

**Título:** Los vínculos entre turismo y construcción. Dos sectores clave de la economía balear.

**Autores:** Margarita Alemany Hormaeche, Vicente Barros Bonnín, Javier Capó Parrilla, M. Antonia García Sastre, y Margarita Payeras Llodrá.

**Departamento** de Economía y Empresa de la Universidad de las Islas Baleares (UIB)

**Correo Electrónico:** deemah0@ps.uib.es

**Palabras Claves:** Sector turístico, sector construcción, crecimiento sostenible.

**Área temática:** Economía Regional

## **RESUMEN.**

Baleares se ha ido consagrando en las últimas décadas como una de las principales comunidades autónomas turísticas de España. En Baleares se localizan cerca del 25% de las plazas hoteleras de toda España, lo cual refleja la importancia que para la economía balear representa el sector turístico. La bonanza económica de la que Europa y España están gozando desde mediados de los noventa, ha tenido su reflejo tanto en el turismo como en la actividad constructora. Además, si tenemos en cuenta que la construcción es un sector que tradicionalmente se ha visto dinamizado por la evolución del turismo, no nos deberíamos de extrañar de la excelente situación económica en la que se encuentra el sector de la construcción. Sin embargo, el objetivo de esta comunicación no es tanto el sector de la construcción en sí mismo, como poner de manifiesto los vínculos que existen entre dicho sector y la actividad turística en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Una de los principales efectos del boom de la construcción ha sido, por un lado un exceso de la actividad constructora que ha sido calificada por muchos como insostenible, y por otra parte, un fuerte encarecimiento del precio de la vivienda, cuyas principales víctimas son los residentes en Baleares, al ser éstos quienes soportan el esfuerzo inversor por la adquisición de la vivienda más elevado de España.

## INTRODUCCIÓN

Afirmar que la construcción está viviendo uno de los periodos de expansión más importantes es una afirmación que pocas personas osarían negar. Sin embargo, el excelente momento que está atravesando la construcción en la economía española no la podemos generalizar para todos los países europeos.

Tabla 1. Variación anual de la producción en construcción en diversos países europeos.

países	1997	1998	1999	2000	2001(P)
Austria	-1,6	4,1	1,0	2,0	1,0
Bélgica	6,8	3,2	4,3	4,6	0,8
Dinamarca	4,2	2,7	-7,3	4,4	-3,3
Finlandia	11,0	11,6	5,1	5,7	3,4
Francia	-0,9	1,9	6,5	5,9	0,3
Alemania	-1,5	-0,9	0,4	-2,5	-0,3
Irlanda	12,9	7,2	11,6	9,2	6,7
Italia	0,7	2,8	5,2	5,6	2,9
Holanda	2,4	2,9	5,3	4,9	2,7
Noruega	11,0	-5,0	4,1	3,0	-5,7
Portugal	12,3	6,0	5,1	6,3	4,2
España	2	6,2	8,8	6,5	3,0
Suecia	-8,1	3,5	2,5	4,0	6,9
Suiza	-1,6	0,1	-2,4	1,9	1,4
Reino Unido	3,0	1,7	0,9	2,4	2,6
<b>Oeste Europeo(EC-15)</b>	<b>0,9</b>	<b>1,9</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>	<b>1,4</b>
República Checa	-2,9	-8,8	-9,2	3,1	3,7
Hungría	7,0	5,8	6,0	7,0	10,0
Polonia	13,4	11,5	2,5	2,0	4,0
República Eslovaca	11,7	-4,0	-26,5	-0,2	10,6
<b>Europa Centro este (EC-4)</b>	<b>8,8</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,9</b>	<b>5,3</b>
<b>Países euroconstruc(EC-19)t</b>	<b>1,2</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>1,6</b>

Fuente: Euroconstruct

En la tabla 1, vemos que la construcción española es una de las que mejor salud goza de los países del oeste de Europa. Destaca también, el mal momento que está atravesando la construcción en Alemania, la cual prácticamente lleva varios años con tasas de crecimiento negativas.

El propósito de esta comunicación es estudiar la actividad de la construcción y sus vinculaciones con el sector turístico en la comunidad autónoma balear. Nuestro interés surge a raíz de la frenética actividad constructora desatada en los últimos años en Baleares, y el creciente e incesante aumento de turistas que llegan a estas islas todos los años, que constituyen las dos características de la economía balear y los dos focos de análisis de este estudio.

- ☐ "La fortaleza de la libra esterlina dispara la compra de viviendas en Mallorca por británicos"
- ☐ "Familia media busca vivienda..."

- ❑ "La construcción paga sueldos millonarios por la gran demanda" ...hay trabajo para todos en el sector de la construcción y así lo atestiguan los cientos de emigrantes procedentes de países del Magreb que vienen a Mallorca... así como la llegada a la isla de trabajadores de la construcción de nacionalidad alemana, según puede apreciarse en obras de la zona de Arabella Park o Son Verí Nou, que ahora ya empiezan a ser conocidas como "las pequeñas Alemanias"
- ❑ "Baleares, una de las comunidades con más número de segundas residencias
- ❑ "Los elevados precios de los alquileres afectan especialmente a los jóvenes"
- ❑ "Unas 23.000 familias no pueden adquirir una vivienda"
- ❑ "La escasez de suelo ha provocado un aumento en un 400% en el precio de la vivienda".
- ❑ "Baleares fue la región donde más subió el precio de la vivienda en el último trimestre del 2000"
- ❑ "Las familias deben destinar el 53% de sus ingresos para adquirir un piso"
- ❑ "El exceso de turismo y cemento en Baleares vuelve a centrar las quejas de los visitantes"

Estos titulares acerca del incremento de los precios de la vivienda, la falta de mano de obra del sector, los altos niveles de construcción,... , recogen y plasman una realidad que no está exenta de importantes efectos sobre los ciudadanos de las islas y sobre el futuro de la economía.

En los próximos apartados de la comunicación, vamos a analizar, en primer lugar, algunos datos que constatan la buena marcha de la economía balear y la terciarización de la misma. A continuación estudiaremos un conjunto de indicadores relativos al sector de la construcción, que no hacen sino confirmar la bonanza que está atravesando el sector de la construcción. Este estudio nos permite detectar cómo el subsector más dinámico de la construcción es el relativo a la vivienda; situación que nos lleva a plantear cuáles son los factores que han impulsado o determinado el "*boom*" en la demanda de viviendas. Entre estos factores, destacamos el papel que juega el turismo como elemento impulsor de la actividad constructora. Finalmente, se presenta un examen acerca del esfuerzo que representa para el ciudadano de las Islas Baleares la adquisición de una vivienda en este territorio, comparándolo con el que deben efectuar los ciudadanos de otras comunidades autónomas españolas.

## LA ESPECIALIZACIÓN DE LA ECONOMIA BALEAR

Para realizar un buen análisis de la economía balear deberíamos examinar múltiples indicadores de los diferentes sectores económicos, pero las características que obtendríamos de un exhaustivo estudio pueden concluirse con dos adjetivos: dinámica y terciarizada, especialmente en el subsector Hostelería y Restauración. Baleares es una de las comunidades autónomas más dinámicas del territorio español y frecuentemente lidera los primeros puestos de crecimiento de PIB regional, empleo y población. Las tasas de crecimiento de la economía balear acostumbran a ser superiores a la media nacional, véase la tabla 2 y 3, como ejemplo de ello.

