

Inversiones extranjeras en inmuebles. Provincias de Málaga y Alicante

INTRODUCCION

Los objetivos del estudio están dirigidos al conocimiento de las inversiones extranjeras en inmuebles de naturaleza turística en las provincias de Málaga y Alicante, principalmente sobre los aspectos siguientes:

1. Cuantificación de la inversión extranjera en inmuebles en las provincias de Málaga y Alicante y su importancia relativa con este tipo de inversión en todo el país.
2. Establecer la evolución de este tipo de inversión en tres períodos de tiempo: 1975, 1980, 1985 (Málaga) y 1986 (Alicante).
3. Localizar geográficamente, por municipios, el destino de las inversiones extranjeras en inmuebles.
4. Determinar la naturaleza específica de las inversiones por tipos de adquisiciones (apartamentos, chalets, solares, instalaciones deportivas, etc.).
5. Determinar la procedencia por países de los inversores, estableciendo una cuantificación absoluta y relativa del origen de las inversiones.
6. Clasificar las inversiones por el tipo de comprador (personas físicas y jurídicas).
7. Establecer una comparación con los diferentes tipos de inversiones extranjeras en todo el país.

La fuente de información de este análisis ha sido el Registro de Inversiones Extranjeras de la Dirección General de Transacciones Exteriores. Para ello ha sido necesario examinar uno a uno los miles de expedientes existentes en este Registro, tomando solamente los correspondientes a las inversiones de las provincias de Málaga y Alicante.

Se han examinado todos los expedientes de inversiones y desinversiones correspondientes a los años 1975, 1980, 1985 (Málaga) y 1986 (Alicante), lo que permite tener una evolución de la inversión a lo largo del tiempo. La información correspondiente a cada año se ha tratado con ordenador, obteniéndose una pluralidad de tablas estadísticas construidas en base a las variables siguientes:

- a) *Importe de la inversión.*
- b) *Titular de la inversión.*
 - 1. Persona física.
 - 2. Persona jurídica.
- c) *País de residencia del inversor.*
- d) *Municipios destinatarios de la inversión.*
- e) *Tipo de adquisición.*
 - 1. Apartamento, vivienda, casa.
 - 2. Chalet.
 - 3. Solar y edificación.
 - 4. Solar.
 - 5. Multipropiedad (Time sharing).
 - 6. Garaje.
 - 7. Trastero, sótano.
 - 8. Local comercial.
 - 9. Instalaciones deportivas.
 - 10. Hotel, residencia.
 - 11. Otras adquisiciones.

La metodología seguida para el desarrollo de este estudio ha descansado en el análisis de las declaraciones de inversiones y liquidaciones extranjeras en inmuebles, a través de un examen manual de todos los TE-7 y TE-8, correspondientes a los tres períodos de tiempo indicados. El número de expedientes examinados ha sido de unos 150.000 de los que 70.000 han correspondido a Málaga y 80.000 a Alicante. El proceso se habría simplificado si la información de los expedientes señalados hubiera estado informatizada a nivel municipal para cada uno de los años estudiados, pero desafortunadamente solamente está informatizado el año 1985 y a nivel provincial, por lo que para los objetivos del estudio se hizo necesario seguir el planteamiento indicado. Por otra parte, se ha realizado también un análisis de las inversiones extranjeras en España desde 1973, a través del Registro de Caja del Banco España, así como un examen sobre el terreno de los principales municipios receptores de las inversiones extranjeras en inmuebles en las provincias de Málaga y Alicante.

Hay que agradecer la colaboración prestada por el personal de la Dirección General de Transacciones Exteriores y de la Subdirección General de Planificación y Prospectiva Turísticas, así como de diversas personas relacionadas con las inversiones extranjeras en España, sin cuya ayuda no hubiera sido posible la realización de este estudio. El equipo redactor desea dejar constancia de su reconocimiento por la atención dispensada a lo largo de su realización.

LAS INVERSIONES EXTRANJERAS EN ESPAÑA

Ingresos brutos por inversiones extranjeras

Las inversiones extranjeras en España representaron en 1986 unos ingresos brutos de 1.128.600 millones de pesetas.

Entre 1973 y 1986 las inversiones extranjeras se han multiplicado por 14,4. Hay que señalar, no obstante, que su evolución no ha sido uniforme, habiendo estado considerablemente afectada por la situación política, económica y por la paridad de la peseta con otras monedas. En los años 1974-75 se produce una caída de la inversión total extranjera, recuperándose a partir del año siguiente, para seguir creciendo paulatinamente desde entonces.

La entrada de España en la Comunidad Económica Europea parece haber ejercido una influencia muy importante en el crecimiento de las inversiones extranjeras en España durante 1986, ya que el incremento de las mismas sobre las realizadas en 1985 fue del 113,1%.

En el Cuadro 1 puede observarse la evolución global de las inversiones extranjeras en España entre 1973 y 1986.

CUADRO 1
Evolución de las inversiones extranjeras en España

Año	Miles de millones ptas.	Índice
1973	78,4	100,0
1974	66,8	85,2
1975	57,2	73,0
1976	64,5	82,3
1977	71,3	90,9
1978	125,6	160,2
1979	162,5	207,2
1980	173,3	221,0
1981	224,0	285,7
1982	276,3	352,4
1983	315,5	402,4
1984	412,3	525,9
1985	529,7	675,6
1986	1.128,6	1.439,6

Fuente: Elaboración propia a partir del Boletín Estadístico del Banco de España.

Dentro de los cuatro tipos de inversiones extranjeras existentes, las Inversiones Directas representan la parte más importante de las inversiones, con un 38,9% sobre las inversiones totales acumuladas desde 1973 a 1986 inclusive. El segundo lugar en este período lo ocupan las Inversiones en Inmuebles, con el 26,4%. Las inversiones en Cartera, con el 21,4% están en tercera posición, correspondiendo el último lugar a Otras Formas de Inversión, con el 13,3%.

En el Cuadro 2 se detalla la evolución de las diferentes formas de inversiones extranjeras en España, y en el Cuadro 3 la evolución y estructura porcentual de las mismas.

El considerable incremento de la Inversión en Cartera experimentado en 1986 sobre el año anterior ha dado lugar a un cambio muy importante en la estructura de las inversiones extranjeras en España, pasando a ocupar el primer lugar las Inversiones en Cartera, con una participación del 44,4% de las inversiones totales de este año.

CUADRO 2

Evolución de los diferentes tipos de inversiones extranjeras en España
(Miles de millones de pesetas de cada año)

Año	I. directas	I. cartera	I. inmuebles	Otras inversiones	Total
1973	27,4	12,9	34,5	3,6	78,4
1974	24,2	11,5	27,9	3,2	66,8
1975	22,9	6,8	16,5	11,0	57,2
1976	28,0	5,5	13,5	17,5	64,5
1977	28,9	4,1	18,1	20,2	71,3
1978	53,4	6,1	33,7	32,4	125,6
1979	73,8	11,7	38,0	39,0	162,5
1980	94,1	8,2	43,3	27,7	173,3
1981	109,5	18,8	58,0	37,7	224,0
1982	138,5	9,6	74,3	53,9	276,3
1983	139,7	16,8	117,2	41,7	315,5
1984	176,9	55,5	140,2	39,7	412,3
1985	193,7	120,1	163,1	52,8	529,7
1986	321,2	501,0	194,9	111,4	1.128,6

Fuente: Boletín Estadístico del Banco de España.

CUADRO 3

Evolución y estructura porcentual de los diferentes tipos
de inversiones extranjeras en España

Año	I. directas	I. cartera	I. inmuebles	Otras inversiones	Total
1973	34,9	16,5	44,0	4,6	100,0
1974	36,2	17,2	41,8	4,8	100,0
1975	40,0	11,9	28,9	19,2	100,0
1976	43,4	8,5	20,9	27,2	100,0
1977	40,5	5,8	25,4	28,3	100,0
1978	42,5	4,9	26,8	25,8	100,0
1979	45,4	7,2	23,4	24,0	100,0
1980	54,3	4,7	25,0	16,0	100,0
1981	48,9	8,4	25,9	16,8	100,0
1982	50,1	3,5	26,9	19,5	100,0
1983	44,3	5,3	37,1	13,3	100,0
1984	42,9	13,5	34,0	9,6	100,0
1985	36,6	22,7	30,7	10,0	100,0
1986	28,5	44,4	17,2	9,9	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir del Boletín Estadístico del Banco de España.

Pagos de liquidación de inversiones

Los pagos por liquidación de inversiones extranjeras en España totalizaron en 1986 la cantidad de 411,8 miles de millones de pesetas. En el período 1973 y 1986 los pagos por liquidación de inversiones extranjeras ascendieron a 30,7 veces los realizados durante 1973. En el Cuadro 4 se recoge la evolución de las desinversiones extranjeras en España entre 1973 y 1986.

Dentro de los cuatro tipos de desinversiones extranjeras existentes, son las Formas Diversas de Inversión y las Inversiones de Cartera las que representan los pagos más importantes, con un 39,0 y 37,5% respectivamente, sobre las desinversiones totales acumuladas desde 1973 a 1986 inclusive. Las desinversiones en inmuebles son las más

reducidas, con solamente el 2,1% de las desinversiones totales en ese período. En el Cuadro 5 se recoge la evolución de las desinversiones extranjeras en sus diferentes tipos.

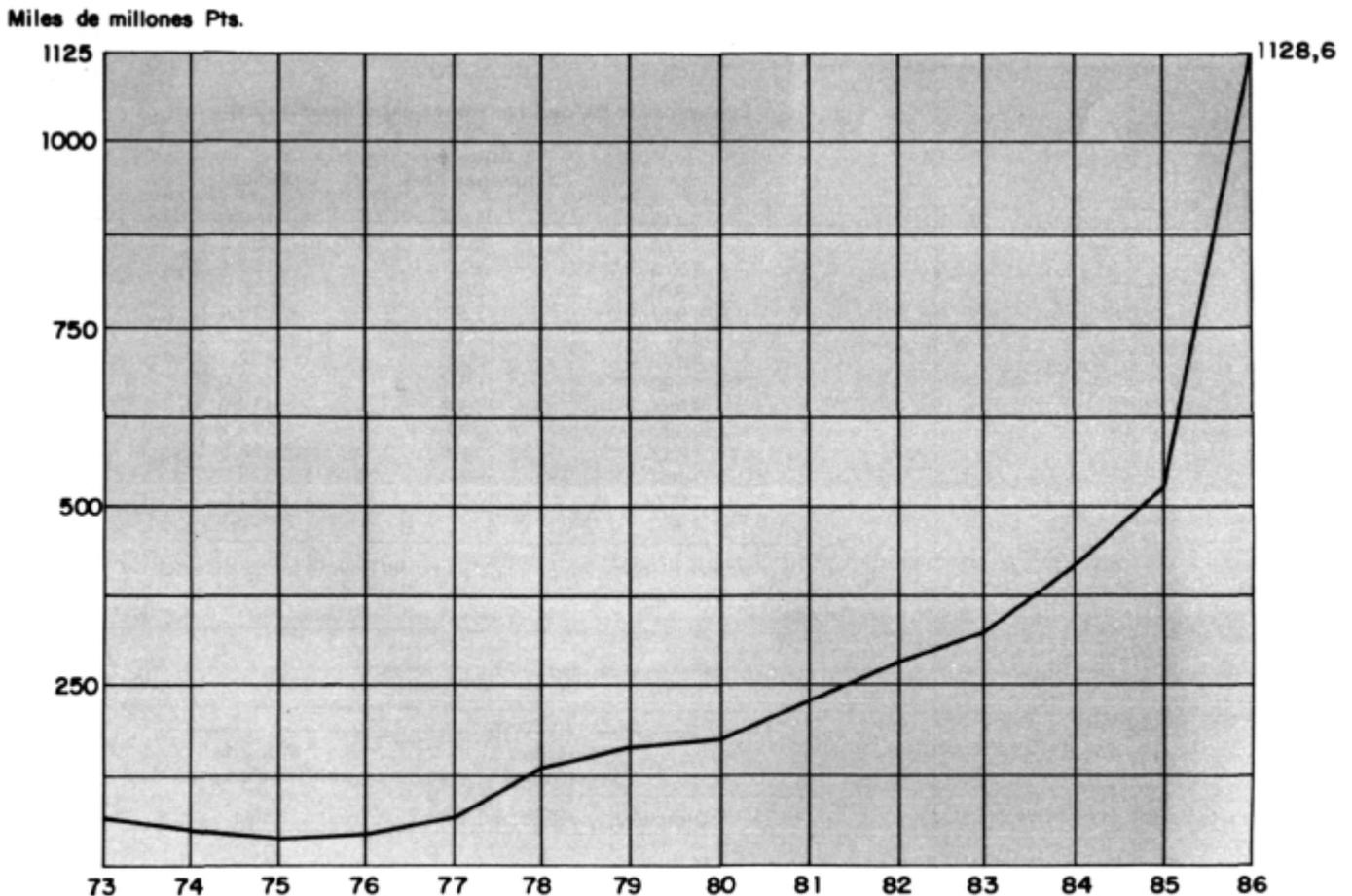
Ingresos netos por inversiones extranjeras

Los ingresos netos de las inversiones extranjeras representan la diferencia entre los ingresos brutos y las desinversiones efectuadas en cada período. En 1986 estos ingresos alcanzaron la cifra de 716,8 miles de millones de pesetas.

Entre 1973 y 1986 los ingresos netos por inversiones extranjeras se han multiplicado por 11. El ingreso neto medio en este período fue de 184,5 miles de millones de pesetas. La distribución de los ingresos medios por tipos de inversiones es la siguiente:

FIGURA 1

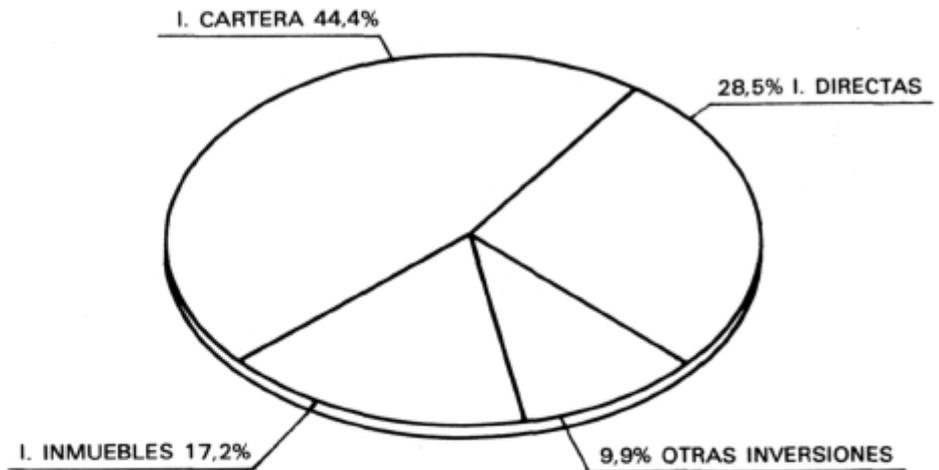
Evolución de las inversiones extranjeras en España
(Miles de millones de pesetas cada año)



Fuente: Elaboración propia a partir del Boletín Estadístico del Banco de España.

FIGURA 2

Estructura de las inversiones brutas extranjeras en 1986
Inversión total: 1.128,6 miles millones ptas.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco de España.

CUADRO 4

Evolución de las desinversiones extranjeras en España

Año	Miles de millones ptas.	Indice
1973	13,4	100,0
1974	20,8	155,2
1975	22,3	166,4
1976	38,4	286,6
1977	23,5	175,4
1978	33,6	250,7
1979	62,0	462,7
1980	65,4	488,0
1981	55,6	414,9
1982	77,6	579,1
1983	71,8	535,8
1984	90,3	673,9
1985	116,8	871,6
1986	411,8	3.073,1

Fuente: Elaboración propia a partir del Boletín Estadístico del Banco de España.

Tipo de inversiones	Miles de millones de ptas.
— I. Directa	85,1
— I. Cartera	26,8
— I. Inmuebles	67,8
— Otras inversiones	4,8
I. NETA MEDIA	184,5

CUADRO 5

**Evolución de los diferentes tipos de desinversiones extranjeras en España
(Miles de millones de pesetas cada año)**

Año	I. directas	I. cartera	I. inmuebles	Otras inversiones	Total
1973	4,7	8,2	0,3	0,2	13,4
1974	3,6	14,9	0,8	1,5	20,8
1975	5,2	10,9	0,8	5,4	22,3
1976	13,4	11,3	1,3	12,4	38,4
1977	5,8	3,5	0,8	13,4	23,5
1978	6,9	2,8	0,7	23,2	33,6
1979	19,4	5,0	1,2	36,4	62,0
1980	26,4	7,5	1,4	30,1	65,4
1981	23,3	8,5	1,1	22,7	55,6
1982	27,2	8,7	1,5	40,2	77,6
1983	18,2	9,6	3,4	40,6	71,8
1984	20,8	18,8	2,1	48,6	90,3
1985	29,6	37,9	3,8	45,4	116,8
1986	37,1	266,0	4,4	111,4	411,8

Fuente: Boletín Estadístico del Banco de España.

La mayor inversión neta en el período 1973 a 1986 corresponde a las Inversiones Directas con 1.190,8 miles de millones de pesetas, lo que representa el 46,1% de la inversión total extranjera en ese período. El segundo lugar corresponde a las Inversiones en Inmuebles, con 949,2 miles de millones de pesetas, lo que representa el 36,7% de la inversión total. Las Inversiones en Cartera representan el 14,5% y las Formas Diversas de Inversión el 2,6% del total.

En el Cuadro 6 se recoge la evolución de los ingresos netos por inversiones extranjeras en España, y en el Cuadro 7 su evolución y distribución por tipos de inversiones.

CUADRO 6

**Evolución de los ingresos netos por inversiones
extranjeras en España**

Año	Miles de millones ptas.	Índice
1973	64,9	100,0
1974	46,1	71,0
1975	34,9	53,8
1976	26,1	40,2
1977	47,8	73,7
1978	92,0	141,8
1979	100,5	154,9
1980	107,9	166,3
1981	168,4	259,5
1982	198,8	306,3
1983	243,7	375,5
1984	322,1	496,3
1985	412,9	636,2
1986	716,8	1.104,5

Fuente: Elaboración propia a partir del Boletín Estadístico del Banco de España.

CUADRO 7

**Evolución de los ingresos netos de los diferentes tipos de inversiones
extranjeras en España**
(Miles de millones de pesetas de cada año)

Año	I. directas	I. cartera	I. inmuebles	Otras inversiones	Total
1973	22,7	4,7	34,1	3,4	64,9
1974	20,7	-3,4	27,0	1,8	46,1
1975	17,6	-4,0	15,7	5,6	34,9
1976	14,7	-5,8	12,1	5,1	26,1
1977	23,1	0,7	17,2	6,8	47,8
1978	46,5	3,3	33,0	9,2	92,0
1979	54,4	6,7	36,8	2,6	100,5
1980	67,6	0,7	42,0	-2,4	107,9
1981	86,1	10,3	56,9	15,0	168,4
1982	111,4	0,9	72,8	13,7	198,8
1983	121,5	7,2	113,8	1,2	243,7
1984	156,1	36,8	138,0	-8,9	322,1
1985	164,2	82,1	159,3	7,4	412,9
1986	284,2	235,0	190,5	7,1	716,8

Fuente: Boletín Estadístico del Banco de España.

Inversiones extranjeras, producto interior bruto e ingresos por turismos

En el período 1973 a 1986 las inversiones netas extranjeras en España han representado en promedio el 1,2% del P.I.B. total en este período a precios de mercado.

La tasa de inversión neta extranjera sobre el P.I.B. ha sido irregular en el tiempo. Entre 1973 y 1976 se produce un descenso continuo de esta tasa, pasando de 1,56% en 1973 a 0,36% en 1976. A partir de 1977 empieza una recuperación de esta tasa, con ligeros retrocesos en 1979 y 1980, alcanzando en 1986 el valor de 2,23%.

En el Cuadro 8 se recoge la evolución de la inversión neta extranjera y del P.I.B., así como la relación entre ambas magnitudes.

Comparando los ingresos por turismo con las inversiones extranjeras en inmuebles, encontramos que las inversiones tienen una dimensión importante con relación a los ingresos por turismo, situándose en el período de 1973 a 1986 en el 10,8% anual. En 1986 las inversiones extranjeras en inmuebles representaron el 11,7% de los ingresos por turismo de ese año.

Si bien las inversiones extranjeras no forman parte desde el punto de vista estadístico de los ingresos turísticos, sin embargo estas inversiones, además de su propia importancia para el desarrollo económico del país, generan un flujo importante y estable de ingresos turísticos como consecuencia de los gastos de estancia de los propietarios de los inmuebles en España, mantenimiento de los inmuebles, impuestos, etc. Por otra parte, los propietarios de estos inmuebles atraen una serie de visitas de familiares y amigos a España que contribuyen con su estancia a incrementar los ingresos turísticos.

En el Cuadro 9 se recoge la evolución de las inversiones extranjeras en inmuebles, la de los ingresos turísticos y la relación entre ambas magnitudes.

