

EL DESARROLLO DE SEGUNDAS RESIDENCIAS EN BALEARES A PARTIR DE 1960

Maria SOCIAS FUSTER

En las dos últimas décadas el espacio rural se ha visto sometido a profundas transformaciones que han llevado consigo la aparición de nuevos usos del suelo tradicionalmente poco conocidos. Sin embargo estos cambios no han surgido desde el propio medio rural, sino más bien sus principales causas habría que buscarlas fuera de este e incluso más alejadas del ámbito geográfico de las Islas.

Durante los últimos años han aparecido en nuestro territorio múltiples urbanizaciones, nueva ocupación de "casitas de aperos", chalets y viviendas de todo tipo, que han sido construidas o reformadas por y para los habitantes de la ciudad o núcleos urbanos con el propósito de pasar en ellas parte de su tiempo libre durante fines de semana, "puentes" o vacaciones. Son las denominadas segundas residencias (*) que han adquirido y adquieren gran importancia en nuestros días.

A pesar de mencionar su actualidad, el salir temporalmente a la casa de campo o del litoral no resulta algo nuevo. En un primer momento eran las clases más elevadas quienes dejaban por algunos meses su casa de "ciutat" y se dirigían a su "possessió" para pasar en ella la estación veraniega. Sin embargo, aunque exista cierta tradición, lo actual y novedoso del hecho radica en su masificación y desarrollo producido durante los últimos años, así como por su capacidad en modificar el territorio. De la misma forma que se edifican viviendas para los propios residentes en las Islas, se les ha de sumar toda una serie de apartamentos, chalets y otros alojamientos extrahoteleros destinados a ser ofrecidos a la clientela internacional. Por ello, el desarrollo de las segundas viviendas en Baleares va ligado al turismo, y tienen en común ser espacios dedicados al tiempo libre que se busca en ellos similares

objetivos, localizándose igualmente en unos mismos lugares. También tienen puntos comunes en cuanto a las consecuencias que provocan, por lo que esta superposición de espacio turístico y espacio de ocio para los residentes hace agudizar más el impacto y dimensiones del fenómeno.

La residencia secundaria unida a la ocupación turística del espacio insular se ve afectada por múltiples variables que se encuentran interrelacionadas, de modo que, bajo una perspectiva sistémica cualquier cambio en una de ellas puede modificar las restantes.

Recientemente la problemática centrada en torno al desarrollo de segundas viviendas, surgida especialmente a partir de los años 60, ha ocupado las páginas de los distintos medios de comunicación. Por su parte, el fenómeno preocupa tanto al Gobierno Autónomo como a los respectivos ayuntamientos. Al realizarse los planeamientos municipales aparece como telón de fondo qué hacer con las numerosas urbanizaciones parcelaciones ilegales y qué vía tomar a la hora de tomar decisiones políticas.

La preocupación por el tema queda reflejada en los distintos comunicados, que ante el asunto, han expuesto los distintos sectores de la sociedad. La Consellería de Ordenación del Territorio, al proponer en su día la Modificación del Plan Provincial de Ordenación de Baleares, expuso que entre los motivos para llevarla a término, figuraba el del "nuevo fenómeno de las edificaciones en el medio rural con fines de segunda residencia". Por su parte, el estudio de Reconocimiento Territorial de Baleares, recalca que este proceso de urbanización determina uno de "los más graves problemas territoriales actualmente existentes en Mallorca". También **J. Mayol** el analizar y cuestionarse sobre la situación ambiental de las Islas hace hincapié en el peligro que suponen las urbanizaciones de segundas residencias para la conser-

vación de nuestro Patrimonio Natural (1). Por otro lado, **J. Palau Llovers**, al pasar revista a nuestro reciente proceso urbanístico se detiene y hace especial referencia a la gravedad de ocupar "tierras agrícolas por casas de recreo de fin de semana". Asimismo manifiesta que "la solución a este problema es ahora absolutamente necesaria" (2). No obstante no únicamente se reduce a las publicaciones expuestas; han sido varias las que han tocado la temática bajo una perspectiva geográfica. Los trabajos de **B. Barceló** (3), **J. Bisson** (4), **A. Quintana** (5) y **P. Salvà** (6), constituyen apreciables aportaciones.

Las principales causas de su desarrollo arrancan a partir de los 60, siendo el fenómeno turístico el motor que fomentará el establecimiento de toda una serie de condiciones, las cuales, a su vez, favorecerán el incremento de segundas residencias. El aumento de renta, los elevados índices de motorización, el desarrollo de los medios de transporte, la disminución de la semana y del calendario laboral, así como la concentración urbana unida a la valoración de espacios más naturales, constituyen las posibles causas a las que se recurre con mayor frecuencia para explicar su aparición de forma masiva. Sin embargo junto a ellas, hay que añadir otras no menos importantes, las cuales contribuyen o inciden en igual medida a la hora de adquirir o disfrutar una vivienda temporal de ocio en las Islas. Algunos verán en ella un lugar para disfrutar los ratos de ocio en familia; otros la asociarán a un símbolo de posición social ligada a una aspiración de elevarse dentro de la escala; habrá quien la adquirirá para satisfacer el deseo de disponer una propiedad de su pertenencia. Por otro lado nos encontraremos también con propietarios que valorarán en ella la posibilidad de ocuparla durante unos días mientras se dedican a distintas actividades propias del tiempo li-

