PLAÇA EIVISSA	11	1557	4
SES VINYES	10	1599	11
CAMÍ D'EN BARROTÉS	1	1980	2
MALBÚGER	2	1193	6
MOLL DE LLEVANT	1	2517	8
POIMA	10	879	10
MOLL DE PONENT	4	1339	9

Taula 14. Correlacions entre els elements de gentrificació a Ciutadella i Maó. Font: elaboració pròpia.

	Correlacions	
	Ciutadella	Maó
<i>Desnonaments llogaters * 1000 habg i Airbnb*1000habg</i>	0,95	
<i>Desnonaments llogaters i Airbnb</i>	0,80	-0,17
<i>Preu mitjà i Airbnb</i>	0,50	-0,17
<i>Preu mitjà i Desnonaments llogaters</i>	0,42	0,13

A partir de l'estudi, doncs, es pot concloure que Ciutadella està immersa en un clar procés de gentrificació, un dels elements claus del qual són els habitatges d'Airbnb, ja que mostren una inqüestionable correlació amb els desnonaments de llogateres i llogaters de 0,95. És a dir, tenen una relació directa.

D'altra banda, a Maó, no es pot parlar d'aquesta immersió, sinó que es poden apuntar alguns símptomes que es manifesten en forma de processos d'acumulació de rendes urbanes a través de desposseïó d'habitatge pròpies de la lògica urbana espanyola, però que de moment no han conduït a la gentrificació.

A partir d'aquí, ara el debat rau en dues preguntes que queden obertes. La primera és el per què d'aquestes diferències entre les ciutats menorquines? Es pot interpretar a través del valor patrimonial que ofereix l'aristòcrata Ciutadella i del major grau de residencialització que ha experimentat front al pes més comercial i administratiu de Maó? O és per altres raons derivades de polítiques urbanes i territorials? I la segona qüestió es dirigeix a quin és el futur del dret a la ciutat en aquestes ciutats de Menorca?

- CARPENTER, J. i LEES, L. (1995): “Gentrification in New York, London and Paris: An International Comparison” a *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol.19, Núm.2, p.286–303.
- CLARK, E. (1995): «The Rent Gap Re-examined». *Urban Studies*, nº 32 (9), 1.489-1.503.
- DAVIDSON, M. i LEES L. (2005) “New-build gentrification and London's riverside renaissance” a *Environment and Planning A*, Vol.37,Num.7, p.1165-1190.
- GARCÍA HERRERA, L. M., SABATÉ BEL, F. Neil Smith. Gentrificación urbana y desarrollo desigual. Barcelona: Icaria, Colección Espacios Críticos, 2015.j 375 páginas
- GLASS, R. (1964): «Aspects of Change». In Centre for Urban Studies *London: Aspects of Change*. Londres, MacGibbon and Kee
- GONZÁLEZ, S. (2007): «Trepando por la jerarquía urbana: nuevas formas de gobernanza neoliberal en Europa». *UOC Papers, revista sobre sociedad del conocimiento*, nº 5, 6-12.
- GOTHAM, K. (2005): “Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter)” a *Urban Studies*, Vol.42, Núm 7, p. 1099-1121.
- HACKWORTH, J. (2007):*The Neoliberal City: Governance, Ideology and Development in American Urbanism*. Ithaca and London: Cornell University Press, Londres.
- HAMNETT, C. (1991): “The blind man and the elephant: the explanation of gentrification” a *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol. 16, Num 2, p.173-189.
- HAMNETT, C. (2009): “City Centre Gentrification: Loft Conversions in London's City Fringe” a *Urban Policy And Research*, Vol. 27, Num.3, p. 277-287.
- HAMNETT, C. i WHITELEGG, D. (2007): “Loft conversion and gentrification in London: from industrial to postindustrial land use” a *Environment and Planning A*, Vol.39, Num.1, p.106-124.
- HARVEY, D. (1978): «The urban process under capitalism: a framework for analysis». *International Journal of Urban and Regional Research*, nº 2, 101–131.
- HARVEY, D. (1989): «From managerialism to entrepreneurialism: the transformation of urban governance in late capitalism». *Geografiska Annaler Series B*, 71b(1), 3-17
- HARVEY, D. (2003) *The New Imperialism*. Oxford. Oxford University Press.
- LEES, L. (2003). Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Stud* November 2003 vol. 40no. 12 2487-2509
- LEES, L. i LEY, D. (2008): “Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy” a *Urban Studies*, Vol.45, Núm.12, p.2379-2384.
- LEES, L.; SLATER, T. i WYLY. E. (2008): *Gentrification* . Routledge, Londres.

- MARCUSE, P. (1985): «Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City». *Journal of Urban and Contemporary Law*, nº 28, 195- 240.
- MURRAY, I. (2006b). “Menorca y sus ciudades. Otra rareza menorquina en las Baleares”. Artigues, A.A. et al. Introducción a la geografía urbana de las Illes Balears. VIII Coloquio y Jornadas de campo de Geografía Urbana, Illes Balears, 19-24 de junio de 2006. Palma: Govern de les Illes Balears, p. 17-75. http://www.uib.es/ggu/8_JCGU.html
- PONS, A; RULLAN SALAMANCA, O; MURRAY, I (2014) Tourism capitalism and island urbanization. tourist accomodation diffusion in the Balearics, 1936-2010. *Island Studies Journal*, 9 (2) 239-258.
- SMITH, N. (1979) “Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People”, *Journal of the American Planning Association*, 45 (4): 538-548.
- SMITH, N. (1992): «Blind man's buff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification». *Transactions of the Institute of British Geographers*, nº 17 (1), 110-115.
- SMITH, N. (1996): *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Londres. Routledge.
- SMITH, N. (2002): «New globalism. new urbanism: gentrification as global urban strategy». *Antipode*, nº 34(3), 427-450.
- SMITH, N. (2009): «The Revolutionary Imperative». *Antipode*, nº 41(1), 50-65.
- SMITH, N. (2012): *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid. Traficantes de Sueños.
- VIVES-MIRÓ, S., RULLAN, O. y GONZÁLEZ, J.M. (2017) «Consecuencias sociales del modelo económico basado en el crédito. Geografía de las ejecuciones hipotecarias en Menorca». *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XXI, nº 553, 1-28.
- VIVES-MIRÓ, Sònia; RULLAN, Onofre; GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús M (2018). Els desnonaments de marca Palma. Geografies de la desposseïció d'habitatge a través de la crisi. Geografías de los desahucios a través de la crisis. Understanding geographies of home dispossession through the crisis. Evictions, Palma Style. Icaria Icaria Editorial:Barcelona
- YRIGOY, Ismael. Airbnb en Menorca: Una nueva gentrificación turística?: Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de diciembre de 2017, vol. XXI, nº 580. ISSN: 1138-9788.