CUADRO 8
Evolución de la inversión neta extranjera y del PIB

Año	Inversión neta extranjera (miles millones ptas.)	PIB p. m. (miles millones ptas.)	% Inversión sobre PIB
1973	64,9	4.139,6	1,56
1974	46,1	5.102,0	0,90
1975	34,9	6.018,3	0,58
1976	26,1	7.234,2	0,36
1977	47,8	9.178,4	0,52
1978	92,0	11.230,7	0,82
1979	100,5	13.130,5	0,76
1980	107,9	15.209,1	0,71
1981	168,4	16.989,0	0,99
1982	198,8	19.567,3	1,01
1983	243,7	22.234,7	1,09
1984	322,1	25.121,3	1,28
1985	412,9	27.853,5	1,48
1986	716,8	32.085,0*	2,23*

* Provisional

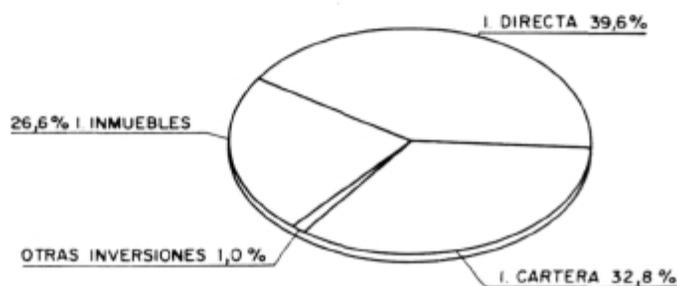
Fuente: Elaboración propia a partir de los Informes Anuales del Banco de España.

CUADRO 9
Evolución de la inversión extranjera en inmuebles y de los ingresos turísticos (Miles de millones ptas.)

Año	Inversiones en inmuebles	Ingresos por turismo	% inversión S/l. turismo
1973	34,5	188	18,4
1974	27,9	184	15,2
1975	16,5	200	8,2
1976	13,5	207	6,5
1977	18,1	313	5,8
1978	33,7	416	8,1
1979	38,0	433	8,8
1980	43,3	501	8,6
1981	58,0	628	9,2
1982	74,3	788	9,4
1983	117,2	990	11,8
1984	140,2	1.248	11,2
1985	163,1	1.375	11,9
1986	194,9	1.670	11,7

Fuente: Elaboración propia a partir del Boletín Estadístico del Banco de España.

FIGURA 3
Estructura de las inversiones netas extranjeras en 1986
Inversión total: 716,8 miles millones ptas.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco de España.

FIGURA 4

Flujos de inversiones extranjeras en inmuebles entre 1980 y 1985
(Porcentaje medio del periodo)



ANALISIS DE LAS INVERSIONES EXTRANJERAS EN INMUEBLES

Consideraciones generales sobre el registro de inversiones extranjeras en inmuebles

La cuantificación de las inversiones extranjeras en inmuebles se efectúa en España a través de dos procedimientos. Por un lado, mediante el Registro de Inversiones Extranjeras de la Dirección General de Transacciones Exteriores del Ministerio de Economía y Hacienda, al que están obligados todos los diferentes sujetos que realizan alguna inversión. Por otra parte, a través del Registro de Caja del Banco de España, en el que se anotan los diferentes flujos de dinero procedentes del exterior destinados a la inversión en inmuebles.

Ambas fuentes no son, desafortunadamente, coincidentes en las cifras de inversiones extranjeras. Las diferencias entre ambas son notables y se deben a la propia naturaleza de cada tipo de registro, cuyas diferencias esenciales señalamos a continuación:

a) El Registro de Inversiones Extranjeras de la Dirección General de Transacciones Exteriores

En este Registro se reciben todas aquellas inversiones en inmuebles que han sido previamente formalizadas ante notario. La presentación de estas declaraciones en el Registro no tiene plazo fijo desde la fecha de la escritura, aunque en promedio se sitúa actualmente entre tres y cuatro meses. No obstante, se reciben bastantes declaraciones de años anteriores. En la Orden pendiente de desarrollo del Reglamento de Inversiones Extranjeras se prevé un plazo de diez días desde la formulación de la escritura pública.

El importe de inversión que se recoge en este Registro es el que figura en la escritura pública, importe que suele ser bastante inferior al del pago realizado por la adquisición de los diferentes tipos de inmuebles, como consecuencia de querer reducir el pago de los impuestos al comprador y vendedor. Las diferencias más importantes entre los valores de inversiones extranjeras en inmuebles en este Registro y el del Banco de España se deben a este aspecto, cuyo valor se verá claramente en el análisis que haremos sobre las inversiones en la provincia de Alicante.

b) El Registro de Caja del Banco de España

Este Registro recoge los pagos efectuados en la ejecución de contratos privados procedentes del exterior con independencia de si se refieren a pagos parciales o totales, y de si existe o no escritura pública.

En este Registro se recogen todos los pagos aplazados, así como las amortizaciones e intereses de créditos hipotecarios concedidos al adquirente por la Banca Española.

Como consecuencia de esta comparación entre ambos registros, podemos indicar que las causas de las importantes diferencias cuantitativas entre ellos se deben a los aspectos siguientes:

1. Desfases temporales de importancia entre ambos registros.
2. Minoración de la inversión en el Registro de Inversiones del Ministerio de Economía y Hacienda.
3. Existencia de pagos aplazados, intereses y amortizaciones en el Registro de Caja del Banco de España.
4. Falta de escrituración de algunos inmuebles.

Evolución de las inversiones extranjeras en inmuebles

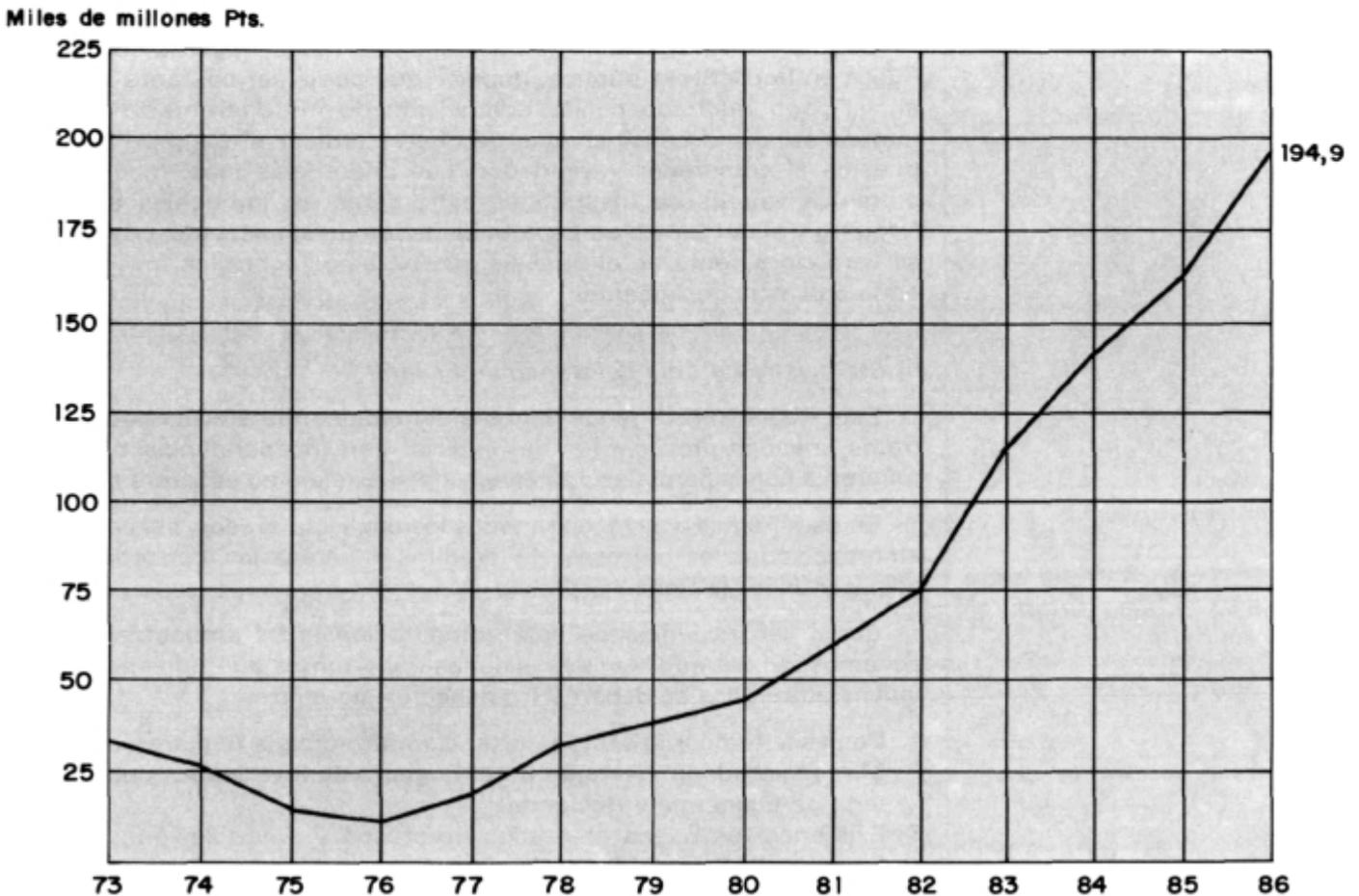
Las inversiones extranjeras en inmuebles alcanzaron la cifra de 194,9 mil millones de pesetas en 1986. Entre 1973 y 1986 la inversión bruta en inmuebles ha pasado de 34,5 a 194,9 miles de millones de pesetas, lo que representa que la inversión se ha multiplicado por

5,6 en ese período. En esos mismos años, las desinversiones han pasado de 0,3 a 4,4 miles de millones de pesetas. La inversión neta ha pasado de 34,1 a 190,5 miles de millones de pesetas, con un incremento de 5,6 veces la existente en 1973.

Entre 1973 y 1976 se produjo un descenso paulatino de la inversión neta, situándose en el menor nivel en 1976, con 12,2 miles de millones de pesetas. A partir de ese año, la inversión neta comienza a crecer de forma importante y a un ritmo desigual, hasta alcanzar la cifra de 190,5 mil millones de pesetas.

FIGURA 5

**Evolución de las inversiones brutas extranjeras en inmuebles
(Miles de millones de pesetas de cada año)**



Fuente: Elaboración propia a partir del Boletín Estadístico del Banco de España.

En el Cuadro 10 se detalla la evolución de la inversión bruta, la desinversión y la inversión neta extranjera en inmuebles entre 1973 y 1986.

La casi totalidad de la inversión extranjera en inmuebles corresponde a los particulares, a través de adquisiciones de viviendas y

CUADRO 10

Evolución de las inversiones extranjeras en inmuebles
(Miles de millones de pesetas de cada año)

Año	Inversión bruta	Desinver- siones	Inversión neta	Tasa variación I. neta	Índice I. neta
1973	34,5	0,3	34,2	—	100,0
1974	27,9	0,8	27,1	-20,5	79,5
1975	16,5	0,8	15,7	-42,1	46,0
1976	13,5	1,3	12,2	-22,3	37,8
1977	18,1	0,8	17,3	41,8	50,7
1978	33,7	0,7	33,0	90,8	96,8
1979	38,0	1,2	36,8	11,6	107,9
1980	43,4	1,4	42,0	14,1	123,2
1981	58,0	1,1	56,9	35,5	166,9
1982	74,3	1,5	72,8	27,9	213,5
1983	117,2	3,4	113,8	56,3	333,7
1984	140,2	2,1	138,0	21,3	404,7
1985	163,1	3,8	159,3	15,4	467,2
1986	194,9	4,4	190,5	19,6	558,6

Fuente: Boletín Estadístico del Banco de España.

terrenos para construcción de éstas en ellos. Aunque este porcentaje de inversión puede variar entre las diferentes provincias receptoras de la inversión, e incluso de un año para otro, podemos considerar que alrededor del 90% de la inversión extranjera en inmuebles durante 1986 corresponde a inversiones particulares.

Por otra parte, si consideramos un coste medio por vivienda de 6 millones de pesetas en el año 1986, y teniendo en cuenta la inversión de este año, podemos estimar entre 28 y 30.000 las viviendas adquiridas por ciudadanos extranjeros en 1986.

Distribución por países de las inversiones extranjeras en inmuebles

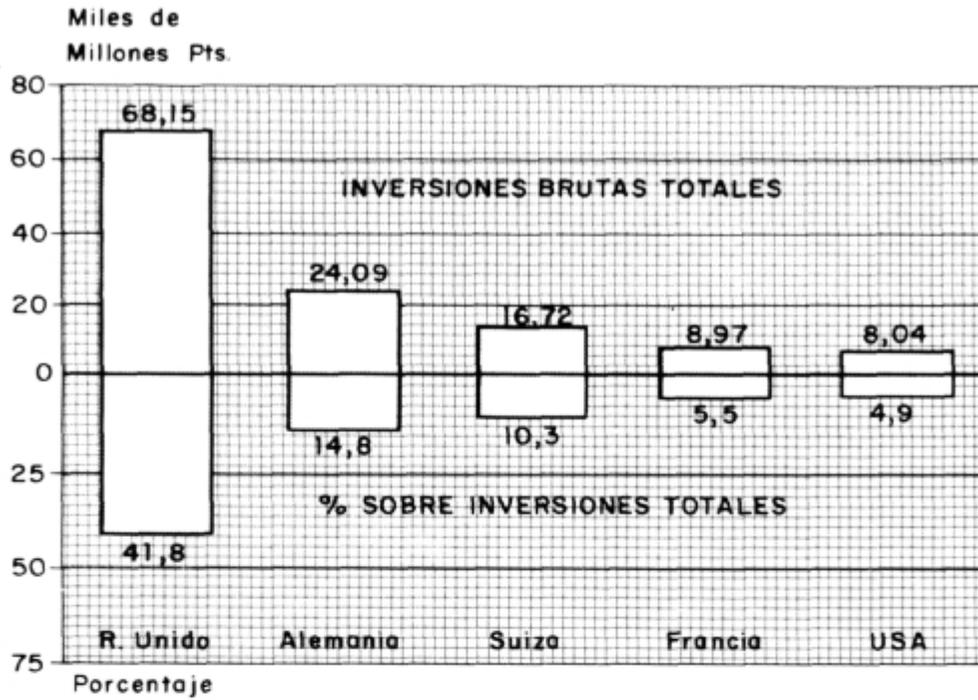
Tomando como fuente de análisis el Registro de Caja del Banco de España, el Reino Unido ha sido en los últimos cinco años el primer país inversor en inmuebles, realizando inversiones casi tres veces superiores en 1984 y 1985 al siguiente país inversor, que es la República Federal de Alemania.

En 1985 las inversiones procedentes del Reino Unido totalizaron 68,15 miles de millones de pesetas, lo que representa el 41,8% de las inversiones totales extranjeras en inmuebles. La República Federal de Alemania ocupó el segundo lugar, con 24,09 miles de millones, lo que representa el 14,8% de las inversiones totales. El tercer lugar, con 16,72 miles de millones, correspondió a Suiza, con una participación del 10,3% de las inversiones totales. Francia y Estados Unidos ocuparon la cuarta y quinta posición, con 8,97 y 8,04 miles de millones de pesetas, respectivamente, y una participación del 5,5 y 4,9% de las inversiones totales. Estos cinco países representan el 77,3% de la inversión total extranjera en inmuebles en ese año.

Las inversiones de los países de la C.E.E. alcanzaron en 1985 la cifra de 114,38 miles de millones de pesetas, lo que representó el 70,1% de las inversiones totales en inmuebles de ese año. Las inver-

FIGURA 6

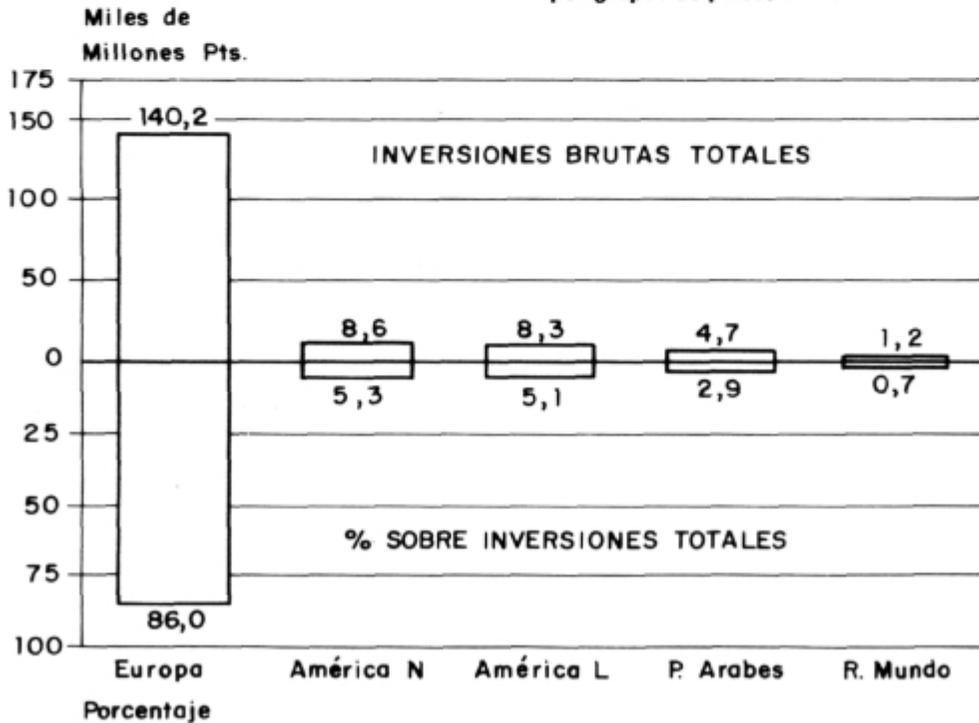
Los primeros cinco países inversores en inmuebles en 1985



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco de España.

FIGURA 7

Estructura de las inversiones extranjeras en inmuebles por grupos de países en 1985



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco de España.

siones de los países europeos totalizaron 140,23 miles de millones, con una participación del 86,0% del total.

La participación por agrupaciones de países en las inversiones extranjeras en inmuebles es bastante estable en los últimos cinco años. Los países europeos ocupan el primer lugar con un volumen de inversiones entre el 81-86%. Estados Unidos y Canadá invierten entre un 4,5-6%. América Latina tiene también una participación parecida entre un 4-7%. Los países árabes representan solamente un 3-7%. En el Cuadro 11 se recoge la evolución de las inversiones extranjeras en inmuebles por países entre 1980 y 1985, y en el Cuadro 12 la participación de cada país en las inversiones de ese período.

Distribución provincial de las inversiones extranjeras en inmuebles

A través del Registro de Caja del Banco de España no puede conocerse la distribución provincial de las inversiones extranjeras, por lo

CUADRO 11

Evolución de las inversiones extranjeras en inmuebles por países y agrupaciones de países
(Miles de millones de pesetas de cada año)

Países	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Suiza	4,53	4,87	5,96	9,00	13,27	16,72
Reino Unido	7,19	17,41	27,75	49,52	61,16	68,15
Alemania R.F.	8,83	10,04	11,89	19,74	21,89	24,09
Francia	3,43	4,81	4,94	6,38	6,62	8,97
España (2)	1,60	2,78	2,68	2,52	2,34	4,45
Bélgica y Luxemburgo	3,31	2,90	2,13	2,95	3,33	3,85
Holanda	3,67	1,82	1,52	2,48	2,62	3,04
Italia	0,35	0,50	0,78	1,17	1,21	1,14
Resto Países M.C.	0,17	0,23	0,35	0,68	0,70	0,89
Total Mercado Común (1)	28,55	40,49	52,04	85,44	99,87	114,38
Suecia	0,92	0,67	0,75	1,40	1,92	2,56
Noruega	0,21	0,40	0,40	0,71	0,95	1,77
Dinamarca (1)	1,17	0,69	0,44	0,79	0,98	1,35
Finlandia	0,09	0,10	0,22	0,52	0,83	1,28
Total Países Nórdicos (1)	2,39	1,86	1,81	3,42	4,68	6,96
Otros Países de Europa	0,40	0,52	0,61	1,11	1,40	2,17
Total Europa	35,87	47,74	60,42	98,97	119,22	140,23
Arabia Saudita	0,78	1,70	2,21	2,95	1,64	0,95
Kuwait	0,58	0,84	1,35	1,06	1,72	0,80
Emiratos Arabes	—	0,03	0,10	0,23	0,34	0,57
Líbano	0,17	0,22	0,17	0,43	0,46	0,76
Resto Países Arabes	0,44	0,52	1,18	1,42	1,87	1,66
Total Países Arabes	1,97	3,31	5,01	6,09	6,03	4,74
EE. UU.	2,26	2,51	3,83	5,45	7,44	8,04
Canadá	0,09	0,10	0,18	0,29	0,46	0,56
Total América Norte	2,35	2,61	4,01	5,74	7,90	8,60
Méjico	0,24	0,53	0,47	0,65	0,86	1,43
Panamá	0,55	0,67	0,73	1,31	1,19	2,92
Venezuela	0,99	1,64	1,98	2,41	2,49	2,92
Argentina	0,46	0,59	0,39	0,32	0,54	0,56
Otros	0,43	0,44	0,59	0,72	0,90	0,97
Total América Latina	2,67	3,87	4,16	5,41	5,98	8,32
Resto Países del Mundo	0,49	0,47	0,68	1,01	1,05	1,23
Total Mundial	43,35	58,00	74,28	117,22	140,18	163,12

(1) Dinamarca se desagrega del Mercado Común y se integra en los Países Nórdicos.

