

Les Balears en venda

Joan Seguí

Aquest article que ara present és una petita síntesi de la tesi doctoral que vaig acabar a començaments de l'any 1997. Per diversos motius, l'estudi no s'ha anat actualitzat. Per això les dades que ara es donen possiblement estan desfasades, emperò, es creu que el fons de la qüestió i tota la problemàtica que es plantejava en aquell moment segueix essent vàlida.

La hipòtesi de treball que es plantejava es podria resumir de la següent manera: si es comparen les rendes que obtenen les famílies de les Balears amb les rendes familiars de la resta de les províncies de l'Estat espanyol, i es confronten amb el nivell de vida de les famílies balears i el nivell de vida que tenen a la resta de províncies espanyoles, es pot observar com sembla que aquestes magnituds econòmiques no s'ajusten, o si més no, no estan del tot correlacionades. És possible que el nostre nivell de vida més alt vengui donat en gran mesura pel fet que a les Balears s'està obtenint una gran renda a base de vendre el nostre territori? I, si això fos així, quins en poden ser els efectes en el futur?

Joan Seguí i Ramon (Palma, 1965) és economista. El present treball té el seu origen en la tesi doctoral que defensà el 1997 i que ha estat publicada com a llibre: *Les Balears en venda. La desinversió immobiliària dels illencs* (Documenta Balear, 1998).

Primerament, cal remarcar que aquí no es tracta, ni molt manco, de donar un caire xenòfob a aquest estudi, ni tampoc es tracta de tornar a revitalitzar les teories proteccionistes que tantes de vegades s'han demostrat totalment obsoletes i inútils. Aquest treball més aviat vol ésser una simple reflexió que, simplificant molt, s'intentarà explicar a través d'un símil que segurament no s'ajusta a la realitat, però que potser ajudarà a transmetre les inquietuds que aquí s'exposen. Aquest és així:

Una família es dedica a l'explotació d'un tros de terra que gairebé no li dóna ni per viure. Veient les penúries que passen, decideixen canviar d'activitat, i construeixen un edifici amb diverses vivendes amb la intenció de llogar-les per cobrar rendes.

Una vegada acabada la finca, lloguen els pisos que ben aviat estan ocupats, i obtenen per aquest motiu unes bones rendes. Com és de suposar, els primers anys els ingressos disponibles són bastant minsos, ja que la major part dels beneficis que s'obtenen tornen a sortir per poder pagar els interessos del préstec que han hagut de demanar per construir la finca, però a poc a poc, la família comença a treure'n profit i el seu nivell de vida augmenta substancialment.

Com tota persona humana, aquestes s'acostumen a la bona vida, fins al punt

que tot el que guanyen es gasta en despeses corrents, sense destinar gairebé res a fer les reformes necessàries a la finca que els manté, limitant-se tan sols a reparar les desfetes més urgents.

A poc a poc, la finca va envellint, i arribava un moment que està tan degradada que els llogueters comencen a demanar rebaixes del preu que estan pagant, cosa que ells no es poden negar si no volen quedar amb els pisos buits.

Però la família, mal acostumada, ja no pot prescindir de moltes coses, i els doblers que rep de les rendes ja no són suficients per poder mantenir el seu nivell de vida, i comença a vendre alguns pisos, cosa que li permet seguir vivint ben igual que abans. Però és clar, menys pisos, menys ingressos, i han de seguir venent fins que...

Aquest símil, traduït a la realitat de l'economia balear, i d'una manera bastant resumida, seria així:¹

A les Balears, fins ben entrat en el segle XX, existia una economia de subsistència, basada en el sector primari, on fins i tot molts d'habitants de les illes hagueren d'emigrar per poder subsistir.

A principis de segle, si bé l'afluència de turistes era baixa i gairebé testimonial, s'anaren assentant les bases per a la creació d'una infraestructura i desenvolupament turístic. Es funda el Foment de Turisme (1905), i l'any 1930 a Mallorca hi havia 88 hotels.

Aquest procés de creixement queda paralitzat amb la Guerra Civil espanyola i la Segona Guerra Mundial fins a mitjan segle. Però una relativa obertura internacional de l'Estat espanyol, el creixent nivell de vida dels països de l'Europa Occidental, i la creació de les primeres companyies xàrters, tornen a revitalitzar el turisme.

Durant els anys cinquanta es produeix el que es podria anomenar el naixement del turisme a les Balears. La població va deixant de banda el sector agrari, i uns increments espectaculars de visitants van imposant la necessitat de crear majors infraestructures. A partir d'aquí, la història del turisme es podria dividir en diverses etapes.

Primera etapa: 1960-1973. Aquesta etapa seria la del gran creixement de la indústria turística, marcada per dos fets rellevants. Primer la forta immigració de mà d'obra no qualificada, i el més important, el rebuig inicial del capital insular per la creació de més de 200.000 places hotel·leres. L'any 1973 varen visitar Mallorca 3,6 milions de turistes, allotjats a 223.000 places hotel·leres.

Per tant, i seguint amb el símil, en aquests moments, la família havia deixat de banda l'explotació de la terra, i ja tenia l'edifici construït i ocupat, obtenint rendes considerables, si bé, com es veu, l'endeutament de la família era gran, i per tant, una bona part dels ingressos tornaven al seu origen.

