

TENERIFE: COYUNTURA ECONÓMICA Y TRANSFORMACIÓN ESPACIAL EN UNA ISLA TURÍSTICA

*Víctor O. Martín Martín*¹

Universidad de La Laguna

RESUMEN

La incidencia que sobre el paisaje geográfico de Tenerife ha tenido la implantación de una economía turística ha sido explicada desde el punto de vista de su génesis y evolución reciente. Las coyunturas inversoras que han afectado a la actividad inmobiliario-turística han constituido el elemento vertebrador de las transformaciones espaciales que ha experimentado la Isla en las últimas tres décadas.

Este artículo trata de dar a conocer las características que ofrece la nueva etapa de expansión de dicho proceso inmobiliario. Se persiguen dos objetivos fundamentales: a) indagar en la naturaleza, el proceso y la magnitud de «lo inmobiliario», y b) aproximarnos a las repercusiones que la coyuntura económica ha tenido y tiene para explicar el espacio geográfico.

El ámbito de la investigación abarca el conjunto de la isla de Tenerife, mientras que el período temporal es la imagen que ofrecía el proceso inmobiliario a 31 de diciembre de 1998. La idea de partida ha sido medir la importancia del fenómeno de la construcción, los tipos de agentes intervinientes, las formas de edificación y la segmentación espacial y tipológica del mercado inmobiliario en Tenerife a finales de 1998.

Palabras clave: Coyuntura económica, proceso inmobiliario, construcción, modelo turístico, paisaje geográfico, Tenerife.

ABSTRACT

The effects of touristic activities on the geographical landscape of Tenerife have been studied explaining their origins and recent evolution.

Real estate investment rythms have been the key element in the spatial changes which have transformed the island during the last thirty years.

Fecha de recepción: 6 de mayo de 1999.

¹ Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna. Campus de Guajara, 38071-LA LAGUNA. Tenerife (España). e-mail: vbmartin@ull.es

This paper explores the features characterizing the present real state rise. There are two main objectives: a) to explore the nature, process and extent of real property; b) to approach the possible connections between the economic ups and downs and spatial outcomes.

Research has been conducted in the whole island of Tenerife showing the situation of real estate process at the end of December 1998 in relation to four aspects: significance of building activity, the actors, implications for urban form, and spatial and typological segmentation of the real estate market.

Key words: economics ups and downs, real estate process, building sector, touristic model, geographical landscape, Tenerife.

INTRODUCCIÓN

En la actualidad, la articulación espacial de Tenerife viene explicada por el desarrollo turístico. La naturaleza de la actividad económica, la utilización de los recursos naturales, las inversiones públicas y privadas y la ocupación principal de sus habitantes, encuentran en el turismo su «razón de ser». En los últimos años, el crecimiento espectacular del negocio turístico, batiéndose récords históricos de llegada de turistas², ha sido, nuevamente, la causa principal del aumento y terciarización abrumadora de la población, de la presión sobre los recursos, de la progresiva urbanización del territorio y de la construcción de nuevas infraestructuras.

En esta isla de 2.034 km², la mayor del archipiélago (27 % de la superficie regional), habitan unos 677.000 habitantes, lo que determina una densidad de 333 hab/ km². Este año será visitada por unos 4,5 millones de turistas (6,4 turistas por habitante y año) que se alojarán en las 155.000 plazas turísticas oficiales con que cuenta la isla³. El sector servicios genera más de las dos terceras partes del PIB, repartiéndose, a partes iguales, la agricultura, la industria y la construcción el tercio restante. Algo similar se puede decir de los porcentajes relativos a los sectores de actividad. La actividad turística propiamente dicha puede estar generando en torno al medio billón de pesetas anuales.

Dada la incidencia que sobre el paisaje insular estaba teniendo la economía turística, intentamos explicar algunas cuestiones sobre su génesis y evolución reciente. El resultado fue la tesis doctoral (MARTÍN MARTÍN, 1997), en la que estudiamos la evolución temporal (1963-1993) de la implantación territorial del fenómeno turístico en la vertiente sur de la isla de Tenerife. En la misma destacamos los cambios de uso del suelo y el proceso inmobiliario-turístico que tuvieron lugar en esa parte de la isla, así como los agentes que

2 En 1996, 1997 y 1998 visitaron la Isla 4,12, 4,28 y 4,37 millones de turistas, respectivamente.

3 Resulta interesante comparar algunos índices turístico-espaciales de Tenerife y Mallorca, como ejemplos de economías insulares, ambientalmente frágiles y dedicadas a la explotación del ocio:

Islas	Densidad (Hab/ Km ²)	Turistas/Km ²	Camas/ Km ²	TURISTAS/HAB
Tenerife	333	2.212	76	6,4
Mallorca	175	1.703	69	9,6

originaron su actual organización espacial. En aquel trabajo determinamos dos cortos períodos de expansión inmobiliario-turística, 1969/73 y 1986/89, durante los cuales se construyeron la mayor parte de las urbanizaciones y complejos hoteleros y de apartamentos que hoy conforman el espacio turístico tinerfeño.

Pues bien, creemos que 1998 ha sido el año de inicio de una nueva expansión inmobiliario-turística que presenta unas características específicas con respecto a las dos anteriores.

Este artículo persigue dos objetivos fundamentales: a) indagar en la naturaleza, el proceso y la magnitud de «lo inmobiliario», como continuación del trabajo de investigación antes citado, y b) aproximarnos a la incidencia que la coyuntura económica ha tenido y tiene para explicar el espacio geográfico.

Para ello, el ámbito de la investigación se amplía ahora al conjunto de la isla de Tenerife, mientras que el período temporal abarcado es, como luego se explicará, la imagen que ofrecía el proceso inmobiliario a 31 de diciembre de 1998. Nuestra idea de partida ha sido medir la importancia del fenómeno de la construcción, los tipos de agentes intervinientes, las formas de edificación y la segmentación del mercado inmobiliario en Tenerife a finales de 1998.

Para la consecución de los objetivos perseguidos hemos estructurado el artículo en los siguientes epígrafes. La forma de recabar la información y el tratamiento y presentación de la misma, se detalla en el apartado de metodología (epígrafe 1). Dado que la economía insular tiene una enorme influencia en la transformación territorial en cortos períodos de tiempo, es necesario dedicar un apartado (epígrafe 2) a señalar algunas de sus características principales: 2.1) la posición de Canarias en el actual contexto de la economía internacional y 2.2) el binomio turismo-construcción como base de la especialización productiva del Archipiélago. La plasmación espacial de las inversiones inmobiliarias en Tenerife se analizará (epígrafe 3) en diversos subapartados. 3.1) Las áreas insulares donde se localizan las inversiones inmobiliarias representan una muestra palpable de los desequilibrios espaciales internos. Tanto 3.2) la caracterización de los agentes inmobiliarios, como 3.3) la tipología de las edificaciones y del segmento de mercado a las que se destinan, contribuyen a reflejar la diferente magnitud de las empresas actuantes. Finalmente, 3.4) algunos precios referidos a los inmuebles ayudan a comprender los enormes beneficios que la actividad constructiva genera en la isla, así como la diferenciación espacial de mercados inmobiliarios.