Tabla 2. Evolución del PIB

PIB (tasa de crecimiento)	España	Baleares
1996	2,3	3,2

<b>1997</b>	3,8	5,34
<b>1998</b>	4,0	6,02
<b>1999</b>	3,7	7,12

Fuente: INE

Tabla 3. Distribución del crecimiento por CCAA en 1999

<b>CCAA</b>	<b>Tasa anual</b>	<b>CCAA</b>	<b>Tasa anual</b>
<b>Baleares</b>	7,34	<b>Castilla y León</b>	4,03
<b>Extremadura</b>	4,73	<b>Andalucía</b>	4,01
<b>Canarias</b>	4,58	<b>Cantabria</b>	4,01
<b>C. Valenciana</b>	4,47	<b>Aragón</b>	3,93
<b>Madrid</b>	4,3	<b>Galicia</b>	3,83
<b>Cataluña</b>	4,28	<b>País Vasco</b>	3,76
<b>Murcia</b>	4,28	<b>La Rioja</b>	3,61
<b>España</b>	<b>4,24</b>	<b>Melilla</b>	3,61
<b>Castilla-La Mancha</b>	4,18	<b>Ceuta</b>	3,24
<b>Navarra</b>	4,08	<b>Asturias</b>	3,18

Fuente: Fundación Cajas de Ahorro (FUNCAS)

Otra característica de la economía balear es que se trata de una economía terciarizada, en la que el sector servicios, y concretamente el sector turístico, se llevan el mayor peso. En la tabla 4 podemos comparar que el peso del VAB sector servicios supera el 80%, frente al 60% de media nacional.

#### T.4. Estructura sectorial de la producción y del empleo.

<b>1998</b>	<b>Agric., silv. y pesca</b>		<b>Ind. y Energía</b>		<b>Construcc. e ingen.</b>		<b>Servicios</b>	
	<b>VAB</b>	<b>Empleo</b>	<b>VAB</b>	<b>Empleo</b>	<b>VAB</b>	<b>Empleo</b>	<b>VAB</b>	<b>Empleo</b>
España	6,24	8,34	26,26	19,59	7,07	9,16	60,42	62,91
Baleares	1,91	2,71	9,67	10,04	5,56	10,31	82,84	76,94

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos ofrecidos por SOPHINET (Fund. BBV)

Uno de los principales temas de interés y de preocupación a nivel mundial y muy particularmente en la comunidad balear son los temas medioambientales. El suelo es un recurso natural escaso y limitado, máxime en un archipiélago, y esta condición exige que de los posibles usos del mismo, el suelo sea utilizado para las inversiones más rentables. El turismo irrumpe en las Islas Baleares en los años sesenta, y desde hace tres décadas, junto con la oferta turística complementaria, es una de las actividades más rentables, razón por la cual, el uso del suelo para la construcción y actividades turísticas ha ido ganando cuota frente al uso agrícola, industrial o a los espacios naturales.

El incesante crecimiento turístico de Baleares, ha obligado a las islas a dotarse de unos recursos económicos e infraestructuras, que han activado enormemente a la economía y que son desarrollados por otros sectores económicos: red de transporte (por carretera, aeropuertos, puertos marítimos, puertos deportivos...), una red de alojamiento turístico (construcción y gestión de hoteles, apartamentos, chalets, complejos turísticos, turismo rural), servicios de suministros (energía, agua, recogida de basuras,...), oferta turística complementaria

(construcción y gestión de restaurantes, *souvenirs*, supermarkets, rent a car, discotecas, puertos deportivos, campos de golf, complejos de ocio...), etc.

Los primeros efectos de la consolidación de la actividad turística son, fundamentalmente, el uso del suelo para las anteriormente citadas actividades y el consecuente abandono de actividades como la agricultura o ganadería que no pueden competir con el turismo (véase la tabla 4, el VAB del sector primario es un 1.91%, uno de los más bajos de España).

## ANÁLISIS DE LOS INDICADORES DE LA CONSTRUCCIÓN

El excelente momento que atraviesa el sector de la construcción queda reflejado en prácticamente todos los indicadores del mismo. La producción interna del sector en la comunidad balear creció desde 1995 y hasta 1999 a razón del 11'34%, 6'25%, 8'3%, 12'2%, y 14'1%, respectivamente (Gráfico 1).

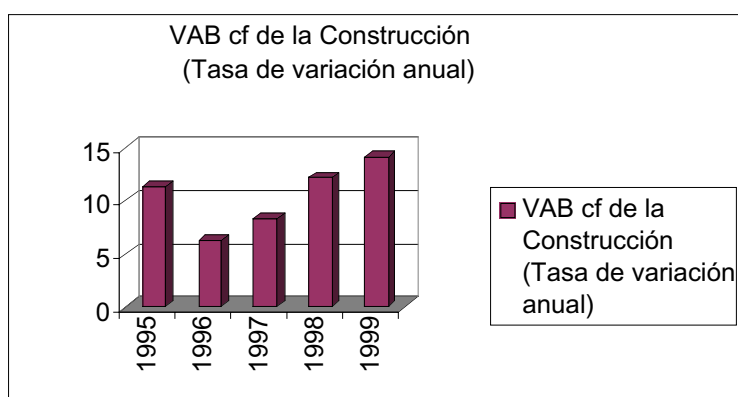


Gráfico 1

Fuente: Albertí, P.y Barceló, A.

Afortunadamente, esta excelente coyuntura se ha traducido también al mercado laboral, que ratifican la senda alcista en la que está inmersa el sector. En el gráfico 2 vemos que la evolución del número de trabajadores ocupados en el sector de la construcción en Baleares ha crecido más del 20% en el año 1997 y 1998, y cerca del 15% para el año 1999.

La misma lectura podemos hacer con el indicador de la evolución del desempleo en el sector de la construcción en Baleares, que se ha ido reduciendo desde el año 1994, a tasas del -12%, -25%, -16%, -10%, -20%, y -18% en 1999, lo que ha situado el desempleo en la construcción a mínimos históricos.

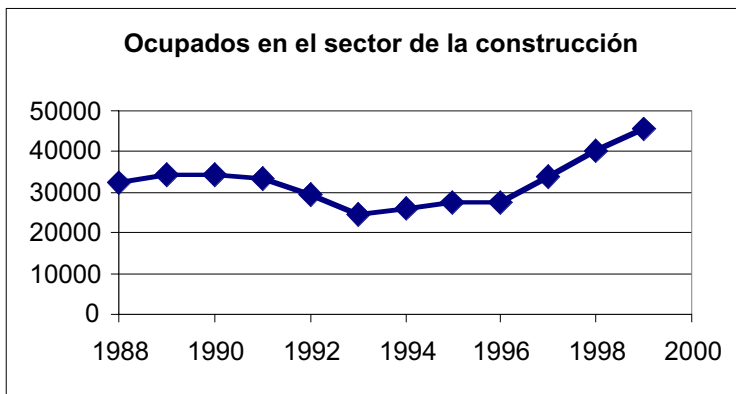


Gráfico 2

Fuente: IBAE

Junto al factor laboral, el análisis de la evolución de otros factores de producción básicos para el desarrollo de la actividad constructora, ponen de manifiesto la magnífica situación de la goza el sector.

