

De colònia d'estiueig a *resort* turisticoresidencial. Gentrificació turística de petits nuclis costaners al litoral d'Artà (Mallorca)¹

Maria Lluç Rusca-Mestre
geògrafa
mariallucrm@gmail.com

Macià Blázquez-Salom
Departament de Geografia
Universitat de les Illes Balears
mblazquez@uib.cat

Resum

El present estudi vol demostrar com la funció residencial dels nuclis del litoral d'Artà està sent alterada per la forta pressió turística dels darrers anys. El desplaçament de la població resident, els canvis a l'oferta complementària i la proliferació de la modalitat d'allotjament turístic a habitatges són factors que ens permeten considerar el turisme com un element gentrificador sobre aquests nuclis litorals. La metodologia utilitzada per demostrar aquest impacte estudia els efectes de la turistització sobre la zona mitjançant el treball de camp, entrevistes, l'anàlisi de fonts estadístiques, del procés d'urbanització i de la distribució dels habitatges turístics de vacances a partir de les dades que ofereixen plataformes com *Airbnb* i *Insideairbnb*. La proliferació dels habitatges turístics de vacances i la seva desregulació accelera aquest procés de gentrificació, que comporta segregació socioespacial. Ens trobem així davant d'un nou model de turistització residencial que també afecta a les colònies d'estiueig.

Paraules clau: gentrificació, turistització residencial, habitatges turístics de vacances, colònies d'estiueig.

Resumen: *De colonia de veraneo a resort turístico-residencial.
Gentrificación turística de pequeños núcleos costeros en el litoral de
Artà (Mallorca)*

El presente estudio quiere demostrar como la función residencial de los núcleos litorales de Artà está siendo alterada por la fuerte presión turística de los últimos años.

1. Aquest article contribueix al projecte "Crisis i reestructuració dels espais turístics del litoral espanyol" (CS02015-64468-P) del Ministerio de Economía y Competitividad (MINECO) y del Fons Europeu de Desenvolupament Regional (FEDER).

El desplaçament de la població resident, els canvis en la oferta complementària i la proliferació de la modalitat de allotjament turístic en vivendes són factors que nos permeten considerar el turisme com un element gentrificador sobre aquests nuclis litorals. La metodologia utilitzada per demostrar aquests efectes estudia els efectes de la turísticació sobre la zona mitjançant el treball de camp, entrevistes, l'anàlisi de fonts estadístiques, del procés d'urbanització i de la distribució de les vivendes turístiques de vacances a partir de les dades que ofereixen plataformes com *Airbnb* i *Insideairbnb*. La proliferació de les vivendes turístiques de vacances i la desregulació accelera aquests processos de gentrificació, que comporta segregació socio-espacial. Així, nos trobem davant un nou model de turísticació residencial que també afecta a les colònies de vacances.

Palabras clave: gentrificació, turísticació residencial, vivendes turístiques de vacances, colònies de vacances.

Abstract: *Tourist gentrification processes on small coastal villages: the example of the coast of Artà (Mallorca)*

This paper aims to demonstrate how the increasing tourist pressure is transforming the residential function of the coastal settlements of Artà. The analysis of population displacements, changes in commercial activities and the expansion of tourist commodification of houses are factors that allow us to consider tourism as a gentrification driving force in these summer colonies. The used methodology has been based on: fieldwork with surveys and local people interviews, statistical analysis, and mapping of urban development and renting holiday homes, using data from the websites of *Airbnb* and its analysis in *Insideairbnb*. The proliferation of the tourist holiday homes and the lack of regulation has resulted into the acceleration of the tourist gentrification process with its consequent spatial segregation. Thus, we could define this new type of tourism as a gentrification force in summer colonies, such as those in Artà's seaside.

Key words: gentrification, residential touristification, touristic holiday homes, summer colonies.

* * *

1. Introducció

En general, el desenvolupament de les activitats turístiques predomina a tot el litoral mediterrani, però les intensitats de l'ús turístic presenten importants diferències territorials. El turista busca destins on l'estabilitat política és important. De manera que fenòmens com la falta de consolidació dels estats o els possibles conflictes polítics marquen les diferències en l'afluència turística entre els països receptors de la Mediterrània (Salvà, 1998). En el cas de les Illes Balears, aquestes presenten un dels índexs d'intensitat turística més elevats gràcies a factors com el clima, el relleu i el paisatge (Fernández, 2004). El conjunt d'aquests factors ens defineix un espai turístic on han creat noves zones turístiques i d'altres exclusivament d'ús residencial.

Rullan (1998) defineix el procés d'aquesta turistització en termes de tres booms. Tres etapes on la tendència creixent de l'arribada dels turistes només ha estat interrompuda per períodes de recessió econòmica. El *Primer boom turístic* (1960-1973) es defineix pel desenvolupament de les primeres zones turístiques intensives al litoral. Durant aquest període el creixement de la demanda i de l'oferta turística va ser realment espectacular (Barceló, 2000). Entre 1956 i 1973 la superfície urbana de les Illes Balears es va multiplicar per dos, passant de 56,55 a 119,5 km² (Rullan, 2007). Amb aquestes dades es pot afirmar que la intensificació de l'ús del sòl en aquest moment es fa, com diu Barceló, sense ordre ni concert (Barceló, 2000). La crisi econòmica de 1973 suposà la fi d'aquest període d'expansió acabant així amb el primer boom turístic (Seguí, 2006).

El *Segon boom turístic* (1975-1990) donà lloc a un nou model de turisme. Canvis com l'augment del cost del transport i l'entrada d'Espanya a la Unió Europea l'any 1986, van repercutir sobre l'augment dels preus turístics. D'aquesta manera, les Balears van deixar de ser un destí barat i, conseqüentment, els gustos dels clients van canviar. En aquest moment, a partir dels anys 80, és quan comença a proliferar la construcció dels apartaments turístics com a alternativa més econòmica al model d'allotjament hotel·ler (Seguí, 2006). L'inici d'aquest segon boom turístic permet la creació de noves zones turístiques i l'expansió de les zones inicials (Rullan, 1998). Endemés, com demostra Binimelis (2006) al llarg de la dècada dels 80 va ser quan el procés de canvi de l'espai rural de Mallorca va viure el seu període més intens a causa de la transformació de les parcel·les d'ús agrari a ús residencial i de lleure. Simultàniament, a finals de la dècada dels 90, es registra una important davallada en l'arribada de turistes per la desviació d'aquests a altres indrets de la Mediterrània i del Carib, més nous i a causa de la Guerra del Golf Pèrsic, que frena l'arribada d'anglesos (Sastre, 1997). La disminució de la demanda, juntament amb l'increment de l'oferta d'establiments turístics com a conseqüència de l'eufòria inversora, provoquen la crisi que marca el final del segon boom turístic (Lluch, 1997).

El *Tercer boom turístic* (1990-actualitat) s'inicia una vegada s'ha superat l'estancament econòmic provocat per la guerra del Golf Pèrsic de 1991 (Rullan, 1998). A la dècada dels 90 la transició de l'economia fordista a postfordista comporta canvis socials i econòmics. Les noves demandes turístiques rebutgen l'impacte ambiental i la degradació urbana que ha causat el turisme fordista (Salvà, 1998). Es reprèn un nou creixement econòmic basat en el turisme residencial mitjançant l'adquisició de segones residències per part d'estrangers. Així com també agafen importància activitats com el turisme verd, el turisme rural i l'agroturisme (Salvà, 1998). A conseqüència d'això, es fa evident el procés generalitzat de la rururbanització de tot el territori illenc. El fort creixement urbanístic de l'espai rural i litoral dels anys 80 i 90 (Binimelis i Ordinas 2012), juntament amb les noves formes de mobilitat i la millora de l'accessibilitat i les infraestructures viàries, contribueixen a la transformació del paisatge per tal de convertir-lo en l'escenari ideal per atendre la demanda del nou turisme

residencial (Aledo, Mazón i Mantecón, 2007). Actualment, el canvi en la demanda del turista i la proliferació dels habitatges turístics vacacionals està dispersant el turisme per tot el territori i, consegüentment, els espais residencials es converteixen també en espais turístics. En definitiva, aquest tercer boom, que encara no mostra símptomes d'esgotament, està definint un nou model de "turistització residencial" que tot i els impactes demogràfics, econòmics, polítics i culturals que ocasiona sobre la població té el suport de la societat.

Dins d'aquest context el present treball centra el seu objectiu en analitzar els nuclis del litoral d'Artà amb la finalitat de demostrar la transformació que causa el turisme sobre els espais residencials. En aquest cas s'analitzen diferents variables com el comportament de la població, l'evolució urbana, les infraestructures, la modalitat d'allotjament turístic a habitatges i les activitats comercials, per veure la incidència del turisme sobre la regió i com aquest transforma la funció residencial a ús turístic.

D'aquesta manera, el nou model de turistització residencial que es pretén definir es converteix en generador de processos de gentrificació dels espais urbans. Fem referència així als conflictes urbans entre residents i turistes, l'increment del preu de l'habitatge, desplaçament de la població original, canvis als comerços, etc.