1. METODOLOGÍA

Dado que la investigación perseguía la presentación de una «fotografía» del estado del proceso inmobiliario insular a fines de 1998, la mayor parte de la información debía ser recogida a través del trabajo de campo. Para ello, llevamos a cabo un recorrido por los 31 municipios de Tenerife⁴ con el objetivo de reconocer las edificaciones que se estaban construyendo. Como había que establecer alguna forma de cuantificar la magnitud del proceso inmobiliario, decidimos que serían las obras mayores las que podrían proporcionarnos una

4 El trabajo de campo se desarrolló en la última semana del año 1998 y las dos primeras de 1999.

aproximación más o menos fidedigna. Pero ¿cómo detectar en los cientos de entidades y núcleos de población de la Isla dichas obras? Localizando las grúas empleadas en la construcción de los edificios⁵. Otras fuentes consultadas para la elaboración del artículo han sido las periodísticas (publicidad de compraventa de inmuebles, noticias relacionadas con el subsector de la construcción, etc.), los datos proporcionados por las promotoras a pie de obra y las entrevistas con diversos agentes inmobiliarios.

La información obtenida se introdujo en una base de datos con un registro por cada edificación que contenía campos como: a) municipio, b) núcleo, c) constructora, d) promotora, d) tipo de edificación (hotel, apartamento, vivienda, adosado, chalet, equipamiento, nave industrial, etc.), e) área inmobiliaria (turística-residencial, turística-local, ultraperiferia turística⁶, casco urbano municipal, periferia del casco urbano municipal, etc.), f) entidad financiadora (nombre del banco o caja), g) destino comercial del inmueble (mercado libre, protección oficial, público), h) nombre de la edificación, i) grúas por edificación y j) unidades por cada edificación⁷.

Con los datos ya ordenados se confeccionaron los cuadros estadísticos, los gráficos y los mapas temáticos a escala insular. El tratamiento de la información estadística fue realizado mediante la aplicación Arcview 3.0a, teniendo al municipio como unidad de análisis georeferenciada. En cada uno de ellos se insertaron 11 entradas o campos (número de: total grúas, total obras, obras en área turística, obras en área turística local, obras en casco urbano, obras en periferia del casco, obras en ultraperiferia, pisos, adosados, apartamentos y viviendas de protección oficial). Con este instrumento se confeccionaron 11 mapas analíticos insulares (uno por cada una de las entradas o campos) y 3 sintéticos (diversificación espacial y tipológica de la actividad constructiva, y grado de diversificación de la actividad inmobiliaria). De todos estos se seleccionaron dos: uno analítico, referido al total de grúas de construcción que visualiza la magnitud del actual proceso inmobiliario, y otro, sintético, sobre el grado de diversificación de la actividad inmobiliaria insular.

2. LO GLOBAL Y LO LOCAL EN LA ACTUAL COYUNTURA ECONÓMICA CANARIA

2.1. La posición de Canarias en el actual contexto de la economía internacional

El comportamiento cíclico de los procesos económicos, con sus respectivas fases de prosperidad, depresión (crisis o recesión) y estancamiento, han caracterizado desde hace más de un siglo a las economías capitalistas modernas. La interrelación creciente de la eco-

5 A través de los miradores y enclaves de cierta altitud (volcanes, acantilados, otras edificaciones, etc.), abundantes en toda la Isla, y mediante prismáticos, localizábamos las grúas, y posteriormente nos acercábamos a cada una de ellas para obtener los datos relativos a cada edificación (tipo de edificación, empresa constructora, sociedad promotora, entidad bancaria financiadora, etc.).

6 Denominamos ultraperiferia turística a aquellos barrios de autoconstrucción que, separados de las urbanizaciones de ocio del litoral, albergan a la población local que trabaja en los servicios turísticos.

7 No todos los campos pudieron ser completados para cada uno de los algo más de 300 registros. En ocasiones, los datos referidos a las constructoras, las promotoras, la entidad financiadora o el número de unidades no aparecían en los letreros o paneles de pie de obra e, incluso, dichos paneles no aparecían. Cuando pudimos, estos datos fueron completados con la información periodística o la oral.

nomía mundial, como consecuencia de la llamada «globalización» o «mundialización» (CARAVACA BARROSO, 1997), ha traído consigo la magnificación de dos de sus fenómenos más representativos. Por un lado, la duración del ciclo económico es cada vez más corta⁸ y las recesiones son de una mayor duración e incidencia sobre los factores productivos. Por otro, los períodos de expansión y crisis están afectando a la mayor parte de las regiones del planeta.

En este contexto de una economía mundializada, los flujos de capital (dinero blanco, pero también negro) en el espacio, están teniendo como destino nuevamente a la Unión Europea, fruto tanto de a) las superganancias obtenidas en los países de economías emergentes (Sureste Asiático y Latinoamérica), como de b) las posibilidades de inversión que abre la instauración de la Unión Económica y Monetaria (UEM). La especialización productiva de las regiones de la Unión Europea seguramente va a provocar que las inversiones lleguen a aquellos sectores económicos en los que cada una de ellas produce más beneficios.

Por el momento durante el año 1998 ya se ha notado la llegada de capitales al Archipiélago Canario. Un informe de la Confederación Provincial de Empresarios de Santa Cruz de Tenerife (CEOE-Tenerife)⁹ que analiza la coyuntura económica de Canarias señala que las Islas estaban importando ahorro de otras comunidades y que la tasa de cobertura actual indica que existen atractivos que dan confianza a las entidades financieras (bancos y cajas), que están prestando en el Archipiélago un 13 % más de lo que tienen depositado por clientes en las Islas. Dicho informe basaba sus afirmaciones en el crecimiento del volumen de depósitos y créditos registrados en las entidades financieras a lo largo de 1998, así como en el importante impulso del número de sociedades mercantiles creadas en la provincia¹⁰, y que situaban a Santa Cruz de Tenerife en el sexto puesto nacional, detrás de Madrid, Barcelona, Vizcaya, Zaragoza y Málaga. Otros indicadores como las tasas de incremento del PIB regional altas y sostenidas, el aumento de la demanda, alzas importantes de la formación bruta de capital y de la inversión extranjera, y la relativa escasez de suelo industrial, locales e inmuebles, revelan el escenario expansivo que vivía y vive la economía canaria.

2.2. El binomio turismo-construcción como base de la especialización productiva del Archipiélago

A Canarias le ha correspondido, desde la década de los setenta, una especialización productiva que ha tenido en el binomio turismo-construcción el actual eje vertebrador de su economía. En la provincia tinerfeña hay censadas unas 7.000 empresas industriales, de las cuales 3.803 se dedican a la construcción (C.O.I.T.I.S.T., 1998). Esto significa que el 54,3 % de las industrias de la provincia pertenecen al subsector de la construcción. Por ello, no va a ser casualidad que la reciente llegada de capitales desde el exterior y la salida a la luz de los capitales canarios estén destinándose al sector inmobiliario (suelo e

8 Sólo la incorporación de los países del campo socialista a la economía mundial ha permitido un cierto alargamiento de la duración de la etapa de crecimiento en los últimos años.

9 Periódico EL DÍA: 4/11/98, p. 11.

10 Hasta agosto de 1998 se habían creado 1.498 nuevas sociedades con un capital nuevo suscrito de 25.510 millones de pesetas y 475 que amplían capital por un importe de 29.225 millones.

inmuebles con destino turístico hotelero, extrahotelero y residencial, turístico local, pero también pisos, chalets, adosados, de primera y segunda residencia)¹¹.

