

LA ESPECULACION DEL SUELO EN LAS ZONAS TURISTICAS

Recientemente ha sido publicado en la revista *Economía Financiera* un artículo de J. de Arespacochaga sobre el tema de la especulación del suelo en las zonas turísticas (1).

El notable interés de este artículo se debe no sólo al hecho de tocar un tema de candente actualidad, sino también a la acertada exposición del mismo, completada con una información estadística realmente importante.

Por ello vamos a hacer en esta nota un breve comentario de su contenido, recogiendo uno de los cuadros estadísticos que por la originalidad de los datos en él incluidos y sus múltiples posibilidades de utilización, creemos será del mayor interés para el público a quien va dirigida esta REVISTA DE ESTUDIOS TURÍSTICOS.

Realmente no podemos decir que el tema de la especulación del suelo sea nuevo, ya el propio Arespacochaga ha aludido repetidamente, desde hace tiempo, a este fenómeno económico que incide tan fuertemente en el turismo. Sin embargo, sí podemos asegurar que es un problema de actualidad, tanto por el impacto cada vez mayor que tiene sobre los terrenos aprovechables para construcciones turísticas, como por haber llegado a constituir un problema importante para el desarrollo turístico.

Por otra parte, la actualidad e importancia de la especulación del suelo dentro de la problemática del turismo queda contrastada por las declaraciones que recientemente hizo el Ministro de Información y Turismo, excelentísimo señor don Manuel Fraga Iribarne, al diario "3e", en las que se refiere a este tema como una de las tres cuestiones económicas importantes y de gran actualidad en relación con el turismo (2).

El trabajo que vamos a comentar trata el tema de la especulación del suelo ampliamente. Se hace en él una introducción histórico-económica de este problema, en la que se pone de manifiesto que de los tres

(1) J. de Arespacochaga, "La Especulación del suelo en las zonas turísticas". *Economía Financiera Española*, números 13-14. 1966 (págs. 39-50).

(2) "3e", 15 de febrero de 1967. Año III, número 388 (págs. 4 y 5).

factores clásicos de producción (tierra, trabajo y capital), la tierra, por sus características especiales, es fuente de especulación sobre el consumidor de viviendas locales.

A continuación considera que si bien la especulación del suelo es un problema grave en cualquier desarrollo urbanístico, en el desarrollo del turismo adquiere caracteres más acusados, en especial por su mayor repercusión social, por la rapidez con que se ha generado y se desenvuelve y por el injusto enriquecimiento de los poseedores de terrenos que se convierten, gracias a este efecto especulativo, en los mayores beneficiarios del fenómeno turístico, sin ninguna implicación en el mismo y sin correr ningún riesgo.

Asimismo, se recoge en este trabajo la tendencia hacia una cada vez mayor preferencia del turista por los apartamentos, deducida de la evolución en los últimos años de la relación turistas-alojamientos. Esto, junto con el hecho de que la construcción de apartamentos está prácticamente al alcance de cualquier español, conduce a la mayor oferta de este tipo de alojamiento, lo cual influye de manera positiva sobre el proceso especulativo del suelo.

Todo ello conduce a una tensión de demanda sobre el suelo en las zonas turísticas, dando lugar a que terrenos cuyo valor era prácticamente cero, pasen a ser objeto de una especulación ilimitada, pues va siendo mayor a medida que aumenta el número de turistas.

La superficie de los terrenos sujetos a esta especulación puede verse en el cuadro adjunto que, como ya dijimos anteriormente, tiene gran interés. En él se ha recogido la zona turística potencial y la zona turística utilizable, especificando, asimismo, las superficies urbanizadas, en vías de urbanización y sometida a especulación tanto actual como futura.

Este cuadro nos da idea de la importancia que tiene la zona turística en nuestro país, pues aun teniendo en cuenta que sólo se han considerado 28 provincias para su redacción la superficie total es superior a 700.000 hectáreas. De estas 700.000 hectáreas se pueden considerar como actualmente utilizables 225.000 hectáreas que están afectadas de manera más o menos intensa por las urbanizaciones turísticas, de forma que podemos decir que se encuentran en situación especulativa.

Por otra parte, este suelo con posible actuación se encuentra en alguna del as siguientes situaciones: urbanizado; adquirido para urbanización; sometido a especulación como consecuencia de su favorable situación, y sin posibilidades de especulación inmediata. Pues bien, los precios de los terrenos que se encuentran en cada una de las tres primeras situaciones mencionadas han pasado de un índice 100 en 1950 a 3.000, 2.000 y 1.000, respectivamente, en 1966, mientras que el índice general de precios pasó de 100 en 1950 a 230 en 1966.

En definitiva, según el artículo aquí comentado, el efecto monetario total de la especulación sobre el suelo turístico es de más de 90.000 millones de pesetas en el período considerado. Teniendo en cuenta que la velocidad de las transacciones ha ido creciendo cada año, debido al aumento del número de turistas y de las presiones especulativas y que la inversión monetaria en construcciones e instalaciones turísticas se elevó en 1965 a unos 11.600 millones de pesetas, llega a la conclusión de que actualmente se está dedicando a inversión en equipo turístico una cifra casi análoga a la que absorbe ese mismo año la especulación del suelo. Esto, como es lógico, supone un grave inconveniente para el desarrollo normal de nuestra economía.

G. CORTIÑAS BRAVO