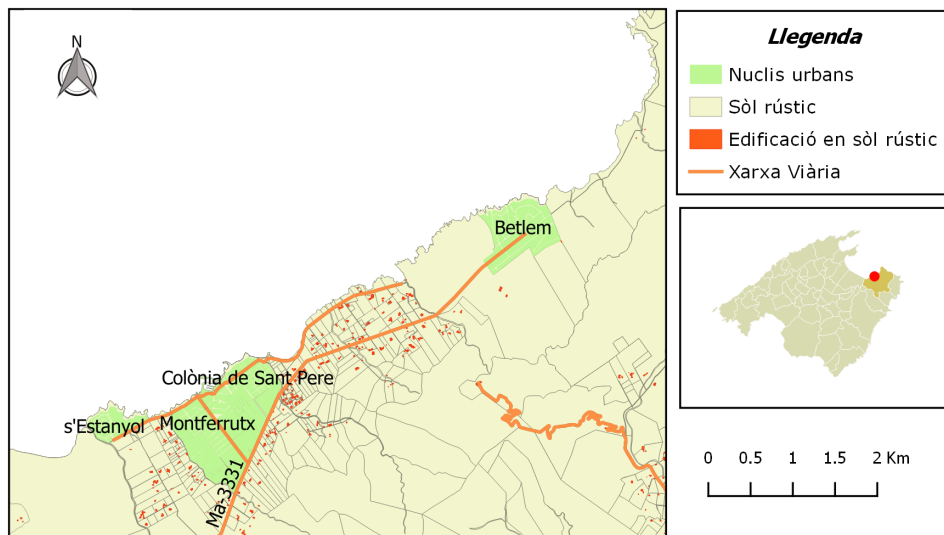
2. Fonts i metodologia

Autors com Onofre Rullan, Ivan Murray, Jaume Binimelis i Pere A. Salvà expliquen l'evolució del turisme i el seu impacte a les Balears. Els seus coneixements han estat la base de l'enfocament teòric del present estudi. Les dades estadístiques per dur a terme l'anàlisi de població i evolució urbana s'han extret dels portals de l'Institut d'Estadística de les Illes Balears i del Portal Oficial del Cadastre. L'exploració *in situ* de la zona objecte d'estudi ha servit per conèixer l'oferta complementària i el perfil dels clients, residents i visitants. D'altra banda, la modalitat d'allotjament turístic a habitatges és un factor clau per determinar el grau d'incidència del turisme sobre els nuclis. Per valorar les conseqüències que provoca la proliferació dels habitatges que ofereixen lloguer vacacional s'ha escollit analitzar la plataforma *Airbnb* a través de les dades que proporciona el portal *InsideAirbnb*. El conjunt d'aquestes dades han estat explotades per representar els resultats de l'estudi mitjançant gràfics, taules i mapes. A més, les entrevistes realitzades a veïns i personal de l'Ajuntament d'Artà han servit per contrastar els resultats.

3. Àrea d'estudi

L'àmbit d'estudi es localitza al nord-est de l'illa de Mallorca, a la part més oriental de la badia d'Alcúdia. Aquest queda reduït als nuclis costaners del terme municipal d'Artà, que són: la Colònia de Sant Pere i les urbanitzacions de Montferrutx, s'Estanyol i Betlem. Es tracta de nuclis residencials d'estiueig, als que només es pot accedir per una única via d'accés, la Ma-3331 (fig. 1).

Figura 1. Delimitació de l'àrea d'estudi: nuclis urbans i difusió rururbana



Font: Elaboració pròpia a partir de la base cartogràfica del Portal Oficial del Cadastre

A més, els 12 km de costa del litoral artanenc també es consideren importants per ser l'àrea d'influència dels nuclis. Per tant, geogràficament l'àrea d'estudi queda delimitada per l'estany del Bisbe, on desemboca el torrent de na Borges, al costat oest, i la punta des Caló, a l'est. La bona conservació dels seus paisatges naturals s'explica, com apunta Binimelis, (2006, p. 10): "Només el domini de la gran propietat, l'orografia i el més alt grau de protecció urbanística del territori, factors que actuen molts cops alhora, han pogut salvar alguns enclaus de la difusió residencial". Entenem que aquest és el cas dels dos quilòmetres de la marina de sa Canova i el seu sistema dunar, ubicats a l'oest de la urbanització de s'Estanyol, i de la franja de costa baixa i rocosa que queda delimitada per la urbanització de Betlem i la punta des Caló. Binimelis explica així la conservació de cales com s'Estanyol, cala Tonó, la Macada de la Torre, s'Estret, s'Arenalet dels Ermitans, ca los Cans, cala Mata, na Clara, el Barrancar i es Caló. No obstant això, l'entorn rural es veu afectat per la dispersió residencial. Sobre aquesta zona, tret dels espais naturals descrits, el procés de rururbanització ha estat fort. Les noves edificacions sobre sòl rústic han contribuït a transformar aquest espai tant funcionalment com paisatgísticament i, com a resultat, la difusió de la funció residencial incrementa l'impacte territorial (Binimelis, 2006) (fig. 1).

4. La turistització residencial del tercer boom turístic

Una classificació canònica diferencia dos tipus d'usuaris del turisme residencial: el resident, que passa més de 6 mesos a l'any a la seva segona residència, i l'estiuejant residencial, usuaris d'habitatges turístic-residencials que només fan ús d'aquests per vacances (Aledo, Mazón i Mantecón, 2007). Per una banda, els usuaris residents tenen un perfil protagonitzat per jubilats que busquen nous assentaments a climes més càlids i benignes per poder gaudir d'una millor qualitat de vida quotidiana. D'altra banda, la demanda dels estiuejants residencials creix a raó de la fragmentació dels temps vacacionals. D'aquesta manera, les zones urbanes, rurals i litorals, es veuen afavorides pel turisme d'estades curtes (Hiernaux i Imelda, 2014). El postfordisme suposa canvis en el comportament del turista, el qual passa a ser més autònom i exigent, afavoreix al desenvolupament d'una modalitat turística que fa uns anys era pràcticament desconeguda per la gran majoria de la població, el lloguer d'habitatges turístics. Aquesta modalitat ha anat creixent amb tanta força que ha arribat a transformar espais residencials en espais turístics. Fem referència així a la "turistització residencial" de diferents espais urbans que fins ara havien estat d'ús exclusiu dels residents de "tota la vida". Una colònia d'estiueig és la denominació popular per aquest ús dels propis residents, especialment i per aquest cas residents a l'hivern al poble d'interior, Artà.

Els principals factors que han alimentat la proliferació d'aquesta modalitat turística i han generat la consegüent turistització dels espais residencials són varis. Per una banda, la crisi econòmica de 2008 que ha atret a molts propietaris endeutats i, sobretot a empreses immobiliàries, a obtenir unes rendes turístiques a partir del lloguer d'aquests habitatges. D'altra banda, la gran aflluència de turistes que incrementa l'ús d'aquesta modalitat d'allotjament respon, en part, als efectes de les primaveres àrabs. Els conflictes d'aquests països, així com els atacs terroristes sobre diferents països europeus, han fet desviar els fluxos de capitals i turístics cap a destins més segurs com és el cas de les Illes Balears. També ha augmentat la rendibilitat especulativa del mercat immobiliari balear (Hof i Blázquez, 2013).

Però el que veritablement explica l'actual boom en el sector de la comercialització d'habitatges turístics són els nous canals de comercialització per Internet a portals digitals com *Airbnb*. Aquestes empreses fan d'aparador entre els anunciants i els demandats i s'emparen en el concepte de l'economia col·laborativa. Aquesta mena de lloguer posa solució al problema econòmic de moltes famílies afectades per la recessió econòmica, però també és un nínxol de negoci i especulació immobiliària. A conseqüència, *Airbnb* s'expandeix a nivell mundial i es converteix en una multinacional que actualment disposa de més de tres milions d'allotjaments a 65.000 localitats de 191 països. A més, genera més beneficis que la major cadena hotelera del món, *Marriot* (Cócola, 2016).

El problema apareix quan canvia el principi pel qual es va fundar l'empresa. És a dir, la idea d'uns valors positius basats en una economia col·laborativa es converteix en un negoci a causa de la proliferació d'habitatges turístics. L'impacte d'aquesta plataforma de lloguer turístic ha estat estudiat per a d'altres indrets, com ara Barcelona (Arias i Quagliari, 2016). Així, el canvi del client a un perfil més professional genera una sèrie de conflictes tant a nivell social com espacial. I el que és més alarmant és que gran part d'aquesta oferta no té llicència d'activitat. Per tant, la falta de regulació i control d'aquests habitatges incrementa els impactes que causa la turistització dels espais residencials. És a dir, s'intensifiquen els canvis socials i espacials que genera la pressió turística sobre la població resident.

L'article 49 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, defineix les empreses comercialitzadores d'estades turístiques en habitatges: "Són empreses comercialitzadores d'estades turístiques en habitatges les persones físiques o jurídiques que comercialitzen l'ús d'habitatges que, tenint la disposició i la configuració d'un habitatge unifamiliar aïllat o aparellat, en principi ideat per a ús residencial, presten serveis d'allotjament turístic que s'alterna amb l'ús propi i residencial que té l'habitatge en les condicions establertes en aquesta llei i en les disposicions que la despleguin".

D'aquesta manera la Llei de Turisme admet la possibilitat que el servei d'allotjament turístic pugui ser prestat en edificis aïllats o aparellats d'ús residencial (Blasco, 2015). Actualment s'està elaborant una reforma a la Llei Turística de les Balears per controlar i regular aquest tipus d'allotjament. Aquesta reforma pretén decidir quines seran les zones de l'illa en les que els propietaris d'immobles podran llogar a turistes i s'estudia la possibilitat d'incloure els habitatges plurifamiliars dins el grup d'habitatges turístics (Adrover, 2016). L'admissió d'aquesta possibilitat, com explica Blasco (2015), suposaria una sèrie d'inconvenients que afectarien directament sobre el model turístic de les Illes, la pèrdua de qualitat i de seguretat en la prestació dels serveis turístics, un augment inassolible del nombre total de places turístiques a les Illes, l'economia submergida i la planificació turística i territorial. No obstant això, mentre no s'apliquin mesures al respecte, el nombre d'habitatges turístics anirà creixent. Actualment, aquesta modalitat està absolutament generalitzada a les Illes i en molts casos (Blasco, 2015) la transformació social i residencial que causa el turisme sobre el territori ens permet definir-lo com un element generador de processos de gentrificació.