El consumo aparente de cemento, gráfico 3, como resultado de la adición de las ventas de cemento y la variación aparente de stocks, siguen la escalada alcista y sitúa el consumo aparente de cemento para 1999 en un nuevo record con 973.462 Tn

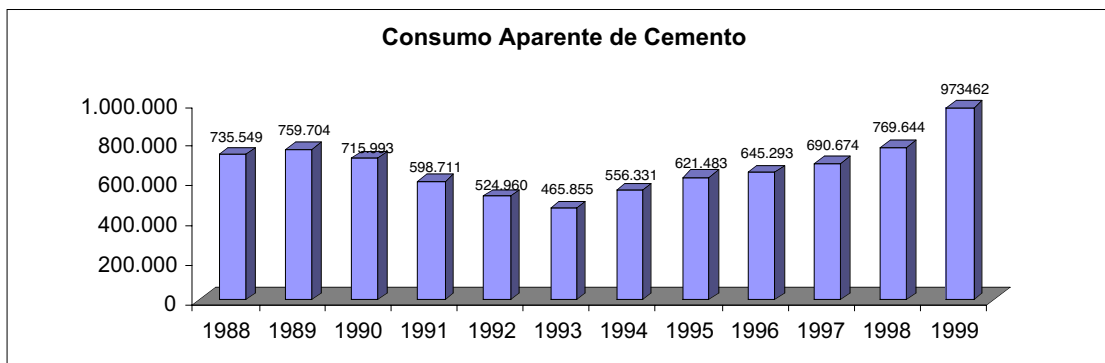
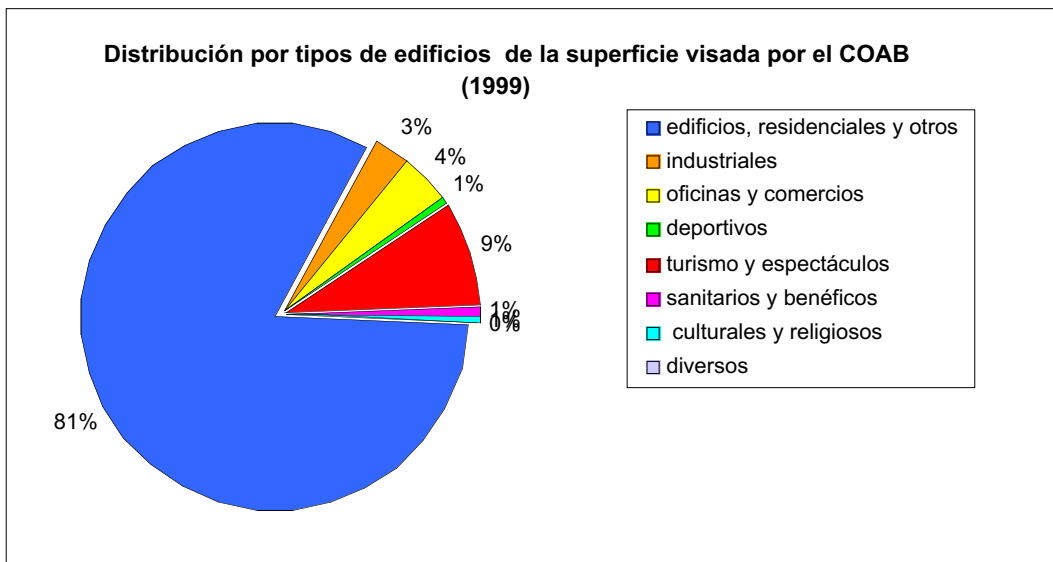


Gráfico 3

Fuente: Autoridad portuaria de Baleares y Seopan

## EVALUACION SUBSECTORIAL

El auge que vive el sector de la construcción en la comunidad balear es atribuible mayoritariamente al



espectacular crecimiento de la demanda de viviendas. Las cifras relativas a la distribución por tipos de edificios de la superficie visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares para 1999 constatan que más del 80% de la superficie visada corresponde a “Edificios y residencias” y que en segundo lugar destaca la demanda de construcción destinada a usos turísticos.

Gráfico 4.

Fuente: COAB y elaboración propia

Esta última probablemente viene motivada por la inminente finalización del Plan de Modernización (obras de habilitación exigidas para poder acceder a una determinada categoría).

Como en el gráfico 4, el fuerte desarrollo de la construcción viene empujado por el boom residencial. En el gráfico 5 se recoge la evolución de uno de los indicadores más utilizados para valorar el comportamiento del sector de la construcción, es el relativo al número de viviendas iniciadas. Vemos que a lo largo de la última década ha seguido una trayectoria creciente, con unas tasas de crecimiento del 64%, 31% y 44% para los años 1997, 1998 y 1999 respectivamente.

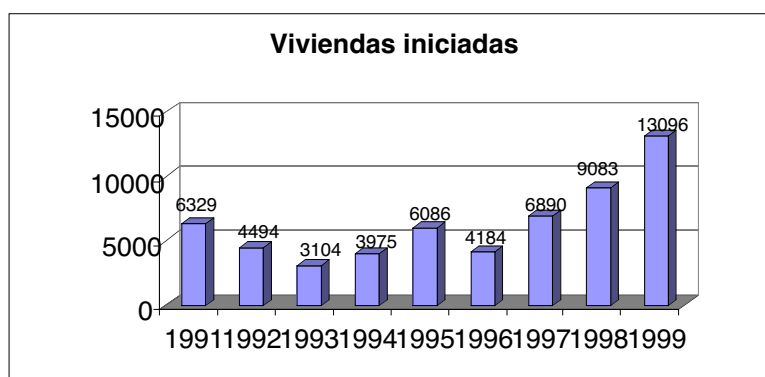


Gráfico 5.

Fuente: D. G. Vivienda

Esta misma tendencia se refleja en la evolución del número de viviendas terminadas, que tras unos años de decrecimiento, la tendencia se invirtió en 1995, con un leve retroceso en 1998.

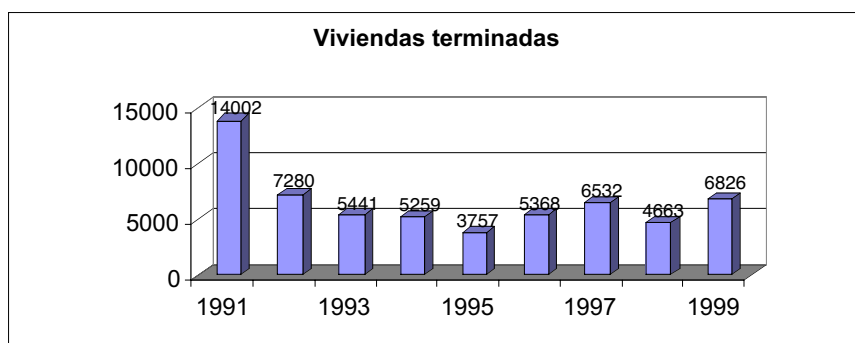


Gráfico 6

Fuente: D. G. Vivienda

El último indicador que presentamos es el número de viviendas visadas por el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares (gráfico 7), que considerado como un indicador adelantado de la actividad, nos lleva a prever que el proceso expansivo no sólo continuará en los años venideros, sino que con toda probabilidad se intensificará notablemente.

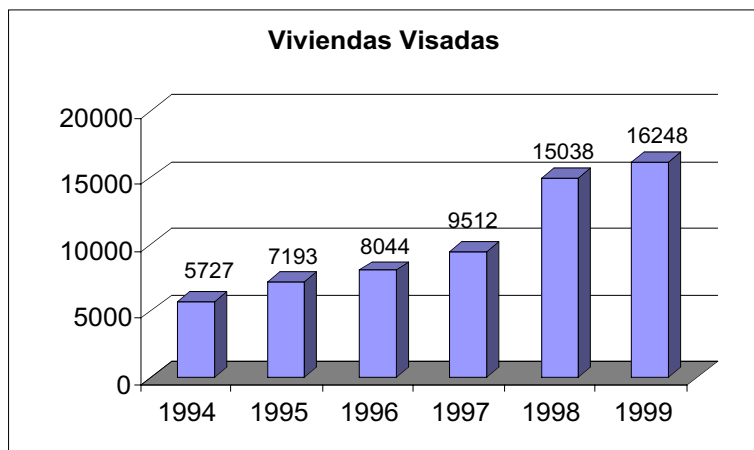


Gráfico 7.

Fuente: COAB

## DETERMINANTES DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS

El hecho de que las viviendas residenciales tengan mucho peso dentro de la construcción nos lleva a que, a partir de este momento, al hacer referencia a la actividad constructora, estemos pensando en la construcción residencial, y analizaremos los motivos que han desencadenado su fuerte demanda.