A partir d'aquí, s'han produït etapes de recessió (1974-1981), i altres d'expansió (1982-1988) que ara no s'explicaran perquè no es creu important per a l'objectiu d'aquest treball. Tan sols caldrà apuntar que el nivell de vida de les Balears ha augmentat d'una manera espectacular durant aquesta segona meitat de segle, fins al punt que al final de la tercera etapa les Balears s'havien convertit en una de les regions capdavanteres d'Europa en renda per càpita.

Fins aquí, l'evolució de l'economia balear sembla molt lògica i correcta, i arribam a l'etapa de l'economia de les illes (1989-1992) objecte de l'estudi, marcada altra vegada per una forta crisi, amb una

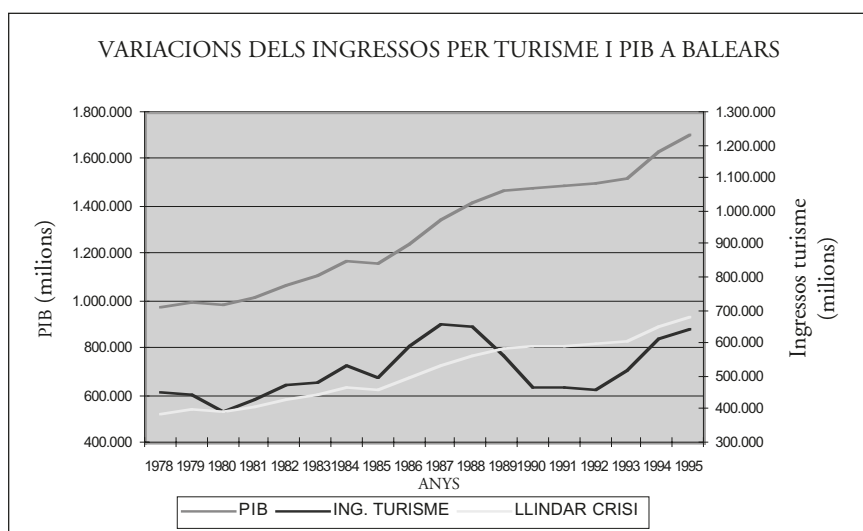
caiguda de preus molt greu i baixa ocupació hotelera. Els *tour operators* varen començar a pressionar i, de fet, varen aconseguir davallar el preu dels paquets turístics, en bona part al·legant que el medi estava molt degradat i que els establiments d'allotjament turístics eren obsolets. Havia arribat l'hora de la reconversió, i mentre, per combatre aquest fet, la Conselleria de Turisme intentava posar en marxa el pla d'embelliment i de modernització dels establiments de les zones turístiques, els empresaris del sector s'hi oposa-

ven al·legant que no disposaven dels doblers per fer les reformes necessàries als establiments.

I mentre que els ingressos per turisme varen caure d'una manera desmesurada, l'economia illenca gairebé ni se'n ressentí, o al manco el PIB no va decreixer tant com era d'esperar. De fet, com es mostra en els quadres següents, mentre que els ingressos per turisme en pessetes constants sofriren una disminució global del 42'48 % durant aquest darrer període, les taxes de creixement del PIB sempre foren positives:²

INGRESSOS TURISME

ANY	PTA. CORRENTS	ACTUALIT.	PTA. CONSTANTS	% VARIACIÓ	PIB
1986	368.390,66	1'000	368.390,66		
1987	428.644,52	0'951	407.456,77	+10'60%	+ 8'05 %
1988	446.854,49	0'907	405.311,67	- 0'53%	+ 5'44 %
1989	413.590,50	0'849	351.254,81	-13'34%	+ 3'92 %
1990	366.234,55	0'796	291.505,41	-17'01%	+ 1'00 %
1991	384.945,06	0'752	289.327,75	- 0'75%	+ 0'50 %
1992	403.216,17	0'710	286.176,08	- 1'09%	+ 0'30 %
1993	472.750,83	0'679	320.771,67	+12'09%	+ 1'90 %



Segons l'anterior, sembla que el ingressos per turisme no expliquen ni d'enfora l'evolució de l'economia balear. És que ara resulta que els ingressos per turisme no són ni han estat mai el motor de l'economia balear?

Per poder comprovar si els ingressos per turisme influeixen o han influït sobre l'evolució econòmica de les Illes Balears, cal analitzar un període de temps més llarg. De l'anàlisi d'aquestes dues magnituds entre l'any 1978 i 1995 se'n pot extreure que durant la dècada 1978-1987 l'evolució dels ingressos per turisme i la del PIB són bastant semblants. Durant aquest període, es pot dir que l'economia balear funciona (o almenys el PIB creix) sempre que els ingressos per turisme assoleixen al voltant del 40 % del PIB.

Així, l'any 1980, l'any que l'economia sofrí el major retrocés d'aquella dècada, la relació ingressos/PIB és del 39,84 %. L'altre any que el PIB també fou negatiu, l'any 1985, aquesta relació se situà en el 43,2 %. En general, com més gran és aquest percentatge, més gran és el creixement econòmic. Tenint present aquest fet, s'ha establert el que s'ha anomenat «llindar de crisi».