(2) España se refiere a las nacionales españolas destacadas en el extranjero.

Fuente: Servicio Estadístico del Banco de España.

CUADRO 12

Evolución y estructura porcentual de las inversiones extranjeras en inmuebles por países y agrupaciones de países

Países	1980	1981	1982	1983	1984	1985
Suiza	10,45	8,40	8,03	7,68	9,47	10,25
Reino Unido	16,59	30,02	37,36	42,24	43,63	41,78
Alemania R.F.	20,37	17,31	16,00	16,84	15,62	14,77
Francia	7,91	8,30	6,65	5,44	4,72	5,50
España (2)	3,69	4,79	3,61	2,15	1,67	2,73
Bélgica y Luxemburgo	7,64	5,00	2,87	2,52	2,37	2,36
Holanda	8,47	3,14	2,05	2,12	1,87	1,86
Italia	0,81	0,86	1,05	1,00	0,86	0,70
Resto Países M.C.	0,39	0,39	0,47	0,58	0,50	0,42
Total Mercado Común (1)	65,86	69,81	70,06	72,89	71,24	70,12
Suecia	2,12	1,16	1,01	1,19	1,37	1,57
Noruega	0,48	0,69	0,54	0,61	0,68	1,09
Dinamarca (1)	2,70	1,19	0,59	0,67	0,70	0,83
Finlandia	0,21	0,17	0,29	0,44	0,59	0,78
Total Países Nórdicos (1)	5,51	3,21	2,43	2,91	3,34	4,27
Otros Países de Europa	0,92	0,89	0,82	0,95	1,00	1,33
Total Europa	82,75	82,31	81,34	84,43	85,05	85,97
Arabia Saudita	1,80	2,93	2,98	2,52	1,17	0,58
Kuwait	1,34	1,45	1,82	0,90	1,23	0,49
Emiratos Arabes	—	0,05	0,13	0,20	0,24	0,35
Líbano	0,39	0,38	0,23	0,37	0,33	0,47
Resto Países Arabes	1,01	0,90	1,58	1,21	1,33	1,02
Total Países Arabes	4,54	5,71	6,74	5,20	4,30	2,91
EE. UU.	5,21	4,33	5,16	4,65	5,30	4,93
Canadá	0,21	0,17	0,24	0,25	0,33	0,34
Total América Norte	5,42	4,50	5,40	4,90	5,63	5,27
Méjico	0,55	0,91	0,63	0,55	0,61	0,88
Panamá	1,27	1,16	0,98	1,12	0,85	1,50
Venezuela	2,28	2,83	2,67	2,06	1,78	1,79
Argentina	1,06	1,02	0,53	0,27	0,39	0,34
Otros	0,99	0,75	0,79	0,61	0,64	0,59
Total América Latina	6,16	6,67	5,60	4,61	4,27	5,10
Resto Países del Mundo	1,13	0,81	0,92	0,86	0,75	0,75
Total Mundial	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

(1) Dinamarca se desagrega del Mercado Común y se integra en los Países Nórdicos.

(2) España se refiere a las nacionales españolas destacadas en el extranjero.

Fuente: Servicio Estadístico del Banco de España.

que es necesario acudir al Registro de Inversiones Extranjeras de la Dirección General de Transacciones Exteriores. Aun así, esta distribución sólo puede obtenerse a partir de 1985, ya que la información correspondiente a años anteriores no está informatizada.

Este cambio de fuente de información da lugar a cifras de inversión extranjera muy distintas de las indicadas hasta ahora, por las razones que se expusieron en el apartado sobre el registro de inversiones extranjeras en inmuebles en este capítulo. Para el año 1986 las inversiones totales extranjeras en inmuebles fueron, de acuerdo con los datos del Registro de Transacciones Exteriores, de 98.222,9 millones de pesetas, mientras que con el Registro de Caja del Banco de España la inversión fue de 194,9 mil millones de pesetas, por lo que las cifras del primer Registro representan solamente el 50,4% de la inversión recogida por el Banco de España.

La provincia en la que se realizaron más inversiones en 1986 fue Málaga, con el 22,2% de las inversiones totales. El segundo lugar lo ocupa Alicante, con el 21,1%. El tercer lugar corresponde a Baleares, con 10,9%. El cuarto y quinto lugar lo ocupan Tenerife y Gerona, con

el 9,6 y 8,9%, respectivamente. Estas cinco provincias recogen el 72,7% de la inversión total extranjera declarada en inmuebles durante 1986.

Las desinversiones declaradas en inmuebles en 1986 en toda España fueron 6.072,3 millones de pesetas, lo que representa el 6,2% de las inversiones declaradas en ese año. La inversión neta fue de 92.195,6 millones de pesetas, siendo su distribución muy similar a la de la inversión bruta. En los Cuadros 13 a 15 se recoge la distribución provincial de las inversiones brutas, de las desinversiones y de las inversiones netas. Finalmente, en el Cuadro 16 se establece una comparación entre la distribución provincial de las inversiones brutas en 1985 y 1986.

Teniendo en cuenta el reducido nivel de las desinversiones, el análisis del capítulo siguiente se ha efectuado para las inversiones brutas.

CUADRO 13

Distribución provincial de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986

Provincia	Inversión (millones ptas.)	% sobre total inversión
Alava	—	—
Albacete	19,3	0,02
Alicante	20.706,9	21,08
Almería	929,9	0,94
Ávila	152,5	0,16
Badajoz	90,3	0,09
Baleares	10.687,2	10,88
Barcelona	2.247,0	2,28
Burgos	24,1	0,02
Cáceres	0,4	0,00
Cádiz	3.146,2	3,20
Castellón	784,8	0,80
Ciudad Real	2,0	0,00
Córdoba	28,5	0,03
La Coruña	143,9	0,14
Cuenca	5,8	0,01
Gerona	8.780,5	8,93
Granada	887,2	0,90
Guadalajara	6,6	0,01
Guipuzcoa	118,9	0,12
Huelva	17,1	0,02
Huesca	36,2	0,04
Jaén	8,7	0,01
León	40,4	0,05
Lérida	139,1	0,14
Rioja	16,2	0,02
Lugo	6,8	0,01
Madrid	7.524,6	7,66
Málaga	21.779,7	22,17
Murcia	848,9	0,86
Navarra	42,6	0,04
Orense	11,2	0,02
Asturias	172,2	0,17
Palencia	—	—
Las Palmas	5.941,1	6,05
Pontevedra	135,3	0,14
Salamanca	13,5	0,01
Tenerife	9.426,1	9,60
Cantabria	233,5	0,24

CUADRO 13 (Continuación)**Distribución provincial de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986**

Provincia	Inversión (millones ptas.)	% sobre total inversión
Segovia	6,2	0,01
Sevilla	85,1	0,09
Soria	0,1	0,00
Tarragona	1.546,2	1,58
Teruel	7,6	0,01
Toledo	24,2	0,02
Valencia	1.252,9	1,28
Valladolid	18,4	0,02
Vizcaya	15,8	0,02
Zamora	31,7	0,03
Zaragoza	75,6	0,08
Ceuta	3,9	0,00
TOTAL	98.222,9	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Inversiones. Dirección General de Transacciones Exteriores.

CUADRO 14**Distribución provincial de las desinversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986**

Provincia	Desinversiones (millones ptas.)	% sobre total desinversiones
Alava	—	—
Albacete	2,0	0,03
Alicante	289,3	4,76
Almería	9,3	0,15
Avila	1,0	0,02
Badajoz	331,7	5,46
Baleares	586,7	9,67
Barcelona	—	—
Burgos	—	—
Cáceres	107,9	1,78
Cádiz	23,7	0,39
Castellón	1,8	0,03
Ciudad Real	6,9	0,11
Córdoba	16,5	0,27
La Coruña	—	—
Cuenca	253,1	4,17
Gerona	59,3	0,97
Granada	2,2	0,03
Guadalajara	121,1	1,99
Guipúzcoa	—	—
Huelva	8,2	0,13
Huesca	—	—
Jaén	—	—
León	2,5	0,04
Lérida	—	—
Rioja	—	—
Lugo	2.124,1	34,99
Madrid	1.419,8	23,39
Málaga	10,9	0,18
Murcia	17,5	0,29
Navarra	—	—
Orense	16,1	0,26
Asturias	120,5	1,99

CUADRO 14 (Continuación)

Distribución provincial de las desinversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986

Provincia	Desinversiones (millones ptas.)	% sobre total desinversiones
Palencia	—	—
Las Palmas	—	—
Pontevedra	—	—
Salamanca	185,2	3,05
Tenerife	37,1	0,61
Cantabria	—	—
Segovia	9,0	0,15
Sevilla	—	—
Soria	221,7	3,65
Tarragona	—	—
Teruel	1,2	0,02
Toledo	65,5	1,08
Valencia	1,6	0,03
Valladolid	3,8	0,06
Vizcaya	—	—
Zamora	15,1	0,25
Zaragoza	—	—
Ceuta	—	—
TOTAL	6.072,3	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Inversiones. Dirección General de Transacciones Exteriores.

CUADRO 15

Distribución provincial de las inversiones netas extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986

Provincia	Inversión neta (millones ptas.)	% sobre total inversión neta
Alava	—	—
Albacete	17,3	0,02
Alicante	20.417,6	22,15
Almería	920,6	0,10
Avila	151,5	0,16
Badajoz	90,3	1,00
Balears	10.355,5	11,23
Barcelona	1.660,3	1,80
Burgos	24,1	0,02
Cáceres	0,4	0,00
Cádiz	3.083,3	3,34
Castellón	761,1	0,82
Ciudad Real	0,2	0,00
Córdoba	21,6	0,02
La Coruña	127,4	0,13
Cuenca	5,8	0,00
Gerona	8.527,4	9,25
Granada	827,9	0,90
Guadalajara	4,4	0,00
Guipúzcoa	—2,2	0,00
Huelva	17,1	0,01
Huesca	28,0	0,03
Jaén	8,7	0,00
León	40,4	0,04
Lérida	136,6	0,14
Rioja	16,2	0,02

CUADRO 15 (Continuación)

Distribución provincial de las inversiones netas extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986

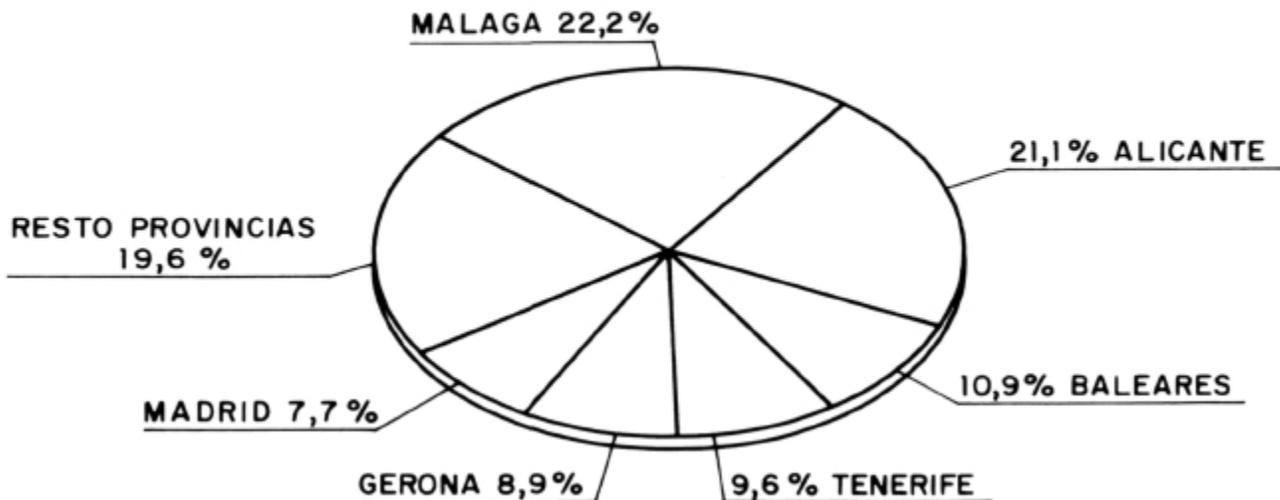
Provincia	Inversión neta (millones ptas.)	% sobre total inversión neta
Lugo	6,8	0,00
Madrid	5.400,5	5,86
Málaga	20.359,9	22,09
Murcia	838,0	0,91
Navarra	25,1	0,03
Orense	11,2	0,01
Asturias	156,1	0,17
Palencia	—	—
Las Palmas	5.820,6	6,31
Pontevedra	135,3	0,14
Salamanca	13,5	0,01
Tenerife	9.240,9	10,03
Cantabria	196,4	0,21
Segovia	6,2	0,00
Sevilla	76,1	0,08
Soria	0,1	0,00
Tarragona	1.324,5	1,44
Teruel	7,6	0,00
Toledo	23,0	0,02
Valencia	1.187,4	1,29
Valladolid	16,8	0,02
Vizcaya	12,0	0,01
Zamora	31,7	0,03
Zaragoza	60,5	0,06
Ceuta	3,9	0,00
TOTAL	92.195,6	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Inversiones. Dirección General de Transacciones Exteriores.

FIGURA 8

Distribución provincial de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986

INVERSION TOTAL: 98.222,9 MILLONES PTAS.



Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Inversiones, Dirección General Transacciones Exteriores.

CUADRO 16

Distribución provincial de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1985 y 1986

Provincia	Año 1985		Año 1986	
	Millones ptas.	%	Millones ptas.	%
Alava	—	—	—	—
Albacete	6,9	0,01	19,3	0,02
Alicante	16.536,3	20,56	20.706,9	21,08
Almería	483,2	0,60	929,9	0,94
Avila	120,8	0,15	152,5	0,16
Badajoz	20,0	0,02	90,3	0,09
Baleares	6.411,4	7,97	10.687,2	10,88
Barcelona	1.587,9	1,96	2.247,0	2,28
Burgos	42,3	0,05	24,1	0,02
Cáceres	25,4	0,03	0,4	0,00
Cádiz	781,3	0,97	3.146,2	3,20
Castellón	746,3	0,93	784,8	0,80
Ciudad Real	4,4	0,01	2,0	0,00
Córdoba	391,5	0,49	28,5	0,03
La Coruña	162,7	0,20	143,9	0,14
Cuenca	4,5	0,01	5,8	0,01
Gerona	6.805,0	8,46	8.780,5	8,94
Granada	332,8	0,41	887,2	0,90
Guadalajara	0,8	0,00	6,6	0,01
Guipúzcoa	80,4	0,10	118,9	0,12
Huelva	30,5	0,04	17,1	0,02
Huesca	46,7	0,06	36,2	0,04
Jaén	3,5	0,01	8,7	0,01
León	81,5	0,10	40,4	0,05
Lérida	120,3	0,15	139,1	0,14
Rioja	32,2	0,04	16,2	0,02
Lugo	5,9	0,01	6,8	0,01
Madrid	6.429,4	8,00	7.524,6	7,66
Málaga	23.297,1	28,97	21.779,7	22,17
Murcia	351,8	0,44	848,9	0,86
Navarra	29,6	0,04	42,6	0,04
Orense	12,8	0,01	11,2	0,02
Asturias	218,4	0,27	172,2	0,17
Palencia	5,5	0,01	—	—
Las Palmas	3.603,8	4,48	5.941,1	6,05
Pontevedra	103,9	0,13	135,3	0,14
Salamanca	22,5	0,03	13,5	0,01
Tenerife	7.711,8	9,60	9.426,1	9,60
Cantabria	349,6	0,43	233,5	0,24
Segovia	2,8	0,00	6,2	0,01
Sevilla	142,1	0,18	85,1	0,09
Soria	17,1	0,02	0,1	0,00
Tarragona	1.873,6	2,33	1.546,2	1,58
Teruel	2,1	0,00	7,6	0,01
Toledo	18,2	0,02	24,2	0,02
Valencia	1.229,4	1,53	1.252,9	1,28
Valladolid	20,6	0,03	18,4	0,02
Vizcaya	52,5	0,07	15,8	0,02
Zamora	6,7	0,01	31,7	0,03
Zaragoza	64,1	0,08	75,6	0,08
Ceuta	—	—	3,9	0,00
TOTAL	80.420,9	100,00	98.222,9	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Inversiones. Dirección General de Transacciones Exteriores.

Málaga

Evolución de las inversiones extranjeras en inmuebles

El análisis de esta evolución descansa en las inversiones declaradas en 1975, 1980 y 1985. En el primer año, las inversiones extranjeras en inmuebles fueron de 203,8 millones de pesetas. En 1980, las inversiones se elevaron a 3.293,8 millones de pesetas. Finalmente, en 1985, la inversión fue de 23.297,1 millones de pesetas.

El incremento de las inversiones en esos diez años ha sido de 114 veces, habiéndose acelerado el ritmo de crecimiento en el último quinquenio.

CUADRO 17

Evolución de las inversiones declaradas extranjeras en inmuebles

Año	Millones ptas.	Indice
1975	203,8	100
1980	3.293,8	1.610
1985	23.297,1	11.431

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Inversiones Extranjeras de la Dirección General de Transacciones Exteriores.

CUADRO 18

Evolución estimada de las inversiones extranjeras en inmuebles

Año	Millones ptas.
1975	4.768
1976	3.901
1977	5.231
1978	9.739
1979	10.982
1980	12.543
1981	16.752
1982	21.473
1983	33.871
1984	40.518
1985	47.135
1986*	55.286*

* Estimación de acuerdo con las inversiones de los once primeros meses de 1985.

Fuente: Elaboración propia en base al Registro de Caja del Banco de España.

Si aceptamos que la participación de la provincia de Málaga en las inversiones extranjeras en inmuebles realizadas en España durante 1985, que fue del 28,9% de las inversiones declaradas (registro de la DGTE), puede ser válida para años anteriores, podemos establecer, a través de las cifras de Inversiones del Registro de Caja del Banco de España, una estimación anual de la inversión real extranjera en Inmuebles para cada año, tal y como se recoge en el Cuadro 18. De

esta forma, la inversión extranjera en inmuebles en Málaga en 1985 habría sido de 47.135,9 millones de pesetas en lugar de los 23.297,1 millones declarados al Registro de Inversiones Extranjeras.

La inversión extranjera en inmuebles, estimada de acuerdo con el razonamiento expuesto anteriormente, para el período comprendido entre 1975 y 1986, inclusive, ha sido de 262.210 millones de pesetas a precios de cada año, lo que representa una inversión media anual de 21.850,8 millones de pesetas.

Comparando las cifras de inversión recogidas en los Cuadros 17 y 18 para los años 1975, 1980 y 1985, las inversiones estimadas correspondientes a 1975 resultan 23,6 veces superiores a las inversiones declaradas; para 1980, son de 3,8 veces; y para 1985 son de dos veces superiores a las inversiones declaradas.

En otros términos, las inversiones declaradas en estos tres años, comparadas con las inversiones estimadas, tienen la siguiente proporción:

Año	Inversión* declarada	Inversión* estimada	% I. declarada S/l. estimada
1975	203,8	4.768	4,2
1980	3.293,8	12.543	26,3
1985	23.297,1	47.136	49,4

*Millones de pesetas

La reducida inversión declarada en el año 1975 es consecuencia, además de las causas generales apuntadas con anterioridad, de que el Registro de Inversiones Extranjeras para Inmuebles empezó a funcionar en febrero de ese año, con lo que posiblemente, para un número importante de inversiones que se realizaron en ese año, no se presentaran las correspondientes declaraciones hasta años sucesivos. El reducido porcentaje que esta inversión declarada representa sobre la inversión estimada, no permite establecer comparaciones válidas con las estimaciones de los otros años. Por este motivo, remitimos a las tablas estadísticas del anexo a aquellos que se interesen por algún aspecto específico de las inversiones en ese año.

Teniendo en cuenta que entre el 80 y 85% de las inversiones extranjeras totales en inmuebles corresponden a adquisiciones de particulares, podemos estimar, sobre la base de un coste medio de la vivienda de seis millones de pesetas en 1986, que el número de viviendas adquiridas por ciudadanos extranjeros en la provincia de Málaga durante este último año ha sido de unas 7.500. Aplicando este mismo coste medio de la vivienda, pero corregido por el índice general de coste de vida a las inversiones en inmuebles realizadas entre 1975 y 1986, se llega a una estimación de unas 51.000 viviendas adquiridas por ciudadanos extranjeros en este período en la provincia de Málaga.