Está siendo y será el sector inmobiliario, como en las dos anteriores ocasiones, el causante de los cambios en el paisaje geográfico del Archipiélago Canario, en general, y de Tenerife, en particular. Como señalaba un articulista de un periódico local, sin ningún tipo de cortapisas¹²:

«En este final del siglo XX y los primeros años del siglo XXI, asistiremos en Canarias, a un nuevo «boom» de la construcción. Más bien un gran «boom», porque se desbordarán todas las previsiones...

Las obras públicas que están programadas en carreteras, autopistas y demás vías, tanto por la Consejería Autonómica, como por el Ministerio de Fomento y los Cabildos Insulares, en este momento, alcanzan presupuestos jamás igualados. Las obras hidráulicas, los aeropuertos, los puertos y demás instalaciones que están previstas en todo el Archipiélago Canario, alcanzan cuantías superiores, en pesetas constantes, a todo lo realizado hasta la fecha.

Las construcciones turísticas, hoteles y apartamentos, para alojar a la creciente afluencia turística al «paraíso de Europa», que ya alcanzará este año la cifra de doce millones, y que no se puede frenar porque ello supondría la mayor amenaza para el sector y que se complementan, sin duda, con las obras de urbanización, construcción de parques marítimos, puertos deportivos, regeneración de playas, campos de golf, avenidas marítimas, senderos forestales, etc. La construcción de viviendas habrá de recibir un gran impulso, como consecuencia de la increíble bajada de los tipos de interés, que abaratan los créditos hipotecarios y, además, la masiva aparición de los «dineros negros» antes de la llegada de la Moneda Única Europea, el euro, en el 2002.

Por todo ello nos permitimos augurar un brillante porvenir al sector de la construcción y esperamos, confiadamente, que los empresarios canarios, plenamente capacitados, sepan llegar a tiempo para que no sean, sólo, empresas foráneas las que acaparen el negocio.»

En este nuevo «boom», el Estado (central, autonómico y cabildos) y las grandes constructoras aparecen indisolublemente ligadas, desde 1998, después de haber mantenido relaciones tirantes a lo largo del año 1997 en los capítulos referidos a infraestructuras y vivienda¹³.

11 La entrada en vigor del Régimen Económico y Fiscal (REF) ha generado un nuevo instrumento de fiscalidad reducida para aquellas empresas que reinviertan en Canarias: la Reserva de Inversiones Canarias (RIC). La RIC se está convirtiendo en un elemento interno de atracción de capitales. Así, la Confederación Canaria de Empresarios señalaba que las inversiones de la RIC previstas relanzarían a Gran Canaria como la isla de mayor calidad y lujo desde el punto de vista turístico (Periódico LA PROVINCIA: 9/4/99, p. 6).

12 Periódico EL DÍA: 29/12/98, p. 3. Artículo de Luciano Lemus Izquierdo: «Un nuevo gran «boom» de la construcción en Canarias».

Efectivamente, a finales de 1998 el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Aguas se congratulaba al anunciar que para el presente año no habría deudas con los contratistas porque los proyectos a ejecutar contarían con prefinanciación¹⁴. Dicho Consejero afirmaba que su departamento es el más inversor del Gobierno Autónomo (13,6 % de gastos corrientes frente al 86,4 % de gastos de inversión) para el ejercicio de 1999, en el que invertirán 20.454 millones en carreteras, 11.296 en obras hidráulicas, 3.254 en puertos y 7.138 en viviendas. A esto hay que añadir los 14.771 millones que recibirán los aeropuertos canarios (8.750 para la provincia de Santa Cruz de Tenerife)¹⁵.

Respecto a la construcción de vivienda de protección oficial, el Tercer Plan Canario de Vivienda, en vigor desde 1996, preveía la construcción de 12.800 nuevos inmuebles y de 2.000 viviendas de alquiler, la rehabilitación de 17.300 viviendas sociales y en zonas rurales, así como 2.300 actuaciones para la adquisición y urbanización de suelo. A finales de 1998 se aprueba la ampliación de dicho Plan hasta el año 2001 con unas 40.000 nuevas actuaciones (3.950 viviendas en régimen de alquiler, 3.000 viviendas para la venta, 15.050 actuaciones para la rehabilitación del parque público de viviendas, 13.644 actuaciones para la rehabilitación de viviendas rurales y 5.346 para la adquisición o habilitación de suelo). Se movilizarán así unos 400.000 millones de pesetas: 25 % de los cuales corresponderían a recursos financieros públicos, subvenciones e intereses, mientras que la cifra restante provendrá de créditos hipotecarios a través de los acuerdos con las distintas entidades de ahorro; a estas cantidades se sumarán los fondos de los diferentes ejercicios presupuestarios de la Comunidad Autónoma¹⁶.

La tendencia alcista de los precios de la vivienda no ha hecho más que crecer durante el último año. Los precios de las viviendas en Canarias durante el tercer trimestre de 1998 se incrementaron un 11,8 % respecto al mismo período de 1997, pasando el valor del metro cuadrado de 107.110 a 119.700. Se trataba de la subida más importante del Estado después de Baleares (18,9 %). Hacia el final de año se informaba de que el precio de la vivienda había subido hasta un 30 % en algunas zonas de Tenerife. Las constructoras señalaban que ello se debía a los elevados costes de mano de obra, materiales y valor del suelo. Según FEPECO (Federación Provincial de Entidades de la Construcción)¹⁷:

13 Periódico EL DÍA: 7/1/98, p. 10: FEPECO reconoce un cambio de actitud del Gobierno hacia los problemas de los constructores, a raíz de un informe entregado a la Comunidad Autónoma en septiembre de 1997.

14 En un anexo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 1999, se prefinanciarán actuaciones en carreteras al considerarse obras de gran interés. Este sistema permite la ejecución de obras mediante el pago de las mismas a los constructores para su pronta realización pidiendo créditos a las entidades de ahorro, al tiempo que la Administración se hace cargo del abono de los intereses.

15 Periódico EL DÍA: 4/10/98, p. 11 y 13/11/98, p. 7. Sólo 3 obras de carreteras en Tenerife concentran más de 18.000 millones de presupuesto entre el año 1999 y el 2001: Tres de Mayo-Guajara (12.392 millones), Guamasa-La Orotava (3.417 millones) y Icod-El Ghincho (2.566 millones).

16 Periódico EL DÍA: 27/11/98, p. 5 y 28/11/98, p. 9.

17 Periódico EL DÍA: 22/11/98, p. 1. El presidente de FEPECO y dueño de una de las principales constructoras de Tenerife (Promotora Punta Larga), Antonio Plasencia, señalaba como el valor del suelo era una de las principales causas de los elevados precios de las viviendas, aunque él es uno de los grandes propietarios de suelo de la Isla (EL DÍA: 22/1/98, p. 12).

«La creciente repercusión del valor del suelo en el coste final de la vivienda es uno de los elementos más importantes en la subida de los precios. Tal es así que este componente, cuya incidencia en el valor final de una vivienda suele rondar entre el 15 % en los módulos de protección oficial y el 20 % en la vivienda libre, llega a alcanzar en la actualidad hasta el 45 % del coste total.