Què passa a partir de l'any 1988? Els ingressos per turisme a preus constants pateixen una forta disminució i ja no tornen a superar cap altre any el llindar de crisi. Especialment greu és la situació entre 1990 i 1992 en què els ingressos per turisme no superen el 32 % del PIB. Per contra, el PIB es manté, i fins i tot es donen forts creixements en els dos darrers anys, quan els ingressos encara es trobaven per davall de l'anomenat llindar de crisi.

Segons aquestes dades, sembla que el

turisme a partir de l'any 1988 no és l'únic motor de l'economia de les Balears. És possible que durant aquest passat recent hagi existit una enorme entrada de doblers, produïda per la venda d'immobles i de territori en general, que permeti seguir amb el creixement de la nostra economia i mantenir del nivell de vida que havíem assolit en el passat?

Seguint amb el símil, arribam al punt que la família en qüestió ha deixat d'invertir en el manteniment de l'edifici, i que els llogueters comencen a demanar rebaixes del lloguer al·legant-ne el deteriorament, i la família, que no disposa dels doblers per a les reformes de l'edifici comença a vendre els pisos.

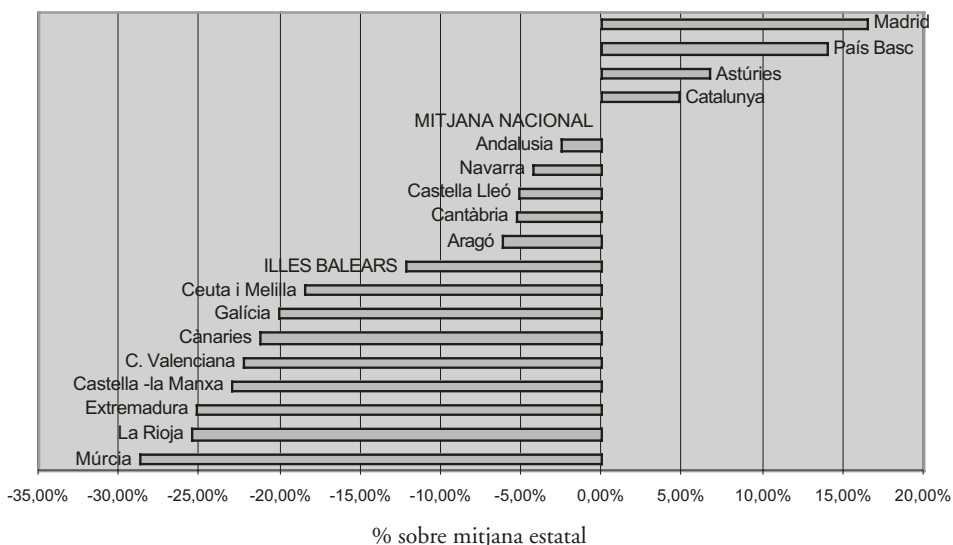
És possible que això sigui el que està succeint a les Balears? O aquest plantejament es una simple demagògia?

INGRESSOS VERSUS NIVELL DE VIDA

Analitzem breument el ingressos de què disposen les famílies de les Balears i el seu nivell de vida. El primer que crida l'atenció són els salaris que es cobren a la nostra comunitat autònoma. En aquest sentit s'han consultat dues enquestes.

La primera, *Encuesta de salarios en la industria y los servicios*, referida a l'any 1994,³ desglossa el guany mitjà per treballador i mes, incloent-hi els pagaments totals en jornada normal i extraordinària per categories professionals i comunitats autònomes. La mitjana estatal estaria situada en les 190.365 PTA, mentre que a les Balears tan sols seria de 176.621 PTA, un 7'22 % per davall la mitjana espanyola.