Comparación entre las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980 y 1985

Todos los valores que aparecen en este apartado corresponden a las inversiones declaradas, que son aproximadamente el 26% de las

**Distribución porcentual de las inversiones extranjeras
en inmuebles declaradas durante 1980**

Municipio	%
Marbella	59,1
Estepona	11,7
Benalmádena	7,6
Málaga	7,2
Benahavis	6,3
Mijas	3,6
Fuengirola	1,6
Manilva	0,8
Rincón de la Victoria	0,2
Vélez-Málaga	0,1
Nerja	0,1
Otros municipios	1,7

**Distribución porcentual de las inversiones extranjeras
en inmuebles declaradas durante 1985**

Municipio	%
Marbella	44,8
Mijas	15,6
Estepona	13,2
Benalmádena	7,7
Málaga	5,7
Fuengirola	5,6
Benahavis	2,7
Manilva	2,4
Nerja	0,5
Istan	0,4
Rincón de la Victoria	0,3
Vélez-Málaga	0,3
Otros municipios	0,8

inversiones estimadas para el año 1980 y el 49% de las inversiones efectivamente realizadas durante 1985 en la provincia de Málaga. Estos ratios pueden servir de base para realizar estimaciones a partir de las cifras que aparecerán en los diferentes cuadros posteriores. No obstante, se aconseja una cierta prudencia en su aplicación, ya que, si bien son válidos a nivel global, pueden dar lugar a estimaciones incorrectas cuando se apliquen en determinadas segmentaciones.

Declaraciones presentadas

El número total de declaraciones de inversiones presentadas en 1980 fue de 1.493, y de 4.375 en 1985. No obstante hay que indicar que, aunque los impresos de declaración de inversiones aconsejan cumplimentar un impreso para cada finca registrable independiente, aunque la adquisición conste en una sola escritura, la realidad es que existe un número bastante importante de declaraciones que contienen más de un inmueble entre el número de declaraciones y el de inmuebles adquiridos. Por tanto, estas cifras de declaraciones representan el número mínimo de inversiones en inmuebles declarados.

Las declaraciones presentadas corresponden a 49 países en 1980, y a 69 países en 1985. El número de municipios en los que se efectuaron estas inversiones fue de 24 en 1980, y de 36 en 1985.

a) *Distribución de las declaraciones por municipios*

Marbella es el municipio al que corresponden el mayor número de declaraciones de inversiones, que representaron el 28,8% en 1980 y el 27,2% en 1985, del total de declaraciones presentadas en ambos casos.

El segundo puesto corresponde a municipios distintos en ambos períodos, siendo para Benalmádena en 1980, con el 16,7%, y para Mijas en 1985, con el 17,8%. En los cuadros 19 y 20 se recoge la distribución de las declaraciones de inversiones para 1980 y 1985, respectivamente.

CUADRO 19

Distribución de las declaraciones de inversiones por municipios en 1980

Municipio	Nº declaraciones	%
Marbella	431	28,8
Benalmádena	249	16,7
Málaga	235	15,8
Estepona	221	14,8
Mijas	168	11,3
Fuengirola	49	3,3
Benahavis	38	2,5
Casares	31	2,1
Manilva	21	1,4
Gaucín	9	0,6
Resto de municipios	40	2,7
TOTAL	1.493	100,0

CUADRO 20

Distribución de las declaraciones de inversiones por municipios en 1985

Municipio	Nº declaraciones	%
Marbella	1.190	27,2
Mijas	778	17,8
Estepona	621	14,2
Benalmádena	616	14,1
Málaga (incluye Torremolinos)	458	10,5
Fuengirola	293	5,7
Manilva	131	3,0
Benahavis	54	1,2
Rincón de la Victoria	41	0,9
Vélez-Málaga	37	0,9
Resto de municipios	156	3,5
TOTAL	4.375	100,0

b) *Distribución de las declaraciones por países*

El Reino Unido es el país que figura en primer lugar y destacado de los demás, por el número de declaraciones de inversiones. En 1980 su participación fue del 32,9% y en 1985 creció hasta el 57,9%.

El segundo lugar, en 1980, correspondió a Dinamarca, con el 51,1% sobre el total de declaraciones de ese año, mientras que en 1985 el segundo lugar lo ocupó Alemania, con el 5,8%. En los cuadros 21 y 22 se recogen la distribución de las declaraciones de inversiones por países.

CUADRO 21

Distribución de las declaraciones de inversiones por municipios en 1980

País	Nº de declaraciones	%
Reino Unido	491	32,9
Dinamarca	225	15,1
Alemania	124	8,3
Bélgica/Luxemburgo	107	7,2
Holanda	75	5,0
Francia/Mónaco	70	4,7
Suecia	68	4,6
Estados Unidos	51	3,4
Resto de países	282	18,8
TOTAL	1.493	100,0

CUADRO 22

Distribución de las declaraciones de inversiones por su procedencia en 1985

País	Nº de declaraciones	%
Reino Unido	2.531	57,9
Alemania R.F.	253	5,8
Estados Unidos	145	3,3
Bélgica/Luxemburgo	116	2,7
Suiza	105	2,4
Suecia	102	2,3
Panamá	100	2,3
Noruega	92	2,1
Resto de países	931	21,2
TOTAL	4.375	100,0

c) *Distribución de las declaraciones por tipo de comprador*

La mayor parte de las declaraciones de inversiones corresponden a personas físicas, representando en 1980 el 95,7% del total de declaraciones, y el 88,4% en 1985.

d) *Distribución de las declaraciones por el tipo de adquisición*

El apartamento es el tipo de adquisición recogido en el mayor número de declaraciones, con el 59,7 y 63,3% del total de declaraciones en 1980 y 1985, respectivamente.

El segundo lugar en ambos períodos corresponde a solares con edificaciones, representando el 23,2 y 13,5% de las declaraciones efectuadas en 1980 y 1985, respectivamente.

Los chalets representan el 7 y 9,6% de las declaraciones efectuadas en 1980 y 1985, respectivamente.

CUADRO 23

Distribución del número de declaraciones de inversiones por tipo de comprador en 1980

Tipo de comprador	Nº declaraciones	%
Persona física	1.429	95,7
Persona jurídica	64	4,3
TOTAL	1.493	100,0

CUADRO 24

Distribución del número de declaraciones de inversiones por tipo de comprador en 1985

Tipo de comprador	Nº declaraciones	%
Persona física	3.867	88,4
Persona jurídica	508	11,6
TOTAL	4.375	100,0

CUADRO 25

Distribución de las inversiones declaradas por tipo de adquisición en 1980

Tipo de adquisición	Nº declaraciones	%
Apartamento	892	59,7
Solar	347	23,2
Chalet	104	7,0
Solar y edificación	85	5,7
Local comercial	22	1,5
Garaje	20	1,3
Inst. deportivas	4	0,3
Otros	19	1,3
TOTAL	1.493	100,0

CUADRO 26

Distribución de las inversiones declaradas por tipo de adquisición en 1985

Tipo de adquisición	Nº declaraciones	%
Apartamento	2.771	63,3
Solar	589	13,5
Chalet	422	9,6
Multipropiedad (Time share)	187	4,3
Solar y edificación	179	4,1
Local comercial	89	2,0
Garaje	81	1,9
Otros	57	1,3
TOTAL	4.375	100,0

Inversiones declaradas

Las inversiones declaradas en 1980 ascendieron a 3.294 millones de pesetas y en 1985 fueron de 23.297 millones de pesetas.

La inversión media por declaración presentada fue de 2.206.172 pesetas en 1980, y de 5.325.055 pesetas en 1985.

La inversión media por municipio fue de 137,2 millones de pesetas en 1980, y de 647,1 millones de pesetas en 1985.

La inversión media por tipo de comprador en 1980 fue de 1.659.784 pesetas para las personas físicas y de 14.406.000 pesetas para las personas jurídicas. En 1985 estas medias fueron de 4.397.127 pesetas y de 12.388.632 pesetas, respectivamente.

La inversión media por países que realizaron alguna inversión fue de 67,2 millones de pesetas para 1980 y de 337,6 millones de pesetas para 1985.

CUADRO 27

Inversiones medias declaradas
(millones de ptas.)

Variable	1980	1985
Por declaración	2,2	5,3
Por municipio	137,2	647,1
Por persona física	1,7	4,4
Por persona jurídica	14,4	12,4
Por país	67,2	337,6

a) Distribución de las inversiones por municipios

La gran mayoría de las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles está localizada en la zona occidental de la provincia, entre la capital y Algeciras.

El crecimiento de las inversiones entre 1980 y 1985 fue de siete veces las declaradas en 1980. Sin embargo, este crecimiento no ha sido uniforme en los diferentes municipios de la provincia, apareciendo en 1985 municipios en los que no se declararon inversiones en 1980.

La concentración de la mayor parte de las inversiones en un reducido número de municipios es una nota común en los dos períodos indicados. En 1980, solamente cinco municipios: Marbella, Estepona, Benalmádena, Málaga y Benahavis, recogieron el 91,9% de las inversiones efectuadas en 21 municipios. En 1985, los cinco primeros municipios, los mismos que en el período anterior, excepto la sustitución de Benahavis por Mijas, recogieron el 87,0% de la inversión total.

Marbella sigue siendo el principal núcleo de inversión extranjera en inmuebles, aunque su participación en la inversión total desciende del 59,1% en 1980 al 44,8% en 1985. En este período hay que destacar el ascenso tan importante que ha tenido Mijas, que pasa de tener una participación del 3,6% en 1980 al 15,6% en 1985. También Fuengirola ha tenido un incremento importante en este período, pasando del 1,6%

en 1980 al 5,6% en 1985. En los cuadros 28 y 29 se recogen las inversiones por municipios y la concentración de las mismas en 1980 y 1985, respectivamente.

CUADRO 28

Distribución y concentración de las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles en 1980

Municipio	Inversión (millones ptas.)	% inversión sobre total	% acumulado
Marbella	1.947,0	59,1	59,1
Estepona	385,2	11,7	70,8
Benalmádena	249,4	7,6	78,4
Málaga	236,6	7,2	85,6
Benahavis	209,0	6,3	91,9
Mijas	117,0	3,6	95,5
Fuengirola	53,8	1,6	97,1
Manilva	26,3	0,8	97,9
Rincón de la Victoria	7,4	0,2	98,1
Vélez-Málaga	3,8	0,1	98,2
Nerja	2,0	0,1	98,3
Resto de municipios	56,3	1,7	100,0
TOTAL	3.293,8	100,0	100,0

CUADRO 29

Distribución y concentración de las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles en 1985 (por municipios)

Municipio	Inversión (millones ptas.)	% inversión sobre total	% acumulado
Marbella	10.426,7	44,8	44,8
Mijas	3.632,2	15,6	60,4
Estepona	3.072,7	13,2	73,6
Benalmádena	1.785,4	7,7	81,3
Málaga	1.323,0	5,7	87,0
Fuengirola	1.302,3	5,6	92,6
Benahavis	633,2	2,7	95,3
Manilva	567,8	2,4	97,7
Nerja	106,1	0,5	98,2
Istán	96,9	0,4	98,6
Vélez-Málaga	70,4	0,3	98,9
Rincón de la Victoria	67,8	0,3	99,2
Resto de municipios (22 más)	212,6	0,8	100,0
TOTAL	23.297,1	100,0	100,0

b) Distribución de las inversiones por países

El primer país inversor claramente destacado de los demás es el Reino Unido. En 1980, el importe de sus inversiones representó el 25,2% de las inversiones totales en la provincia, mientras que en 1985 esta participación ascendió hasta el 50,6%.

El segundo país inversor en 1980 fue Liechtenstein, con una participación del 17,1% en las inversiones totales de la provincia, mientras que en 1985 fue Alemania, con un 7,1%.

CUADRO 30

Distribución y concentración de las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles en 1980 (por países inversores)

País	Inversión (millones ptas.)	% inversión sobre total	% acumulado
Reino Unido	828,4	25,2	25,2
Liechtenstein	563,7	17,1	42,3
Panamá	335,2	10,2	52,5
Alemania	210,1	6,4	58,9
Holanda	177,6	5,4	64,3
Bélgica/Luxemburgo	162,6	4,9	69,2
Dinamarca	155,4	4,7	73,9
Suecia	121,4	3,7	77,6
Estados Unidos	111,8	3,4	81,0
Arabia Saudita	102,9	3,1	84,1
Resto de países	524,7	15,9	100,0
TOTAL	3.293,8	100,0	100,0

CUADRO 31

Distribución y concentración de las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles en 1985 (por países inversores)

País	Inversión (millones ptas.)	% inversión sobre total	% acumulado
Reino Unido	11.796	50,6	50,6
Alemana R.F.	1.651	7,1	57,7
Panamá	1.422	6,1	63,8
Suiza	1.314	5,6	69,4
Estados Unidos	695	3,0	72,4
Gibraltar	533	2,3	74,7
Suecia	456	1,9	76,6
Finlandia	420	1,8	78,4
Kuwait	419	1,8	80,2
Arabia Saudita	396	1,7	81,9
Resto de países	4.195	18,1	100,0
TOTAL	23.297	100,0	100,0

c) Distribución de las inversiones por tipo de comprador

La mayor parte de las inversiones declaradas en ambos períodos corresponde a las personas físicas, que representaron el 72,0 y 73,0% de las inversiones en 1980 y 1985, respectivamente.

d) Distribución de las inversiones por tipo de adquisición

El apartamento es el tipo de adquisición que recoge las inversiones globales más elevadas, con el 42,7 y 60,4% de las inversiones totales declaradas en 1980 y 1985, respectivamente.

En 1980, el segundo lugar correspondió a los solares, con el 28,7%, mientras que en 1985 fueron los chalets, con el 17,3% de las declaraciones totales.

CUADRO 32

**Distribución de las inversiones extranjeras
declaradas por tipo de comprador en 1980**

Tipo de comprador	Inversión (millones ptas.)	% sobre total
Persona física	2.372	72,0
Persona jurídica	922	28,0
TOTAL	3.294	100,0

CUADRO 33

**Distribución de las inversiones extranjeras
declaradas por tipo de comprador en 1985**

Tipo de comprador	Inversión (millones ptas.)	% sobre total
Persona física	17.004	73,0
Persona jurídica	6.293	27,0
TOTAL	23.297	100,0

CUADRO 34

**Distribución de las inversiones extranjeras
declaradas en inmuebles por tipo de adquisición en 1980**

Tipo de adquisición	Inversión (millones ptas.)	% sobre total
Apartamento	1.405	42,7
Solar	946	28,7
Chalet	441	13,4
Solar y edificación	437	13,3
Local comercial	30	0,9
Hoteles	8	0,2
Multipropiedad (Time share)	6	0,2
Otros	21	0,6
TOTAL	3.294	100,0

CUADRO 35

**Distribución de las inversiones extranjeras
declaradas en inmuebles por tipo de adquisición en 1985**

Tipo de adquisición	Inversión (millones ptas.)	% sobre total
Apartamento	14.073	60,4
Chalet	4.041	17,3
Solar	2.119	9,1
Solar y edificación	1.789	7,7
Local comercial	410	1,8
Multipropiedad (Time share)	157	0,7
Hoteles	124	0,5
Otros	584	2,5
TOTAL	23.297	100,0

e) *Distribución de las inversiones por países y municipios*

Dado que el Reino Unido es el país que tiene una mayor participación de las inversiones extranjeras en inmuebles, destacando sobre todos los demás en la casi totalidad de los municipios de la provincia, ocupa el primer lugar como inversor.

En las inversiones declaradas en 1980, Liechtenstein ocupa el primer lugar en Marbella, seguido del Reino Unido. En Benahavis y Mijas, el primer lugar corresponde a Panamá y Dinamarca, seguidos en ambos municipios del Reino Unido. En todos los demás municipios, con inversiones por encima de 50 millones, el Reino Unido está en primer lugar.

En las inversiones declaradas en 1985, el predominio del Reino Unido es todavía mayor, ya que solamente en el Rincón de la Victoria el Reino Unido ocupa el segundo lugar, detrás de Alemania, estando en primera posición en todos los municipios en los que la inversión sobrepasó los 65 millones de pesetas.

CUADRO 36

Distribución de las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles por países y municipios (1980)

Municipio	% inversiones sobre total provincia	Países inversores	% inversión sobre total municipio
Marbella	59,1	Liechtenstein	28,1
		Reino Unido	18,8
		Panamá	7,4
		Alemania	6,1
		Resto de países	39,6
Estepona	11,7	Reino Unido	47,7
		Panamá	14,4
		Bélgica/Luxemburgo	9,5
		Canadá	5,3
		Resto países	23,1
Benalmádena	7,6	Reino Unido	36,4
		Dinamarca	10,9
		Panamá	9,7
		Kuwait	8,6
		Resto países	34,4
Málaga	7,2	Reino Unido	15,5
		Alemania	13,9
		Bélgica/Luxemburgo	9,5
		Dinamarca	8,5
		Resto países	52,6
Benahavis	6,3	Panamá	53,9
		Reino Unido	37,4
		Holanda	3,8
		Bélgica/Luxemburgo	2,3
		Resto países	2,6
Mijas	3,6	Dinamarca	33,4
		Reino Unido	21,5
		Holanda	18,3
		Bélgica/Luxemburgo	7,6
		Resto países	19,2
Fuengirola	1,6	Reino Unido	26,5
		Kuwait	12,9
		Holanda	12,5
		Bélgica/Luxemburgo	9,9
		Resto países	36,2

CUADRO 37

Distribución de las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles por países y municipios (1985)

Municipio	% inversiones sobre total provincia	Países inversores	% inversión sobre total municipio
Marbella	44,8	Reino Unido	38,8
		Suiza	10,9
		Panamá	9,2
		Alemania	6,7
		Resto de países	34,4
Mijas	15,6	Reino Unido	71,8
		Alemania	8,4
		Noruega	2,9
		Estados Unidos	2,7
		Resto países	14,2
Estepona	13,2	Reino Unido	69,2
		Gibraltar	5,7
		Estados Unidos	3,7
		Bélgica/Luxemburgo	3,0
		Resto países	18,4
Benalmádena	7,7	Reino Unido	48,3
		Alemania	23,5
		Bahrein	4,2
		Finlandia	3,3
		Resto países	20,7
Málaga	5,7	Reino Unido	41,5
		Estados Unidos	7,2
		Alemania	5,9
		Holanda	5,1
		Resto países	46,1
Fuengirola	5,6	Reino Unido	41,1
		Finlandia	21,1
		Kuwait	5,3
		Suecia	3,3
		Resto países	29,2
Benhavis	2,7	Reino Unido	47,7
		Panamá	34,2
		Holanda	11,0
		Canadá	5,7
		Resto países	1,4
Manilva	2,4	Reino Unido	77,7
		Panamá	10,9
		Gibraltar	5,0
		Suiza	1,4
		Resto países	5,3
Nerja	0,5	Reino Unido	83,0
		Suecia	8,5
		Liberia	8,5
		Resto países	0,0
Istan	0,4	Reino Unido	90,0
		Francia	8,3
		Resto países	1,7
Vélez-Málaga	0,3	Reino Unido	35,0
		Alemania	17,6
		Resto países	47,4
Rincón de la Victoria	0,3	Alemania	31,5
		Reino Unido	24,6
		Francia	12,9
		Resto países	31,0

En los cuadros 36 y 37 se recogen la distribución de las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles por municipios y países durante 1980 y 1985.

Presupuestos municipales e inversiones extranjeras

Las inversiones extranjeras en inmuebles tienen una estrecha relación con los presupuestos municipales ordinarios. Ello es así porque, una vez realizada la inversión, ésta genera un flujo periódico de ingresos a las arcas municipales, a través de los diferentes tributos relacionados directamente con la naturaleza de la inversión, como son la contribución urbana, rústica, plusvalías, licencias urbanas, etc. Por otra parte, la inversión proporciona también unos ingresos continuos a la comunidad que se derivan de la estancia del inversor extranjero, de sus familiares y amigos en el inmueble adquirido.

El presupuesto medio de ingresos por habitante en el conjunto de los municipios de Málaga en 1985, de acuerdo con la población de derecho existente al 31 de marzo de 1985, fue de 25.464 pesetas. Sin embargo, en aquellos municipios en los que se declararon inversiones extranjeras de cierto nivel en 1980 y 1985 tienen un presupuesto de ingresos medios por habitante muy superior a la media de la provincia.

Mijas es el municipio que presenta el mayor presupuesto de ingresos por habitante, con 83.315 pesetas. Este municipio recibió el 15,6% de la inversión total extranjera en inmuebles de la provincia de Málaga, ocupando el segundo lugar por este concepto.

Benalmádena, con un presupuesto por habitante de 51.356 pesetas, ocupa el segundo lugar, habiendo recibido el 7,7% de la inversión extranjera en inmuebles, ocupando el cuarto lugar por este concepto.

Marbella tiene un presupuesto por habitante de 37.083 pesetas, recibiendo el 44,8% de la inversión extranjera en inmuebles.

CUADRO 38

Ingresos presupuestarios municipales por habitante e inversiones extranjeras en inmuebles en algunos municipios (1985)

Municipio	Ingresos por habitante	Inversión en inmuebles	% inversión s/ total Málaga
Marbella	37.083	10.427	44,8
Mijas	83.315	3.632	15,6
Estepona	32.193	3.072	13,2
Benalmádena	51.356	1.785	7,7
Málaga (incluye Torremolinos)	26.173	1.323	5,7
Fuengirola	41.855	1.302	5,6
Benahavis	—	633	2,7
Manilva	36.486	568	2,4
Nerja	42.053	106	0,5
Istan	21.293	97	0,4
Vélez-Málaga	39.668	70	0,3
Rincón de la Victoria	34.149	67	0,3
Resto de municipios	—	215	0,8
TOTAL	—	23.297	100,0

En el cuadro 38 se establece una comparación entre los ingresos presupuestarios municipales por persona y las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles en 1985 en los principales municipios.