5. Anàlisi i discussió dels resultats

El conjunt de mapes i gràfics que s'han elaborat a partir de la recopilació de dades i el treball de camp permeten analitzar la regió del litoral artanenc. Arran d'aquesta anàlisi, passem a estudiar els diferents factors que defineixen l'àmbit

d'estudi i la seva relació amb l'activitat turística. Primerament es farà una breu anàlisi del comportament de la població sobre el territori, al mateix temps que s'estudia la transformació i evolució urbana. Posteriorment, s'analitzaran les infraestructures de transport i l'oferta complementària. La discussió d'aquests factors ens donarà una visió de conjunt per entendre el comportament del turisme i la seva afectació sobre l'àrea objecte d'estudi.

5.1. Evolució i estructura de la població

La població de Mallorca s'ha vist profundament afectada pel desenvolupament de l'activitat turística, tot i que el turisme no ha estat l'únic factor que n'ha condicionat l'evolució (Fullana, 2005). El canvi de model socioeconòmic de l'illa ha creat una redistribució demogràfica interior amb corrents migratoris cap als municipis turístics que han modificat de manera espectacular la seva importància demogràfica (Lluch, 1997). Però en el cas de la Colònia de Sant Pere el comportament de la població no és el comú a d'altres nuclis del litoral. Contràriament, el poble de la Colònia es pot incloure dins la descripció que fa Binimelis (2006) del rerepaís costaner situat entre les carenes de les serres de Llevant i les urbanitzacions del litoral. Es defineix així una àrea amb una economia bàsicament agrària, amb zona de marina i un gran valor paisatgístic, que ha evolucionat de la mateixa manera que ho han fet els pobles de l'interior de l'illa (Barceló, 1976). Quan es va fundar la Colònia de Sant Pere l'any 1880, s'hi van establir 108 famílies. A mitjans segle XIX, en concret l'any 1940, la població era de 248 habitants (Barceló i Folch, 1976). Posteriorment, com es mostra a la taula 1, el registre poblacional de les següents dècades va anar descendent passant a tenir 221 habitants l'any 1950, 197 l'any 1960 i 172 l'any 1970.

Taula 1. Relació entre el nombre d'habitants i vivendes de la Colònia de Sant Pere (1940-1970)

Colònia de Sant Pere	1940	1950	1960	1970
Habitants	248	221	197	172
Habitatges agrupats		68	75	
Habitatges disseminats		28	41	

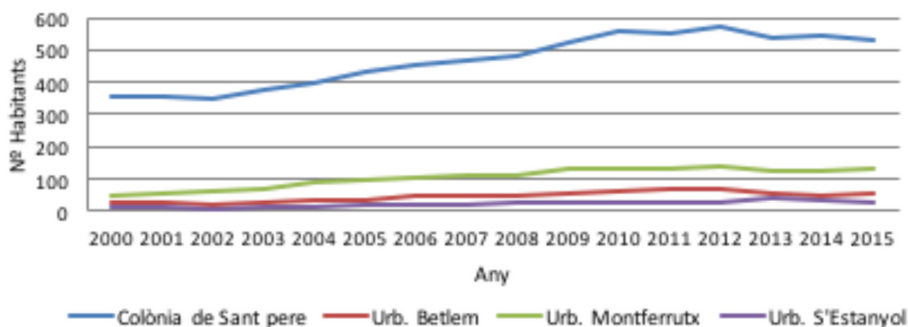
Font: Barceló i Folch, 1976

Tot i la persistència del model tradicional, de predomini agrari, la dècada dels 50 representa una etapa transitòria amb efectes territorials importants. La Colònia de Sant Pere, igual que molts nuclis de l'interior, registrava una disminució de la població a causa de la pèrdua de població activa agrària, amb un flux de treballadors que va del camp a altres sectors i un èxode rural cap a les zones urbanes més dinàmiques (Binimelis i Ordinas, 2012).

A partir dels anys 70 hi ha un canvi en el comportament de la població que està relacionat amb l'evolució urbana de les posteriors dècades. Es passa així d'una població amb caràcter agrícola a una de tipus turística residencial i de segones residències. Durant el primer i segon boom turístic, l'expansió urbana generada a partir de la construcció de les segones residències sorgeix per cobrir les necessitats d'oci i estiueig tant dels mateixos artanencs com dels estrangers. És en aquest moment, quan el canvi d'ús agrari a residencial, permet l'assentament de les noves zones residencials costaneres de s'Estanyol, Montferrutx, Betlem i Sant Pere (Barceló i Folch, 1976).

Segons el padró 2015 de l'Institut d'Estadística de les Illes Balears, el total de la població registrada al terme municipal d'Artà és de 7.381 hab. El conjunt dels nuclis urbans del litoral del municipi (Colònia de Sant Pere, Montferrutx, s'Estanyol i Betlem), concentren el 10,5% del total de la població municipal. D'aquesta manera, la Colònia de Sant Pere, amb una població resident de 533 habitants l'any 2015, té la funció de ser el segon centre i nucli de població més important, a gran distància d'Artà (fig. 2).

Figura 2. Evolució de la població dels nuclis del litoral d'Artà (2000-2015)



Font: elaboració pròpia de dades de l'Institut d'Estadística de les Illes Balears

El gràfic de la figura 2 mostra l'evolució de la població entre l'any 2000 i 2015 dels nuclis costaners del municipi d'Artà. Podem observar que aquest període ve marcat per la tendència creixent de la població des del 2001, coincidint amb l'ampliació del port, fins a l'any 2009, quan s'estabilitza a causa de la crisi econòmica global. Posteriorment, a partir del 2012, la població d'aquests nuclis tendeix a minvar.

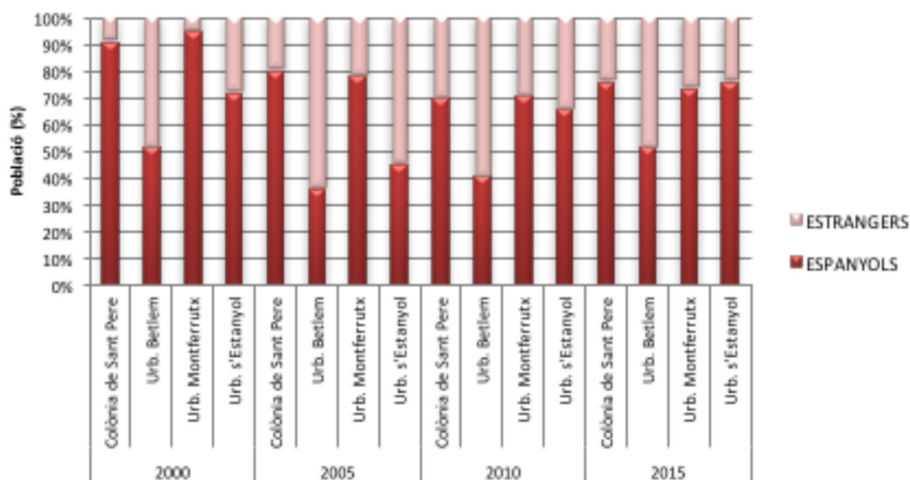
El pes demogràfic de la Colònia de Sant Pere és major que el de la resta d'urbanitzacions. L'origen agrari de la Colònia i la seva evolució urbana expliquen perquè la major part de la població s'hi concentra. Per contra, la baixa densitat de les urbanitzacions del voltant responen al seu caràcter exclusiu d'ús residencial i de segones residències (fig. 2). La següent taula 2 fa referència a l'estructura de la població per grans grups d'edat. En termes generals, el grup de població d'adults (de 16 a 65 anys) del conjunt dels nuclis, representa aproximadament el 65% del total.

Taula 2. Estructura de la població per gran grup d'edat (2015)

	Total edats	menys de 16	(%)	16-64 anys	(%)	65 o més	(%)
Colònia de Sant Pere	533	88	17	350	66	95	18
Urb. Montferrutx	134	32	24	78	58	24	18
Urb. s'Estanyol	29	6	21	20	69	3	10
Urb. Betlem	84	11	13	52	62	21	25

Font: elaboració pròpia de dades de l'Institut d'Estadística de les Illes Balears

Cal destacar l'estructura i la dinàmica de la població de la urbanització de Betlem. La tendència a envellir a aquest nucli, juntament amb l'elevat percentatge de residents d'origen estranger, reflecteixen l'impacte del turisme residencial de la dècada dels 90. Un turisme dominat pels immigrants jubilats que busquen un nou estil de vida a través de l'adquisició d'una segona residència (Salvà, 2011) (taula 2 i fig. 3).

Figura 3. Percentatge de població estrangera i espanyola sobre el total de població de cada nucli (2000 - 2015)

Font: elaboració pròpia de dades de l'Institut d'Estadística de les Illes Balears

Atenent Salvà (2011, p. 831) el comportament de la població de Betlem respon a l'evolució del cycle de vida dels turistes: "Les persones que prèviament van ser turistes d'allotjament hotelier es transformen en turistes residencials a través de l'adquisició de segones residències temporals i/o permanents en el moment de la seva jubilació".

La figura 3 mostra el percentatge de població espanyola i estrangera sobre el total de població de cada un dels nuclis entre el període 2000 i 2015. Abans de l'any 2000 el pes dels estrangers sobre aquests nuclis era important. La

majoria d'aquests procedien principalment de països com França, Regne Unit i Alemanya. Posteriorment, es pot relacionar el creixement d'aquest grup amb l'ampliació del port esportiu l'any 2001.

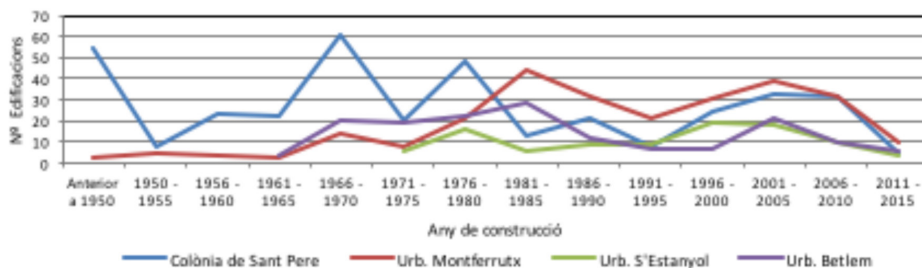
A més, el turisme residencial i l'ús dels principals recursos turístics marquen l'estacionalitat d'aquests nuclis costaners. Així, la població censada és molt inferior a la població real que hi pot haver durant els mesos d'estiu. En el cas de la Colònia de Sant Pere, els 533 habitants empadronats el 2015 augmenta durant els caps de setmana i, sobretot, durant els mesos d'estiu. En plena temporada alta, entre els mesos d'abril a octubre, es poden arribar a concentrar més de 3.250 habitants.