Otro apartado que se ha encarecido de forma importante es el coste de la mano de obra, factor en el que se suma la escasez de personal en una coyuntura en la que existen numerosos proyectos de construcción en marcha. Por último la buena coyuntura económica —con una mayor predisposición de los ciudadanos a la compra de viviendas de precio libre—, el efecto de la reducción de los tipos de interés, la finalización este año de las ventajosas condiciones de en materia de desgravación e, incluso, la irrupción al mercado inmobiliario de fondos hasta ahora ocultos con la próxima entrada en vigor del euro, conforman un escenario, el de 1998, con la vivienda como uno de los bienes que más está elevando sus precios.»

Esta tendencia alcista ha seguido su curso, de tal manera que sólo en el primer trimestre de 1999 el precio de la vivienda nueva se ha disparado un 13 %, situándose la media regional en 139.900 pesetas el metro cuadrado.

En la base de la subida de los precios de los inmuebles hay que situar la expansión urbano-turística que afecta a Canarias. En el mes de noviembre de 1998, a través de los medios de comunicación escritos, el Vicepresidente de FEPECO señalaba como las mayores subidas de los precios se estaban registrando en algunas zonas concretas de los municipios turísticos del Sur de Tenerife, como las áreas litorales de Adeje y Arona¹⁸. Más explícito ha sido, recientemente, el Director General de la Vivienda del Gobierno Autónomo, Miguel Ángel Pulido, quien ha esgrimido que la fuerte presión inmobiliaria que genera el «boom» turístico que vive el Archipiélago, el crecimiento de la demanda de viviendas y el hecho de que Canarias tenga un territorio bastante limitado explica el fuerte crecimiento registrado en el precio de las viviendas durante el primer trimestre del año. Para Pulido¹⁹:

«El potencial turístico de Canarias hace que el territorio insular reciba una fuerte presión por parte de las empresas constructoras e inmobiliarias, interesadas en construir y explotar apartamentos, lo que hace que en algunos sitios se llegue a los límites de la especulación...

En Canarias la presión demográfica, derivada del crecimiento de la población y de la llegada de mano de obra procedente del exterior, a consecuencia del crecimiento económico, hace inflar a la demanda, lo que genera un aumento del precio de este tipo de bienes.»

¹⁸ Periódico EL DÍA: 22/11/98, p. 19.

¹⁹ Periódico CANARIAS 7: 9/4/99, p. 43.

En estos meses iniciales del presente año las «posturas encontradas» de los agentes económicos y políticos se han puesto de manifiesto en más de una ocasión con respecto a la necesidad o no de poner límites a la promoción inmobiliario-turística. Ante la propuesta de todos los grupos parlamentarios de plantear límites al crecimiento turístico en la próxima legislatura, a través de las directrices marcadas por el Plan Director de Infraestructuras de Canarias (PDIC), el Vicepresidente de la Confederación Canaria de Empresarios, Alberto Cabré, ha expuesto que es cierto que se debe hacer un debate entre el medio ambiente y el crecimiento económico, pero de forma rigurosa, pues es curioso que «cuando hay inversiones importantes en Gran Canaria, como las de Meloneras, Tauro y Veneguera, de supercalidad, además de tres campos de golf, que proyectan a Gran Canaria como una isla de construcciones turísticas de gran calidad y de lujo surge el debate de la moratoria turística». Cabré además cuestionó la validez del PDIC y observó que Gran Canaria ha sufrido las consecuencias de la legislación del territorio vigente, concretamente del Cabildo con el Plan Insular del Territorio, mientras que otras islas como Tenerife, que carecen de esta normativa, no han padecido el mismo problema. El Presidente esta misma asociación fue tajante al concluir que «cuando ya han construido lo que han querido (refiriéndose a otras islas), ahora dicen que pare todo el mundo, y no lo vamos a permitir». Finalmente la Presidenta de la Asociación de Empresarios de la Construcción de la provincia de Las Palmas, María Salud Gil, considera el PDIC como una mera tesis doctoral y aseveró que «los empresarios somos los únicos que dicen la verdad y el anuncio de la moratoria es sólo un elemento de propaganda electoral, porque una cosa es proteger el medio ambiente y otra que nos tomen el pelo»²⁰.

Mientras se producen estas declaraciones tanto de los representantes de los agentes económicos como de los políticos y gestores públicos, el proceso de construcción inmobiliaria sigue su curso creciente, pues el planeamiento urbanístico municipal había dejado aprobado desde el final de la segunda expansión turística del segundo lustro de los años ochenta en qué lugares de las islas se podían invertir capitales con destino a la construcción de inmuebles. En el caso de Tenerife, los estudios llevados a cabo por el equipo redactor del Plan Insular de Ordenación del Territorio sobre el planeamiento municipal de los 31 municipios de la isla, sumaban más de 8.660 ha de Suelo Urbanizable con capacidad para construir 131.300 viviendas. A dichas cifras habría que añadir las numerosas parcelas que todavía quedaban por ocupar en la 11.000 ha de Suelo Urbano.

Si los números correspondiesen a las plazas turísticas de la Isla, resulta que en Suelo Urbano todavía se podía llegar a las 270.000 y a las 263.500 en Suelo Urbanizable, lo que supone que el planeamiento aprobado o en trámite de aprobación en 1991 sumaba una capacidad alojativa de más de medio millón de plazas turísticas.

Y está siendo en este suelo, tanto Urbano como Urbanizable, donde ha arrancado en 1998 la tercera expansión inmobiliaria de Tenerife.

²⁰ Periódico LA PROVINCIA: 9/4/99, p. 6.

Cuadro I
ESTADO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN TENERIFE (1991)

Municipio	S.U.		S.A.U.		Total	
	HAS	Viviendas	HAS	Viviendas	Total HAS	Total viviendas
La Laguna	1.828,5	64.430	421,5	12.150	2.250,0	76.580
Tegueste	239,1	5.805	—	—	239,1	5.805
Santa Cruz	1.795,8	98.759	945,9	37.393	2.741,7	136.152
Tacoronte	588,2	13.720	100,4	1.149	688,6	14.869
El Sauzal	129,5	3.811	533,6	10.889	663,1	14.700
La Matanza	126,6	4.609	46,4	—	173,0	4.609
La Victoria	117,5	4.143	51,4	870	168,9	5.013
Santa Úrsula	240,3	8.813	65,7	1.261	306,0	10.074
La Orotava	515,3	12.692	200,2	4.103	715,5	16.795
Puerto de la Cruz	426,0	12.573	243,0	3.270	669,0	15.843
Los Realejos	176,3	6.193	658,6	14.145	834,9	20.338
San Juan Rambla	106,2	2.815	14,3	92	120,5	2.907
La Guancha	134,2	3.972	29,1	701	163,3	4.673
Icod de los Vinos	302,3	11.243	132,3	3.719	434,6	14.962
Garachico	136,5	4.136	29,9	539	166,4	4.675
Los Silos	85,9	2.825	29,1	600	115,0	3.425
Buenavista	75,8	1.846	289,6	564	365,4	2.410
El Tanque	60,5	2.004	—	—	60,5	2.004
Santiago del Teide	168,7	15.690	59,7	—	228,4	15.690
Guía de Isora	187,7	6.328	310,8	1.240	498,5	7.568
Adeje	508,7	4.560	1.445,6	11.469	1.954,3	16.029
Arona	1.115,1	5.560	652,5	5.275	1.767,6	10.835
Vilafior	—	—	—	—	—	—
San Miguel	299,4	3.774	394,8	3.109	694,2	6.883
Granadilla	342,8	10.590	944,9	3.804	1.287,7	14.394
Arico	178,4	4.302	132,9	872	311,3	5.174
Fasnia	56,9	2.518	10,2	240	67,1	2.758
Güímar	152,0	5.420	560,0	8.038	712,0	13.458
Arafo	205,1	2.125	25,0	679	230,1	2.804
Candelaria	377,2	14.282	59,6	1.684	436,8	15.966
El Rosario	329,2	12.960	273,9	3.453	603,1	16.413
Total Tenerife	11.005,7	352.498	8.660,9	131.308	19.666,6	483.806

Fuente: Avance del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Tenerife (1991).