CUADRO 39

**Presupuestos municipales ordinarios en los municipios
(ingresos en 1985)**

Municipio	Ingresos totales (miles ptas.)	Ingresos por habitante
1. Alameda	35.303	7.421
2. Alcaucín	9.174	6.084
3. Alfarnate	12.000	7.258
4. Alfarnatejo	—	—
5. Algarrobo	—	—
6. Algatocín	—	—
7. Alhaurín de la Torre	312.531	34.141
8. Alhaurín el Grande	219.453	14.253
9. Almachar	14.957	6.926
10. Almargen	26.726	10.746
11. Almogía	35.985	7.931
12. Alora	195.627	14.871
13. Alozaina	18.373	6.020
14. Alpandeire	2.576	7.216
15. Antequera	1.323.730	31.398
16. Archez	—	—
17. Archidona	127.517	12.371
18. Ardales	27.890	9.105
19. Arenas	7.042	5.232
20. Arriate	27.883	8.262
21. Atajate	1.174	7.673
22. Benadalid	—	—
23. Benahavis	—	—
24. Benalauria	—	—
25. Benalmádena	852.157	51.356
26. Benamargosa	—	—
27. Benamocarra	20.500	7.353
28. Benaolán	24.984	13.240
29. Benarraba	—	—
30. Borge (El)	7.900	6.781
31. Burgo (El)	21.719	10.046
32. Campillos	106.000	14.069
33. Canillas de Aceituno	18.566	7.289
34. Canillas de Albalda	6.974	10.948
35. Cañete la Real	57.070	23.486
36. Carratraca	35.056	36.669
37. Cartajima	11.400	28.217
38. Cártama	6.125	532
39. Casabermeja	—	—
40. Casarabonela	43.744	15.792
41. Casares	39.651	12.414
42. Coín	355.010	16.361
43. Colmenar	38.197	11.091
44. Comares	—	—
45. Cómpeta	24.883	10.223
46. Cortes de la Frontera	—	—
47. Cuevas Bajas	13.137	7.764
48. Cuevas del Becerro	18.000	8.303
49. Cuevas de San Marcos	—	—
50. Cútar	—	—
51. Estepona	841.720	32.193
52. Faraján	2.209	5.693
53. Frigiliana	42.286	19.769
54. Fuengirola	1.457.440	41.855
55. Fuente de Piedra	21.470	10.094
56. Gaucín	28.845	12.888

CUADRO 39 (Continuación)

**Presupuestos municipales ordinarios en los municipios
(ingresos en 1985)**

Municipio	Ingresos totales (miles ptas.)	Ingresos por habitante
57. Genalguacil	9.048	9.186
58. Guaro	—	—
59. Humilladero	—	—
60. Igualeja	—	—
61. Istan	33.920	21.293
62. Iznate	4.560	5.714
63. Jimera de Libar	5.200	8.935
64. Jubrique	15.509	12.957
65. Juzcar	1.700	5.629
66. Macharaviaya	—	—
67. Málaga	14.354.210	26.173
68. Manilva	152.000	36.486
69. Marbella	2.533.240	37.083
70. Mijas	1.510.000	83.315
71. Moclinejo	—	—
72. Mollina	26.144	7.701
73. Monda	18.076	10.009
74. Montejaque	15.893	9.644
75. Nerja	539.670	42.053
76. Ojén	22.000	10.228
77. Parauta	—	—
79. Periana	53.771	14.932
80. Pizarra	—	—
81. Pujerra	2.350	6.120
82. Rincón de la Victoria	323.290	34.149
83. Riogordo	28.970	9.997
84. Ronda	—	—
85. Salares	1.582	4.694
86. Sayalonga	12.667	11.412
87. Sedella	5.020	6.026
88. Sierra de Yeguas	32.960	10.306
89. Teba	35.000	7.501
90. Tolox	20.358	6.436
91. Torrox	346.931	32.856
92. Totalán	—	—
93. Valle de Abdalajis	21.493	6.858
94. Vélez-Málaga	1.847.340	39.668
95. Villanueva de Algaidas	51.904	11.395
96. Villanueva del Rosario	22.150	7.366
97. Villanueva del Trabuco	40.000	8.997
98. Villanueva de Tapia	—	—
99. Viñuela	7.915	5.658
100. Yunquera	22.044	6.747

Comprende la información de 75 de los 100 municipios de la provincia, entre los que se encuentran todos los mayores de 20.000 habitantes, con excepción de Ronda.

Alicante

Evolución de las inversiones extranjeras en inmuebles

El análisis de esta evolución descansa en las inversiones declaradas en 1975, 1980 y 1986. En el primer año, las inversiones extranjeras en inmuebles fueron de 133,1 millones de pesetas. En 1980, las inversio-

nes se elevaron a 1.012,7 millones de pesetas. Finalmente, en 1986, la inversión fue de 20.706,9 millones de pesetas.

Entre 1975 y 1986, las inversiones extranjeras en inmuebles en la provincia de Alicante se han multiplicado por 155,6, habiéndose acelerado el ritmo de crecimiento en el último quinquenio.

CUADRO 40

Evolución de las inversiones declaradas extranjeras en inmuebles

Año	Millones ptas.	Índice
1975	133,1	100,0
1980	1.012,7	760,8
1986	20.706,9	15.557,4

Fuente: Elaboración propia a partir del Registro de Inversiones Extranjeras de la Dirección General de Transacciones Exteriores.

La participación media de la provincia de Alicante en las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas en España durante 1985 y 1986 fue del 20,8%. Si aplicamos esta participación a años anteriores podemos establecer, a través de las cifras de inversiones del Registro de Caja del Banco de España, una estimación anual de la inversión real extranjera en inmuebles para cada año, tal y como se recoge en el cuadro 41. De esta forma, la inversión extranjera en inmuebles en la provincia de Alicante durante 1986 habría sido de 40.539,2 millones de pesetas, en lugar de los 20.706,9 millones declarados al Registro de Inversiones Extranjeras.

La inversión extranjera en inmuebles, estimada de acuerdo con el razonamiento expuesto anteriormente para el período comprendido entre 1975 y 1986, inclusive, ha sido de 189.447 millones de pesetas a precios de cada año, lo que representa una inversión media anual de 15.787,2 millones de pesetas.

CUADRO 41

Evolución estimada de las inversiones extranjeras en inmuebles

Año	Millones ptas.
1975	3.432
1976	2.808
1977	3.765
1978	7.010
1979	7.904
1980	9.006
1981	12.064
1982	15.454
1983	24.378
1984	29.162
1985	33.925
1986	40.539

Fuente: Elaboración propia en base al Registro de Caja del Banco de España.

Comparando las cifras de inversión recogidas en los cuadros 40 y 41 para los años 1975, 1980 y 1986, las inversiones estimadas para 1975 son 25,8 veces las inversiones declaradas; para 1980, son 8,9 veces, y para 1986 son 2 veces las inversiones declaradas.

En otros términos, las inversiones declaradas en estos tres años comparadas con las inversiones estimadas tienen la siguiente proporción:

Año	Inversión* declarada	Inversión estimada	% I. declarada S/l. estimada
1975	133,1	3.432	3,9
1980	1.012,7	9.006	11,2
1986	20.706,9	40.539	51,2

*Millones de pesetas.

La reducida inversión declarada en el año 1975 es consecuencia, además de las causas generales apuntadas con anterioridad, de que el Registro de Inversiones Extranjeras para Inmuebles empezó a funcionar en febrero de ese año, con lo que posiblemente, para un número importante de inversiones que se realizaron en ese año, no se presentarán las correspondientes declaraciones hasta años sucesivos. El reducido porcentaje que esta inversión declarada representa sobre la inversión estimada, no permite establecer comparaciones válidas con las estimaciones de los otros años. Por este motivo, remitimos a las tablas estadísticas del anexo a aquellos que se interesen por algún aspecto específico de las inversiones en ese año.

Teniendo en cuenta que la práctica totalidad de las inversiones extranjeras en inmuebles corresponden a adquisiciones de particulares, podemos estimar, sobre la base de un coste medio por vivienda de 6 millones de pesetas en 1986, que el número de inmuebles adquiridos por ciudadanos extranjeros en la provincia de Alicante durante este último año ha sido de unas 6.756. Aplicando este mismo coste medio de la vivienda, pero corregido por el índice general del coste de vida, a las inversiones en inmuebles realizadas entre 1975 y 1986, se llega a una estimación de unas 46.000 viviendas adquiridas por ciudadanos extranjeros en este período en la provincia de Alicante.

Comparación entre las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980 y 1986

Todos los valores que aparecen en este apartado corresponden a las inversiones declaradas, que son aproximadamente el 11,2% de las inversiones estimadas para el año 1980 y el 51,1% de las inversiones efectivamente realizadas durante 1986 en la provincia de Alicante. Estos ratios pueden servir de base para realizar estimaciones a partir de las cifras que aparecerán en los diferentes cuadros posteriores. No obstante, se aconseja una cierta prudencia en su aplicación, ya que si bien son válidos a nivel global pueden dar lugar a estimaciones incorrectas cuando se apliquen en determinadas segmentaciones.

Declaraciones presentadas

El número total de declaraciones de inversiones presentadas en 1980 fue de 1.274 y de 7.562 en 1986. No obstante, hay que indicar que aunque los impresos de declaración de inversiones aconsejan cumplimentar un impreso por cada finca registrable independiente, aunque la adquisición conste en una sola escritura, la realidad es que existe un número bastante importante de declaraciones que contienen más de un inmueble, por lo que no hay una proporcionalidad uniforme entre el número de declaraciones y el de inmuebles adquiridos. Por tanto, estas cifras de declaraciones representan el número mínimo de inversiones en inmuebles declarados.

a) Distribución de las declaraciones por municipios

En 1980, el municipio que tuvo un mayor número de declaraciones de inversiones fue Torrevieja, con 352 declaraciones, que representan el 28,0% del total realizadas en ese año.

El segundo lugar correspondió a Denia, con 269 declaraciones, lo que representa el 21,1% del total.

El tercer y cuarto lugar lo ocuparon Orihuela y Alicante, con 107 y 97 declaraciones, con una participación del 8,4 y 7,6%, respectivamente. En el cuadro 42 se recoge la distribución por municipios en los que se declaró alguna inversión extranjera en inmuebles durante 1980.

CUADRO 42
Distribución de las declaraciones de inversiones
por municipios en 1980

Municipios	Número declaraciones	%
Aguas de Busot	1	0,1
Albatera	1	0,1
Alcocer de Planes	1	0,1
Alfaz del Pi	1	0,1
Algorfa	1	0,1
Alicante	97	7,6
Almudaina	2	0,2
Altea	5	0,4
Beniarbeig	2	0,2
Benidoleig	5	0,4
Benidorm	1	0,1
Benijofar	1	0,1
Benisa	36	2,8
Benitachel	9	0,7
Busot	1	0,1
Calpe	48	3,8
Callosa de Segura	1	0,1
Campello	48	3,8
Castalla	3	0,2
Daya Vieja	2	0,2
Denia	269	21,1
Dolores	1	0,1
Elche	4	0,3
Facheca	1	0,1
Gorga	1	0,1
Guardamar	13	1,0

CUADRO 42 (Continuación)**Distribución de las declaraciones de inversiones por municipios en 1980**

Municipios	Número declaraciones	%
Jávea	18	1,4
Monforte del Cid	2	0,2
Muchamiel	2	0,2
Nucía	5	0,4
Onil	1	0,1
Orba	2	0,2
Orihuela	107	8,4
Pedreguer	12	0,9
Pego	1	0,1
Petrel	1	0,1
Polop de la Marina	1	0,1
Rafol de Almunia	2	0,2
Relleu	1	0,1
Rojales	12	0,9
San Fulgencio	1	0,1
San Juan de Alicante	12	0,9
Santa Pola	5	0,4
San Vicente del Raspeig	6	0,5
Setla, Mirarrosa y Mirafior	53	4,2
Teulada/Moraira	69	5,4
Torreveija	357	28,0
Villajoyosa	48	3,8
Villena	1	0,1
TOTAL	1.274	100,0

El número total de municipios en los que se efectuó alguna declaración de inversión durante 1980 fue de 49. Los dos primeros municipios concentran el 49,1% de las declaraciones totales de inversión y los diez primeros el 88,9%.

En el cuadro 43 se recoge la concentración de las declaraciones de inversiones por municipios durante 1980.

En 1986 el número de municipios en los que se registran declaraciones de inversiones llega a 77. El primer lugar lo sigue ocupando Torreveija, con 2.227 declaraciones, lo que representa el 29,4% de las declaraciones totales.

CUADRO 43**Concentración de las declaraciones de inversiones por municipios en 1980**

Municipio	Número declaraciones	% Acumulado
Torreveija	357	28,0
Denia	269	49,1
Orihuela	107	57,5
Alicante	97	65,1
Teulada/Moraira	69	70,5
Setla, Mirarrosa y Mirafior	53	74,7
Calpe	48	78,5
Campello	48	82,3
Villajoyosa	48	86,1
Benisa	36	88,9
Resto de Municipios	142	100,0
TOTAL	1.274	100,0

El segundo lugar corresponde a Orihuela, con 823 declaraciones, lo que representa el 10,9% del total.

El tercer y cuarto lugar corresponden a Denia y Jávea, con 640 y 448 declaraciones, con una participación del 8,5 y 5,9%, respectivamente. En el cuadro 44 se recoge la distribución por municipios en los que se declaró alguna inversión extranjera en inmuebles durante 1986.

CUADRO 44

Distribución de las declaraciones de inversiones por municipios en 1986

Municipios	Número declaraciones	%
Adsubia	2	0,0
Aguas de Busot	2	0,0
Alcalali	25	0,3
Alocoy	3	0,0
Alfaz del Pi	157	2,1
Algorfa	6	0,1
Algueña	2	0,0
Alicante	240	3,2
Almoradi	7	0,1
Altea	48	0,6
Beniarbeig	1	0,0
Benichembla	1	0,0
Benidoleig	28	0,4
Benidorm	417	5,5
Benifallim	1	0,0
Benimantell	1	0,0
Benimasot	2	0,0
Benisa	137	1,8
Benitachell	80	1,1
Bolulla	3	0,0
Busot	13	0,2
Calpe	307	4,1
Callosa de Ensarriá	7	0,1
Callosa de Segura	1	0,0
Campello	325	4,3
Denia	640	8,5
Elche	20	0,3
Elda	2	0,0
Facheca	8	0,1
Finestrat	23	0,3
Formentera del Segura	2	0,0
Gata de Gorgos	6	0,1
Gorsa	1	0,0
Gudalest	3	0,0
Guardamar	52	0,7
Hondon de los Frailes	1	0,0
Jacarilla	1	0,0
Jalón	11	0,1
Jávea	448	5,9
Jijona	7	0,1
Lorcha	2	0,0
Lliber	12	0,2
Muchamiel	21	0,3
Nucía	83	1,1
Ondara	5	0,1
Orba	30	0,4
Orcheta	6	0,1
Orihuela	823	10,9
Pacent	29	0,4
Pedreguer	95	1,3
Pego	26	0,3
Pinoso	1	0,0

CUADRO 44 (Continuación)**Distribución de las declaraciones de inversiones por municipios en 1986**

Municipios	Número de declaraciones	% Acumulado
Planes	1	0,0
Polop de la Marina	6	0,1
Rafol de Almunia	7	0,1
Relleu	1	0,0
Rojales	260	3,4
Sagra	1	0,0
Sanet y Negrales	1	0,0
San Fulgencio	2	0,0
San Juan de Alicante	30	0,4
Santa Pola	157	2,1
San Vicente del Raspeig	20	0,3
Sella	2	0,0
Senija	4	0,1
Setla Mirarrosa y Mirafior	163	2,2
Taberna	1	0,0
Teulada/Moraira	441	5,8
Tibi	1	0,0
Tollos	1	0,0
Torremanzanas	1	0,0
Torrevieja	2.227	29,4
Vall de Alcalá	2	0,0
Vall de Gallinera	5	0,1
Vall de Laguart	1	0,0
Vergel	7	0,1
Villajoyosa	46	0,6
TOTAL	7.562	100,0

La concentración de las declaraciones en un reducido número de municipios sigue siendo elevada, aunque sea algo inferior a la existente en 1980. Los dos primeros municipios recogen el 40,3% de las declaraciones de inversión y los diez primeros el 81,0%. En el cuadro 45 se recoge la concentración de las declaraciones de inversiones por municipios durante 1986.

CUADRO 45**Concentración de las declaraciones de inversiones por municipios en 1986**

Municipios	Número de declaraciones	Porcentaje acumulado
Torrevieja	2.227	29,4
Orihuela	823	40,3
Denia	640	48,8
Jávea	448	54,7
Teulada/Moraira	441	60,5
Benidorm	417	66,0
Campello	325	70,3
Calpe	307	74,4
Rojales	260	77,8
Alicante	240	81,0
Resto de Municipios	1.434	19,0
TOTAL	7.562	100,0

b) Distribución de las declaraciones por países

En 1980, el primer país en declaraciones de inversiones fue Alemania, con 304, lo que representó el 23,9% del total de las declaraciones de ese año.

El segundo lugar lo ocupó Holanda, con 252 declaraciones y una participación del 19,8% en el total.

El tercer y cuarto lugar correspondieron a Bélgica/Luxemburgo y Francia/Mónaco, con 249 y 161 declaraciones cada país, lo que representó 19,5 y 12,6% del total de las declaraciones, respectivamente. En el cuadro 46 se recoge la distribución por países de las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles durante 1980.

El número total de países que efectuaron alguna declaración de inversión durante 1980 fue de 32. Los dos primeros países concentraron el 43,7% de las inversiones totales y los seis primeros el 90,9%. En el cuadro 47 se recoge la concentración de las declaraciones de inversiones por países durante 1980.

CUADRO 46
Distribución de las declaraciones de
inversiones por su procedencia en 1980

Países	Número declaraciones	%
Francia y Mónaco	161	12,6
Bélgica y Luxemburgo	249	19,5
Países Bajos	252	19,8
Rep. Federal Alemana	304	23,9
Italia	1	0,1
Reino Unido	130	10,2
Dinamarca	6	0,5
Noruega	17	1,3
Suecia	19	1,5
Suiza	63	4,9
Austria	5	0,4
Andorra	1	0,1
Yugoslavia	1	0,1
Liechtenstein	1	0,1
Marruecos	8	0,6
Argelia	4	0,3
Níger	2	0,2
Liberia	1	0,1
Zaire	1	0,1
Uganda	1	0,1
EE. UU. y Puerto Rico	14	1,1
Canadá	4	0,3
México	3	0,2
Venezuela	15	1,2
Perú	1	0,1
Brasil	2	0,2
Argentina	2	0,2
Líbano	1	0,1
Arabia Saudita	2	0,2
Qatar	1	0,1
Pakistán	1	0,1
Singapur	1	0,1
TOTAL	1.274	100,0

CUADRO 47
Concentración de las declaraciones de
inversiones por su procedencia en 1986

Países	Número de declaraciones	% Acumulado
Rep. Federal Alemania	304	23,9
Holanda	252	43,7
Bélgica y Luxemburgo	249	63,2
Francia y Mónaco	161	75,8
Reino Unido	130	86,0
Suiza	63	90,9
Suecia	19	92,4
Noruega	17	93,7
Resto Países	79	100,0
TOTAL	1.274	100,0

En 1986, el número de países que registraron alguna declaración de inversión ascendió a 62. El primer lugar lo ocupa, claramente destacado, el Reino Unido, con 3.120 declaraciones, lo que representa el 41,3% de las declaraciones totales.

El segundo puesto corresponde a Alemania, con 1.247 declaraciones, lo que representa el 16,5% del total.

El tercer y cuarto lugar lo ocupan Suiza y Suecia, con 919 y 445 declaraciones, con una participación del 12,2 y 5,9%, respectivamente. En el cuadro 48 se recoge la distribución por países de las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles durante 1986.