Los factores básicos que determinan la demanda de viviendas son:

a) Factores demográficos. En el grupo de los factores demográficos, seguramente el más relevante desde una perspectiva a largo plazo, debemos analizar en primer lugar el crecimiento de la población total, en segundo lugar, la intensidad y dirección de los flujos migratorios, y en tercer lugar la estructura por edades de la población, que afecta al número y a la tipología de las viviendas demandadas. Con el fin de no entrar a analizar en detalle los factores demográficos, ya que nos llevaría a extendernos en exceso y no es el fin de esta comunicación, nos limitaremos a indicar que según señalan diversos estudios demográficos<sup>1</sup>, las tasas de crecimiento vegetativo de la población en Baleares se han mantenido en torno al 1'52 por mil, mientras que el incremento demográfico experimentado en los últimos años es debido básicamente al balance migratorio, del que se destacan los inmigrantes procedentes de Marruecos y otros países africanos que vienen a las islas para trabajar en la construcción.

b) La renta familiar real. Este factor no es decisivo, ya que si bien es cierto que Baleares tiene una de las rentas per capita más elevadas de España, también es cierto que es una de las regiones con mayor desigualdad en la distribución de la renta. En el próximo apartado podremos comparar la ganancia anual media de los trabajadores por CCAA y veremos que Baleares se sitúa muy por debajo de la media.

<sup>1</sup> Ver Informe Económico i Social de les Illes Balears, varios números. (Editados por Banca Catalana i Sa Nostra)



c)La tasa de desempleo. La tasa de ocupación de la comunidad balear acostumbra a ser una de las más elevadas de España, y este liderazgo también se ostenta en el año 1999. En la tabla 5 se presentan los datos en 1999 para mostrar que la tasa de paro es la más baja de España, lo cual es un factor positivo para la demanda de viviendas.

Tabla 5. Tasas de actividad, ocupación y paro

<b>1999</b>	<b>Tasa de actividad(1)</b>	<b>Tasa de ocupación(1)</b>	<b>Tasa de paro</b>
<i>España</i>	<i>42.26</i>	<i>50.23</i>	<i>15.86</i>
Andalucía	35.95	49.14	26.84
Aragón	44.20	48.57	9.00
Asturias	34.93	42.55	17.92
<b>Baleares</b>	<b>49.74</b>	<b>54.02</b>	<b>7.92</b>
<b>Canarias</b>	<b>44.99</b>	<b>52.64</b>	<b>14.53</b>
Cantabria	37.79	44.76	15.58
Castilla-La Mancha	39.86	47.02	15.23
Castilla y León	40.32	47.45	15.03
Cataluña	47.02	52.61	10.61
C. Valenciana	44.09	51.20	13.90
Extremadura	36.00	47.97	24.95
Galicia	40.60	48.45	16.21
Madrid	46.10	53.05	13.10
Murcia	43.84	50.94	13.94
Navarra	46.13	50.24	8.18
País Vasco	43.86	51.08	14.13
La Rioja	43.14	47.04	8.30

(1)Porcentaje sobre la población mayor de 16 años  
Fuente: Encuesta de Población Activa (INE)

d)La rentabilidad de la vivienda como activo de inversión, frente a la rentabilidad de activos alternativos.

No obstante, para Baleares, estos factores no pueden explicar el crecimiento urbanístico que se está dando, y debemos considerar que la demanda de alojamiento en un destino turístico es función de:

1. La demanda de viviendas de los residentes habituales, la cual es función de factores demográficos, renta familiar real, tasa de desempleo, de la rentabilidad de otros activos de inversión, fiscalidad, etc.
2. La demanda de alojamientos turísticos, ya sean regulados (hoteles y apartamentos) o no regulados (alquiler de apartamentos privados), que estará en función del número de turistas que visitan la zona, la duración de su estancia, y los gustos y preferencias respecto al tipo de alojamiento.
3. Las segundas residencias, tanto de los residentes como de los turistas que deciden fidelizarse a un determinado destino turístico con la adquisición de una segunda residencia. Esta función de demanda depende de muchos factores, ya que toman parte en la misma los residentes y no residentes, así como la coyuntura económica nacional e internacional, el grado de “fidelidad” con el lugar de vacaciones, los gustos y preferencias de los turistas y residentes para pasar sus vacaciones, etc.

### ***El factor demográfico como determinante de la demanda de viviendas***

Como ya hemos señalado anteriormente, uno de los principales factores que explican la demanda de alojamiento es el crecimiento demográfico. Por esta razón, mostramos en el gráfico 8 cuál ha sido la evolución demográfica a lo largo de los años (1950-1998)

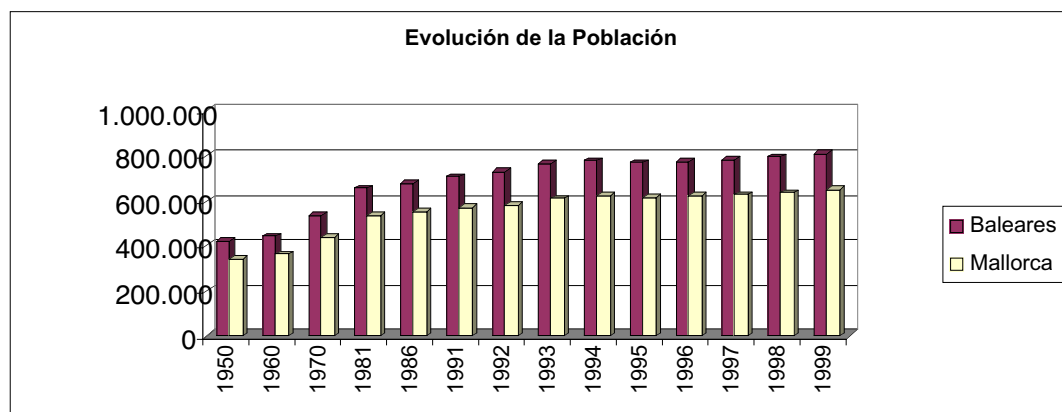


Gráfico 8

Fuente: IBAE

Y las tasas de crecimiento para dichas décadas:

Tabla 6. Tasas de crecimiento de la población, por décadas

1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-1999
5,27%	20,65%	23,08%	8,11%	14,46%

Fuente: IBAE y Elaboración propia

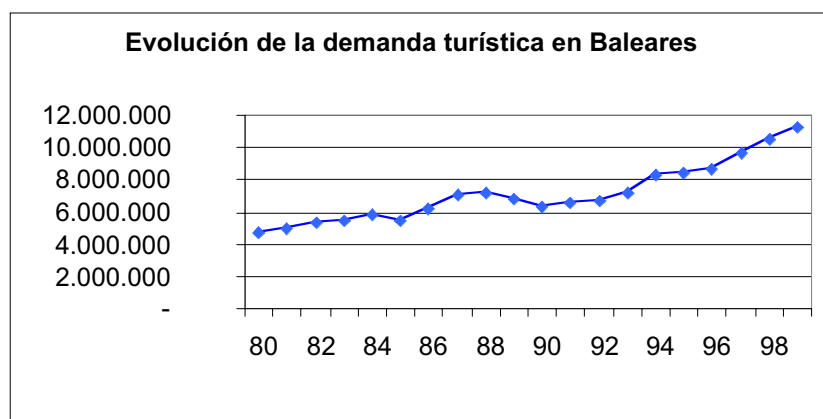
Como se aprecia, existe un importante crecimiento de la población en la década de los 60 y de los 70, coincidiendo con el desarrollo turístico de las islas. En la década de los 80 y 90, y coincidiendo con una fase de madurez del producto turístico balear, el crecimiento de la población ha sido más moderado, cifrándose entorno al 1,7% anual.

### ***El turismo como factor de demanda de alojamiento***

Si la finalidad de este trabajo es ver las vinculaciones del turismo con la actividad constructora, resulta imprescindible presentar cuál ha sido la evolución de la demanda turística en Baleares (Gráfico 9).