bre, como la agricultura recreativa a tiempo parcial. Pero junto a todos estos factores nos encontramos igualmente con otros móviles que intervienen, no para satisfacer una demanda de ocio sino por ver en la parcela -solar o vivienda secundaria- una buena inversión por la cual obtener importantes ingresos en base a una esperada subida de precios. De este modo, un importante porcentaje de personas adquieren la propiedad con vistas a su posible revalorización.

Es a partir del boom turístico, y como resultado de las causas y factores mencionados anteriormente, que se producirá su desarrollo. Ya no se tatará de algo exclusivo de las clases minoritarias, sino que de cada vez más se hará extensible a las distintas capas de la sociedad.

Al irrumpir el turismo de masas en Baleares se producen notables transformaciones en nuestro territorio. El proceso y las actuaciones urbanísticas se suceden a un ritmo rapidísimo mientras se va acentuando la especialización de nuestra isla en espacio de ocio.

Después de unos años en que la oferta hotelera fue creciendo vertiginosamente, se produce, entre 1974 y 1975 una acusada desaceleración, coincidente con la crisis económica. Frente a estos momentos difíciles para nuestra economía, era oportuno emprender nuevas iniciativas. Se es consciente, en estos años, que Mallorca es un producto que va perdiendo atractivo en los mercados internacionales debido a problemas de infraestructuras, servicios, deterioro ambiental... agudizados por la situación económica mundial. Es a partir de este estado crítico cuando se inicia una corriente tendente a reconvertir los hoteles en apartamentos. El crecimiento del número de chalets y apartamentos va acompañado por una pérdida de la importancia de la oferta hotelera. Si comparamos la capacidad hotelera en 1980 con la existente cinco años antes, resulta

que el número de establecimientos se ha reducido en 138 y el número de plazas en 1.248. Contrariamente los alojamientos extra-hoteleros se han multiplicado.(7)

Como se aprecia en el cuadro anterior, entre 1960 y 1970 resulta espectacular el crecimiento de habitats temporales de ocio. Tan solo 19 términos municipales de Mallorca, que corresponden a algunos del centro de la Isla y de la Serra de Tramuntana, registran un incremento inferior al 100%. Entre 1970 y 1981, más de treinta mil nuevas residencias secundarias aparecieron en Mallorca, y más de cuarenta y dos mil si nos referimos al conjunto de Baleares. En esta última década podemos hablar de un auténtico "boom" de la residencia secundaria en las Islas, pues a diferencia de la anterior, ya no se trata de un fenómeno exclusivo de Mallorca. También las islas de Menorca, Ibiza y Formentera registran un crecimiento espectacular. La concentración y localización de las mismas se da, a semejanza de la década anterior, en las zonas costeras, debido en gran parte a la creciente importancia adquirida por los alojamientos extrahoteleros, para el turismo que nos visita. Sin embargo, en estos diez últimos años también se ha acentuado su presencia en los municipios interiores, próximos al término de Palma.

Más importante que el crecimiento experimentado por el número de nuevas familias e incluso más elevado que el incremento relativo experimentado por la población en Baleares, lo constituye el desarrollo de la vivienda. Si el número de familias y viviendas siguiera un aumento paralelo, se trataría, sin duda, de habitats de utilización permanente. Sin embargo la desproporción es acusada y manifiesta en todas las Islas; por consiguiente la diferencia corresponde a alojamientos de ocupación secundaria o vacante. Entre 1960 y 1981 veintiocho municipios de Baleares sobrepasaron el incremento del 100%. Destaca Calvià

con 931,71%, siguiendo por debajo otros términos como Alcúdia, Ibiza y Formentera. Desde una perspectiva conjunta, el 37% de las nuevas viviendas registradas durante este período estudiado son de utilización permanente y un 63% secundarias o en disponibilidad de se ocupadas. Lo que nos demuestra la importancia adquirida por este segundo grupo dentro de la actividad constructora en estas dos últimas décadas.

ESTIMACION Y SUPUESTO SOBRE LA PROPORCION DE SEGUNDAS VIVIENDAS UTILIZADAS POR LOS RESIDENTES Y TURISTAS EN LAS ISLAS.

Las residencias secundarias las comparten tanto los residentes como los turistas nacionales y extranjeros que habitan regularmente fuera de las Islas. Dadas estas dos vertientes de ocupación, nos preguntamos acerca de la proporción que son utilizadas por unos y otros. Ahora bien, nos encontramos con una serie de dificultades, dada la ausencia de fuentes, que imposibilitan en estos momentos su conocimiento de una forma exacta. Podemos, eso sí, hacer ciertas estimaciones basadas siempre en fuentes indirectas e imprecisas, por lo que los resultados no pasan de ser unos meros supuestos.