CUADRO 48
Distribución de las declaraciones de
inversiones por su procedencia en 1986

Países	Número de declaraciones	%
Francia y Mónaco	340	4,5
Bélgica y Luxemburgo	282	3,7
Países Bajos	218	2,9
Rep. Federal Alemana	1.247	16,5
Italia	21	0,3
Reino Unido	3.120	41,3
Irlanda	15	0,2
Dinamarca	63	0,8
Islandia	4	0,1
Noruega	331	4,4
Suecia	445	5,9
Finlandia	66	0,9
Suiza	919	12,2
Austria	54	0,7
Portugal	5	0,1
España	159	2,1
Andorra	1	0,0
Gibraltar	1	0,0
Grecia	1	0,0
Rep. Democrática Alemana	1	0,0
Checoslovaquia	2	0,0
Hungría	1	0,0
Liechtensten	17	0,2
Marruecos	2	0,0
Argelia	9	0,1
Egipto	12	0,2

CUADRO 48 (Continuación)**Distribución de las declaraciones de inversiones por su procedencia en 1986**

Países	Número declaraciones	% Acumulado
Sudán	1	0,0
Costa de Marfil	1	0,0
Nigeria	3	0,0
Tanzania	2	0,0
Malawi	1	0,0
Africa del Sur y Namibia	4	0,1
EE. UU. y Puerto Rico	69	0,9
Canadá	36	0,5
México	4	0,1
El Salvador	1	0,0
Panamá	6	0,1
Bahamas	2	0,0
Islas Caymán	1	0,0
Trinidad y Tobago	1	0,0
Antillas Neerlandesas	2	0,0
Colombia	3	0,0
Venezuela	11	0,1
Perú	1	0,0
Bolivia	2	0,0
Paraguay	1	0,0
Argentina	6	0,1
Libano	4	0,1
Irán	2	0,0
Jordania	1	0,0
Arabia Saudita	15	0,2
Kuwait	4	0,1
Bahrein	3	0,0
Qatar	1	0,0
Emiratos Arabes Unidos	20	0,3
Indonesia	1	0,0
Singapur	5	0,1
Filipinas	1	0,0
Japón	1	0,0
Hong-Kong	8	0,1
Australia	1	0,0
Nueva Caledonia	1	0,0
TOTAL	7.562	100,0

CUADRO 49**Concentración de las declaraciones de inversiones por su procedencia en 1986**

Países	Número declaraciones	%
Reino Unido	3.120	41,3
Rep. Federal Alemana	1.247	57,8
Suiza	919	70,2
Suecia	445	75,9
Francia y Mónaco	340	80,4
Noruega	331	84,8
Bélgica y Luxemburgo	282	88,5
Holanda	218	91,4
Estados Unidos	69	92,3
Resto de Países	591	100,0
TOTAL	7.562	100,0

La concentración de las declaraciones de inversiones por parte de los diferentes países es más elevada que en 1980, ya que solamente los dos primeros recogen el 57,8% de las declaraciones y los seis primeros el 84,8%. En el cuadro 49 se recoge la concentración de las declaraciones de inversiones por países durante 1986.

c) Distribución de las declaraciones por tipo de comprador

La práctica totalidad de las declaraciones de inversiones corresponden a personas físicas, representando en 1980 el 99,8% del total de declaraciones y el 99,0% en 1986.

CUADRO 50

Distribución del número de declaraciones de inversiones por tipo de comprador en 1980

Tipo de comprador	Número de declaraciones	%
Persona física	1.271	99,8
Persona jurídica	3	0,2
TOTAL	1.274	100,0

CUADRO 51

Distribución del número de declaraciones de inversiones por tipo de comprador en 1986

Tipo de comprador	Número de declaraciones	%
Persona física	7.489	99,0
Persona jurídica	73	1,0
TOTAL	7.562	100,0

d) Distribución de las declaraciones por tipo de adquisición

Durante 1980, el tipo de adquisición más declarado como inversión extranjera fue el chalet/vivienda unifamiliar, que con 447 declaraciones representó el 35,1% del total de ese año.

El segundo lugar correspondió a la adquisición de solares, con 405 declaraciones y una participación del 31,8%.

Las adquisiciones de apartamentos ocuparon el tercer lugar, con 377 declaraciones y una participación del 29,6%. Las restantes adquisiciones quedan muy lejanas de estas cifras, tal y como puede verse en el cuadro 52.

En 1986, el chalet/vivienda unifamiliar sigue siendo la adquisición más declarada, con 3.234 declaraciones, lo que representa el 42,7% del total.

CUADRO 52**Distribución de las declaraciones de inversiones por tipo de adquisición en 1980**

Tipo de adquisición	Número de declaraciones	%
Apartamento/vivienda/casa	377	29,6
Chalet/vivienda unifamiliar	447	35,1
Solar y edificación	18	1,4
Solar parcela	405	31,8
Garaje	10	0,8
Trastero sótano	3	0,2
Local comercial	8	0,6
Otros	1	0,1
No indican	5	0,3
TOTAL	1.274	100,0

El segundo lugar lo ocupa la adquisición de apartamentos, con 2.342 declaraciones y una participación del 40,0%. A gran distancia quedan las restantes adquisiciones, cuya distribución se recoge en el cuadro 53.

CUADRO 53**Distribución de las declaraciones de inversiones por tipo de adquisición en 1986**

Tipo de adquisición	Número de declaraciones	%
Apartamento/vivienda/casa	2.342	31,2
Chalet/vivienda unifamiliar	3.234	42,7
Solar y edificación	325	4,3
Solar parcela	1.447	19,1
Multipropiedad	6	0,1
Garaje	125	1,6
Trastero sótano	7	0,1
Local comercial	65	0,8
Instalaciones deportivas	1	0,0
Hotel residencia	4	0,1
Otros	3	0,0
No indican	3	0,0
TOTAL	7.562	100,0

Inversiones declaradas

En 1980, las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas ascendieron a la cifra de 1.012,7 millones de pesetas, siendo la inversión media por declaración presentada de 794.890 pesetas.

La inversión media por municipio fue de 20,66 millones de pesetas. La inversión media por países fue de 31,6 millones de pesetas.

La inversión media por tipo de comprador fue de 792.670 pesetas para las personas físicas y de 1.733.330 pesetas para las personas jurídicas.

En 1986 las inversiones declaradas llegaron a la cifra de 20.706,9 millones de pesetas, con una inversión media de 2.738.290 pesetas.

La inversión media por municipio fue de 268,9 millones de pesetas.

La inversión media por países que efectuaron alguna inversión fue de 334,0 millones de pesetas.

La inversión media por tipo de comprador fue de 2.701.040 pesetas para las personas físicas y de 6.559.470 pesetas para las personas jurídicas.

CUADRO 54

Inversiones medias declaradas (Millones de pesetas)

Variable	1980	1986
Por declaración	0,79	2,73
Por municipio	20,66	268,98
Por persona física	0,79	2,70
Por persona jurídica	1,73	6,55
Por país	31,60	334,00

a) Distribución de las inversiones por municipios

Con excepción de las inversiones realizadas en el municipio de Orihuela, la mayoría de las mismas están situadas en municipios de la costa o muy próximos a ella, aspecto éste que se presenta de forma muy similar para los años 1980 y 1986. En ambos períodos, con excepción de los municipios de Orihuela y Torreveija, los destinatarios de la mayor parte de las inversiones están situados al norte de la capital, incluida ésta.

En 1980, Denia fue el municipio que registró un mayor volumen de inversiones, con 269,0 millones de pesetas, lo que representó el 26,6% de las inversiones totales de ese año.

El segundo y tercer lugar correspondieron a Torreveija y Teulada-Moraira, con 147,5 y 99,4 millones de pesetas, respectivamente, lo que representó el 14,6 y el 9,8% de las inversiones totales.

Alicante y Orihuela ocuparon los siguientes lugares, con 85,9 y 75,2 millones de pesetas, y una participación del 8,5 y 7,4%, respectivamente. En el cuadro 55 se recoge la distribución por municipios de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980.

CUADRO 55

Distribución por municipios de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980

Municipios	Millones ptas.	%
Aguas de Busot	0,5	0,0
Albatera	0,3	0,0
Alcocer de Planes	0,0	0,0
Alfaz del Pi	3,0	0,3
Algorfa	0,0	0,0
Alicante	85,9	8,5
Almudaina	0,1	0,0
Altea	5,2	0,5
Beniarbeig	0,6	0,1
Benidoleig	3,2	0,3
Benidorm	2,3	0,2

CUADRO 55 (Continuación)

Distribución por municipios de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980

Municipios	Millones ptas.	%
Benijofar	0,4	0,0
Benisa	56,7	5,6
Benitachell	8,9	0,9
Busot	0,4	0,0
Calpe	68,6	6,8
Callosa de Segura	0,7	0,1
Campello	34,8	3,4
Castalla	0,1	0,0
Daya Vieja	1,0	0,1
Denia	269,0	26,6
Dolores	0,6	0,1
Elche	2,6	0,3
Facheca	0,2	0,0
Gorga	0,2	0,0
Guardamar	4,7	0,5
Jávea	15,4	1,5
Monforte del Cid	0,1	0,0
Muchamiel	2,9	0,3
Nucia	8,9	0,9
Onil	0,0	0,0
Orba	0,0	0,0
Orihuela	75,2	7,4
Pedreguer	5,6	0,6
Pego	3,8	0,4
Petrel	1,4	0,1
Polop de la Marina	0,6	0,1
Rafol de Almunia	6,8	0,7
Relleu	0,4	0,0
Rojales	3,2	0,3
San Fulgencio	0,3	0,0
San Juan de Alicante	14,0	1,4
Santa Pola	5,6	0,6
San Vicente del Raspeig	8,7	0,9
Setla, Mirarrosa y Mirafior	29,7	2,9
Teulada Moraira	99,4	9,8
Torreveja	147,5	14,6
Villajoyosa	33,1	3,3
Villena	0,0	0,0
TOTAL	1.012,6	100,0

La concentración de las inversiones en un reducido número de municipios es bastante elevada, ya que solamente los dos primeros recogieron el 41,2% de las inversiones totales, y los diez primeros el 88,9%. En el cuadro 56 se recoge la concentración de las inversiones extranjeras en inmuebles declarados durante 1980.

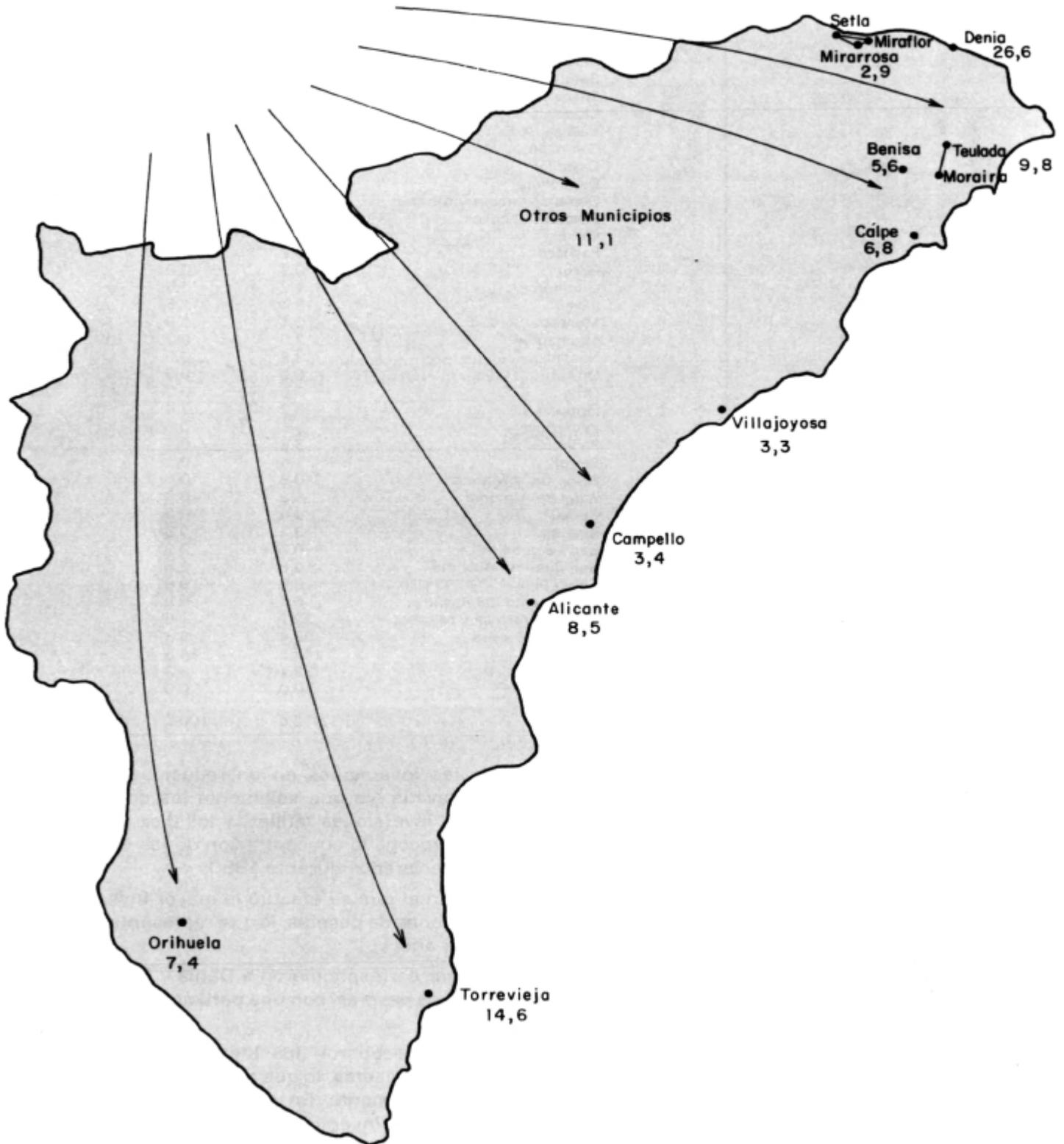
En 1986, el municipio en el que se efectuó la mayor inversión fue Torreveja, con 4.709,3 millones de pesetas, lo que representa el 22,7% de la inversión total de ese año.

El segundo y tercer lugar correspondieron a Denia y Orihuela, con 2.293,5 y 2.260,2 millones de pesetas, con una participación del 11,1 y 10,9%, respectivamente.

Teulada-Moraira y Jávea ocuparon los lugares siguientes, con 1.588,8 y 1.479,8 millones de pesetas, lo que representa el 7,7 y 7,1% de la inversión total, respectivamente. En el cuadro 57 se recoge la distribución por municipios de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986.

FIGURA 9

Distribución porcentual de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980 en la provincia de Alicante



CUADRO 56

Concentración por municipios de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980

Municipios	Millones ptas.	% Acumulado
Denia	269,0	26,6
Torreveija	147,5	41,2
Teulada/Moraira	99,4	51,0
Alicante	85,9	59,5
Orihuela	75,2	66,9
Calpe	68,6	73,7
Benisa	56,7	79,3
Campello	34,8	82,7
Villajoyosa	33,1	86,0
Setla, Mirarrosa y Mirafior	29,7	88,9
Resto Municipios	112,7	100,0
TOTAL	1.012,6	100,0

CUADRO 57

Distribución por municipios de las inversiones extranjeras en inmuebles declarados durante 1986

Municipios	Millones ptas.	%
Adsubia	1,3	0,0
Aguas de Busot	2,6	0,0
Alcalali	45,1	0,2
Alcoy	6,6	0,0
Alfaz del Pi	381,1	1,8
Algorfa	3,9	0,0
Algueña	4,9	0,0
Alicante	667,7	3,2
Almoradi	7,3	0,0
Altea	260,0	1,3
Beniarbeig	1,3	0,0
Benichembla	0,4	0,0
Benidoleig	90,7	0,4
Benidorm	1.170,5	5,7
Benifallim	15,0	0,1
Benimantell	5,1	0,0
Benimasot	0,6	0,0
Benisa	499,1	2,4
Benitachell	357,5	1,7
Bolulla	1,6	0,0
Busot	16,9	0,1
Calpe	1.053,7	5,1
Callosa de Ensarriá	3,8	0,0
Callosa de Segura	2,7	0,0
Campello	1.038,1	5,0
Denia	2.293,5	11,1
Elche	56,1	0,3
Elda	17,2	0,1
Facheca	22,9	0,1
Finestrat	29,5	0,1
Formentera del Segura	3,0	0,0
Gata de Gorgos	13,5	0,1
Gorsa	1,0	0,0
Gudalest	0,3	0,0
Guardamar	87,9	0,4
Hondón de los Frailes	0,5	0,0
Jacarilla	0,1	0,0
Jalón	20,6	0,1
Jávea	1.479,8	7,1

CUADRO 57 (Continuación)

**Distribución por municipios de las inversiones
extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986**

Municipios	Millones ptas.	% Acumulado
Jijona	6,1	0,0
Lorcha	10,0	0,0
Llíber	15,4	0,1
Muchamiel	40,7	0,2
Nucia	176,4	0,9
Ondara	11,9	0,1
Orba	51,7	0,2
Orcheta	7,5	0,0
Orihuela	2.260,0	10,9
Pacent	33,2	0,2
Pedreguer	312,1	1,5
Pego	108,6	0,5
Pinoso	0,8	0,0
Planes	0,0	0,0
Polop de la Marina	29,9	0,1
Rafol de Almunia	52,2	0,3
Relleu	3,0	0,0
Rojales	493,3	2,4
Sagra	0,6	0,0
Sanet y Negrales	1,3	0,0
San Fulgencio	2,8	0,0
San Juan de Alicante	113,4	0,5
Santa Pola	415,2	2,0
San Vicente del Raspeig	21,2	0,1
Sella	0,3	0,0
Senija	2,8	0,0
Setla, Mirarrosa y Mirafior	445,4	2,2
Taberna	0,4	0,0
Teulada/Moraira	1.588,8	7,7
Tibi	1,8	0,0
Tollos	0,3	0,0
Torremanzanas	1,5	0,0
Torrevieja	4.709,3	22,7
Vall de Alcalá	0,8	0,0
Vall de Gallinera	3,1	0,0
Vall de Laguart	0,2	0,0
Vergel	11,2	0,1
Villajoyosa	110,1	0,5
TOTAL	20.706,9	100,0

CUADRO 58

**Concentración por municipios de las inversiones
extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986**

Municipios	Millones ptas.	% Acumulado
Torrevieja	4.709,3	22,7
Denia	2.293,5	33,8
Orihuela	2.260,2	44,7
Teulada/Moraira	1.588,8	52,4
Jávea	1.479,8	59,5
Benidorm	1.170,5	65,2
Calpe	1.053,7	70,3
Campello	1.038,1	75,3
Alicante	667,7	78,5
Benisa	499,1	80,9
Resto Municipios	409,2	100,0
TOTAL	20.706,9	100,0

La concentración de las inversiones en un reducido número de municipios desciende ligeramente en comparación con 1980, pero no obstante sigue siendo alta, ya que los dos primeros municipios recogen el 33,8% de las inversiones y los diez primeros el 80,9%. En el cuadro 58 se recoge la concentración de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986.

b) Distribución de las inversiones por países

En 1980, el primer país inversor fue Holanda, con 210,1 millones de pesetas, lo que representó el 20,7% de las inversiones totales de ese año.

El segundo y tercer lugar correspondieron a Alemania y Bélgica/Luxemburgo, con 206,5 y 198,3 millones de pesetas, lo que representó el 20,4 y 19,6%, respectivamente, de las inversiones totales.

El cuarto y quinto lugar los ocuparon Francia/Mónaco y el Reino Unido, con 128,9 y 113,7 millones de pesetas y una participación de 12,7 y 11,2%, respectivamente. En el cuadro 59 se recoge la distribución por países de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980.