Cuadro II
DISTRIBUCIÓN DE LAS PLAZAS TURÍSTICAS APROBADAS SEGÚN
EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN TENERIFE (1991)

Municipio	Camas		Total camas
	S.U.	S.A.U	
La Laguna	6.900	0	6.900
Tegueste	0	0	0
Santa Cruz	7.555		7.755
Tacoronte	2.150	0	2.150
El Sauzal	1.185	427	1.612
La Matanza	0	0	0
La Victoria	0	0	0
Santa Úrsula	0	0	0
La Orotava	0	0	0
Puerto de la Cruz	29.720	8.403	38.123
Los Realejos	2.565	17.480	20.045
San Juan de la Rambla	0	0	0
La Guancha	0	0	0
Icod de los Vinos	0	0	0
Garachico	151	0	151
Los Silos	1.108	760	1.868
Buenavista del Norte	0	4.200	4.200
El Tanque	0	0	0
Santiago del Teide	19.395	9.560	28.955
Guía de Isora	6.120	25.370	31.490
Adeje	55.417	91.474	146.891
Arona	109.816	58.680	168.496
Vilaflor	0	0	0
San Miguel	12.201	19.646	31.847
Granadilla	13.107	21.764	34.871
Arico	2.136	5.792	7.928
Fasnia	0	0	0
Güímar	0	0	0
Arafo	0	0	0
Candelaria	0	0	0
El Rosario	687	0	687
Total Tenerife	270.213	263.556	533.769

Fuente: Avance del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Tenerife (1991).

3. LAS CARACTERÍSTICAS DE ACTUAL PROCESO INMOBILIARIO EN TENERIFE

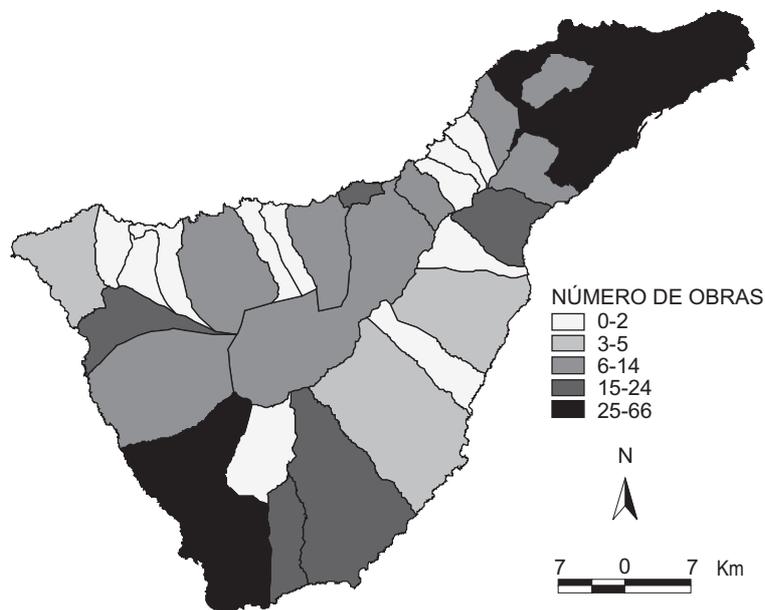
3.1. La distribución espacial de las inversiones

A finales del año 1998 la suma de las grúas para la construcción de inmuebles en la isla de Tenerife alcanzaba la cifra de 409, lo que representaba una media de 13 grúas por municipio. Dicha media esconde grandes disparidades espaciales, pues desde los municipios donde no había ninguna grúa (La Victoria, La Guancha, Garachico, El Tanque y Vilaflor) hasta las 66 de Santa Cruz de Tenerife, existían enormes diferencias.

Como se puede observar en el Mapa de Magnitud del Proceso Inmobiliario, destacan sobremanera dos áreas insulares por el volumen de la actividad inmobiliaria: Santa Cruz (66)-La Laguna (43) y Adeje (57)-Arona (37). Se trata, en primer lugar, de la comarca capitalina que alberga más de la mitad de la población de la Isla, y, en segundo lugar, del centro turístico más importante de la provincia y segundo de Canarias (Los Cristianos-Playa de Las Américas). Ambas son los polos que articulan la actual organización económica y espacial de Tenerife.

Siguen a bastante distancia un grupo de municipios que contenían un número de grúas situado entre la media y las 25. Espacialmente no se encuentran en la misma área insular, sino que constituyen tres comarcas bien diferenciadas. La primera de ellas está conformada por el municipio turístico del Puerto de la Cruz (24) en el Valle de La Orotava-

MAGNITUD DEL PROCESO INMOBILIARIO POR MUNICIPIOS EN TENERIFE



va. Esta comarca fue el principal centro de ocio y agrícola de Tenerife hasta comienzos de los años ochenta. Las otras dos comarcas son, en realidad, municipios incluidos en las áreas de influencia de los principales polos de actividad económica de la Isla: El Rosario y Candelaria respecto a la conurbación Santa Cruz-La Laguna, y Granadilla, San Miguel y Santiago del Teide respecto al área turística de Arona-Adeje. Las zonas litorales de los municipios de El Rosario y Candelaria, inicialmente proyectadas como centros turísticos, se han transformado en periferias residenciales y de ocio para la clase media y alta de la capital santacruzera. Mientras que los municipios situados en torno a Los Cristianos-Playa de las Américas constituyen áreas turísticas secundarias y de diversificación de las actividades de ocio (turismo residencial extranjero y local, turismo deportivo), así como de ubicación de los servicios (talleres, tiendas, ferreterías) y de residencia de la población que trabaja en las urbanizaciones turísticas.

Un tercer grupo de municipios contaba con un número de grúas situado entre las 5 y las 13. Tres de ellos (Los Realejos, La Orotava y Santa Úrsula) completarían la comarca del Valle de la Orotava y representarían el área de influencia del centro turístico del Puerto de la Cruz. Otro subgrupo sería el de Tegueste-Tacoronte que correspondería a los municipios norteños inmersos en la dinámica de crecimiento residencial de Santa Cruz-La Laguna. Finalmente, dos municipios cabeceras comarcales (Icod respecto a la comarca de Daute; Güímar respecto a la comarca del Valle de mismo nombre) acogen un cierto peso inmobiliario.

