

Habitatge vacacional, nou problema balear

Si durant l'estiu el debat sobre el turisme a Balears ha girat al voltant del "tot inclòs", ara, de sobte, una altra forma de comercialització amenaça seriosament els interessos dels hotelers illencs: el turisme que va als anomenats habitatges vacacionals, o turisme residencial.

Turisme residencial. Per turisme residencial s'entén aquell que arriba a un dels aeroports i ports illencs, però que no consta enregistrat a cap hotel, apartament, hostel o qualsevol altra modalitat d'acollida oficial. La conseqüència és obvia: es produeix un diferencial entre nombre de turistes que han entrat a les Balears i el nombre d'estades als establiments hotelers. Una diferència que, tot i que no se'n conegui la magnitud exacta, augmenta any rere any. On van aquests turistes? Doncs no hi ha més possibilitats que dues: una, a cases que tenen en propietat a les Illes, a les quals, eventualment, podrien tenir-hi convidats que també serien, per així dir-ho, turistes "fantasma"; o dues, a habitatges particulars llogats. Aquest últim cas seria, estrictament, el que conforma l'habitatge vacacional fraudulent. És a dir, les cases que es lloguen a turistes, oferint-se a través d'Internet, d'agències immobiliàries i de revistes especialitzades, sobretot a Alemanya i Gran Bretanya.

Per als hotelers comença a ser un problema preocupant. El Govern balear re-

coneix que les formes "diferents" o "lliures" de contractació van guanyant cada cop més pes. Tradicionalment la relació entre el turista i Balears s'establia a través de l'hotel, el qual era nodrit pel majorista o *tour-operator*. Però d'uns anys ençà, les coses han canviat. I és en aquest canvi on s'ha de contextualitzar el fenomen dels habitatges vacacionals que, alhora, s'insereix dins d'un altre fenomen: el del turisme residencial. Aquest últim, que ara és considerat pel Govern i hotelers com un "problema", respon a un dels èxits més impressionants dels diversos governs autonòmics conservadors de Balears.

En efecte, va ser en el discurs d'investidura de Gabriel Canellas l'any 1991 quan el president illenc anuncià que era un objectiu estratègic de la política econòmica del seu executiu aconseguir que molts europeus (òbviament, d'alta capacitat adquisitiva) adquirissin habitatges a les Illes, dins del marc del lliure moviment de persones i capitals que a la Unió es començaria a posar en pràctica. Perquè, s'argumentava, eren persones que gastarien molt i que permetrien l'aparició d'empreses relacionades –golf, restaurants, etc.–, i, així s'assoliria la desitjada "desestacionalització", o sigui que el turisme arribàs a les Balears al llarg de més mesos que no els estrictament estiuencs.

Val a dir que a partir de 1993 el conseller d'Economia, que en part s'encarregava d'executar aquella estratègia, era

El lloguer de cases particulars a turistes s'està convertint en un focus de competència deslleial important per als hotelers. No es coneix quantes s'hi dediquen, però sí que afecten molt negativament el sector.



PERE BOTA / JOAN CELIA

Una de les nombroses residències de luxe, sovint adquirides per estrangers, que hi ha a les Illes Balears, en aquest cas prop de Palma de Mallorca. El conseller de Turisme, Joan Flaquer, és pessimista sobre la regulació d'aquests habitatges: "És gairebé impossible detectar tota aquesta oferta."

Jaume Matas, que durant la seva primera presidència (1996-1999) mantingué l'aposta. Una aposta que, sens dubte, va ser un gran èxit. Milers i milers (ningú no sap el nombre) d'europaus de classe alta adquiriren habitatges a les Illes. Tanmateix, aquell èxit ha esdevingut un problema.

En efecte, una part dels mateixos compradors estrangers ara comercialitzen turísticament la seva propietat, a més que han mostrat el camí pel qual no pocs indígenes facin el mateix. El resultat: que milers i milers de cases, pisos i/o apartaments, es comercialitzen sobretot via Internet o de revistes especialitzades en el món immobiliari, principalment en els mercats britànic i alemany. El turista –normalment és un turisme familiar, o sigui una mitjana de dues o tres persones– arriba a l'aeroport o port de l'illa respectiva, lloga un cotxe, se'n va a la casa, s'hi acomoda, s'hi

està durant ics temps, sens dubte gasta no pocs diners –a causa de l'alt poder adquisitiu de què gaudeixen– en restaurants, golf, bars, excursions, diversió... però els hotelers, els empresaris més influents en el Govern balear del PP, no en veuen ni un cèntim. El gran èxit esdevé, així, un greu problema.