Gráfico 9

Fuente: Consellería de Turisme



Con el fin de poder determinar mejor las implicaciones de la demanda turística en la construcción es importante que analicemos algunas características de la misma. Los turistas que llegan a Mallorca/Baleares pueden demandar diferentes tipos de alojamientos turísticos, por ello y puesto de “la demanda crea oferta”, es interesante conocer cuales son los gustos y las preferencias de los turistas, con el fin de adecuarse a la demanda. Si analizamos la demanda turística por tipo de alojamiento (gráfico 10) vemos que los turistas a lo largo del tiempo han “cambiado” los hoteles por los apartamentos turísticos y las plazas de uso turístico.

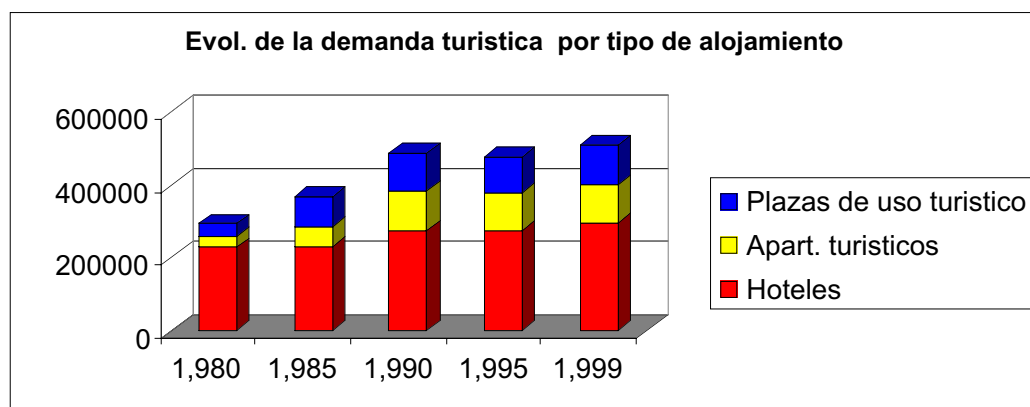


Gráfico 10

Fuente: Alenya, Fuada y Pons

Esta realidad ha supuesto cambios importantes en la oferta de alojamiento turístico, ya que han proliferado los apartamentos, villas vacacionales y chalets, con el fin de satisfacer a la demanda.

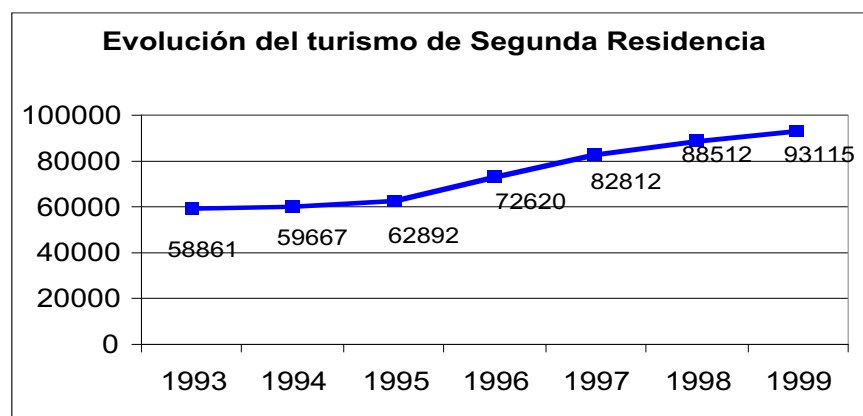
### **Segunda residencia como factor de demanda**

Los turistas de segunda residencia son los que visitan las islas por motivos de descanso, ocio o entretenimiento y que tienen una vivienda de uso complementaria (segunda residencia) en propiedad o alquilada en nombre propio.

Tres son las características fundamentales que definen al turismo de segunda residencia: la titularidad de una vivienda, las razones de descanso, ocio, práctica de algún deporte, entretenimiento o similares de sus viajes, y la brevedad de sus estancias unitarias, aunque la suma anual de sus estancias sea superior.

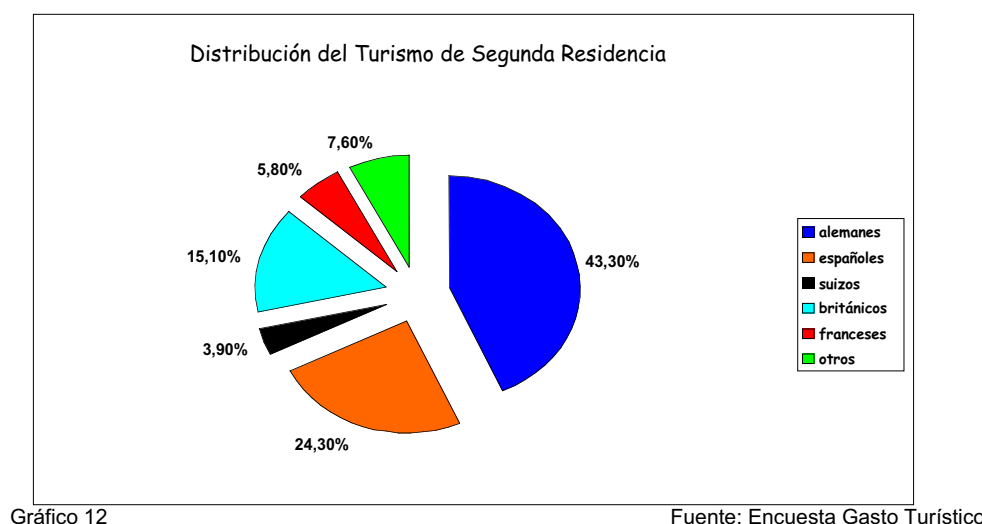
Gráfico 11

Fuente: Encuesta Gasto Turístico



Un informe recientemente elaborado estima que el número de extranjeros residentes permanentes, en situación legal, en las islas Baleares está, en las 38.593 personas, a ello hay que añadir las 49.501 personas que permanecen en territorio insular por un periodo superior a los 3 meses. La suma, de residentes permanentes y temporales, da una cifra total de 88.094 personas. De este total, 69.935 son europeas.

La evolución temporal de los turistas de segunda residencia presenta una aceleración considerable a partir del año 1996 (gráfico 11). En los últimos 5 años, su crecimiento acumulado ha sido ligeramente superior al 50% (50,37%).



La distribución por nacionalidades, ilustrada en el gráfico 12 pone en evidencia la alta concentración de los turistas de segunda residencia en la nacionalidad alemana, y una cuarta parte son de nacionalidad española.

### **Otros Factores Explicativos**

Una escalada tan intensa de la oferta y demanda de viviendas no se explica sin la mejora de expectativas procurada por los cambios registrados en las condiciones del mercado y de la demanda. En este sentido, un factor explicativo de la creciente demanda de viviendas ha sido, sin duda, el proceso de descenso sin precedentes de los tipos de interés hipotecarios impulsado por el proceso de convergencia vivido con Europa; hecho que se refleja en la reducción de los tipos de interés a la mitad, favoreciendo, lógicamente, la capacidad de endeudamiento de las familias.

Junto a estos factores, hay que destacar otros que coayudan a mantener este boom en el sector constructor. Así, los expertos consideran que un elemento explicativo es la entrada en escena de la nueva moneda comunitaria, el euro. Ante la inminente puesta en circulación de esta nueva moneda, una parte del capital financiero procedente de la economía sumergida, nacional o internacional, ha sido invertida en bienes inmuebles, para fines especulativos.

La difusión y adopción en los últimos años de medidas tendentes a reducir o restringir el uso del suelo por parte de la Administración de las islas Baleares, con la intención de proteger los recursos naturales y el medio

ambiente, es otro factor que ha acelerado las decisiones de inversión del sector privado. Efectivamente, el temor de que las exigencias para obtener permisos para la construcción ha dinamizado la demanda.