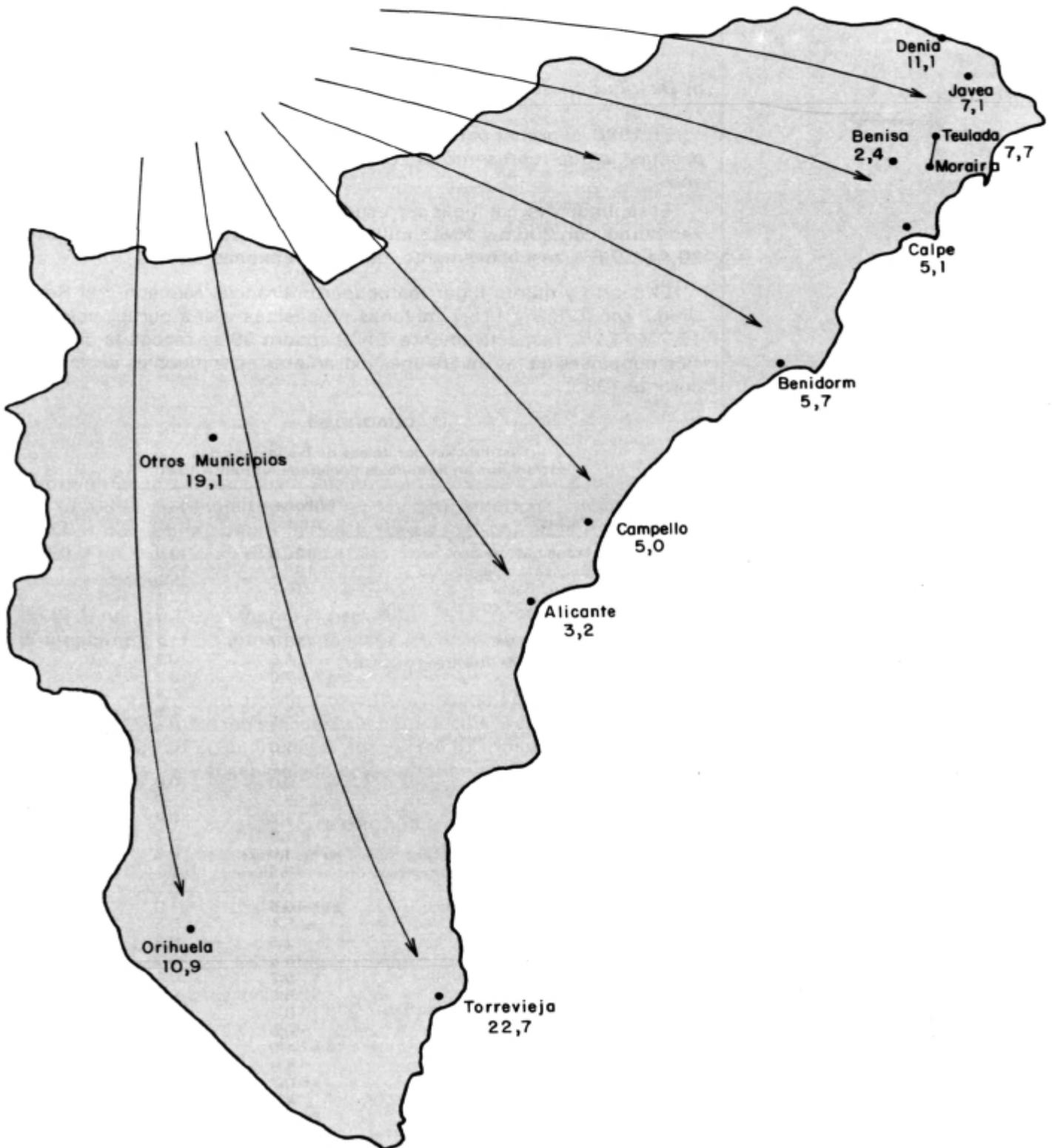
CUADRO 59

Distribución por países de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980

Países	Millones ptas.	%
Francia y Mónaco	128,9	12,7
Bélgica y Luxemburgo	198,3	19,6
Países Bajos	210,1	20,7
República Federal Alemana	206,5	20,4
Italia	1,2	0,1
Reino Unido	113,7	11,2
Dinamarca	4,6	0,5
Noruega	7,6	0,7
Suecia	9,0	0,9
Suiza	53,9	5,3
Austria	3,3	0,3
Andorra	1,5	0,1
Yugoslavia	0,8	0,1
Liechtenstein	0,0	0,0
Marruecos	9,7	1,0
Argelia	4,2	0,4
Níger	1,9	0,2
Liberia	3,0	0,3
Zaire	0,6	0,1
Uganda	2,5	0,2
EE. UU. y Puerto Rico	10,5	1,0
Canadá	5,4	0,5
México	2,6	0,3
Venezuela	19,8	2,0
Perú	0,7	0,1
Brasil	3,3	0,3
Argentina	3,3	0,3
Líbano	0,3	0,0
Arabia Saudita	1,0	0,1
Qatar	1,9	0,2
Pakistán	0,7	0,1
Singapur	1,8	0,2
TOTAL	1.012,6	100,0

FIGURA 10

Distribución porcentual de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986



La concentración de las inversiones por parte de un reducido número de países inversores es bastante acusada, ya que los dos primeros países recogen el 41,1% de las inversiones totales y los seis primeros el 89,9%. En el cuadro 60 se recoge la concentración de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980.

CUADRO 60

Concentración por países de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980

Países	Millones ptas.	% Acumulado
Holanda	210,1	20,7
República Federal Alemana	206,5	41,1
Bélgica y Luxemburgo	198,3	60,7
Francia y Mónaco	128,9	73,4
Reino Unido	113,7	84,6
Suiza	53,9	89,9
Venezuela	19,8	91,9
EE. UU. y Puerto Rico	10,5	92,9
Marruecos	9,7	93,9
Suecia	9,0	94,8
Resto Países	52,2	100,0
TOTAL	1.012,6	100,0

En 1986, la estructura de los países inversores ha experimentado una variación importante en relación con la existente en 1980. El primer país en este año ha pasado a ser el Reino Unido, con 8.826,8 millones de pesetas, lo que representa el 42,6% de la inversión total en 1986.

El segundo y tercer lugar lo ocupan Alemania y Suiza, con 3.137,5 y 2.936,5 millones de pesetas, respectivamente, lo que representa el 15,2 y el 14,2% de la inversión total.

Suecia y Noruega ocupan el cuarto y quinto puesto, con 1.061,6 y 980,8 millones de pesetas y una participación del 5,1 y 4,7%, respectivamente. En el cuadro 61 se recoge la distribución por países de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986.

CUADRO 61

Distribución por países de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986

Países	Millones ptas.	%
Francia y Mónaco	664,3	3,2
Bélgica y Luxemburgo	639,8	3,1
Países Bajos	494,6	2,4
República Federal Alemana	3.137,5	15,2
Italia	46,6	0,2
Reino Unido	8.826,8	42,6
Irlanda	44,1	0,2
Dinamarca	181,2	0,9
Islandia	9,3	0,0
Noruega	980,8	4,7
Suecia	1.061,6	5,1

CUADRO 61 (Continuación)

Distribución por países de las inversiones
extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986

Países	Millones ptas.	% Acumulado
Finlandia	156,9	0,8
Suiza	2.936,5	14,2
Austria	191,3	0,9
Portugal	18,3	0,1
España	385,1	1,9
Andorra	4,2	0,0
Gibraltar	30,0	0,1
Grecia	3,0	0,0
Rep. Democrática Alemana	6,3	0,0
Checoslovaquia	8,0	0,0
Hungría	2,9	0,0
Liechtenstein	85,5	0,4
Marruecos	9,5	0,0
Argelia	28,4	0,1
Egipto	24,8	0,1
Sudán	0,9	0,0
Costa de Marfil	8,5	0,0
Nigeria	14,8	0,1
Tanzania	3,7	0,0
Malawi	2,0	0,0
Africa del Sur y Namibia	8,3	0,0
EE. UU. y Puerto Rico	242,1	1,2
Canadá	81,3	0,4
México	13,9	0,1
El Salvador	8,5	0,0
Panamá	27,9	0,1
Bahamas	4,4	0,0
Islas Caymán	6,0	0,0
Trinidad y Tobago	4,9	0,0
Antillas Neerlandesas	6,7	0,0
Colombia	10,6	0,1
Venezuela	38,0	0,2
Perú	4,8	0,0
Bolivia	14,7	0,1
Paraguay	2,0	0,0
Argentina	13,3	0,1
Líbano	13,2	0,1
Irán	1,9	0,0
Jordania	4,5	0,0
Arabia Saudita	54,1	0,3
Kuwait	10,8	0,1
Bahrein	9,1	0,0
Qatar	0,9	0,0
Emiratos Arabes Unidos	51,9	0,3
Indonesia	0,6	0,0
Singapur	19,0	0,1
Filipinas	4,4	0,0
Japón	2,9	0,0
Hong-Kong	27,5	0,1
Australia	1,9	0,0
Nueva Caledonia y Depds.	9,6	0,0
TOTAL	20.706,9	100,0

La concentración de las inversiones en un reducido número de países sigue manteniéndose en 1986, ya que los dos primeros recogen el 57,8% de las inversiones totales y los seis primeros el 85,0%. En el cuadro 62 se recoge la concentración de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986.

CUADRO 62**Concentración por países de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986**

Países	Millones ptas.	%
Reino Unido	8.826,8	42,6
República Federal Alemana	3.137,5	57,8
Suiza	2.936,5	72,0
Suecia	1.061,6	77,1
Noruega	980,8	81,8
Francia/Mónaco	664,3	85,0
Bélgica/Luxemburgo	639,8	88,1
Holanda	494,6	90,5
EE. UU. y Puerto Rico	242,1	91,7
Austria	191,3	92,6
Resto Países	1.531,6	100,0
TOTAL	20.706,9	100,0

c) Distribución de las inversiones por tipo de comprador

La práctica totalidad de las inversiones declaradas en ambos períodos corresponden a las personas físicas, que representaron el 99,5 y 97,7% de las inversiones en 1980 y 1986, respectivamente. En los cuadros 63 y 64 se recoge la distribución, por tipo de comprador, de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980 y 1986, respectivamente.

CUADRO 63**Distribución por tipo de comprador de las inversiones extranjeras declaradas en 1980**

Tipo de comprador	Inversiones (Millones ptas.)	% sobre total
Persona física	1.007,4	99,5
Persona jurídica	5,2	0,5
TOTAL	1.012,6	100,0

CUADRO 64**Distribución por tipo de comprador de las inversiones extranjeras declaradas en 1986**

Tipo de comprador	Inversiones (Millones ptas.)	% sobre total
Persona física	20.228,1	97,7
Persona jurídica	478,8	2,3
TOTAL	20.706,9	100,0

d) Distribución de las inversiones por tipo de adquisición

El tipo de adquisición que recoge el mayor porcentaje de inversiones es el chalet/vivienda unifamiliar, con 420,5 y 9.999,9 millones de pesetas en 1980 y 1986, respectivamente, lo que representa el 41,5 y 48,3% de las inversiones totales de esos años.

La adquisición de apartamentos ocupa el segundo lugar, con 341,3 y 6.733,6 millones de pesetas en 1980 y 1986, respectivamente, lo que representa el 33,7 y 32,5% de las inversiones totales de esos años.

En los cuadros 65 y 66 se recoge la distribución por tipo de adquisiciones de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980 y 1986, respectivamente.

CUADRO 65

Distribución por tipo de adquisición de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1980

Tipo de adquisición	Millones ptas.	%
Chalet/vivienda unifamiliar	420,5	41,5
Apartamento	341,3	33,7
Solar	209,4	20,7
Local comercial	15,3	1,5
Solar y edificación	13,7	1,4
Garaje	1,8	0,2
Trastero/sótano	0,2	0,0
Otros	1,3	0,1
No indican	8,8	0,9
TOTAL	1.010,6	100,0

CUADRO 66

Distribución por tipo de adquisición de las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas durante 1986

Tipo de adquisición	Millones ptas.	%
Chalet/vivienda unifamiliar	9.999,9	48,3
Apartamento	6.733,6	32,5
Solar	2.194,9	10,6
Solar y edificación	1.402,3	6,8
Local comercial	224,0	1,1
Garaje	83,0	0,4
Hotel	41,1	0,2
Multipropiedad	11,0	0,1
Trastero/sótano	2,6	0,0
Instalaciones deportivas	1,5	0,0
Otros	3,0	0,0
No indican	10,0	0,0
TOTAL	20.706,9	100,0

e) Distribución de las inversiones por países, municipios y tipo de adquisición

Considerando los seis primeros países inversores en 1980, que representaron el 90,0% de la inversión total de ese año, la mayor parte de las inversiones de los tres primeros, Holanda, Alemania y Bélgica/Luxemburgo, se dirigieron hacia la adquisición de chalets/viviendas unifamiliares. Por el contrario, Francia y Suiza adquirieron preferentemente apartamentos y el Reino Unido invirtió en ambos tipos por igual. En el cuadro 67 se recoge la estructura de las inversiones de los diez primeros países por tipo de adquisiciones durante 1980.

CUADRO 67

Estructura de las inversiones de los diez primeros países por tipo de adquisición (1980)
(Valores en millones de pesetas y porcentajes)

Países	Aparta- mento	Chalet viv. unif.	Solar y edificación	Solar	Multipro- piedad	Garaje	Trastero sótano	Local comercial	Instal. deport.	Hotel	Otros	No indican	Total
Holanda	46,5 (22,1)	102,8 (48,9)	4,7 (2,3)	53,2 (25,3)	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	2,8 (1,3)	210,1 (100)
Alemania (R. Federal)	74,9 (36,3)	95,4 (46,2)	3,7 (1,8)	29,9 (14,5)	— —	0,1 (0,0)	0,2 (0,1)	2,3 (1,1)	— —	— —	— —	— —	206,5 (100)
Bélgica/Luxemburgo	39,8 (20,1)	103,9 (52,4)	0,2 (0,1)	50,4 (25,4)	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	4,0 (2,0)	198,3 (100)
Francia/Mónaco	65,0 (50,4)	37,4 (29,0)	1,5 (1,1)	14,0 (10,9)	— —	0,3 (0,2)	— —	9,4 (7,3)	— —	— —	1,3 (1,0)	— —	128,9 (100)
Reino Unido	46,5 (40,9)	45,7 (40,2)	1,3 (1,1)	19,6 (17,2)	— —	0,2 (0,2)	— —	0,4 (0,3)	— —	— —	— —	— —	113,7 (100)
Suiza	20,4 (37,9)	9,7 (18,0)	0,1 (0,3)	18,4 (34,0)	— —	— —	— —	3,3 (6,1)	— —	— —	— —	2,0 (3,7)	53,9 (100)
Venezuela	17,1 (86,2)	1,5 (7,6)	— —	1,2 (6,0)	— —	— —	0,0 (0,2)	— —	— —	— —	— —	— —	19,8 (100)
EE. UU. y Puerto Rico	5,6 (52,9)	4,8 (45,7)	— —	0,1 (1,4)	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	10,5 (100)
Marruecos	4,6 (48,3)	— —	— —	4,0 (41,3)	— —	1,0 (10,4)	— —	— —	— —	— —	— —	— —	9,6 (100)
Suecia	2,5 (27,7)	4,7 (52,7)	— —	1,8 (19,6)	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	— —	9,0 (100)

Durante 1986, las inversiones de los seis primeros países, que representaron el 83,0% de la inversión total, se dirigieron principalmente por parte de los cuatro primeros, Reino Unido, Alemania, Suiza y Noruega, a la adquisición de chalets/viviendas unifamiliares, mientras que las de los dos países siguientes, Francia/Mónaco y Bélgica/Luxemburgo, se dirigieron a la adquisición de apartamentos. En el cuadro 68 se recoge la estructura de las inversiones de los diez primeros países por tipo de adquisición durante 1986.

De los diez primeros municipios, que recogen el 87,1% de la inversión en 1980, en ocho de ellos predomina la adquisición de chalets/viviendas unifamiliares, mientras que en los dos restantes, Alicante y Calpe, predomina la adquisición de apartamentos. En el cuadro 69 se detalla la estructura de las inversiones de los diez primeros municipios por tipo de adquisiciones durante 1980.

Las adquisiciones en 1986, dentro de las inversiones realizadas en los diez primeros municipios, que representaron el 80,6%, se dirigieron principalmente a la adquisición de chalets/viviendas unifamiliares, en Torrevieja, Teulada-Moraira, Jávea, Campello y Benisa. Por el contrario, predomina la adquisición de apartamentos en Alicante, Benidorm y Calpe, mientras que en Denia y Orihuela se dirigieron por igual a ambos tipos de adquisiciones. En el cuadro 70 se detalla la estructura de las inversiones entre los diez primeros municipios por tipo de adquisiciones durante 1986.

CUADRO 68

Estructura de las inversiones de los diez primeros países por tipo de adquisición (1986)
(Valores en millones de pesetas y porcentajes)

Países	Aparta- mento	Chalet viv. unifa.	Solar y edificación	Solar	Multipro- piedad	Garaje	Trastero sótano	Local comercial	Instal. deport.	Hotel	Otros	No indican	Total
Reino Unido	3.004,3 (34,0)	4.409,0 (50,0)	457,4 (5,2)	818,7 (9,3)	9,6 (0,1)	17,8 (0,2)	—	75,2 (0,9)	—	32,0 (0,4)	2,8 (0,0)	—	8.826,8 (100)
Alemania (R. Federal)	795,8 (25,4)	1.743,7 (55,6)	224,4 (7,2)	331,4 (10,6)	—	10,2 (0,3)	—	32,0 (1,0)	—	—	—	—	3.137,5 (100)
Suiza	651,0 (22,2)	1.467,4 (50,0)	302,4 (10,3)	480,0 (16,3)	—	8,6 (0,3)	0,1 (0,0)	26,7 (0,9)	—	—	—	0,3 (0,0)	2.936,5 (100)
Noruega	330,3 (33,7)	515,9 (52,6)	66,9 (6,8)	61,8 (6,3)	—	1,5 (0,2)	—	—	—	—	—	4,4 (0,4)	980,9 (100)
Francia/Mónaco	444,5 (66,9)	117,5 (17,7)	33,2 (5,0)	39,4 (5,9)	0,1 (0,0)	11,2 (1,7)	0,2 (0,0)	18,2 (2,7)	—	—	—	—	664,3 (100)
Bélgica/Luxemburgo	274,0 (42,8)	178,8 (27,9)	33,3 (5,2)	117,6 (18,4)	1,4 (0,2)	11,3 (1,8)	0,3 (0,0)	23,1 (3,6)	—	—	—	—	639,8 (100)
Holanda	182,7 (36,9)	200,6 (40,6)	35,3 (7,1)	61,4 (12,4)	—	1,5 (0,3)	—	12,8 (2,6)	—	—	0,1 (0,0)	—	494,4 (100)
EE. UU. y Puerto Rico	146,0 (60,3)	56,8 (23,4)	15,9 (6,6)	22,2 (9,2)	—	0,9 (0,4)	0,3 (0,1)	—	—	—	—	—	242,1 (100)
Austria	64,0 (33,5)	60,9 (31,8)	32,7 (17,1)	33,7 (17,6)	—	—	—	—	—	—	—	—	191,3 (100)
Dinamarca	56,6 (31,2)	93,2 (51,4)	13,9 (7,7)	17,5 (9,7)	—	—	—	—	—	—	—	—	181,2 (100)

CUADRO 69

Estructura de las inversiones de los diez primeros municipios por tipo de adquisición (1980)
(Valores en millones de pesetas y porcentajes)

Países	Aparta- mento	Chalet viv. unifa.	Solar y edificación	Solar	Multipro- piedad	Garaje	Trastero sótano	Local comercial	Instal. deport.	Hotel	Otros	No indican	Total
Denia	88,4 (32,9)	111,7 (41,5)	3,5 (1,3)	60,2 (22,4)	—	0,2 (0,1)	0,1 (0,1)	4,9 (1,8)	—	—	—	—	269,0 (100)
Torreveija	30,1 (20,4)	73,1 (49,5)	0,1 (0,1)	37,0 (25,1)	—	0,1 (0,1)	0,1 (0,1)	7,0 (4,7)	—	—	—	—	147,5 (100)
Teulada/Moraira	3,6 (3,6)	70,9 (71,3)	1,0 (1,0)	21,9 (22,0)	—	—	—	—	—	—	—	2,0 (2,0)	99,4 (100)
Alicante	68,9 (80,3)	8,9 (10,3)	—	4,1 (4,7)	—	0,5 (0,6)	—	3,5 (4,1)	—	—	—	—	85,9 (100)
Orihuela	12,5 (16,7)	36,5 (48,5)	—	24,9 (33,1)	—	—	—	—	—	—	1,3 (1,7)	—	75,2 (100)
Calpe	45,0 (65,6)	14,1 (20,5)	—	6,7 (9,8)	—	—	—	—	—	—	—	2,8 (4,1)	68,6 (100)
Benisa	3,5 (6,2)	32,4 (57,2)	3,5 (6,2)	13,3 (23,4)	—	—	—	—	—	—	—	4,0 (7,1)	56,7 (100)
Campello	13,0 (37,4)	15,2 (43,8)	—	5,6 (15,9)	—	1,0 (2,9)	—	—	—	—	—	—	34,8 (100)
Setla, Mirarrosa y Mirafior	2,7 (9,1)	14,5 (48,8)	4,2 (14,2)	8,3 (28,0)	—	—	—	—	—	—	—	—	29,7 (100)
Jávea	3,4 (22,4)	5,7 (36,5)	0,1 (0,6)	6,2 (40,4)	—	—	—	—	—	—	—	—	15,4 (100)

CUADRO 70

Estructura de las inversiones de los diez primeros municipios por tipo de adquisición (1986)
(Valores en millones de pesetas y porcentajes)

Países	Aparta- mento	Chalet viv. unif.	Solar y edificación	Solar	Multipro- piedad	Garaje	Trastero sótano	Local comercial	Instal. deport.	Hotel	Otros	No indican	Total
Torrevejea	1.348,6 (28,6)	2.996,8 (63,6)	151,4 (3,2)	196,2 (4,2)	1,5 (0,0)	3,3 (0,1)	— —	6,0 (0,1)	— —	— —	0,1 (0,0)	5,4 (0,1)	4.709,3 (100)
Denia	935,3 (40,8)	852,0 (37,2)	205,4 (9,0)	217,9 (9,5)	— —	5,7 (0,2)	1,9 (0,1)	46,4 (2,0)	— —	26,0 (1,1)	2,9 (0,1)	— —	2.293,5 (100)
Orihuela	908,0 (40,2)	903,7 (40,0)	199,0 (8,8)	231,7 (10,3)	2,7 (0,1)	13,1 (0,6)	— —	2,0 (0,1)	— —	— —	— —	— —	2.260,2 (100)
Teulada/Moraira	212,9 (13,4)	981,5 (61,8)	84,7 (5,3)	280,0 (17,6)	— —	— —	— —	29,7 (1,9)	— —	— —	— —	— —	1.588,8 (100)
Jávea	302,6 (20,5)	590,6 (39,9)	180,7 (12,2)	378,3 (25,6)	— —	0,9 (0,1)	— —	11,7 (0,8)	— —	15,0 (1,0)	— —	— —	1.479,8 (100)
Benidorm	871,4 (74,5)	168,2 (14,4)	— —	39,5 (3,4)	— —	35,9 (3,1)	— —	0,0 (0,0)	— —	55,5 (4,7)	— —	— —	1.107,5 (100)
Calpe	611,1 (58,0)	348,9 (33,1)	7,9 (0,7)	80,0 (7,6)	— —	3,6 (0,3)	— —	2,2 (0,2)	— —	— —	— —	— —	1.053,7 (100)
Campello	175,3 (16,9)	728,9 (70,2)	94,9 (9,1)	31,3 (3,0)	— —	3,9 (0,4)	0,3 (0,0)	3,5 (0,3)	— —	— —	— —	— —	1.038,1 (100)
Alicante	472,6 (70,8)	122,6 (18,4)	20,2 (3,0)	21,2 (3,2)	— —	8,0 (1,2)	— —	21,6 (3,2)	— —	— —	— —	— —	667,7 (100)
Benisa	16,0 (3,2)	284,4 (57,0)	77,9 (15,6)	120,5 (24,1)	— —	0,3 (0,1)	— —	— —	— —	— —	— —	— —	499,1 (100)