GUANY MITJÀ ANUAL PER TREBALLADOR

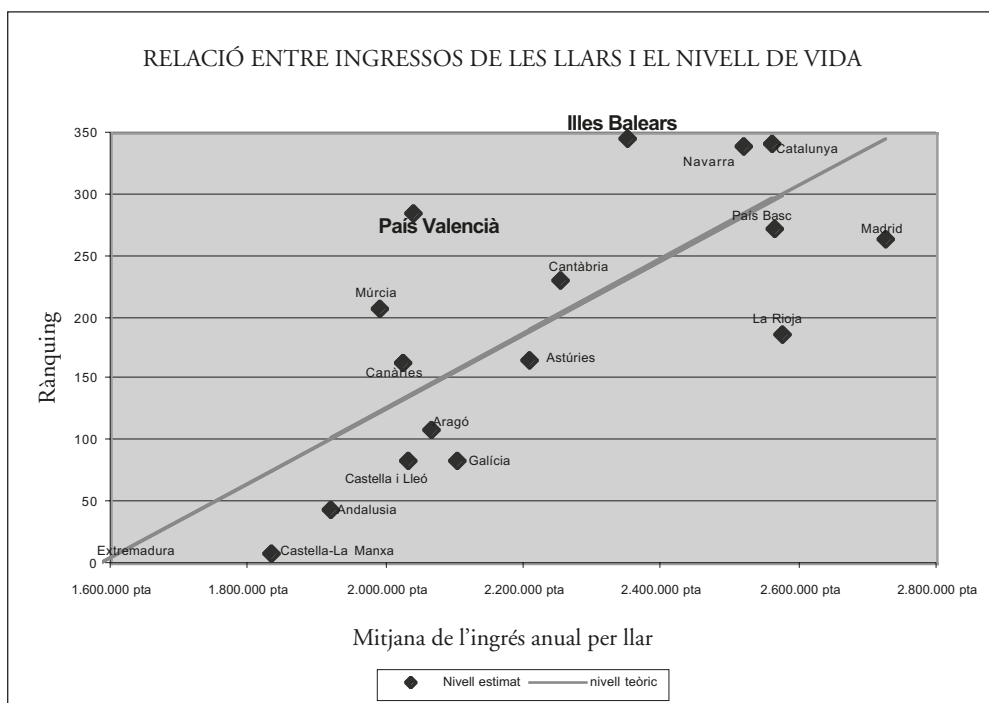


Segons l'*Encuesta sobre la distribución salarial en España*, referida a l'any 1992,⁴ la mitjana estatal del guany mitjà anual per treballador estaria situada en els 2.412.000 PTA, mentre que a les Balears tan sols seria de 2.151.000, un 12'13 % per davall la mitjana espanyola.

Analitzem ara quin és el nivell de vida i la relació amb els ingressos. Per calcular-ho s'ha optat per cercar una sèrie d'índexs o estimadors (béns materials) que puguin indicar quin és l'esmentat nivell de les distintes comunitats autònomes. Per aquest motiu, s'han comparat les mitjanes dels distint tipus de béns d'equipament dels quals disposen les llars a cada comunitat autònoma, s'han ordenat i puntuat segons el rànquing que ocupen (de menor a major) per a cada tipus de bé, i s'han sumat els parcials obtinguts. Finalment s'ha calculat la relació que hi ha entre els ingressos per perceptor i el «nivell de vida»

estimat per cada comunitat autònoma segons els resultats obtinguts en béns d'equipament, i n'ha resultat un coeficient de correlació de Pearson de 0'77.⁵ Així resulta que, mentre el nivell de vida teòric de les Balears en funció del ingressos hauria de ser de 233 punts (el 6è lloc), en realitat és de 346 punts (un 48'49 % més), el que significa que Balears és la capdavantera de les comunitats autònomes de l'Estat espanyol.

A més del fet que estam comentant de les illes Balears, es creu que és interessant analitzar la situació que ocupa en aquest sentit el País Valencià. El País Valencià, en funció dels ingressos que perceben els seus habitants, hauria d'ocupar l'onzè lloc del rànquing teòric de nivell de vida. Però com es pot comprovar a la gràfica, segons els estimadors que s'han emprat per calcular el nivell de vida real, ocupa el quart lloc. Aquesta discrepància és fins i tot superior al cas de les Illes Balears.



Hi ha estudis que atribueixen aquestes discrepàncies al volum d'economia submergida existent en aquestes comunitats autònomes. Mentre que la mitjana estatal d'economia submergida se situaria en un 14,1 %, a les Balears s'hi atribueix un 18,8 % i al País Valencià un 16,1 %. Cal comentar que el punt de partida dels que atribueixen aquestes discrepàncies a l'economia submergida, com el que ara es presenta, és el mateix. Ara s'intenta explicar que aquestes discrepàncies també poden provenir de les possibles repercussions que pot ocasionar sobre una economia una entrada immensa de doblers per la venda del seu patrimoni.

En resum, segons els estudis macroeconòmics,⁶ el PIB per habitant a les Balears l'any 1989 fou d'1.624.218 PTA, un 135'65 % superior a la mitjana estatal. L'any 1993, les diferències encara eren ma-

jors, i el PIB per habitant a les Balears se situava en 2.290.668 PTA, un 142'11 % sobre la mitjana espanyola (100 %). En els dos casos, Balears se situa com la comunitat autònoma amb major producció.

En renda regional per habitant, les Balears l'any 1989 estava situada en el tercer lloc (després de Madrid i Catalunya), amb un 126'4 % sobre la mitjana estatal, i l'any 1993 en el segon, amb el 128'87 %.

Aquestes dades macroeconòmiques semblen bastant coincidents amb els estimadors que aquí s'han emprat a nivell microeconòmic per calcular el nivell de vida de les comunitats autònomes. En gairebé tots els estimadors, Balears destaca en gran mesura, ocupant en moltes ocasions el primer lloc. En automòbils gairebé doblam la mitjana espanyola, som la segona que té més vivendes per habitant, amb més peces d'higiene, la tercera que té més garatges, la

que té més jardins, i a més, on les vivendes són més grosses i estan millor equipades.

Allà on sí que hi ha grans diferències és a l'hora de calcular els ingressos familiars. Aquestes diferències entre els ingressos estimats a nivell macroeconòmic i microeconòmic es deuen al fet que els primers no s'han elaborat sobre dades microeconòmiques tal com es fa a l'hora de calcular la producció d'un país, sinó més aviat sobre un simple repartiment de la renda regional neta calculada segons la igualtat macroeconòmica *producció = ingressos*.⁷

PNN-imposts indirectes = renda nacional;
 renda nacional =
 rendes del treball (sous)+
 rendes del propietaris (autònoms)+
 rendes de lloguer+
 dividends i interessos+
 transferències (Seguretat Social)

El fet és que, concretament a les Balears (com també al País Valencià), aquesta igualtat macroeconòmica sembla que es romp, i la producció que es genera a la nostra comunitat autònoma està molt per sobre dels ingressos familiars que li pertoen.

REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL MERCAT IMMOBILIARI SOBRE L'ECONOMIA

És clar que aquest mercat, per si mateix, no genera riquesa. L'únic que crea és una certa disponibilitat de liquiditat o recursos financers que pot ajudar a la reactivació d'una economia malmesa (tant domèstica com regional).

Aquesta disponibilitat de recursos financers a curt termini pot resultar molt

beneficiosa, però com a contrapartida també es produeix una descapitalització que pot ser preocupant si no es té plena consciència d'aquesta dualitat.

A nivell microeconòmic, aquesta dualitat queda ben palesa. Una família o una empresa pot gaudir a curt termini d'una considerable disponibilitat de recursos financers mitjançant la venda d'un immoble. Però al mateix temps, aquests són conscients que han perdut una bona part del seu patrimoni, i que si la liquiditat aconseguida es destina a cobrir despeses corrents, a llarg termini l'empobriment i pèrdua de benestar seran considerables.

A nivell macroeconòmic, la dualitat que s'està exposant entre curt i llarg termini del mercat immobiliari, sembla que no es té en compte, o al manco, en els estudis que s'han fet fins ara sobre l'economia d'un país o regió, no hi consta.

En l'àmbit del carrer, es pot comprendre que si una unitat familiar ven una propietat a una persona aliena de la comunitat, la resta de famílies considerin que això no els repercuteix, i sobretot, que aquest possible efecte del mercat immobiliari a llarg termini sigui considerat com una cosa aliena per a la seva economia domèstica.

Però, en realitat, sí que els repercuteix. A curt termini es produeix una entrada de doblers. La unitat que ha venut la propietat té una gran disponibilitat de recursos financers extra per consumir, moltes de vegades aconseguit amb poc esforç (herències), i l'efecte multiplicador sobre l'economia de la regió ben aviat es deixarà notar, cosa que fa que l'economia es reactivi.

Si per exemple la unitat familiar que ha venut la propietat adquireix béns (cotxes, ordinadors, televisors, telèfons mòbils, aparells electrodomèstics, etc...) o bé des-

tina els doblers en serveis (diguem-li oci), dóna feina a aquells que els produeixen, i si els productors de béns tenen feina, significa que també disposen de recursos per poder consumir, i la roda de l'economia comença a funcionar. És el que en economia s'anomena efecte multiplicador.

El principal problema de la nostra comunitat autònoma és que el sector primari i secundari gairebé són insignificants, i tan sols contribueixen al voltant del 10 % del PIB. Per tant, la immensa majoria dels béns que consumim provenen de fora de la comunitat, el que significa que una bona part de l'efecte multiplicador no es notarà aquí, sinó a les regions on els béns es produeixen.

És a dir, gràcies a la disponibilitat de liquiditat produïda per la venda d'immobles, aquí disposarem de més béns, cosa que aparentment augmenta en gran mesura la riquesa o benestar del país. Però la vida útil de la majoria d'aquests béns és de curta durada, i de poc (o nul) valor residual, mentre que els ingressos que s'han produït per la venda de la propietat hauran tornat a sortir a fora.

En definitiva, quan aquests béns adquirits hagin perdut la seva vida útil, la família ja no disposarà dels béns, ni de recursos financers, ni molt manco de la propietat venuda.

Però si en l'àmbit del carrer és comprensible que aquest fet no es consideri, de cap manera es pot defugir quan es fa un estudi macroeconòmic, i molt manco quan es coneix que a les Balears hi ha unes diferències tan abismals entre la producció (PIB i la seva evolució) i els ingressos (tant els familiars a nivell microeconòmic com els regionals per turisme a nivell macroeconòmic).

En l'esquema següent es mostra quins són els components de producció i demanda que fins ara s'han considerat a l'hora d'analitzar l'economia de les Balears, i amb poques variacions per a qualsevol regió:

PRODUCCIÓ	DEMANDA
Sector primari	Consum privat residents Consum públic Formació bruta de capital
Sector secundari	Variació d'existències
	DEMANDA REGIONAL
Construcció	Consum turístic Consum interior no resid.
Serveis	Saldo net exterior
PIB a p.m.	PIB a p.m.

En relació amb la producció, des d'aquí s'entén que el mercat immobiliari per ell mateix no crea riquesa, i per tant no afectaria als components de la producció. És a dir, és cert que el mercat immobiliari crea unes plusvàlues, però com que la composició del bé objecte de la transacció no varia per la seva transmissió, s'entén que l'únic que crea és un increment de preus (IPC). Cal recordar que si la plusvàlua prové de reformes realitzades a l'immoble, aquesta hauria d'estar inclosa dins el sector de la construcció.

Per tant, es creu que aquestes plusvàlues generades pel mercat immobiliari segurament podrien estar incloses com un nou component de la producció del PIB a preus corrents, però aquestes desapareixen quan s'hi aplicà el corresponent deflactor de preus.

No ocorre el mateix si analitzam els components de la demanda. El mercat immobiliari mai s'ha considerat a l'hora de fer l'estudi macroeconòmic de les Balears (i segurament a cap altra regió o país). Per tant, fins ara la *formació bruta de capital* s'ha imputat íntegrament a la demanda dels residents, sense tenir present que també hi ha desinversió quan aquests venen els immobles a persones alienes a la regió.