El resto de los municipios de la isla (un total de 12) apenas presentan actividad constructiva digna de mención, pues tienen una, dos o ninguna grúa. En general, se trata de municipios donde el carácter minifundista de la propiedad, la ausencia de áreas propiamente urbanas y un litoral, cuando disponen del mismo, poco apto —por el momento— para la actividad constructiva. Ello no quiere decir que en estos municipios la construcción de inmuebles no exista, pero la misma se lleva a cabo a través de viviendas de autoconstrucción y rurales, y no mediante intervenciones de carácter típicamente inmobiliarias. Ante el despuntar de esta nueva avalancha constructiva, estos municipios se están apresurando a modificar sus instrumentos de planeamiento. Sirva de ejemplo el municipio de Arafo, donde se plantea la modificación de las Normas Subsidiarias de 1990 en los siguientes términos²¹:

«MODIFICAN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA POTENCIAR LA CONSTRUCCIÓN. El equipo de gobierno del Ayuntamiento de Arafo ultima la modificación de las actuales normas subsidiarias del Planeamiento de la Villa con el objetivo de potenciar la construcción.

Desde la Corporación Local se han suprimido y reclasificado las bolsas de suelo rústico existente dentro de la delimitación del suelo urbano y que impedían según las Normas Subsidiarias del año 1990, las segregaciones y, por tanto, su expansión...

21 Periódico EL DÍA: 27/11/98, p. 30. Con similares características a Arafo, el municipio de La Victoria se encuentra en fase de modificación de sus Normas Subsidiarias, con el objetivo, según su alcaldesa accidental de evitar las edificaciones ilegales y disponer de más Suelo Urbanizable (declaraciones al periódico EL DÍA: 15/10/98, p. 15).

Las nuevas normas permitirán la construcción a borde de caminos en la zona de medianías, recogiendo los más importantes.

Con estas medidas se admite el uso residencial ligado al medio rural en todos los tipos de terrenos rústicos, reduciéndose al mismo tiempo la superficie mínima exigible para poder llevar a efecto cualquier tipo de edificación.»

Como en este último ejemplo citado, cabe señalar que en la Isla, y de forma generalizada, se estaban llevando a cabo numerosas intervenciones urbanísticas que no necesitaban de grúas de construcción por: a) tratarse de la edificación de inmuebles de reducidas dimensiones (viviendas de autoconstrucción, pequeños edificios en Suelo Urbano o Urbanizable, chalets unifamiliares y adosados, edificaciones en Suelo Rústico²²), b) ser obras de urbanización de planes parciales (turísticos, residenciales, polígonos industriales), c) ejecución de infraestructuras (carreteras, puertos, aeropuertos), d) modernización de explotaciones agrícolas (acondicionamiento de nuevas fincas o sorribas y ampliación de la superficie de invernaderos para la agricultura de exportación). Como muestra de esta febril actividad transformadora del territorio hemos recogido sintéticamente y por municipios algunas de las obras que se estaban ejecutando en el momento de la recogida de datos para la elaboración de este artículo (ver Anexo).

3.2. Magnitud y Estrategias de los agentes inmobiliarios

Teniendo como hilo conductor la implantación del turismo de masas, el crecimiento urbanístico insular en todas sus modalidades ha ido generando un fuerte sector empresarial de naturaleza inmobiliaria que ha terminado ligando a los grandes propietarios de la tierra con las mayores constructoras de Tenerife. El resultado actual se ha ido gestando a lo largo de las tres últimas décadas y el crecimiento de estas grandes sociedades ha ido parejo con la mayor transformación territorial de la historia de la Isla.

Junto a las grandes propietarias-constructoras locales, destacan las de procedencia peninsular que, ligadas al capital financiero del país, tienen ya una dilatada historia de actuaciones en Tenerife, tanto en la construcción de infraestructuras, como en la producción de vivienda de protección oficial y libre.

Finalmente, un rosario de pequeñas constructoras de ámbito de actuación municipal o, a lo sumo, comarcal, que dependen en gran medida tanto de los vaivenes del mercado inmobiliario, como de las grandes constructoras locales y peninsulares para las que actúan como subcontratistas.

²² Según un estudio preliminar de 1991 del Plan Insular de Tenerife, unas 8.255 viviendas habían sido contabilizadas en 10 de los 31 municipios de la Isla en Suelo Rústico. El 57 % de dicha cifra se localizaban en los municipios de El Rosario y Candelaria. El trabajo de campo nos permitió visualizar que en estos municipios, pero también por toda la franja de medianías de los restantes, las edificaciones en Suelo Rústico y «a borde de camino» (caminos agrícolas asfaltados y transformados en vías de penetración para la urbanización de las áreas rurales), seguían proliferando de manera notoria.

La magnitud de los problemas de las viviendas ilegales condujo al Gobierno Autónomo a llevar a cabo un censo de las mismas con el objetivo de su posterior legalización. Dicho censo arrojó una cifra de 30.000 viviendas ilegales en Canarias, de las que 11.000 se localizaban en la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Las actuaciones ejecutadas por las grandes constructoras peninsulares (OBRASCON-HUARTE, NECSO, DRAGADOS, FERROVIAL, ACS, AGROMAN, FCC) muestran la diversificación propia de grandes sociedades en todo el territorio insular: conjuntos residenciales de viviendas de mercado libre y de lujo (tanto en la capital provincial como en las áreas turísticas), de protección oficial, grandes equipamientos públicos e infraestructuras²³. Un ejemplo actual es el de OBRASCON-HUARTE que estaba construyendo un centro de salud comarcal en el Valle de La Orotava, una promoción de viviendas de protección oficial en las medianías del municipio norteño de San Juan de la Rambla, un conjunto de apartamentos en el centro turístico de Acantilados de los Gigantes (Santiago del Teide), un depósito regulador de agua potable en Candelaria, un centro de secundaria en el polígono de viviendas de El Rosario y un edificio de viviendas de lujo en el ensanche Sur de Santa Cruz.

Las grandes constructoras locales (Promotora Punta Larga, Grupo Socas, Servicios y Obras Canarias, Grupo Bricansa, Gomasper, Construcciones Marichal, Daltre), gracias al crecimiento obtenido en la segunda expansión inmobiliaria en los años ochenta, intentan emular a las constructoras peninsulares. El ejemplo más representativo es el de Promotora Punta Larga que mediante el instrumento de la Unión Temporal de Empresas (UTE) está logrando participar en la realización de carreteras y grandes equipamientos públicos junto a las grandes constructoras peninsulares, un fenómeno impensable hace sólo algunos años. Así, en la construcción del Auditorium de Santa Cruz de Tenerife aparece junto a DRAGADOS Y NECSO, o en el Centro de Convenciones del Sur junto a NECSO. En lo referente a la diversificación de la oferta, el Grupo Socas ofrecía el siguiente panorama: compraventa de viviendas de lujo en el área de expansión norte (Colinas de Anaga) de Santa Cruz, pisos en la zona de remodelación del centro de La Laguna y chalets adosados en ciudad jardín en la periferia de esta misma ciudad (vega agrícola), apartamentos de lujo en la ciudad turística del Puerto de la Cruz y apartamentos y adosados de lujo en las urbanizaciones turísticas de la expansión norte de Playa de las Américas (Adeje).