En primer lugar nos interesa saber el número de residencias existentes en Baleares. Para averiguarlo disponemos de:

- a) La cuantificación llevada a cabo por el Censo de Viviendas del INE en 1981, y que comprende todos los municipios.
- b) El recuento de chalets y apartamentos, realizado únicamente en los municipios costeros en 1979, para el Plan de Ordenación de la Oferta Turística.

En el primero, a pesar de ser el más reciente, hemos podido observar como no se contabilizan en algunos municipios los alojamientos extrahoteleros. Así pues, hemos añ-

didado a los datos del Censo el número de chalets y apartamentos no incluidos en este. Con ello, en Baleares y para 1981 tendríamos:

Viviendas secundarias:	74.165
Chalets y apartamentos:	<u>23.092</u>
Total aproximado de residencias secundarias:	97.257

De este modo si sumamos las dos cifras, tendríamos de una forma aproximada el número de residencias secundarias en las Islas para el año 1981. Si bien en ciertos casos pueden notarse a faltar los alojamientos extrahoteleros construidos con posterioridad al año 79 y algunas viviendas secundarias del interior no contabilizadas por el INE. Pero estas ausencias pueden ser contrarrestadas al haber también algunos chalets o apartamentos ocupados como vivienda principal. Sin embargo pensamos que la cifra obtenida es mucho más real y representativa que la ofrecida por el Censo de Viviendas.

Una vez que sabemos aproximadamente el número de las existentes en Baleares, veamos como podemos desglosar esta cifra entre las ocupadas por residentes y las utilizadas por el turismo nacional y extranjero. Según la encuesta de "Equipamiento y Nivel Cultural de las familias", el 13,1% de las familias residentes en Baleares disponían de residencia secundaria. Suponiendo que dicho porcentaje no haya cambiado desde el año 1975 a esta parte, y tomando el número de familias residentes según el Censo de 1981, podríamos aproximarnos, muy estimativamente, a conocer el número de viviendas secundarias que disponen los residentes. Puede ser, que haya familias que dispongan más de una residencia, pero estaría en cierta forma compensado, al darse también, varias familias que dispongan de una misma vivienda. Siguiendo estas directrices tendríamos que 26.805 estarían a disposición de los residentes.

De esta forma si contamos con el número total de residencias secundarias y también la parte de ellas que corresponden a los residentes, tendríamos, como es obvio la parte restante que serían las de ocupación turística.

Expresadas estas cifras en forma de porcentajes, tendríamos que el 27,56% de las residencias secundarias están a disposición de los residentes y el 72,44% restante son de uso turístico.

NOTAS

- (1)- MAYOL, J.: "Urbanitzacions i patrimoni natural".- Lluc nº 689.- Palma, Gener-Febrer 1980, pp. 4-5.
- (2)- PALAU LLOVERES (1982) i altres: Cien años de la Historia de Baleares.- "Sa Nostra".- Palma.- p.138.
- (3)- BARCELO PONS, B. (1980): "Transformació i dependència d'un municipi de la Serra de Tramuntana de Mallorca".- In Trabajos de Geografía nº 35.- Departament de Geografia, Universitat de Palma de Mallorca.- p. 19-24.
- (4)- BISSON, J. (1977): La terre et l'home aux îles Baleares.- Edisud.- Aix-en Provence.- pp. 372-393.
- (5)- QUINTANA PEÑUELA, A (1979): El sistema urbano de Mallorca.- Editorial Moll.- Palma.
- (6)- SALVA TOMAS, P. (1978): Aproximación al conocimiento de la transformación del espacio rural en la Serra de Tramuntana de la Isla de Mallorca.- (Tesis doctoral).- Universidad de Palma de Mallorca.- Inedita.
- (7)- CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE BALFARES-BANCA CATALANA: Evolución económica de Baleares.- (Un volumen anual desde 1974 hasta 1981).

TABLA 1**Incremento registrado por las segundas viviendas en Baleares a partir de 1960**

ISLAS	nº S.V. 1970/60	nº S.V. 1981/70	% 1970/60	% 1981/70
Mallorca	16.214	30.506	148'78	112'52
Menorca	1.995	3.842	211'78	130'81
Ibiza	847	6.645	97'92	388'14
Formentera	7	1.329	9'33	1.620'74
BALEARES	19.063	42.322	149'16	132'91

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Viviendas.

TABLA 2**Incremento registrado por la población, familias y viviendas 1960-1981**

	N	%
-- Incremento registrado por la Vivienda	181.743	125'14
-- Incremento registrado por el nº de familias	82.211	67'15
-- Incremento registrado por la población	241.760	54'53

Fuente: Elaboración propia a partir de los censos de Población y Vivienda.

TABLA 3**Residencias secundarias en Baleares segun origen de sus usuarios (1981)**

Número aproximado de residencias secundarias	97.257
Residencias en disposición de residentes	26.805
Residencias secundarias de utilización turística	70.452