És a dir, és cert que hi haurà un increment de formació bruta de capital per l'augment de l'estoc físic (bàsicament construcció i maquinària) produït durant el període considerat d'estudi, però no sembla lògic imputar un increment per aquest concepte als residents, si ells estan venent de forma generalitzada el que ja posseeixen a persones alienes. A més d'aquesta desinversió, també cal tenir present que una part de les inversions en obra nova que es realitzen són promogudes per aquell col·lectiu.

La descapitalització dels habitants de les Balears sembla preocupant. A molts de municipis, sobretot els costaners, el percentatge d'immobles que estan en mans d'estrangers (sense tenir en compte els nacionals que no resideixen a les Balears), és superior al 25 %.

De fet,⁸ es considera que el 37'76 % de les propietats del terme municipal de Calvià pertanyen a estrangers.⁹ A Sóller es calcula en un 12 % les propietats que estan en mans d'aquest col·lectiu;¹⁰ Pollença entre el 10 i el 15 %;¹¹ l'empresari Parreti té en propietat el 4 % de l'illa de Formentera.¹² Segons el catedràtic de Geografia Humana de la UIB, Pere Antoni Salvà, l'any 94, el 25 % de les grans possessions de la serra de Tramuntana també es trobaven en aquesta situació.¹³ Tres anys més

tard, també segons Pere Antoni Salvà, la meitat de les grans finques (unes 70 de més de 100 hectarees) de la serra de Tramuntana ja estaven en mans d'estrangers, el que significa el 30 % de l'extensió de la serra.¹⁴

Per la seva part, un 15 % de la comarca de Llevant també és d'estrangers (la major part de les adquisicions es realitzaren entre l'any 1988 i 1993): Manacor, un 17 %; Sant Llorenç d'es Cardassar i Son Servera, entre el 10 i el 12 %; Capdepera, el 25 %¹⁵ i Artà també el 25 %.¹⁶ Bunyola es troba amb el 5 % del seu territori que és propietat d'aquest col·lectiu,¹⁷ Santanyí, l'11 %, ¹⁸ i a Banyalbufar es dona el cas que 1/3 del municipi és tan sols d'un anglès, Richard Branson.¹⁹

Per tant, per tenir una aproximació més exacta de la situació econòmica d'una regió (al manco a les Balears), es creu que els components de la demanda s'haurien de corregir com es mostra en el següent quadre.

PRODUCCIÓ	DEMANDA
Sector primari	Consum privat residents Consum públic Formació bruta de capital <i>Desinversions immobles (-)</i>
Sector secundari	Variació d'existències
	DEMANDA REGIONAL
Construcció	Consum turístic Consum interior no resid.
Serveis	Saldo net exterior <i>F.B.C. en immobles (+)</i>
PIB a p.m.	PIB a p.m.

És a dir, a la demanda regional de *formació bruta de capital* s'hi haurien de

restar les desinversions en immobles efectuades pels residents. Com que per teoria macroeconòmica la producció ha de ser igual a la demanda, per quadrar les xifres, aquestes desinversions s'haurien de sumar a la demanda dels aliens a la comunitat. Com que no es tracta de consum, ni tampoc d'importacions o exportacions de béns i serveis, s'hauria de crear un nou component de *formació bruta de capital* per a aquest col·lectiu.

Si amb aquests nous components resultàs que la *formació bruta de capital de la demanda regional interior* fos negativa, seria correcte afirmar que les Balears són la comunitat més rica d'Espanya i una de les capdavanteres d'Europa?

En el còmput global sí, ja que el PIB de les Balears no queda modificat. Però sembla que no seria correcte dir que els habitants de les Balears són més rics perquè el PIB/habitant és major. És a dir, altra cosa seria parlar del producte nacional, de la riquesa dels residents... Com s'explica que s'imputi una riquesa tan gran als habitants de les Balears, quan el seu poder adquisitiu és tan baix que no poden competir amb les ofertes immobiliàries dels habitants d'altres països o de la resta de comunitats autònomes d'Espanya...? Si realment els habitants de les Balears fossin tan rics, no haurien de ser aquests els que no tenguessin problemes per invertir a fora i en canvi sí en tenguessin els aliens per invertir a les Balears? O... com es justifica que a la comunitat més rica d'Espanya els preus per metre quadrat dels habitatges estiguin per davall la mitjana estatal, en concret un 17 % l'any 1995... No hauria de ser a l'inrevés?

Aquest procés de descapitalització es va començar a denunciar a la premsa local

diària durant la segona meitat de l'any 1994, gairebé sempre enfocat des del punt social més que econòmic. Després sembla que la cosa va quedar adormida, i a principis de l'any 1997, la denuncia es va tornar reactivar. Basta dir que el dia 2 de febrer d'aquell any, el programa «30 minuts» de la TV3 de Catalunya va estar dedicat a aquesta problemàtica, o que el president del Govern Balear va tenir una entrevista amb el ministeri d'afers exteriors alemany el dia 10 de març d'aquell mateix any per tractar aquesta «inquietud». ²⁰ De llavors ençà, és estranya la setmana que no apareix alguna notícia relacionada amb el tema als mitjans de comunicació.