Proporcionando la liquidez necesaria a las promotoras-constructoras, el capital financiero resulta indispensable en el complejo mundo de los negocios inmobiliarios. Las grandes constructoras peninsulares, no necesitan financiación pues ya se hallan penetradas por el capital financiero español. Sin embargo, las constructoras locales precisan que las entidades bancarias adelanten, mediante créditos, el dinero indispensable para llevar a cabo la obra. En el caso de Tenerife, la caja provincial (Cajacanarias) es la entidad financiera que proporciona ingentes cantidades de capital de préstamo a las promotoras-constructoras. Incluso la caja de crédito agrario (Caja Rural) aparece financiando algunas promociones. También los intereses inmobiliarios de otras cajas y bancos españoles no son nada desdeñables. La Caixa, Caja Madrid, el BBV, Argentaria, Banesto, Bankinter o Banca March son algunas de las entidades financieras que se encontraban asociadas a las edificaciones que se estaban levantando.

23 Ver Anexo.

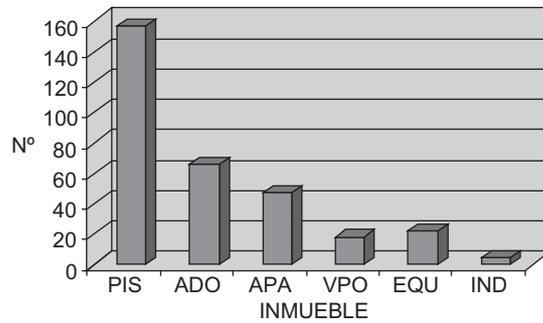
3.3. La tipología de las promociones

La atención a los diversos segmentos del mercado de la compraventa de inmuebles por parte de las promotoras-constructoras y la distinción de áreas inmobiliarias especializadas, nos ha permitido establecer una aproximación a la tipología de las promociones desde dos vertientes: a) una definida por el producto final (pisos, chalets y adosados, apartamentos, viviendas de protección oficial, equipamientos, naves industriales), y, otra, b) por la localización espacial de los inmuebles (áreas inmobiliarias: turísticas, turísticas locales, cascos urbanos municipales, otros núcleos del municipio, ultraperiferias turísticas, periferia de Santa Cruz-La Laguna, centro capital provincial).

Respecto al producto inmobiliario final, el 50 % de las promociones están dedicadas a su posterior venta en forma de viviendas en pisos. Dicho producto sigue siendo la unidad más recurrida en la operación inmobiliaria. En la última década ha conocido un destacado proceso de crecimiento de las promociones de chalets adosados, como fórmula para hacer frente a la demanda de una clase media que tiene un poder adquisitivo superior al grupo tradicional que accede al mercado de viviendas en pisos. Un 21 % de las edificaciones corresponden a este segmento en expansión del mercado. Como isla turística, la construcción de apartamentos supone otro renglón importante de la producción de inmuebles en Tenerife. Un 15 % de las promociones se incluyen en este apartado. El Tercer Plan Canario de Vivienda ha hecho atractivo la vivienda de protección oficial para las constructoras. Por ello, no es casual que un 6 % de las promociones que se estaban desarrollando a finales de 1998 correspondiesen a este segmento del mercado de la vivienda. Las construcciones para albergar equipamientos públicos (centros de enseñanza, centros de salud, auditorium, etc.) aunque sólo representen un 7 % del número de obras en ejecución, son importantes por la significación y los elevados costes de las mismas.

Por el número de obras que se están realizando en cada una de las áreas inmobiliarias que hemos distinguido para el conjunto de la Isla, se perfilan las siguientes conclusiones. Las áreas planificadas para el turismo de masas internacional ocupan el primer lugar con una cuarta parte de las obras en desarrollo. Le sigue en porcentaje las edificaciones que se realizan en las cabeceras municipales (18 %). Como muestra representativa del dinamismo de estas áreas, en los núcleos de turismo local —en los que se mezcla en muchas ocasiones la primera y la segunda residencia— se concentra el 14 % del total de actuaciones. Los iniciales núcleos de autoconstrucción que constituyen las ultraperiferias turísticas han sido una de las áreas estrenadas en los años noventa por la promoción inmobiliaria, a medida que su crecimiento espontáneo los ha convertido en centros urbanos, revalorizándose el suelo para la construcción de conjuntos residenciales. Finalmente, las obras en la capital provincial y su extensa periferia, con un porcentaje del 8 % y del 13 % respectivamente, están siendo realizadas en un área de tradicional atracción para las promotoras-constructoras.

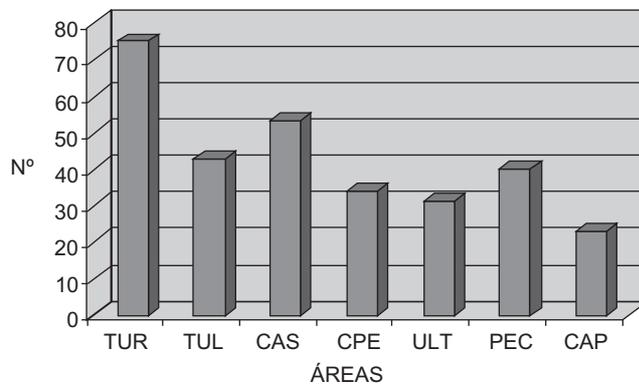
Gráfico I
TOTAL DE OBRAS POR TIPOS DE INMUEBLES



PIS: Piso
 ADO: Adosado
 APA: Apartamento
 VPO: Vivienda de Protección Oficial
 EQU: Equipamiento
 IND: Nave Industrial

Como se puede observar todos los tipos de productos y todas las áreas inmobiliarias de Tenerife se han convertido en potenciales generadores de rentas urbanas para la gran mayoría de las sociedades que intervienen en uno de los más destacados procesos productivos que existen en la Isla.

Gráfico II
TOTAL DE OBRAS POR ÁREAS INMOBILIARIAS



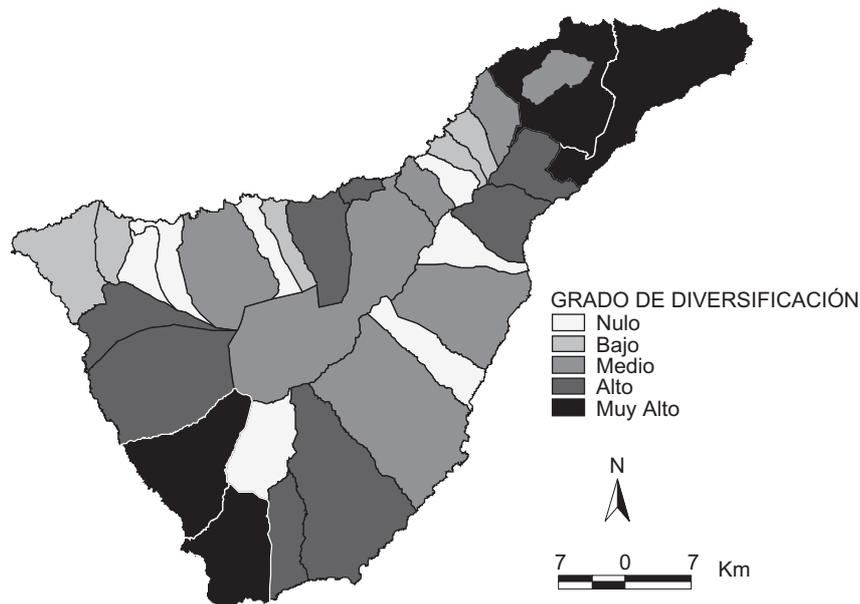
TUR: Turística
 TUL: Turística local
 CAS: Casco municipal
 CPE: Resto núcleos del municipio (sin desarrollo turístico)
 ULT: Ultraperiferias turísticas
 PEC: Periferia Santa Cruz-La Laguna
 CAP: Capital provincial

A modo de conclusión de este apartado hemos elaborado un mapa de síntesis (resultante de los 11 mapas temáticos), en el que aparecen clasificados los municipios de Tenerife según el grado de oferta inmobiliaria, es decir según la diversidad tanto de tipos de productos y como de áreas inmobiliarias, a lo que hemos añadido el número total de obras en ejecución.