Misteri. Aquesta competència ha portat els hotelers a demanar insistentment al Govern balear que s'esbrini quina és la magnitud del nou tipus de turisme que no dubten a qualificar de "competència deslleial". Interrogat per aquest setmanari sobre l'assumpte, el conseller de Turisme, Joan Flaquer, explica: "Posarem en marxa una acurada investigació, a través dels mitjans que tenim, per 'pentinar' aquest tipus d'oferta a través d'Internet, revistes, etc., per avaluar-ne la magnitud", i, llavors, poder intentar fer-la aflorar. Ara bé, el màxim respon-

sable oficial del turisme balear no es mostra massa optimista: "És gairebé impossible detectar totalment aquesta oferta", va reconèixer. De fet, és un misteri la quantitat d'habitatges vacacionals. Basta dir que mentre que la patronal hotelera calcula que n'hi ha entorn de 1.500 a Balears, l'estudi *La vivienda vacacional en España. Situación actual y perspectivas*, elaborat per Live in Spain (empresa dedicada a aquest tipus de turisme) i l'escola de negocis IESE de la Universitat de Navarra, dona un resultat espectacularment diferent: fins a 331.738 (a l'any 2001) només a les Illes. Cal entendre que aquesta última anàlisi inclou, naturalment, els habitatges que són propietat d'estrangers residents i que no els lloguen. Així i tot, i encara suposant una desviació a l'alça per qualsevol altre motiu, la diferència amb les dades que maneja la patronal hotelera balear és desmesurada.

Matas pretén que Zapatero diferenciï per llei el lloguer urbà i el turístic

sar fil a l'agulla. En el cas del Govern illenc, s'ha imaginat un possible intent de solució.

Recollint la preocupació hotelera balear, el Govern de Jaume Matas plantejarà a l'executiu central del socialista Zapatero que es faci càrrec de la necessitat de reformar la llei d'arrendaments urbans per tal d'introduir-hi legalment la discriminació entre un habitatge per a lloguer estrictament urbà (tal i com es considera, per entendre'ns, l'ús per residir-hi durant anys) i aquell que es comercialitza turísticament, això és: l'habitatge que presenta una alta freqüència de rotació de llogaters, que vol dir inevitablement que se'n fa un ús igual al d'un establiment hotelier.

El director general d'Ordenació Turística de la Conselleria de Turisme del Govern balear, Josep Aloy, explicava al

diari *Última Hora*, el dia 27 de setembre, l'interès de l'executiu en aquesta reforma: "Permetria fer aflorar tota l'oferta residencial turística, que hauria d'inscriure's en un registre, que a la vegada permetria el control, amb la finalitat que els usuaris poguessin tenir els mateixos drets" que els que s'allotgen en l'oferta reglamentada. D'altra banda, Aloy es mostrava convençut que amb la proposta del Govern balear s'acabaria d'una vegada amb els "buits legals actual que provoquen els problemes d'ordenació turística i fiscal" d'aquesta mena d'oferta.

En teoria el problema es podria arreglar, amb la reforma de la llei. Ara només queda saber què dirà el Govern de Zapatero. Això ja...

Miquel Payeras

Val a dir que si a les Balears aquest tipus de turisme és considerat per la patronal com un "problema", segurament pensa el mateix la majoria de l'empresarial hotelera de la resta dels Països Catalans. Bo serà saber, en lògica conseqüència, quin és el parc d'habitatges vacacionals a Catalunya i al País Valencià: respectivament, 467.048 i 694.978, sempre segons les dades de l'estudi citat.

Es resolgui o no el misteri de quantificar el nombre de cases particulars en lloguer per mesos, setmanes o fins i tot dies, no hi ha dubte que el fenomen representa una competència creixent i preocupant per als establiments hotelers tradicionals. I tot fa pensar que anirà en augment any rere any, i no solament a les Balears; el fenomen també ha agafat una volada preocupant a les costes valencianes i catalanes. Per això, per tant, és o hauria de ser d'interès màxim per a les administracions dels Països Catalans po-

Sábado 22 de octubre
22:30 horas
Centro Cultural Tivoli
C/ José Carsi, 50
Tel.: 96 390 30 55
www.burjassot.org
www.imcjb.net

Cultura
Juventud
BURJASSOT

precio:
15€

RUBIANES
SOLAMENTE