5.2. Desenvolupament urbà dels nuclis del litoral d'Artà

Les dues característiques fonamentals del territori actual de les Illes són la macrocefàlia de Palma i el fort procés de litoralització que afecta a les costes insulars amb una ocupació abusiva per les urbanitzacions extensives (Mestre, 2015). Les colònies d'estiueig quedaven fins ara al marge de la demanda turística exterior, perquè satisfien demandes locals. Actuaven així a mode de refugis, reserves o oasis, en un territori turísticat. Aquest era el cas de la zona d'estudi. Entre els espais naturals de sa Canova, es Canons i es Caló, apareixen les urbanitzacions de s'Estanyol, Montferrutx, i el conjunt de Betlem i Sant Pere; però lluny dels complexos hotelers, com el de la Platja de Palma i Magaluf, que defineixen el primer boom turístic. Així, el litoral d'Artà es caracteritzava per ser una zona residencial, d'oci i d'estiueig dels mateixos artanencs (Pons, Rullan i Murray, 2014).

El gràfic de la figura 4 mostra la relació entre el nombre d'edificacions i el seu any de construcció. A través d'aquesta figura, al mateix temps que s'observen els mapes d'evolució urbana dels nuclis de la regió, podem veure com la Colònia experimenta el seu major creixement urbanístic durant els anys 60 i, es projecta al mateix temps, la urbanització Montferrutx, que segueix la trama d'aquest (fig. 5, 6 i 7). D'altra banda, les urbanitzacions de s'Estanyol i Betlem, tot i planificar-se entre els anys 60 i 70, no experimenten un fort creixement urbanístic fins a la dècada dels 80, coincidint amb el segon boom turístic.

Figura 4. Relació entre el nombre d'edificacions per any de construcció



Font: elaboració pròpia de dades del Portal Oficial del Cadastre

Analitzant els habitatges, a través del cens de població 2001, s'obté el nombre d'edificacions de cada nucli segons el seu ús principal o secundari. L'elevat nombre d'habitatges secundaris explica la funcionalitat residencial dels nuclis (taula 3). Així doncs, a partir de la taula 3 podem veure com les residències secundàries predominen per sobre les principals. Aquest fet s'intensifica a les zones residencials de Betlem i s'Estanyol, amb una tipologia d'edificació aïllada.

Taula 3. Relació entre la tipologia dels habitatges dels nuclis costaners d'Artà

Nuclis	Total habitatges familiars	Habitatges principals	Habitatges secundaris
Colònia de Sant Pere	546	158	388
Urb. Montferrutx	139	23	116
Urb. s'Estanyol	53	7	46
Urb. Betlem	353	22	331

Font: Elaboració pròpia del cens de població i habitatge 2001, de l'Institut d'Estadística de les Illes Balears

5.2.1. L'evolució urbana de la Colònia de Sant Pere

El nucli urbà de la Colònia de Sant Pere, fundat l'any 1880, segueix una estructura urbana ortogonal amb la plaça i l'església al centre. Si relacionem el comportament de la població i el desenvolupament urbanístic observem que, entre el període 1940 i 1970, la població de la Colònia evoluciona inversament a com ho fan les edificacions (Barceló i Folch, 1976) (taula 1 i fig. 5). És a dir, durant aquest període la població tendeix a disminuir i, per contra, augmenta el nombre d'edificacions. Aquest fenomen explica el canvi de model econòmic passant del predomini del sector agrari a la terciarització econòmica. Una terciarització que comporta el desplaçament de la població cap a indrets més turístics, al mateix temps que transforma la Colònia en un espai d'estiu i d'oci, amb la construcció de noves residències secundàries.

Fixant-nos amb l'arquitectura de la façana marítima es pot apreciar l'alternança entre les edificacions amb un perfil arquitectònic més tradicional, de tipus unifamiliars aïllades i de planta baixa, i les construccions més modernes de tipologia més universal. Actualment, la trama urbana de la Colònia està consolidada al 70%. A diferència dels altres nuclis, són pocs els solars que queden vacants.

5.2.2. La Urbanització de Montferrutx

La urbanització costanera de Montferrutx es desenvolupa a partir del *Pla General Parcial de la Colònia de Sant Pere (sector 26)*, aprovat definitivament el 18 de desembre de 1963 i recollit i classificat com a sòl urbà pel *Plan General de Extensió de la Colonia de San Pedro*, aprovat definitivament el 21 de març de 1973. Montferrutx s'ha desenvolupat conservant la continuïtat de la trama

Figura 5. Evolució urbana de la Colònia de Sant Pere i Montferrutx

Font: Elaboració pròpia de la base cartogràfica del Portal Oficial del Cadastre

que segueix el nucli de la Colònia de Sant Pere. A través del mapa de la figura 5 podem veure com la connexió entre els dos nuclis es fa per la part més propera a la mar. Aquesta connexió permet considerar tot el conjunt urbanístic de forma unitària, i per tant, es comparteixen així les infraestructures, equipaments i zones verdes.

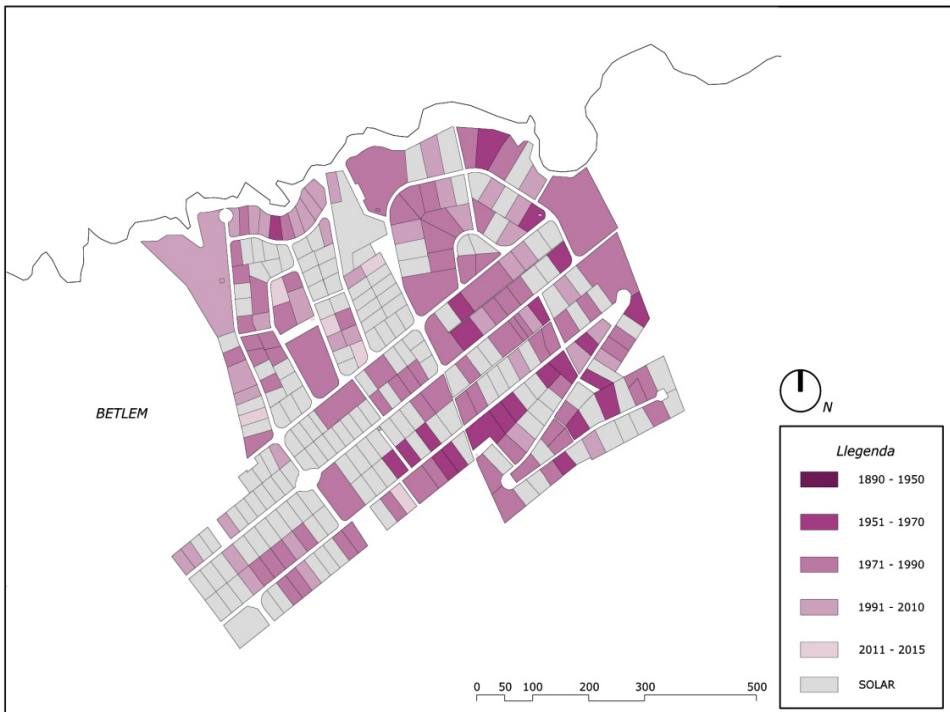
5.2.3 La Urbanització de Betlem

La possessió de Betlem es troba ubicada entre es comellar des Cocons i ca los Cans. Dins d'aquesta possessió, s'hi localitzen les urbanitzacions de Betlem i Sant Pere. Aquestes dues urbanitzacions es van desenvolupar per separat però físicament estan juntes i, per tant, el conjunt de les dues es considera com la zona residencial de Betlem.

La urbanització de Betlem es va crear a partir del *Pla Parcial de la finca Betlem*, aprovat definitivament el 27 de juny de 1965. Pel que fa a la urbanització de Sant Pere, aquesta es va desenvolupar a partir del *Pla Parcial de part del predio Betlem (sector 24)*, el qual va ser aprovat definitivament el 21 de desembre de 1965. La tipologia d'edificació predominant són cases unifamiliars aïllades, de planta baixa i pis, construïdes dins parcel·les d'entre 800, 1.000 i 2.000 m². També cal destacar la presència de grans complexos residencials que concentren un elevat nombre d'apartaments d'alta categoria. A través del mapa de la

figura 6 s'observa com les parcel·les edificades representen un 50% del total. Per tant, aquest nucli residencial no està consolidat en la seva totalitat per edificacions. Les raons que expliquen aquest percentatge de consolidació del sòl urbà són varies. Per un costat, hi ha el factor de l'accessibilitat i la llunyania a la macrocefàlia de Palma, ja que només es pot accedir a la urbanització per una via d'accés i la distància entre la capital i la regió és de més de 60 km. D'altra banda, l'arquitectura de les edificacions unifamiliars aïllades d'aquesta urbanització, juntament amb els seus paisatges i les vistes, donen valor a la zona i per tant, els preus dels immobles són molt elevats. Aquest fet ens explica el gran nombre de residents estrangers de la zona. Un grup caracteritzat per tenir un poder adquisitiu més elevat.