Però el més curiós és que a l'actualitat (sempre segons les dades que s'han pogut obtenir de la Conselleria d'Economia i Hisenda), aquest procés de descapitalització de les famílies de les Balears sembla que en aquests darrers anys s'ha alentit.

El motiu no és que aquests col·lectius aliens a la nostra comunitat hagin deixat d'invertir en béns immobles ni molt manco, sinó que sembla que han entrat en el procés de desinversió, i una gran quantitat dels recursos financers que fins ara quedaven en mans de les famílies residents, torna al seu origen. És la gran diferència que hi ha entre els ingressos per turisme (ingressos per venda dels productes que ofereix la nostra indústria) i els ingressos per venda d'immobilitzat.

QUATRE DADES SOBRE EL MERCAT IMMOBILIARI

Es pot pensar que el mercat immobiliari és un mercat residual i sense cap tipus d'importància per a una economia. Ara es

presenten algunes dades significatives sobre el comportament d'aquest mercat durant els anys 1992 i 1995 en primeres transmissions (habitatges nous), segones transmissions (habitatges usats) i en finques rústiques perquè es pugui tenir una idea de les repercussions que pot tenir aquest mercat en una economia.

El primer que s'ha de tenir present a l'hora de valorar les dades que a continuació s'exposen és que els ingressos per turisme, el darrer any estudiat, varen ser d'uns 650 mil milions de pessetes, i el PIB a les Balears, aquell any fou d'1,7 bilions de pessetes. S'ha calculat que el volum de negoci del mercat immobiliari, aquell mateix any va ser d'1,1 bilions de pessetes.

PRIMERES TRANSMISSIONS

De l'anàlisi de les transaccions de primeres transmissions en funció de la procedència dels interventors es desprèn que el major percentatge d'aquestes transaccions, al voltant d'un 75 %, és realitzat per residents. Aquest fet en si no és preocupant, però el que sí que fa pensar és que la tendència és clarament descendent, sobretot en compres. Aquest col·lectiu ha passat de representar el 84 % de les inversions realitzades en adquisició d'immobles de primera transmissió l'any 92, a tan sols un 72 % l'any 95.

Per la seva part, llevat del primer any, les vendes sempre són superiors a les compres, i el fet que el percentatge del nombre de transaccions sigui superior al del volum ens indica que els residents tan sols intervenen en les transaccions més petites i de menor qualitat.

Per tant, el problema no és que els residents ja no tinguin capacitat de compra,

sinó que sembla com si ja haguessin venut les seves millors propietats i també ja haguessin perdut la capacitat de venda.

En canvi, sembla que els estrangers tan sols intervenen per realitzar inversions per aquest concepte, amb una clara tendència a l'alça; han passat de representar un 7 % l'any 92, a un 12 % l'any 95, mentre que en relació a les vendes, aquests no superen l'1 %. Com que en la relació volum-nombre no hi ha grans diferències, les propietats que adquireixen estarien al voltant de la mitjana.

L'evolució dels espanyols no residents a les Balears, ben al contrari que els estrangers, seria de desinversió. Les vendes sempre són superiors a les compres, i l'any 92 i el 94, el percentatge de vendes dobla el de les compres. A més, hi ha una enorme diferència entre volum i nombre, el que significa que intervenen en transaccions molt grosses.

Per tant, si tenim present que les majors transmissions es realitzen per aquest concepte, és com si els residents haguessin quedat al marge de les grans transaccions. Per altra banda, com que els no residents desinverteixen més que no inverteixen, sembla que les inversions que efectuen els estrangers en primeres transmissions ja no es quedassin a l'illa, sinó que tornen a sortir cap a la península.

SEGONES TRANSMISSIONS

Si analitzam les segones transmissions d'habitatges en funció de la procedència dels interventors, les conclusions a què s'arriben dels residents són gairebé les mateixes que en primeres transmissions. Aquest és el col·lectiu que més hi intervé, amb la mateixa tendència a la baixa, amb

més vendes que compres, i amb transaccions molt més petites que la mitjana.

L'única diferència és que ara ens trobam amb uns percentatges de participació molt inferiors que en primeres transmissions, al voltant de nou punts percentuals manco. Per tant, aquest col·lectiu, en segones transmissions de vivendes, segueix el seu procés de descapitalització.

Després dels residents, els que més hi intervenen són els estrangers, que en moltes d'ocasions tripliquen les dels no residents. Però el més important, gairebé d'una importància cabdal, és la capacitat de venda d'aquest col·lectiu.

Si en primeres transmissions els estrangers eren inexistents en vendes d'immobles, en segones transmissions de vivendes, ja acaparen més del 20 % del mercat, i es dona la situació que, l'any 92, les vendes realitzades per aquest col·lectiu (tant en volum com en nombre) foren superiors a les compres.

Una altra novetat digna de subratllar és que, mentre que en primeres transmissions aquest col·lectiu no destacava per grans transaccions, ara sí que ho fa.

Quant als no residents, segueixen la mateixa tònica que en primeres transmissions, és a dir, operacions grans (sobretot en compres), i desinversió durant els dos darrers anys.

La tendència del nombre d'intervencions per part dels no residents és a l'alça. L'any 1992, el 4'23 % de les vendes foren realitzades per aquest col·lectiu, i l'any 1995, la seva participació fou del 5'59 %. El volum de negoci en vendes segueix essent superior al del nombre, si bé el diferencial no és tan exagerat com en les compres.