El tirón del mercado de la edificación residencial ha desembocado en una notable alza de precios de la vivienda nueva.

### **EFFECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN SOBRE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS.**

La evolución de los precios de la vivienda es importante por múltiples motivos. En primer lugar, la comparación entre el precio medio y la renta familiar es un indicador de la accesibilidad de la vivienda. En segundo lugar, la vivienda es un activo, sin duda el más importante en la cartera de las familias y por tanto, el aumento de los precios de la vivienda supone un efecto riqueza que puede tener consecuencias importantes sobre el equilibrio macroeconómico, sobre el consumo de las familias y en la demanda agregada. Además, puesto que el precio de la vivienda y el ciclo económico están estrechamente relacionados, también tiene consecuencias sobre el mercado de trabajo agregado y los mercados locales.

La evolución de los precios de la construcción, particularmente de las viviendas residenciales, es muy importante, ya que si bien la teoría de los ciclos económicos augura que periodos de fuerte expansión vendrán seguidos de años de fuertes disminuciones, no siempre sucede así en los precios de las viviendas residenciales. En España, los precios de las viviendas nunca han sufrido caídas importantes. Por ejemplo de 1987 a 1991 España experimentó unos años de fuerte crecimiento que llevaron a duplicar el precio del metro cuadrado, sin embargo durante la recesión que sufrió los años 1991-1993, el precio tan sólo se redujo un 17%. En otros países como el Reino Unido, la teoría de los ciclos económicos se presenta muy clara y, por ejemplo, durante el boom inmobiliario de comienzos de los setenta (1970-1973) y el de finales de los ochenta (1986-1989), los precios tenían tasas de crecimiento anuales de hasta el 20%. No obstante, durante los periodos de recesión, también se experimentaban caídas del 40% para el periodo 1973-1977 o del 30% para los años 1989-1992. Lo mismo sucede en Estados Unidos donde la recesión de principios de los noventa ocasionó desplomes del 40%.

La ausencia, hasta la fecha, de importantes desplomes en el precio de las viviendas en España, nos obliga a estar muy atentos a su evolución y manifestar la importancia que tienen los incrementos excesivos de los precios.

En Baleares/Mallorca, el incremento desmesurado de los precios de las viviendas residenciales ha sido consecuencia de una fuerte demanda inmobiliaria, originada en su mayoría, por turistas de países extranjeros con mayor poder adquisitivo (fundamentalmente de Alemania) que deciden afincar su segunda residencia En este epígrafe vamos a analizar el efecto de los precios de las viviendas en las Comunidades autónomas de España, y particularmente en Mallorca, sobre el esfuerzo que supone para un residente de nivel medio la adquisición de una vivienda estándar, según la comunidad autónoma en la que reside, de acuerdo con tres indicadores:

- La relación Precio/Ingresos familiares. Este ratio indicaría el tiempo que tardaría un trabajador con una ganancia media, en pagar una vivienda de precio medio si destina todo su sueldo a pagar la vivienda.

- ❑ La Cobertura máxima respecto al precio de la vivienda. Indica que parte de la vivienda podemos pagar si destinamos el 30% de nuestros ingresos durante 20 años a la adquisición de la misma, teniendo en cuenta que los préstamos sólo cubren el 80% del valor de la vivienda.
- ❑ Esfuerzo inversor en porcentaje sobre el ingreso por hogar. Este ratio nos indica la proporción que existe entre la primera anualidad del préstamo y la renta salarial disponible.

De acuerdo con lo expuesto, los datos sobre la accesibilidad de la vivienda por CCAA en España se presentan en las tablas 7, 8 y 9 para los años 1998, 1999 y 2000.

Tabla 7 Evolución del Indicador Relación Precio/Ingresos Familiares

	Relación Precio/Ingresos familiares (1998)	Relación Precio/Ingresos familiares (1999)	Relación Precio/Ingresos familiares (2000)
Andalucía	3,29	3,98	4,41
Aragón	3,23	4,07	4,67
Asturias	3,02	4,17	4,48
<b>Baleares</b>	<b>5,16</b>	<b>6,37</b>	<b>7,76</b>
Canarias	4,96	6,08	6,90
Cantabria	3,79	4,79	5,42
C_ La mancha	3,20	3,51	3,76
Castilla León	3,81	4,66	5,16
Cataluña	4,75	6,10	6,85
Extremadura	2,81	3,22	4,88
Galicia	3,87	4,37	3,19
La Rioja	3,48	4,54	5,20
Madrid	5,06	6,28	6,99
Murcia	3,33	3,81	4,08
Navarra	4,12	4,79	5,47
País Vasco	4,64	4,47	7,18
C. Valenciana	3,47	4,04	4,49
Nacional	4,04	4,91	5,50

Fuente Elaboración propia a partir de datos suministrados por BBVA y el INE.

Tabla 9.Evolución del Indicador Cobertura máxima respecto al precio de la vivienda.

	Cobertura máxima respecto al precio de la vivienda (1998)	Cobertura máxima respecto al precio de la vivienda (1999)	Cobertura máxima respecto al precio de la vivienda (2000)
Andalucía	162,08%	131,48%	107,00%
Aragón	165,07%	128,58%	101,12%
Asturias	176,52%	125,53%	105,20%
<b>Baleares</b>	<b>103,27%</b>	<b>82,04%</b>	<b>60,82%</b>
Canarias	107,47%	86,04%	68,32%
Cantabria	140,68%	109,27%	86,97%
C_ La mancha	166,73%	148,89%	125,57%
Castilla León	139,75%	112,16%	91,45%
Cataluña	112,15%	85,76%	68,91%
Extremadura	189,60%	162,47%	96,70%
Galicia	137,65%	119,79%	147,87%

La Rioja	153,36%	115,25%	90,78%
Madrid	105,27%	83,29%	67,46%
Murcia	160,23%	137,19%	115,73%
Navarra	129,21%	109,09%	86,27%
País Vasco	114,84%	117,08%	65,71%
C. Valenciana	153,80%	129,38%	105,15%
Nacional	132,01%	106,48%	85,82%

Fuente Elaboración propia a partir de datos suministrados por BBVA y el INE.

Como podemos ver, ya en 1998 el esfuerzo inversor para la adquisición de una vivienda para los residentes en Baleares era el mayor de todo el territorio nacional, viéndose obligados a destinar cerca del 30% de sus ingresos brutos a la adquisición de la vivienda.

Tabla 8. Evolución del Indicador Esfuerzo inversor en porcentaje sobre el ingreso por hogar.

CCAA	Esfuerzo inversor en porcentaje sobre el ingreso por hogar 1998	Esfuerzo inversor en porcentaje sobre el ingreso por hogar 1999	Esfuerzo inversor en porcentaje sobre el ingreso por hogar 2000
Andalucía	18,51%	22,82%	28,04%
Aragón	18,17%	23,33%	29,67%
Asturias	17,00%	23,90%	28,52%
<b>Baleares</b>	<b>29,05%</b>	<b>36,57%</b>	<b>49,32%</b>
Canarias	27,91%	34,87%	43,91%
Cantabria	21,33%	27,45%	34,49%
C_ La mancha	17,99%	20,15%	23,89%
Castilla León	21,47%	26,75%	32,80%
Cataluña	26,75%	34,98%	43,53%
Extremadura	15,82%	18,46%	31,02%
Galicia	21,79%	25,04%	20,29%
La Rioja	19,56%	26,03%	33,05%
Madrid	28,50%	36,02%	44,47%
Murcia	18,72%	21,87%	25,92%
Navarra	23,22%	27,50%	34,77%
País Vasco	26,12%	25,62%	45,66%
C. Valenciana	19,51%	23,19%	28,53%
Nacional	22,73%	28,17%	34,96%

Fuente Elaboración propia a partir de datos suministrados por BBVA y el INE.