Figura 6. Evolució urbana de la urbanització de Betlem



Font: Elaboració pròpia de la base cartogràfica del Portal Oficial del Cadastre

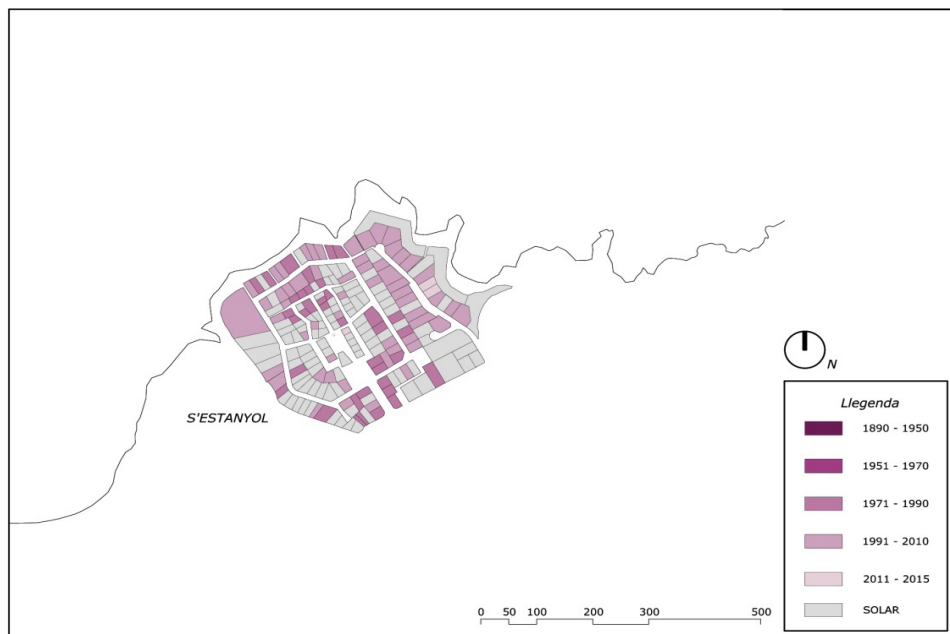
5.2.4. La urbanització de s'Estanyol

La urbanització costanera de s'Estanyol es va crear a partir del *Pla Parcial Sant Pere d'Artà-S'Estanyol*, aprovat definitivament el 13 de gener de 1966, amb la posterior modificació aprovada definitivament el 28 d'abril de 1987.

A la urbanització de s'Estanyol s'hi poden diferenciar dues tipologies. Al centre hi trobem edificació contínua i, perimetralment, l'edificació és aïllada. En els dos casos les edificacions són de planta baixa i pis. Les parcel·les tenen

una superfície entre 200 i 400 m². Les que estan edificades representen, aproximadament, un 35% del total del sòl urbà i aquestes es concentren a primera línia de mar (fig. 7).

Figura 7. Evolució urbana de la urbanització de S'Estanyol



Font: Elaboració pròpia de la base cartogràfica del Portal Oficial del Cadastre

5.3. Infraestructures de transport

La qualitat de les infraestructures i serveis que resulten de l'ocupació humana influeixen també sobre el potencial de la destinació turística. Aquests elements geohumans, com els anomena Gómez (1999), són de gran importància a l'hora de promocionar i comercialitzar el producte turístic. Tot i que el conjunt de les infraestructures i equipaments donen servei a tota la població cal diferenciar entre les infraestructures de suport públic i els equipaments privats. Les públiques, competència de l'administració pública, expliquen el procés d'evolució urbana i, per contra, les privades són fruit de l'establiment de negocis.

El sistema urbà de l'illa queda condicionat pel gran pes demogràfic i funcional de la capital. D'aquesta manera, la macrocefàlia de la ciutat es converteix en un punt de referència necessari per la gran concentració de serveis especialitzats i per la funció d'enllaç amb el continent (Mestre, 2015). Fem referència així a les infraestructures aeroportuàries de l'illa i a la xarxa viària. Per una banda, l'aeroport de Son Sant Joan es va inaugurar l'any 1960 arran de l'inici del primer boom turístic (Rullan, 2007). La connexió de les illes amb l'exterior i els 15 milions de turistes que han passat per les illes aquest passat 2016, reflecteixen

les grans dimensions que han de tenir les infraestructures aeroportuàries per poder fer front a la forta demanda concentrada en temporada alta (Seguí i Martínez, 2012). Així doncs, les infraestructures aeroportuàries formen un element essencial per entendre el desenvolupament del nou model de turisme que transforma els espais residencials. Amb això podem dir que aquest nou model s'emmarca dins el creixement de la mobilitat de la població europea i l'alt índex d'accessibilitat de la majoria dels destins (Salvà, 1998).

D'altra banda, la xarxa viària de l'illa de Mallorca també ha estat objecte de reforma i d'ampliació per tal d'atendre la forta pressió turística. D'aquesta manera, la xarxa de carreteres que uneix els diferents nuclis respon al sistema urbà que parteix de la macrocefàlia de Palma. Les comunicacions de la Colònia de Sant Pere amb la resta de l'illa són minses. Des de la Colònia surt la carretera Ma-3331, la qual és un ramal de la que uneix Artà amb el Port d'Alcúdia (Ma-12). A més, per arribar a les urbanitzacions de s'Estanyol i Betlem només es pot fer des de les carreteres secundàries que surten de la Colònia. La resta de vies són camins sense asfaltar que arriben a les cases i possessions dels voltants (fig. 1).

Les infraestructures viàries incideixen directament sobre el procés d'urbanització de qualsevol indret. Aquest és un dels motius que expliquen que la zona d'estudi no s'hagi vist alterada per l'impacte dels grans complexos hotelers, com el cas de la Platja de Palma o la zona turística d'Alcúdia (Pons, Rullan i Murray, 2014). Per contra, la baixa accessibilitat per arribar al litoral d'Artà, juntament amb la localització d'aquests nuclis, són factors que expliquen el predomini de la funció residencial a partir de segones residències. En aquest punt, cal fer referència també a les infraestructures del port nàutic. L'evolució del moll, des del seu estat original fins a l'actualitat, ha condicionat el desenvolupament urbà i demogràfic de la zona (fig. 8). Cada una de les remodelacions han comportat un seguit de canvis tant socials com espacials. De manera que:

- L'any 1968, durant el primer boom turístic, la trama urbana del nucli estava poc consolidada i el moll només tenia capacitat per a 12 embarcacions. La zona no es va veure alterada per la massificació turística.
- L'any 1973 es van finalitzar les obres que van substituir l'embarcador per un dic més llarg i es va ampliar l'avarador. D'aquesta reforma en va resultar un moll que tenia capacitat per 70 embarcacions.
- L'any 1979 es va construir l'espigó que permet la conservació de la platja artificial de la cala de ca les Llisses.
- Tot i les fortes protestes ecologistes contra l'ampliació del moll, l'any 1997 es van començar les obres de l'actual port. Aquestes es van finalitzar l'any 2001 i, al 2004 es va construir l'edificació de les instal·lacions portuàries. L'aforament actual d'aquest port és de 308 amarraments.

Figura 8. Evolució del moll de la Colònia de Sant Pere



Font: Elaboració pròpia. Ortofotos exposades al Port Nàutic Sant Pere

Fixant-nos en la consolidació del sòl urbà, observem que sobretot durant la dècada dels 80 el creixement ha estat intensiu. A més, el mapa de la figura 5, referent a l'evolució urbana de la Colònia de Sant Pere i Montferrutx, es pot veure com es marca un abans i un després a partir de l'ampliació del port l'any 2001. Amb la remodelació d'aquesta infraestructura comencen a proliferar la construcció de nous habitatges fins arribar a tenir un 70% de sòl urbà consolidat a la Colònia i la connexió d'aquest nucli amb Montferrutx amb una trama més contínua.

5.4. Establiments d'allotjament turístic

Els establiments d'allotjament turístic es consideren el servei més important perquè són la base de qualsevol viatge turístic. Un turista pot decidir com desplaçar-se o si fa ús o no de part de l'oferta complementària, però l'allotjament sempre s'haurà d'incloure dins la planificació del viatge (Martín, 2004). A causa d'això, els allotjaments es converteixen en la demanda principal dels turistes, condicionada pels gustos i preferències d'aquests.

La taula 4 detalla el repartiment del nombre de turistes entre les diferents modalitats d'allotjament durant els últims 5 anys a Mallorca i demostra el canvi en aquesta demanda. El nombre de turistes que decideixen allotjar-se en hotels o similars es manté més o menys constant. Per contra, el tipus d'allotjament en règim de lloguer dobla la quantia, passant de 604.609 l'any 2011 a 1.135.320 l'any 2015. Aquest fet manifesta el fort creixement del nombre d'habitatges turístics de vacances (taula 4). Cal tenir present que aquestes xifres fan referència als turistes que s'allotgen en establiments regulats. Per tant, a través d'aquesta taula es pot veure la tendència creixent de l'ús dels habitatges turístics, però no es pot conèixer el nombre real d'habitatge turístics perquè la gran majoria no tenen llicència. L'ús de fonts oficials i de comercialització per Internet ens pot ajudar a posar-hi alguna clarícia.