TRANSMISSIONS DE FINQUES RÚSTIQUES

En relació amb les transmissions de finques rústiques en funció de la procedència dels interventors, en línies generals la tònica segueix essent la mateixa que en transmissions urbanes, però d'una manera encara més aguditzada. Els residents venen més que compren, van perdent importància al llarg del període, i les transaccions on intervenen són les més petites.

Així, l'any 1992, el 80'23 % del volum de compres fou realitzat per aquest col·lectiu. Aquest percentatge va minvant any rere any, i l'any 1995, tan sols fou del 59'45 %. En canvi, en nombre de compres, gairebé es manté al voltant del 85 %: el 87'89 % l'any 1992, i el 83'20 % l'any 1995. Aquest fet ens indica clarament que els residents tan sols accedeixen a les propietats més petites, cosa que s'aguditzava al llarg del període.

En volum de vendes, la tendència també va minvant al llarg del període, si bé no d'una manera tan exaregada. L'any 1992, el 92'63 % del volum de vendes fou realitzat per residents, i aquest percentatge va minvant fins situar-se en el 86'02 % l'any 1995. En canvi, el nombre de vendes, ben igual del que ocorria amb les compres, també es manté, ara al voltant del 92 %.

Per tant, les desinversions que realitzen els residents en finques rústiques, també són inferiors a la mitjana, si bé el diferencial de les vendes entre volum de negoci i nombre de transaccions és molt inferior que el de les adquisicions. Aquest diferencial, l'any 1995 fou d'un 28'5 % en compres i d'un 6'5 % en vendes.

El segon col·lectiu en importància seria el format pels estrangers, marcat per una

tendència de fort creixement, sobretot en adquisicions.

Així, l'any 1992, aquest col·lectiu adquirí el 14 % del volum global d'inversió en finques rústiques. La seva representació se situa en el 23'64 % l'any 1993, en el 30'27 % l'any 1994, i en un 35'35 % en el darrer any estudiat.

En nombre d'adquisicions també va augmentant durant el període, si bé d'una manera més pausada, i mentre l'any 1992 el 9 % del nombre d'adquisicions foren realitzades per aquest col·lectiu, l'any 1995, aquestes foren del 14'45 %.

Per tant, les operacions que realitzen els estrangers en relació a la mitjana global són de gran volum, i amb el pas del temps, aquestes de cada vegada són majors. Així, mentre que el volum invertit l'any 1995 s'ha multiplicat per 2'52 respecte de l'any 1992, aquest increment tan sols fou del 61'1 % en nombre d'adquisicions. El diferencial entre volum i nombre en el darrer any fou del 59'12 %.

Per la seva part, les vendes sempre són inferiors a les compres. L'evolució d'aquestes també ha estat ascendent, si bé en menor mesura, i ha passat de representar el 6 % del volum de vendes l'any 1992, a un 11'56 % l'any 1995.

Per tant, l'any 1995, el diferencial de participació dels estrangers entre compres (35'35 %) i vendes (11'56 %) és considerable, superior al 67 %. És a dir, que per cada 33 PTA que els estrangers varen desinvertir en finques rústiques l'any 1995, n'invertiren tres vegades més, 100 PTA.

Els no residents formen el col·lectiu que menys intervé en aquest sector del mercat immobiliari. De fet, el volum de negoci dels no residents, en cap cas arriba el 6 % del global.

Si bé els percentatges de volum sempre són superiors als de nombre de transaccions, el diferencial que existeix entre aquestes dues magnituds ja no és tan exagerat com havia succeït a la resta d'immobles estudiats.

Per altra banda, la gran desinversió que fins ara havia estat la tònica general d'aquest col·lectiu, en transmissions de finques rústiques no és fa patent, i tan sols l'any 1994 se'n produí. □

1. *Turisme, societat i economia a les Balears*. Fundació Emili Darder (1994).
2. *Evolució econòmica de Balears (1986-1993)*. Sa Nostra i Banca Catalana. I elaboració pròpia.
3. Institut Nacional d'Estadística (INE).
4. *Encuesta de presupuestos familiares 1990*. Volum IV. Balears. INE.
5. Elaboració pròpia sobre *Encuesta de presupuestos familiares 1990*. Volum IV. Balears. INE.
6. *Estimación de la evolución económica en 1993*. FIES.
7. Dornbusch, Fischer. *Macroeconomía*.
8. Les dades que a continuació s'exposen no s'han pogut contrastar amb cap font mínimament fiable.
9. *El Dia del Mundo*, p. 19 (18-09-94).
10. *El Dia del Mundo*, p. 19 (09-10-94).
11. *El Dia del Mundo*, p. 18 (16-10-94).
12. *El Dia del Mundo*, p. 10 (11-11-94).
13. *El Dia del Mundo*, p. 19 (13-11-94).
14. *El Dia del Mundo*, p. 21 (26-01-97).
15. *El Dia del Mundo*, p. 17 (27-11-94).
16. *El Dia del Mundo*, p. 15 (21-01-97).
17. *El Dia del Mundo*, p. 17 (27-11-94).
18. *El Dia del Mundo*, p. 7 (21-01-95).
19. *Diario de Mallorca*, p. 3 (08-12-95).
20. *El Dia del Mundo*, p. 7 (11-02-97).