Para los años 1999 y 2000, la situación no hace más que acentuarse, ya que Baleares sigue soportando el esfuerzo inversor mayor de todas las CCAA. Si acudimos a las previsiones para ver qué nos depara el futuro, vemos que la escalada de precios de la vivienda sigue creciendo a tasas insostenibles para la población, que deberá destinar cerca 52% de sus ingresos brutos a la adquisición de la vivienda.

Tabla 9. Previsiones de la accesibilidad a la vivienda para el 2001.

Previsiones para el 2001	Precio medio	Relación Precio/Ingresos familiares	Cobertura máxima respecto al precio de la vivienda	Esfuerzo inversor en porcentaje sobre el ingreso por hogar
Baleares	20.600.000	8,12331988	47,0%	51,66%

Cataluña	20.560.000	7,03046352	54,3%	44,71%
Madrid	23.650.000	6,95423788	54,9%	44,23%
País Vasco	25.060.000	6,99179733	54,6%	44,47%

Fuente Diario Ultima Hora, 13 de febrero de 2001 y elaboración propia

No obstante, este liderazgo que Baleares ostenta no ha sido siempre así ya que en 1991 el esfuerzo inversor medio para Baleares era un 8,3% menor que el esfuerzo inversor promedio de España hasta los años 1997, 1998, 1999, y 2000, en el que el esfuerzo de Baleares supera al promedio nacional en un 0,6%, 28%, 30% y 40%, respectivamente.

En la tabla 10, mostramos cual es el porcentaje de los ganancias brutas que un asalariado residente en Mallorca debe destinar en función de los municipios en que resida. Como se indica en la tabla, la capital Palma de Mallorca es la localidad más asequible.

Tabla 10. Esfuerzo inversor para diferentes municipios de Mallorca en 2000.

2000 por zonas	Precio medio	renta salarial disponible	MIBOR a 1 año	Relación Precio/Ingresos familiares	Cuantía máxima financiable	Cobertura máxima respecto al precio de la vivienda	Primera anualidad de amortización del préstamo	Esfuerzo inversor
Andratx	40.490.000	2.455.848	4,89	16,49	11.584.790	28,61	2.575.030	104,85
Calvia	25.700.000	2.455.848	4,89	10,46	11.584.790	45,08	1.634.435	66,55
Soller	23.610.000	2.455.848	4,89	9,61	11.584.790	49,07	1.501.518	61,14
Pollença	22.150.000	2.455.848	4,89	9,02	11.584.790	52,30	1.408.667	57,36
Santanyi	19.800.000	2.455.848	4,89	8,06	11.584.790	58,51	1.259.215	51,27
Palma	17.800.000	2.455.848	4,89	7,25	11.584.790	65,08	1.132.021	46,09
Cala Mayor-Son Rapiña	20.000.000	2.455.848	4,89	8,14	11.584.790	57,92	1.271.934	51,79

Fuente Conselleria de Obras Publicas, y elaboración propia.

Para concluir este análisis del efecto del precio de la vivienda en la adquisición de la misma, queremos resaltar que si revisamos la tabla 8 con cierto detalle, observamos que las CCAA que sufren las condiciones más difíciles son Baleares, Canarias, Madrid y Cataluña

Por todos es reconocido que Madrid, quizás por su condición de capital, es de esperar que tenga unos precios de vivienda elevados, lo mismo sucede para Cataluña., pero... ¿qué sucede con Baleares y Canarias? ¿Qué tienen en común estas dos comunidades? ¿Cuáles son las razones que justifican el elevado precio de la vivienda?

Baleares y Canarias son las dos comunidades autónomas turísticas por excelencia, y el crecimiento de las plazas turísticas, junto con el creciente número de extranjeros de alto poder adquisitivo que deciden adquirir su segunda residencia en estas comunidades autónomas , ha disparado el precio de las viviendas. En las tablas



11 y 12 vemos cómo los municipios turísticos por excelencia son los que ostentan los precios de viviendas más caras. En las tablas 12 y 13 se colorea aquellas situaciones que superan el esfuerzo inversor medio de la comunidad de Madrid<sup>2</sup>.

Tabla 11. Esfuerzo inversor para diferentes municipios de Mallorca en 1999, desglosado por precios mínimos, medios, y máximos.

	Esfuerzo inversor (precios MINIMOS del m2)	Esfuerzo inversor (precios MEDIOS del m2)	Esfuerzo inversor (precios MÁXIMOS del m2)
Costa de Andraxt	22,55%	55,90%	126,27%
Soller	39,68%	48,11%	52,31%
Calviá	25,25%	45,24%	61,33%
Colonia S.Pere	28,86%	38,33%	52,31%
Marratxi	24,35%	38,13%	43,29%
Santa Ponça	34,27%	37,50%	40,59%
Cala Millor	26,19%	37,09%	43,35%
Son Caliu	34,27%	35,77%	82,26%
Costa de Felanitx	12,63%	35,46%	54,12%
Santanyi	25,25%	34,15%	54,12%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos ofrecidos por TINSA

Tabla 12 Esfuerzo inversor para diferentes municipios de Mallorca en 1999, desglosado por precios mínimos, medios, y máximos.

	Esfuerzo inversor (precios MINIMOS del m2)	Esfuerzo inversor (precios MEDIOS del m2)	Esfuerzo inversor (precios MÁXIMOS del m2)
Port Pollença	20,56%	31,28%	108,23%
Santanyi	14,43%	30,79%	47,80%
Calvia	18,04%	30,61%	69,45%
Costa Felanitx	8,12%	27,91%	55,02%
Alcudia	15,28%	27,04%	45,15%
Paguera	16,23%	26,86%	39,68%
Can Picafort	16,23%	26,86%	39,68%
Cala Millor	18,22%	26,50%	36,98%
Cala Ratjada	15,71%	25,15%	33,37%
Cala Fornells	19,39%	24,73%	31,19%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos ofrecidos por TINSA

Como podemos ver, el precio medio de la vivienda nueva y usada es muy superior al precio medio de España, e incluso la vivienda nueva es más cara en Mallorca que el precio medio de Madrid.

<sup>2</sup> Elegimos Madrid por ser la capital de España y normalmente se hace referencia a ella como una de las ciudades más caras de Europa.