Taula 4. Nombre de turistes per tipus d'allotjament

MALLORCA	2011	2012	2013	2014	2015
Hotels o similar	6.715.281	6.652.017	6.897.333	6.732.708	6.206.634
Allotjament en règim de propietat	546.798	569.572	621.552	548.425	398.869
Allotjament en règim de lloguer	604.609	857.761	901.440	1.291.965	1.135.320
Allotjament de familiars o amics	821.152	821.277	731.736	742.673	682.630
Altres	237.920	273.166	327.658	334.699	383.498

Font: Elaboració pròpia de dades de l'Agència de Turisme de les Balears, 2015

La Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears diferencia entre les empreses turístiques d'allotjament i les empreses comercialitzadores d'estades turístiques en habitatges. Tot seguit, atenent al catàleg hotelier de Mallorca (actualitzat a novembre de 2015) es detallen els actuals establiments que ofereixen allotjament turístic al litoral d'Artà a partir de la classificació de la Llei 8/2012:

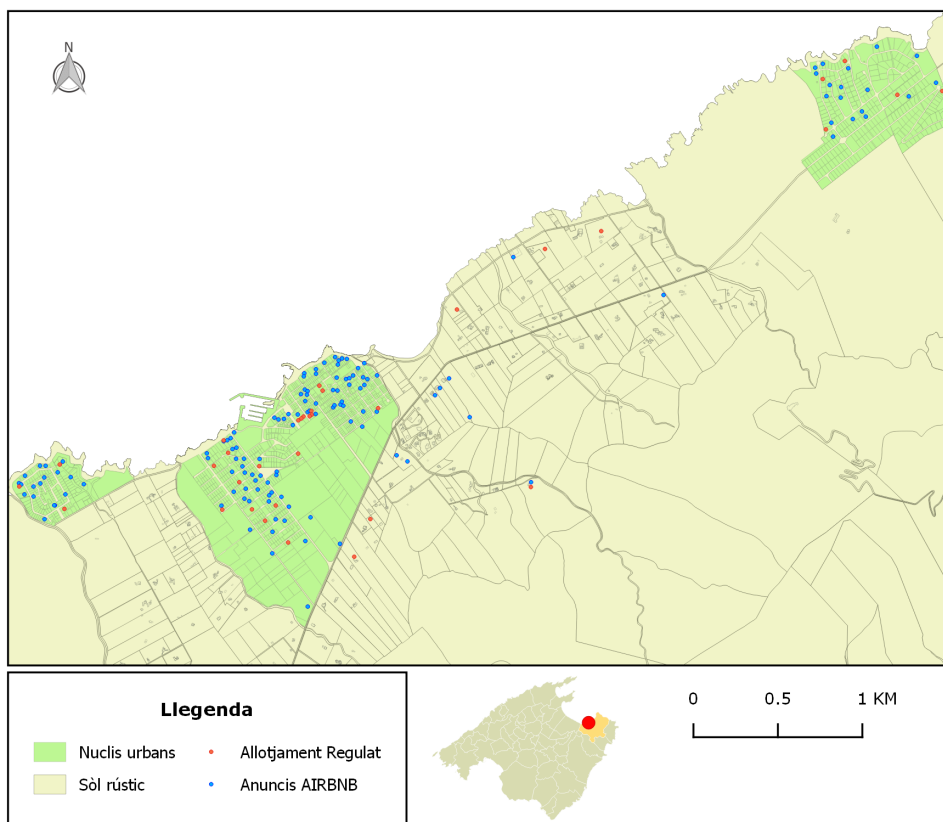
– Empreses turístiques d'allotjament:

- L'hotel Naturplaya: És l'únic hotel de la zona i es localitza a la urbanització s'Estanyol. És de 4 estrelles i té capacitat per 89 places.

- Hostal Sol i Mar: ubicat al carrer les Margalides de la urbanització Montferrutx. És de 2 estrelles i té capacitat per a 12 places.
- Apartament turístic: ubicat al carrer Ermita de la urbanització de Betlem. És d'una clau i té capacitat per a 32 persones.
- Casa de colònies de Sant Guillem i Sant Antoni: ubicat al carrer Rosella de la Colònia de Sant Pere, té capacitat per grups de més de 20 persones.
- Empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges:
 - Habitatges turístics de vacances: el catàleg hoteler té registrats 31 habitatges amb aquesta regulació entre la Colònia de Sant Pere, Montferrutx, s'Estanyol i Betlem.

En conjunt, l'oferta hotelera és minsa, mentre que el major nombre de places regulades ve representada per les empreses turístiques d'allotjament a habitatges. Ara bé, la realitat sobre les empreses comercialitzadores d'estades turístiques a

Figura 9. Localització dels habitatges turístics de vacances



Font: elaboració pròpia de la base cartogràfica del Portal Oficial del Cadastre; dades estadístiques de la plataforma InsideAirbnb; dades estadístiques del catàleg hoteler de l'Agència de Turisme de les Balears.

habitatges és una altra. Des de l'Ajuntament ens van comentar que dels 300 habitatges turístics que hi pot haver en lloguer vacacional al municipi només uns 30 estan regulats.

A través del mapa de la figura 9 es representa, per una banda, la localització dels habitatges turístics de vacances regulats, senyalats en color vermell i, d'altra banda, en color blau es marquen els habitatges que s'anuncien a través de la plataforma Airbnb, sense especificar si tenen llicència o no. El conjunt del mapa mostra com a l'àrea d'estudi són més de 100 els habitatges que s'anuncien per lloguer vacacional al web *Airbnb* i només 30 estan regulats.

La plataforma *Insideairbnb* demostra que només 34 amfitrions dels 257 ofereixen el lloguer d'habitacions privades per curtes estades. Aquesta modalitat està més d'acord amb la ideologia de l'economia col·laborativa. Per contra, el lloguer d'apartaments sencers es dispara a 222 usuaris. El preu mitjà en temporada alta és de 144 euros/nit. Una alternativa que surt bastant més rendible que la majoria d'apartaments turístics o hotels (taula 5).

La taula 5 compara els preus mitjans que s'ofereixen a través d'*Airbnb* dels allotjaments en habitatges turístics entre el municipi d'Artà i altres municipis de l'illa. Així és que, per exemple, nuclis litorals com Alcúdia, Pollença o Capdepera tenen un preu mitjà aproximat al d'Artà, uns 150 euros/nit. A altres municipis de la serra de Tramuntana com és el cas de Deià, es dispara el preu mitjà a 267 euros/nit. Palma registra un preu mitjà dels més baixos, sent aquest de 111 euros/nit. El preu dels nuclis de l'interior varien en funció de la proximitat a la capital, quan més a prop més car. Alguns exemples són Sineu amb un preu mitjà de 121 euros/nit, i per contra trobem Santa Maria del Camí, 193 euros/nit.

Taula 5. Preu mitjà per nit dels habitatges anunciats per *Airbnb*

Municipi	Mitjana €/nit
Artà	144
Alcúdia	142
Pollença	158
Capdepera	140
Sineu	121
Porreres	187
Deià	267
Sta. Maria del Camí	193
Palma	111

Font: elaboració pròpia de dades estadístiques de la plataforma *InsideAirbnb*.

Comparem ara el percentatge d'habitatges en lloguer amb el nombre d'habitatges que té el conjunt del municipi d'Artà. Els 257 anuncis que ofereixen allotjament turístic a través d'*Airbnb* formen el 6% del parc total d'habitatges,

sent aquest de 4.419 segons el cens 2011. Aquest percentatge és bastant elevat si tenim en compte que cada habitatge té capacitat per un mínim de 4 places. A més, si ho comparem amb el nombre de places d'allotjament turístic reglat veiem que els habitatges turístics anunciats per *Airbnb* desborden el mercat. Les dades estadístiques que proporciona l'Agència de Turisme de les Balears permeten conèixer que, dins el terme municipal d'Artà, els 17 establiments reglats tenen capacitat per 361 places. Per tant, aquest valor és molt inferior a la capacitat que poden tenir el conjunt dels 257 habitatges turístics d'Artà (taula 6).

Taula 6. Relació entre el nombre d'habitatges familiars, empreses turístiques d'allotjament i allotjaments turístics a habitatges, a Artà

Total habitatges familiars	Habitatges principals	Habitatges secundaris	Habitatges buits	Empreses turístiques d'allotjament	Places empreses turístiques d'allotjament	Habitatges turístics de vacances
4.419	2.920	582	917	17	361	257

Font: elaboració pròpia de dades de l'Institut d'Estadística de les Illes Balears, l'Observatori del Turisme de les Balears i la plataforma *InsideAirbnb*

A través de les dades de la plataforma *InsideAirbnb* sabem que el 68% dels anunciants, a nivell municipal, ofereix més d'un habitatge. Aquest fet demostra la importància d'aquesta plataforma per a les empreses comercialitzadores d'estades turístiques. En aquest aspecte trobem que un nombrós grup de professionals turístics utilitzen la plataforma per publicar els seus pisos de lloguer. I encara que *Airbnb* no va ser concedida per al negoci sinó per l'economia col·laborativa, s'estalvien inversions en web, passarel·les de pagament, etc.

El conjunt d'aquesta anàlisi ens demostra que, per una banda els usuaris professionals o immobiliàries controlen la majoria d'aquests habitatges. D'altra banda, mostra que el perfil de l'usuari d'*Airbnb* és més professional i rendista que no pas d'un perfil d'usuari que segueix la idea de l'economia col·laborativa per complementar ingressos compartint casa seva. A més a més, cal tenir present que durant els mesos d'estiu es cobreixen quasi el 100% de les ofertes, tant d'empreses turístiques d'allotjament com de les empreses comercialitzadores d'estades turístiques en habitatges. Aquesta pressió humana sobre el territori genera conflictes urbans entre usuaris i visitants, per l'accés a l'habitatge, dèficit d'aigua, elevat consum elèctric, generació i gestió dels residus, contaminació de l'atmosfera, saturació d'espais públics i de les infraestructures i serveis, canvi dels usos comercials, etc. Entenem que aquests problemes es poden qualificar com gentrificació a causa de la pressió turística i de la falta de regulació per part de l'administració pública.

5.5. L'oferta complementària

L'oferta complementària fa referència als serveis turístics o de caràcter general que es consideren una atracció turística per al lleure o entreteniment (Seguí, 2006). La Colònia de Sant Pere, com a principal nucli urbà del litoral, és el que disposa d'una major oferta en serveis de bars, restaurants i comerços. Mitjançant l'exploració del territori i les entrevistes s'han identificat els establiments comercials, el perfil d'usuari i la seva localització. A través del mapa de la figura 10 s'observa que les empreses turístiques de restauració es concentren majoritàriament a primera línia, al passeig del Mar. Dels 17 establiments de restauració que hi ha entre la Colònia i Montferrutx, 8 es localitzen al mateix passeig del Mar, 3 a les proximitats del port i la resta es troben a l'interior tot i no estar molt allunyats de la costa.