ANEXO

1. Inversiones según tipo titular

Titular de la inversión	Inversión	Inv. media	Desv. típica	Coef. variac.
Persona física	20.228.091,0	2.701,04	2.344,51	0,87
Persona jurídica	478.841,0	6.559,47	7.199,39	1,10
TOTAL	20.706.932,0	2.738,29	2.465,68	0,90

2. Inversiones por países de residencia

País	Inversión	Inversión media	Desviación típica	Coefficiente variación
Francia y Mónaco	664.376,00	1.954,05	1.829,86	0,94
Bélgica y Luxemburgo	639.821,00	2.268,87	2.549,53	1,12
Países Bajos	494.617,00	2.268,89	1.774,81	0,78
Rep. Federal Alemana	3.137.522,00	2.516,06	2.154,33	0,86
Italia	46.622,00	2.220,10	1.997,31	0,90
Reino Unido	8.826.846,00	2.829,12	2.305,30	0,81
Irlanda	44.159,00	2.943,93	2.095,35	0,71
Dinamarca	181.203,00	2.876,24	1.605,13	0,56
Islandia	9.300,00	2.325,00	1.556,44	0,67

2. Inversiones por países de residencia (Continuación)

País	Inversión	Inversión media	Desviación típica	Coefficiente variac.
Noruega	980.795,00	2.963,13	2.294,15	0,77
Suecia	1.061.583,00	2.385,58	1.078,17	0,45
Finlandia	156.964,00	2.378,24	1.314,94	0,55
Suiza	2.936.525,00	3.195,35	3.617,38	1,13
Austria	191.305,00	3.542,69	2.759,66	0,78
Portugal	18.318,00	3.663,60	1.299,62	0,35
España	385.125,00	2.422,17	2.436,91	1,01
Andorra	4.200,00	4.200,00	—	—
Gibraltar	30.000,00	30.000,00	—	—
Grecia	3.000,00	3.000,00	—	—
Rep. Democrática Alemana	6.234,00	6.234,00	—	—
Checoslovaquia	8.000,00	4.000,00	4.242,64	1,06
Hungría	2.916,00	2.916,00	—	—
Liechtenstein	85.453,00	5.026,65	1.068,37	0,21
Marruecos	9.425,00	4.712,50	3.694,63	0,78
Argelia	28.425,00	3.158,33	2.107,56	0,67
Egipto	24.728,00	2.060,67	1.855,91	0,90
Sudán	840,00	840,00	—	—
Costa de Marfil	8.500,00	8.500,00	—	—
Nigeria	14.813,00	4.937,67	2.653,53	0,54
Tanzania	3.600,00	1.800,00	1.697,06	0,94
Malawi	2.058,00	2.058,00	—	—
Africa del Sur y Namibia	8.270,00	2.067,50	1.732,31	0,84
EE. UU. y Puerto Rico	242.065,00	3.508,19	4.111,09	1,17
Canadá	81.300,00	2.258,33	1.500,99	0,66
México	13.935,00	3.483,75	1.611,14	0,46
El Salvador	8.444,00	8.444,00	—	—
Panamá	27.939,00	4.656,50	2.317,11	0,50
Bahamas	4.400,00	2.200,00	565,69	0,26
Islas Caymán	6.000,00	6.000,00	—	—
Trinidad y Tobago	4.995,00	4.995,00	—	—
Antillas Neerlandesas	6.687,00	3.343,50	485,78	0,15
Colombia	10.500,00	3.500,00	2.179,45	0,62
Venezuela	38.044,00	3.458,55	4.196,70	1,21
Perú	4.779,00	4.779,00	—	—
Bolivia	14.700,00	7.350,00	9.404,52	1,28
Paraguay	2.000,00	2.000,00	—	—
Argentina	13.364,00	2.227,33	2.201,90	0,99
Líbano	13.140,00	3.285,00	5.063,95	1,54
Irán	1.940,00	970,00	36,77	0,04
Jordania	4.500,00	4.500,00	—	—
Arabia Saudita	54.138,00	3.609,20	2.121,58	0,59
Kuwait	10.744,00	2.686,00	1.439,30	0,54
Bahrein	9.099,00	3.033,00	3.018,15	1,00
Qatar	900,00	900,00	—	—
Emiratos Arabes Unidos	51.897,00	2.594,85	1.731,29	0,67
Indonesia	600,00	600,00	—	—
Singapur	19.025,00	3.805,00	2.862,17	0,75
Filipinas	4.400,00	4.400,00	—	—
Japón	2.990,00	2.990,00	—	—
Hong-Kong	27.464,00	3.433,00	2.170,88	0,63
Australia	1.900,00	1.900,00	—	—
Nueva Caledonia y Depds.	9.500,00	9.500,00	—	—
TOTAL	20.706.932,00	2.738,29	2.465,68	0,90

3. Inversiones por municipios

Municipio	Inversión	Inversión media	Desviación típica	Coefficiente variac.
Adsubia	1.350,00	675,00	459,62	0,68
Aguas de Busot	2.650,00	1.325,00	954,59	0,72
Alcalali	45.125,00	1.805,00	1.915,17	1,06

3. Inversiones por municipios (Continuación)

Municipio	Inversión	Inversión media	Desviación típica	Coficiente variac.
Alcoy	6.597,00	2.199,00	1.047,83	0,48
Alfaz del Pi	381.133,00	2.427,60	1.843,44	0,76
Algorfa	3.930,00	655,00	803,71	1,23
Algueña	4.869,00	2.434,50	1.294,71	0,53
Alicante	667.744,00	2.782,27	2.520,71	0,91
Almoradi	7.297,00	1.042,43	765,77	0,73
Altea	260.051,00	5.417,73	8.777,23	1,62
Beniarbeig	1.300,00	1.300,00	—	—
Benichembla	412,00	412,00	—	—
Benidoleig	90.684,00	3.238,71	2.561,13	0,79
Benidorm	1.170.467,00	2.806,88	3.023,07	1,08
Benifallim	15.000,00	15.000,00	—	—
Benimantell	5.125,00	5.125,00	—	—
Banimasot	650,00	325,00	318,20	0,98
Benisa	499.070,00	3.642,85	3.859,69	1,06
Benitachell	357.410,00	4.467,63	3.610,78	0,81
Bolulla	1.650,00	550,00	132,29	0,24
Busot	16.897,00	1.299,77	924,72	0,71
Calpe	1.053.661,00	3.432,12	2.204,75	0,64
Callosa de Ensarriá	3.781,00	540,14	378,67	0,70
Callosa de Segura	2.670,00	2.670,00	—	—
Campello	1.038.052,00	3.194,01	1.663,79	0,52
Denia	2.293.432,00	3.583,49	3.811,00	1,06
Elche	56.095,00	2.804,75	1.847,78	0,66
Elda	17.225,00	8.612,50	9.033,29	1,05
Facheca	22.957,00	2.869,63	2.618,61	0,91
Finestrat	29.484,00	1.281,91	960,16	0,75
Formentera del Segura	3.000,00	1.500,00	—	—
Gata de Gorgos	13.531,00	2.255,17	1.933,87	0,86
Gorga	1.000,00	1.000,00	—	—
Gudalest	300,00	100,00	—	—
Guardamar	87.947,00	1.691,29	858,42	0,51
Hondón de los Frailes	500,00	500,00	—	—
Jacarilla	105,00	105,00	—	—
Jalón	20.658,00	1.878,00	2.212,14	1,18
Jávea	1.479.763,00	3.303,04	2.772,65	0,84
Jijona	6.157,00	879,57	551,05	0,63
Lorcha	10.000,00	5.000,00	6.434,67	1,29
Llíber	15.405,00	1.283,75	1.114,86	0,87
Muchamiel	40.744,00	1.940,19	1.590,61	0,82
Nucia	176.452,00	2.125,93	1.718,59	0,81
Ondara	11.889,00	2.377,80	1.225,26	0,52
Orba	51.638,00	1.721,27	1.244,49	0,72
Orcheta	7.542,00	1.257,00	1.290,78	1,03
Orihuela	2.260.164,00	2.746,25	2.031,43	0,74
Parcenta	33.236,00	1.146,07	847,20	0,74
Pedreguer	312.098,00	3.285,24	2.207,20	0,67
Pego	108.586,00	4.176,38	3.165,21	0,76
Pinoso	800,00	800,00	—	—
Planes	15,00	15,00	—	—
Polop de la Marina	29.900,00	4.983,33	1.114,30	0,22
Rafol de Almunia	52.173,00	7.453,29	3.659,11	0,49
Relleu	3.000,00	3.000,00	—	—
Rojales	493.355,00	1.897,52	1.221,01	0,64
Sagra	540,00	540,00	—	—
Sanet y Negrals	1.320,00	1.320,00	—	—
San Fulgencio	2.750,00	1.375,00	601,04	0,44
San Juan de Alicante	113.365,00	3.778,83	2.922,23	0,77
Santa Pola	415.171,00	2.644,40	1.218,64	0,46
San Vicente del Raspeig	21.226,00	1.061,30	1.565,09	1,47
Sella	350,00	175,00	195,16	1,12
Senija	2.740,00	685,00	217,49	0,32
Setla-Mirarrosa, Mirafior	445.342,00	2.732,16	2.145,66	0,79
Taberna	400,00	400,00	—	—
Teulada (Moraira)	1.588.746,00	3.602,60	3.199,13	0,89
Tibi	1.800,00	1.800,00	—	—

3. Inversiones por municipios (Continuación)

Municipio	Inversión	Inversión media	Desviación típica	Coefficiente variac.
Tollos	300,00	300,00	—	—
Torremanzanas	1.500,00	1.500,00	—	—
Torrevieja	4.709.202,00	2.114,59	969,23	0,46
Vall de Alcalá	813,00	406,50	2,12	0,01
Vall de Gallinera	3.062,00	612,40	296,17	0,48
Vall de Laguart	250,00	250,00	—	—
Vergel	11.221,00	1.603,00	2.875,95	1,79
Villajoyosa	110.108,00	2.393,65	3.773,45	1,58
TOTAL	20.706.932,00	2.738,29	2.465,68	0,90

4. Inversiones por tipos de adquisición

Tipo de adquisición	Inversión	Inversión media	Desviación típica	Coefficiente variac.
Apartamento-vivienda	6.733.648,00	2.875,17	2.518,96	0,88
Chalet-viv. unifamiliar	9.999.926,00	3.092,12	2.321,70	0,75
Solar y edificación	1.402.269,00	4.314,67	3.229,22	0,75
Solar parcela	2.194.884,00	1.516,85	1.759,66	1,16
Multipropiedad	11.050,00	1.841,67	2.641,93	1,43
Garaje	83.046,00	664,37	1.197,06	1,80
Trastero sótano	2.545,00	363,57	510,37	1,40
Local comercial	223.978,00	3.445,82	4.323,27	1,25
Instalaciones deportivas	1.501,00	1.501,00	—	—
Hotel residencia	41.000,00	10.250,00	6.689,54	0,65
Otros	3.035,00	1.011,67	1.531,59	1,51
No indican	10.050,00	3.350,00	2.712,93	0,81
TOTAL	20.706.932,00	2.738,29	2.465,68	0,90

Resumen y Conclusiones

Las inversiones extranjeras en inmuebles son las más estables de los diferentes tipos de inversión extranjera en España. Entre 1973 y 1986 las desinversiones en inmuebles solamente han representado el 2,1% de las desinversiones totales extranjeras.

La inversión media anual entre 1973 y 1986 ha sido de 69,3 miles de millones de pesetas.

Las inversiones brutas en inmuebles durante 1986 alcanzaron la cifra de 194,9 miles de millones. La desinversión fue de 4,4 miles de millones de pesetas, lo que representa una inversión neta de 190,5 miles de millones de pesetas.

Las inversiones extranjeras en inmuebles representaron en 1986 el 11,7% de los ingresos totales por turismo en España.

La mayor parte de las inversiones extranjeras en inmuebles, durante los últimos seis años, provienen de países europeos, con una participación por encima del 80% de las inversiones totales en estos años. En 1985, la participación de estos países se situó en el 86%. El conjunto de los países árabes no ha sobrepasado en este período el 7% de participación, habiendo sido en 1985 del 2,9%.

El principal país inversor en inmuebles en los últimos años ha sido el Reino Unido, que ha sobrepasado la cota del 40% de las inversiones totales de 1983 a 1985, lo que representa inversiones entre dos y tres veces superiores al siguiente país inversor, que ha sido Alemania. Entre 1980 y 1985 sus inversiones medias representan el 38,8% de la inversión total extranjera en inmuebles.

Las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas por sus titulares son bastante inferiores a las inversiones realmente efectuadas. En 1986, la relación entre ambas inversiones fue del 50,4%, mientras que en 1980 esta relación sólo representó el 26,3%. Las causas principales de estas diferencias se deben a los aspectos siguientes:

- Diferencias temporales importantes entre la declaración de la inversión y la aportación del dinero exterior.
- Minoración del importe de la inversión escriturada, posiblemente para reducir el pago de impuestos.
- Existencia de pagos aplazados, intereses y amortizaciones que se recogen en diferentes momentos de tiempo en el Registro de Caja del Banco de España, a medida que se produce la aportación dineraria exterior, mientras que en el Registro de Inversiones estos pagos se recogen en una sola vez, al declarar el importe de la escritura pública.
- Falta de escrituración de algunos inmuebles.

La provincia en la que durante 1986 se registró un mayor volumen de inversiones declaradas fue Málaga, con 21.779,7 millones de pesetas y una participación del 22,2% de las inversiones extranjeras en inmuebles en toda España. Alicante ocupó el segundo lugar, con 20.706,9 millones de pesetas y el 21,1% de participación. Las islas Baleares, con 10.687,2 millones de pesetas, están en el tercer lugar, con una participación del 10,9%. El cuarto lugar corresponde a Tenerife, con 9.426,1 millones de pesetas y el 9,6% de participación.

Las inversiones extranjeras en inmuebles favorecen el desarrollo del sector de la construcción y la actividad económica del país, generando un flujo permanente de ingresos turísticos como consecuencia de los gastos de estancia y mantenimiento de los inmuebles de los compradores extranjeros. La Administración Central, las Comunidades Autónomas y los diferentes organismos responsables del turismo deberían fomentar las inversiones extranjeras en inmuebles, así como velar por el desarrollo de estas inversiones y la garantía de las mismas ante los fraudes e irresponsabilidades de algunos promotores que tanto daño hacen a la imagen de España en general y a las zonas turísticas en particular.

Málaga

Las inversiones extranjeras declaradas en inmuebles en la provincia de Málaga durante 1980 fueron de 3.294 millones de pesetas, cifra muy inferior a la estimación real de esas inversiones, que pueden cifrarse en 12.543 millones de pesetas.

La inversión media declarada de las personas físicas en 1980 fue de 1.659.784 pesetas y en el año 1985 de 4.397.127 pesetas. Para las personas jurídicas, estas inversiones fueron de 14.406.000 pesetas, y de 12.388.632 pesetas para cada uno de los años indicados. Las inversiones de las personas físicas representaron en ambos años el 72,0 y el 73,0%, respectivamente.

La mayor parte de las inversiones declaradas, alrededor del 93% en 1980 y el 94 en 1985, están localizadas en la zona occidental de la provincia, a partir de la capital. Marbella es el municipio que recoge la mayor participación de estas inversiones, con un 59,1% en 1980 y 44,8% en 1985 sobre las inversiones totales en la provincia. En realidad, solamente cinco municipios, Marbella, Estepona, Benalmádena, Málaga y Benahavis, concentraron el 91,9% de la inversión total en 1980. En 1985, los cinco primeros municipios, los mismos que en 1980 con la sustitución de Benahavis por Mijas, concentraron el 87,0% de la inversión total. Se observa así una ligera tendencia a la inversión en otros municipios.

En 1980, el primer país inversor fue el Reino Unido, que tuvo una participación del 25,2% sobre las inversiones totales. El segundo lugar correspondió a Liechtenstein, con 17,1%, y el tercer lugar a Panamá con 10,2%.

En 1985, el Reino Unido sigue ocupando la primera posición y eleva su participación al 50,6% de las inversiones totales declaradas en la provincia. A gran distancia aparecen Alemania y Panamá con el 7,1 y 6,1%, respectivamente.

En todos los municipios en los que existe una inversión extranjera declarada por encima de los 50 millones de pesetas, el primer país inversor en cada uno de ellos es el Reino Unido, con la excepción de Torrox, Benahavis y Mijas, en los que el Reino Unido ocupa el segundo lugar.

La inversión real extranjera en inmuebles efectuada en la provincia de Málaga es bastante superior a la señalada, estimándose en 47.135 millones de pesetas en 1985. Para 1986, la inversión real extranjera puede aproximarse a los 53.000 millones de pesetas.

Existe una relación importante entre las inversiones extranjeras en inmuebles y los presupuestos de ingresos corrientes de los ayuntamientos. En aquellos municipios en los que se concentran las inversiones extranjeras, el presupuesto por habitante de estos ayuntamientos se sitúa en los niveles más elevados de toda la provincia.

Las inversiones extranjeras en inmuebles durante 1985 han dado lugar a la adquisición de 25 a 26.000 viviendas en España, entre apartamentos y chalets, de las que alrededor de 7.500 están ubicadas en la provincia de Málaga.

Entre 1975 y 1986, el número estimado de viviendas adquiridas en la provincia de Málaga por ciudadanos extranjeros se sitúa alrededor de las 51.000.

Alicante

Las inversiones extranjeras en inmuebles declaradas en la provincia de Alicante en los tres períodos estudiados fue:

Año	Millones ptas.
1975	133,1
1980	1.012,7
1986	20.706,9

mientras que la inversión real puede estimarse en las cifras siguientes:

Año	Millones ptas.
1975	3.432
1980	9.006
1986	40.539

En 1980, la inversión media declarada en Alicante fue de 794.890 pesetas, mientras que en 1986 esta inversión ascendió a 2.738.290 pesetas.

La mayor parte de las inversiones declaradas corresponden a inmuebles situados en municipios de la costa. En 1980, Denia fue el municipio que atrajo mayores inversiones, recogiendo el 26,6% de la inversión total de ese año. En 1986, el primer lugar lo ocupa Torrevieja, que recogió el 22,7% de la inversión total. Los cinco primeros municipios, Torrevieja, Denia, Orihuela, Teulada-Moraira y Jávea, concentran el 59,5% de la inversión total efectuada en 1986.

En 1980, el primer país inversor fue Holanda, que tuvo una participación del 20,7% sobre la inversión total de ese año. El segundo y tercer lugar los ocuparon Alemania y Bélgica/Luxemburgo, con 20,4 y 10,6%, respectivamente. En este año, solamente seis países concentraron el 88,9% de la inversión total.

En 1986, el primer país inversor es el Reino Unido, con una participación del 42,6% de la inversión total.

El segundo y tercer lugar correspondió a Alemania y Suiza, con el 15,2 y 14,2%, respectivamente. La concentración de las inversiones de los seis primeros países ascendió al 85,0% de la inversión total.

La práctica totalidad de las inversiones declaradas, el 99,5 y 97,7% para 1980 y 1986, respectivamente, corresponde a personas físicas.

El tipo de adquisición que recoge el mayor porcentaje de inversiones es el chalet/vivienda unifamiliar, que concentró el 41,5 y 48,3% de las inversiones de 1980 y 1986, respectivamente.

La adquisición de apartamentos durante 1986 predomina en Alicante capital, Benidorm y Calpe, mientras que en el resto de municipios tiene mayor peso la adquisición de chalets/viviendas unifamiliares.

Las inversiones extranjeras en inmuebles durante 1986 han dado lugar a la adquisición de 29 a 30.000 viviendas en España, de las que alrededor de 6.756 están situadas en la provincia de Alicante.

Entre 1975 y 1986, el número estimado de viviendas adquiridas en la provincia de Alicante por ciudadanos extranjeros se sitúa alrededor de las 46.000.