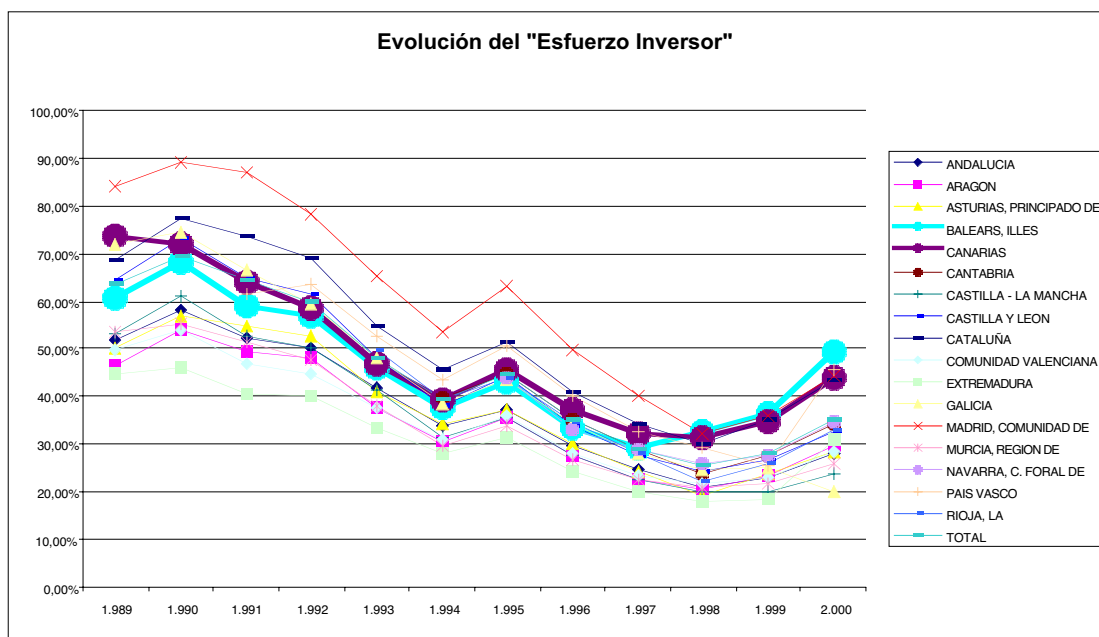


Gráfico 13

Fuente: Elaboración propia

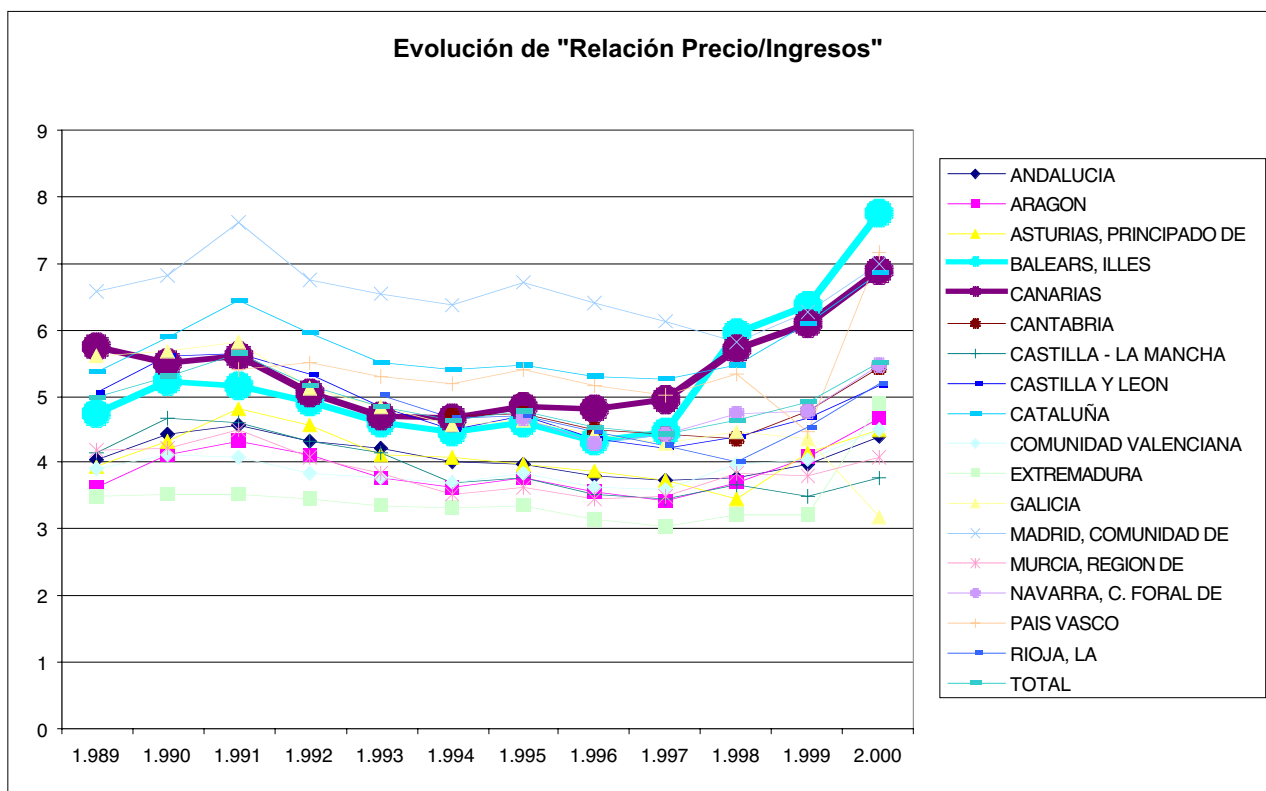
Para finalizar presentamos el gráfico 13 donde podemos ver la evolución del indicador “Esfuerzo inversor “ para la adquisición de una vivienda, y podemos ver cómo los elevados tipos de interés de finales de los ochenta y principios de los noventa dificultaba la accesibilidad de la vivienda. Este indicador mejora con las bajadas de los tipos de interés (ver tabla 13), pero resulta interesante observar cómo Baleares y Canarias debido a la espectacular subida de precios ha hecho disparar los valores de este indicador en los últimos tres años.

Tabla 13: Evolución del MIBOR a 1 año.

	1.989	1.990	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999	2.000
MIBOR 1 A	15,00%	15,44%	13,07%	13,31%	10,90%	8,44%	9,99%	7,36%	5,20%	3,24%	3,71%	4,89%

Fuente: Ministerio de Fomento.

Si queremos analizar la accesibilidad de la vivienda sin tener en cuenta el efecto de los tipos de interés y considerar solamente la relación entre el precio de la vivienda y los ingresos familiares, para ver cuánto tiempo tardarías en pagar una vivienda si destinamos todos nuestros ingresos a ese fin, vemos que en la última década ha habido cierta estabilidad hasta los últimos tres o cuatro años, donde los precios de la vivienda han crecido muy por encima de las tasas de crecimiento de los ingresos familiares de los asalariados. De este análisis destaca la fuerte subida de este indicador en los últimos años para las comunidades de Baleares y Canarias.



## CONCLUSIONES.

El sector de la construcción, desde mediados de los años noventa, muestra un gran dinamismo. Entre los distintos factores que explican esta situación destacamos la demanda de viviendas residenciales por extranjeros que eligen Baleares como segunda residencia. Este crecimiento turístico y residencial conlleva costes de índole ambiental, territorial y social que en ningún caso deben obviarse. Los resultados presentados en este estudio evidencian cómo el ciudadano de las Islas Baleares debe realizar un mayor esfuerzo inversor para adquirir una vivienda. Adicionalmente, son numerosas las voces de alarma que indican cómo la presión creciente y constante sobre el territorio y los recursos puede conducir a lo que en alguna ocasión se ha denominado el "infarto turístico", o a plantearse la viabilidad o sostenibilidad del modelo de crecimiento.

Así mismo, deben tomarse en consideración los costes que surgen de la necesidad de dotar de nuevas infraestructuras para, así, poder atender a esta demanda turística. La construcción de viviendas en espacios naturales y en áreas rurales implica la construcción de caminos de acceso, explotación de canteras, instalaciones de nuevas líneas eléctricas, efectos que tienen un impacto paisajístico relevante.

De igual modo hay que considerar la presión que provoca sobre los recursos hidrológicos y energéticos, de por sí escasos. La pérdida de la calidad del agua potable, consecuencia del proceso de salinización, así como la necesidad de grandes inversiones en infraestructuras que aseguren el suministro de un recurso básico para la sociedad insular.

## **BIBLIOGRAFIA.**

- ❑ Alenyá, M. , Fuada, M., Pons, C. : El turisme. Informe económic i social de les Illes Balears. 1999
- ❑ IBAE. Recopilacions , varios años.
- ❑ García Montalbo, J. Y Mas, M. La vivienda y el sector de la construcción en España. Caja de Ahorros CAM.
- ❑ Informe mensual octubre 1999. La Caixa.
- ❑ Informe Febrero 2001, del BBVA. Situación Inmobiliaria.
- ❑ Encuesta de Salarios en la Industria y los Servicios. INE
- ❑ Conselleria de Obras Publicas.