Els establiments de restauració del Passeig del Mar estan ambientats per atraure l'interès dels turistes que en són els principals clients. Els establiments s'adeqüen a la demanda dels clients mitjançant l'ús de mobiliari de qualitat, grans para-sols, decoració marina, atenció cordial, aliments frescos, etc. En conseqüència, els preus de les cartes del conjunt d'aquest establiments són més elevats del comú, ja que el preu mitjà per dinar ronda els 30 euros per persona. Podem posar com exemple el restaurant *Playa* que ha estat notícia al *Diario de Mallorca*. El negoci familiar permet als seus clients degustar una cuina de qualitat a partir de productes de proximitat al mateix temps que es contempen les vistes a la badia d'Alcúdia (Font, 2016). L'elevat preu d'aquest servei determina els seus clients i el converteix en un establiment destinat principalment a ús turístic. Com ens explica Maria Francisca Martí, empleada del supermercat de la plaça durant més de 15 anys i veïna de la Colònia, la majoria de residents no es poden permetre dinar habitualment als restaurants del passeig marítim perquè els preus turístics són massa elevats. Ens confirma també que són establiments de temporada, tots ells tanquen les portes durant els mesos d'hivern perquè no els surt a compte obrir. Només són un parell els que es mantenen oberts tot l'any i aquests es troben a l'interior del nucli, com per exemple els restaurants Goupodaix, el Pescador o el bar del centre cultural.

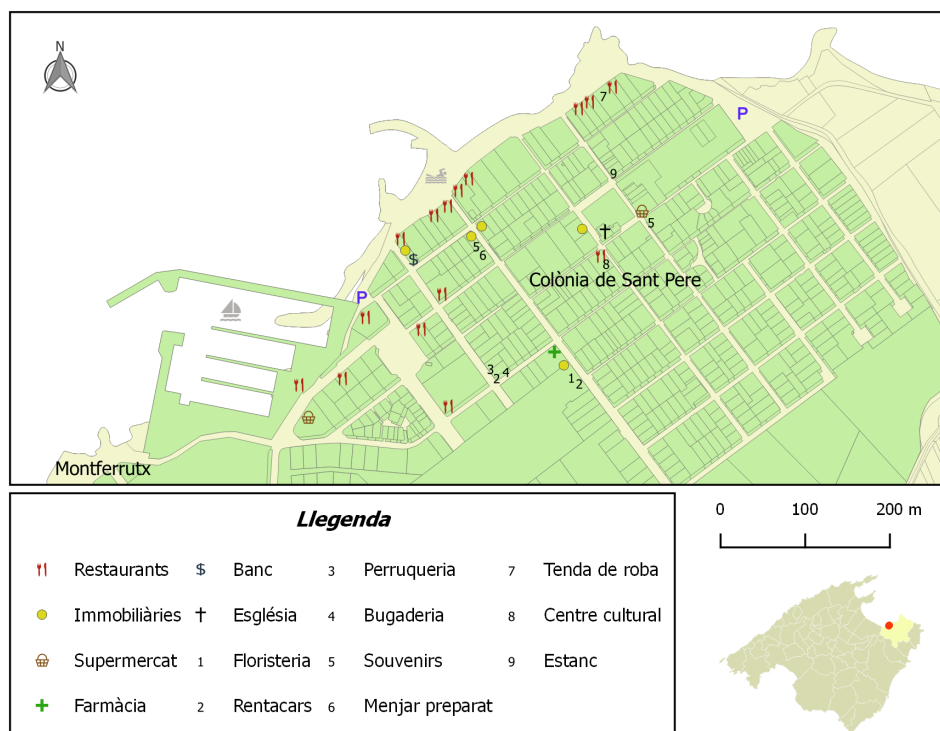
A través d'aquest anàlisi s'ha pogut veure com el conjunt d'establiments del front marítim aprofiten l'estacionalitat turística per treure els màxims beneficis, al mateix temps que marginen a la població resident a qui el seu nivell de renda no els permet fer un ús freqüent d'aquests serveis.

Respecte a altres ofertes complementàries trobem que, a les proximitats del port nàutic hi ha un supermercat que ofereix tot tipus de serveis bàsics, des de carnisseria, xarcuteria, fruites i verdures, a queviures, begudes, secció de drogueria i objectes de platja. La seva ubicació s'explica, entre d'altres factors, per donar servei als usuaris de les instal·lacions del port nàutic, principalment als usuaris de les embarcacions d'esbarjo. Un altre supermercat amb les mateixes característiques es troba al centre del poble, a la plaça de l'església, al costat

del qual hi ha l'oficina de correus i l'estanc (fig. 10). També cal destacar que hi ha dos establiments amb un perfil més turístic pel fet de vendre *souvenirs* i material de platja. A més, la resta d'establiments comercials que es localitzen dins la Colònia són: una única entitat bancària, una farmàcia, una floristeria, una perruqueria, una tenda de roba, menjar per endur i autoservei de bugaderia.

A la urbanització de Montferrutx l'oferta complementària es limita a un únic establiment: el restaurant i hostel Sol i Mar. Pel que fa al conjunt de la zona residencial de Betlem, hi ha un sol restaurant, Es Caló, i un petit establiment que s'encarrega d'oferir el servei de forn, quiosc i supermercat. Just al costat d'aquest darrer establiment s'hi troba un bar restaurant i una immobiliària. Fent referència als preus de l'oferta complementària d'aquesta urbanització trobem que aquests són relativament més elevats pel fet de no tenir competència pròxima i per les característiques residencials de la zona.

Figura 10. Localització de l'oferta complementària de la Colònia de Sant Pere



Font: elaboració pròpia. Base cartogràfica del Portal Oficial del Cadastre

En resum, es pot dir que l'oferta complementària de comerços propis d'un petit poble d'origen agrari minva a favor dels establiments turístics que funcionen per temporada. Aquests últims prioritzen donar servei als turistes ja que predominen els restaurants, botigues de lloguer de cotxes i immobiliàries. A més,

la baixa densitat del conjunt de l'oferta respon a la funcionalitat residencial dels nuclis. Ja que, les zones residencials donen preferència al procés d'urbanització, marginant així qualsevol tipus d'activitat relacionada amb el turisme (Aledo, Manzón i Mantecón, 2007). L'economia local queda així clarament afectada per l'estacionalitat turística. Perquè els efectes de l'expansió urbana, juntament amb el baix pes demogràfic, obliguen a les poques activitats comercials que s'ofereixen a tancar fora del període estival.

6. Conclusions

La principal fortalesa de la destinació turística del litoral d'Artà és la qualitat de l'entorn natural que l'envolta. El turisme de masses a Mallorca ha afectat aquesta regió amb el desenvolupament del turisme residencial i de segones residències. D'aquesta manera, l'expansió urbana de les zones residencials de s'Estanyol, Montferrutx i Betlem són producte del segon i tercer boom turístics. La funció exclusivament residencial d'aquests nuclis ha dificultat el desenvolupament d'oferta turística i comercial.

Però d'ençà de l'inici de la crisi, la Colònia de Sant Pere experimenta un canvi en la seva funció, passant de ser una colònia d'estiueig de població resident a ser-ho pel lloguer turístic d'habitatges. Tanmateix, la seva fisonomia urbana no s'ha vist gaire alterada per les infraestructures i edificacions pròpies de les zones massificades turísticament. Cal recordar que en aquesta zona litoral només hi ha un establiment hotelier amb capacitat per a 89 places, ubicat a la urbanització s'Estanyol. D'altra banda, el lloguer d'habitatges turístics no és recent. Aquesta modalitat va aparèixer amb l'arribada del turisme de masses, però actualment el seu impacte es veu multiplicat. Per una banda, la demanda creix per la fragmentació de les vacances, al mateix temps que es milloren les infraestructures de comunicació i mobilitat. D'altra banda, els canvis en els fluxos turístics a causa dels conflictes bèl·lics o polítics dels països àrabs mediterranis fan que les Balears siguin una destinació favorable per als interessos immobiliaris, que a més treuen profit de l'impacte econòmic de la crisi. Així mateix, les noves tecnologies i les xarxes socials han convertit els portals d'Internet com *Airbnb* en un element clau per facilitar la comercialització d'estades turístiques a habitatges, al mateix temps que es compleix amb les exigències d'un turista més autònom.

L'afluència turística del litoral d'Artà sempre ha estat escassa per la falta d'establiments hotelers. Però durant els últims anys l'explosió del lloguer d'habitatges turístics ha provocat un augment del nombre de turistes. Així doncs, l'ocupació per part de turistes dels més de 100 habitatges que s'anuncien a través de la plataforma *Airbnb* impacten sobre el territori provocant una transformació social i espacial. Dins el marc del tercer boom turístic, podem definir aquests nuclis litorals com un exemple del nou model de "turistització residencial",

caracteritzat pel desplaçament dels seus tradicionals usuaris residents per part de turistes, arran de la qual cosa ho denominem gentrificació turística. D'aquí que diguem que la colònia d'estiueig ha esdevingut un *resort* turístic. Els factors que transformen aquests espais residencials a ús turístic responen a diferents fenòmens com l'interès del turisme residencial per produir sòl urbà i construir habitatges per posteriorment vendre'ls; l'oportunitat de negoci que representa el lloguer d'habitatges turístics per als propietaris i empreses immobiliàries; el creixement descontrolat del nombre d'habitatges turístics a partir de l'ús de les plataformes com *Airbnb* i l'increment del preu dels habitatges.

Així doncs, les causes que han contribuït a la turistització residencial dels nuclis del litoral d'Artà ens permeten definir l'inici d'un procés de gentrificació. Aquest procés el podem relacionar amb la tendència a disminuir de la població resident de la Colònia a partir del 2012 (passant de 569 residents l'any 2012 a 533 l'any 2015) i per l'increment dels preus de lloguer dels habitatges i la dificultat per accedir-hi. A més, els efectes negatius de l'estacionalitat sobre l'economia local i els elevats preus de l'oferta complementària (basada principalment en satisfer les necessitats dels turistes), intensifiquen la marginació de la població resident. A causa de tot això, la transformació socioespacial que es produeix tendeix a desplaçar la població original a altres indrets per deixar lloc als turistes que fan ús d'aquests habitatges vacacionals. O dit d'una altra manera, la població que vol residir en aquests nuclis té dificultats per trobar un lloguer assequible a causa de l'interès dels propietaris i les immobiliàries per lloguer els habitatges per dies o setmanes a preus més alts.

Més enllà de la diagnosi dels canvis generats per la turistització residencial, el nostre propòsit també és culminar aquest treball amb la proposta de mesures que contribueixin a mitigar els impactes socials i ecològics d'aquest fenomen. És per això que pensem que per poder frenar l'impacte que està generant aquesta nova explosió dins el tercer boom turístic i evitar que el turisme es converteixi en un element gentrificador, s'ha de regular i controlar la proliferació dels habitatges turístics. Per tant, cal adaptar la Llei Turística perquè es dugui a terme un control dels habitatges que s'anuncien. Cal prendre mesures per evitar el control i la gestió dels habitatges de nuclis com els de la Colònia per part de grans empreses com *Airbnb*. Per això es planteja que s'impedeixi a les empreses immobiliàries, agències o hotels fer ús de les plataformes com *Airbnb*. Així s'afavoriria l'economia col·laborativa, amb la limitació dels dies de lloguer a l'any i assegurar que qui ofereix l'habitatge sigui compartint-lo, i no amb apartaments turístics que interfereixen sobre la quotidianitat dels veïns o el dret a l'habitatge.

La tendència a que persones de classe mitjana visquin de rendes a partir del lloguer d'habitatges turístics, es faci especulació immobiliària i que grans empreses controlin aquest mercat va en detriment del dret a l'habitatge. El valor d'ús de l'habitatge fa referència a l'ús habitacional que se'n fa d'ell, amb la finalitat de viure-hi, mentre que el valor de canvi és la traducció de l'immo-

ble als preus de mercat especulatiu. El problema apareix quan es situa el valor de canvi d'un habitatge per davant del seu valor d'ús, fent dels habitatges un negoci impeding el dret a l'habitatge.

A més a més, cal fer referència també a la pressió sobre els recursos naturals. A Mallorca es superen any rere any els rècords en el nombre d'arribada de turistes (Magro, 2016). La forta pressió humana sobre el territori satura l'illa i fa aparèixer problemes de dèficits d'aigua, en la gestió dels residus, l'augment del consum energètic, etc. Tot i que les magnituds d'aquest estudi no ens han permès aprofundir en els indicadors de sostenibilitat de la zona, cal tenir en compte que la continuïtat d'aquest model socioeconòmic i l'impacte que provoca sobre el territori suposen la insostenibilitat turística de les Illes Balears.

Finalment, cal recordar que l'elecció d'aquesta destinació és una alternativa a les zones turístiques dels països àrabs amb conflictes i també dels països europeus que han viscut recents episodis d'atacs terroristes. Aquest destí també és escollit pel seu atractiu i pels seus paisatges. Els motius pels quals els fluxos turístics canvien de direcció són múltiples. Amb aquest recordatori fem referència a la importància de mantenir viu el destí de forma sostenible. Per això, per tal de garantir el futur d'aquest destí i no morir d'èxit és necessari que els poders públics s'anticipin als problemes, prevenint-los i evitant el seu creixement.

Bibliografia

- ADROVER, M. (2016). "El Consell asume la decisió de elegir las zonas aptas para el alquiler turístico". *Diario de Mallorca*, 26 d'agost. http://www.diariodemallorca.es/mallorca/2016/08/26/consell-asume-decision-elegir-zonas/1144885.html?oauth_comprueba=1 (consultat 27/08/2016).
- AGÈNCIA DE TURISME DE LES BALEARS (2015). *El turisme a les Illes Balears: Anuari 2015*. Agència de Turisme de les Balears; Govern de les Illes Balears. <http://www.caib.es/sacmicrofront/archivopub.do?ctrl=MCRST865ZI211168&id=211168> (consultat 25/07/2016).
- ALEDO, Antonio; Tomás MAZÓN; Alejandro MANTECÓN (2007). "La insostenibilidad del turismo residencial". *Antropología y turismo: claves culturales y disciplinares*. Mèxic DF: Plaza y Valdés, p. 185-208.
- ARIAS, Albert; Alan QUAGLIERI (2016). "Unravelling Aribnb: urban perspectives from Barcelona", dins: Antonio Paolo RUSSO; Grec RICHARDS [ed.]. *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*. Buffalo, NY: Channel View Publications, p. 209-228.
- BARCELÓ, Bartomeu (2000). "Història del turisme a Mallorca". *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, núm. 50, p. 31-55.
- BARCELÓ, Joan Josep; Imma FOLCHI (1976). *La colònia de Sant Pere d'Artà: aspectos geogràfics, històrics i turístics*. Palma: propietat de l'autor.
- BINIMELIS, Jaume (2006). "La difusió residencial a l'espai rural de l'illa de Mallorca a la dècada dels noranta: Noves aportacions per a una correcta interpretació de l'anomenat "tercer boom" turístic". *Scripta Nova: Revista electrònica de geografia i ciències socials*, vol. X, núm. 225.
- BINIMELIS, Jaume; Antoni ORDINAS (2012). "Paisatge i canvi territorial en el món rural de les Illes Balears". *Territoris*, núm. 8, p. 11-28.

- BLASCO, Avel·lí (2015). "Lloguer d'habitatges a turistes", dins: Andreu GRIMALT [ed.]. *Anuari del Turisme de les Illes Balears 2015*. Palma: Gadeso, p. 101-116.
- CÓCOLA, Agustín (2016). *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población: Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos*. Barcelona: Creative Commons. <http://agustincocolagant.net/> (consultat 28/07/2016).
- FERNÁNDEZ, Alfonso (2004). "Turismo y ordenación del territorio". *Quaderns de política econòmica*, núm. 7, p. 35-47. <http://www.uv.es/poleco/> (consultat 22/06/2016).
- FONT, B. (12/08/2016). "Restaurant Playa: exquisito en primera línea en la Colònia de Sant Pere". *Diario de Mallorca*. <http://suscriptor.diariodemallorca.es/suscriptor/fnd/2016/08/12/exquisito-primer-linea/1141458.html> (consultat 12/08/2016).
- FULLANA, Antoni (2005). "Evolución de la población de Menorca a finales de siglo xx: incidencia de la actividad turística en su desarrollo". *Cuadernos Geográficos*, núm. 36, p. 307-317.
- GÓMEZ, Belén (1999). "La relación clima-turismo: consideraciones básicas en los fundamentos teóricos y prácticos". *Investigaciones Geográficas*, núm. 21, p. 21-34.
- HIERNAUX, Daniel; Carmen IMELDA (2014). "Turismo y gentrificación: Pistas teóricas sobre una articulación". *Revista de geografía Norte Grande*, núm. 58, p. 55-70.
- HOF, Angela; Macià BLÁZQUEZ (2013). "The Linkages between Real Estate Tourism and Urban Sprawl in Majorca (Balearic Islands, Spain)". *Land*, núm. 2, p. 252-277.
- LLUCH I DUBON; Ferran Dídac (1997). *Geografía de les Illes Balears*. Palma: Leonard Muntaner.
- MAGRO, A. (2016). "Todas las plazas turísticas de Mallorca, vendidas en agosto [en línia]". *Diario de Mallorca*, 14 d'agost. http://suscriptor.diariodemallorca.es/mallorca/2016/08/14/isla-llena-vendido-agosto/1141979.html?oauth_comprueba=1 (consultat 14/08/2016).
- MARTÍN, Immaculada (2004). "La política de regulació y fomento de los alojamientos turísticos". *Quaderns de política econòmica*, núm. 7, p. 72-92. <http://www.uv.es/poleco/> (consultat a 04/07/2016).
- MESTRE, Margalida (2015). "Ciutat i territori a Mallorca". *Documents d'anàlisi geogràfica*, núm. 61 (2), p. 351-368.
- PONS, Antoni; Onofre RULLAN; Ivan MURRAY (2014). "Tourism capitalisme and island urbanization: touristac commodation diffusion in the Balearics, 1936-2010". *Island Studies Journal*, vol. 9, núm. 2, p. 239-258. http://www.islandstudies.ca/sites/islandstudies.ca/files/ISJ-9-2-PonsRullanMurray_0.pdf (consultat 03/06/2016).
- PONS, Antoni (2011). "L'Expansió de la Urbanització a les Illes Balears (1956- 2006): Influència del factor costaner". Treball de fi de màster. Palma: Universitat de les Illes Balears, Departament de Ciències de la Terra.
- RULLAN SALAMANCA, Onofre (1998). "De la Cova de Canet al Tercer Boom Turístic. Una primera aproximació a la geografia històrica de Mallorca", dins: *El medi ambient a les Illes Balears. Qui és qui?* Palma: Sa Nostra, p. 171-213.
- (2007). *L'ordenació territorial a les Balears: segles XIX-XX*. Palma: Edicions Documenta Balear.
- SALVÀ, Pere Antoni (1998). "Los modelos de desarrollo turístico en el mediterráneo". *Cuadernos de turismo*, núm. 2, p. 7-24. <http://revistas.um.es/turismo/article/view/23401/22671> (consultat 20/07/2016).
- (2011). "El turismo residencial ¿Una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI?". *Cuadernos de turismo*, núm. 27, p. 823-836.
- SASTRE, Antoni (1997). *Mercat turístic Balear*. Palma: Institut d'Estudis Balearic.
- SEGUÍ LLINÁS, Miquel (2006). *El turisme a les Balears: 1950-2005*. Palma: Edicions Documenta Balear.
- SEGUÍ, Joana Maria; Maria Rosa MARTÍNEZ (2012). "Los tráficos internacionales y las compañías de bajo coste en las Islas Baleares: Movilidad versus sostenibilidad". *Territoris*, vol. 8, núm. 1, p. 241-264.