En este mapa de síntesis destacan los dos principales polos que articulan el territorio insular: la conurbación Santa Cruz-La Laguna y el área turística formada por Arona-Adeje. A continuación se sitúan cuatro comarcas formadas por dos municipios cada una. La primera de ellas es Puerto de la Cruz-Los Realejos que viene a representar el segundo centro turístico insular. El segundo y tercer grupo limitan por el Sureste (San Miguel-Granadilla) y el Noroeste (Guía de Isora-Santiago del Teide) al centro turístico de Los Cristianos-Playa de las Américas. Se trata de comarcas con un desarrollo turístico de masas más extensivo, residencial y deportivo, pero también con núcleos turísticos locales y de residencia para la población de servicios. La cuarta comarca está conformada por El Rosario-Candelaria, como área de influencia sur de Santa Cruz-La Laguna. El resto de los municipios presentan valores de diversificación inmobiliaria bajos, así como un menor peso según el número de obras en ejecución.

Del mapa de síntesis (Mapa de Diversificación Inmobiliaria) se deduce que los desequilibrios intrainisulares tenderán a acentuarse en el futuro (crecimiento del Sur-Suroeste frente al Norte, aumento de la conurbación Santa Cruz-La Laguna, estancamiento del Sureste y del Noroeste), pues las grandes obras de equipamientos y servicios tenderán a ubicarse en las áreas de mayor crecimiento del turismo y de la residencia.

DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA POR MUNICIPIOS EN TENERIFE



3.4. Aproximación al análisis espacial de los precios de los inmuebles

En clara relación con la producción inmobiliaria se encuentra tanto la base física donde el proceso tiene lugar (el suelo), como el resultado o división horizontal que se realiza una vez se concluyan las edificaciones (inmuebles). Tanto una como otra reflejan variabilidad de los precios en función de las áreas inmobiliarias, pero también en función de la calidad de los inmuebles que, dentro de una misma área inmobiliaria, pueden adquirir valores muy contrastados.

Los precios actuales que hemos obtenido, probablemente infravalorados, oscilan entre las 75.800 ptas/m² de una vivienda de protección oficial en la periferia de Santa Cruz y las 312.500 ptas/m² de un apartamento de lujo en la urbanización turística de Playa del Duque en el área de expansión de Playa de las Américas.

Sin embargo, como se puede observar en el cuadro siguiente dentro de las zonas turísticas de Tenerife existen diferencias de precios. El sector de los planes parciales del norte de Playa de las Américas en Adeje constituye el área más cara de toda la isla, seguido Los Gigantes y Puerto de la Cruz.

Las promociones de chalets adosados, con cifras que oscilan entre la 175.000 y las 200.000 ptas/m², resultan también enormemente rentables teniendo en cuenta los costes del suelo y el aprovechamiento total del mismo. Las pequeñas y medianas constructoras locales obtienen del adosado una buena parte de sus ingresos.

El mercado inmobiliario para el turismo local combina el apartamento en edificios con el chalet adosado, intentando ofertar a la clase media y media alta distintas posibilidades de compra (130.000-140.000 ptas/m²).

En las ultraperiferias turísticas, el precio de los inmuebles disminuye desde el centro urbano hacia la periferia, pero las 90.000-100.000 ptas/m² de media representan en la actualidad la única manera de acceder a posesión de una vivienda de precio libre por parte de la población local. La importancia que las ultraperiferias turísticas ha ido adquiriendo durante el transcurso de esta década ha provocado que los precios de los inmuebles se asemejen ya a los que se pagan en los cascos urbanos municipales.

En la capital provincial, los ensanches Sur y Colinas de Anaga se llevan a cabo con la producción de viviendas de lujo, dada la cercanía al centro administrativo, comercial y portuario de la ciudad, por lo que los precios medios son similares a los de las áreas turísticas de calidad del Sur de la Isla. En la periferia, constituida mayoritariamente por viviendas de autoconstrucción y, en menor medida, por polígonos de viviendas, los precios se abaratan.

CONCLUSIONES

Una vez analizado el actual proceso inmobiliario que está desarrollándose en la isla de Tenerife, hemos deducido las siguientes conclusiones:

- a) Ha comenzado un nuevo proceso de transformación territorial en Tenerife (extensible al resto del Archipiélago).
- b) La importancia que la coyuntura económica internacional tiene —por tercera vez— en la configuración del paisaje geográfico insular.

Cuadro III
PRECIOS MEDIOS (PTAS/M²) DE LOS INMUEBLES SEGÚN EL TIPO DE
INMUEBLE Y EL ÁREA INMOBILIARIA EN TENERIFE (1998)

Mercado Inmobiliario	Municipio	Zona Municipio	Tipo Inmueble	Precio (Ptas./M²)
Turístico exterior	Adeje	Torviscas Alto	Apartamento	174.000
		Playa del Duque	Apartamento	312.500
		Jardines del Duque	Apartamento	268.700
	Santiago del Teide	Los Gigantes	Apartamento	210.000
		Playa de la Arena	Apartamento	138.300
	Puerto de la Cruz	Playa Jardín	Apartamento	153.300
Residencial en ciudad jardín	La Laguna	Periferia norte	Adosado	177.500
	Tacoronte	Periferia casco	Adosado	140.000
	Tegueste	Periferia casco	Adosado	120.600
	El Sauzal	Periferia casco	Chalet	238.100
	Santa Úrsula	La Quinta	Adosado	192.500
		Periferia casco	Chalet	208.000
	Candelaria	Barranco Hondo	Chalet	173.300
Turístico local	Granadilla	El Médano	Apartamento	135.000
	Fasnia	Los Roques	Adosado	137.500
		Punta Larga	Adosado	141.600
		Las Caletillas	Apartamento	135.000
	El Rosario	Radazul	Chalet	217.200
		Radazul	Apartamento	130.000
	Santa Cruz	Acorán	Adosado	132.300
	La Laguna	Bajamar	Apartamento	137.500
	Ultraperiferia turística	Guía de Isora	Piedra Hincada	Vivienda
Adeje		Los Menores	Adosado	137.700
Arona		Parque La Reina	Vivienda	101.600
Granadilla		San Isidro	Adosado	88.200
		San Isidro	Chalet	93.750
Núcleo comarcal		Los Realejos	Los Realejos	Vivienda
	Santa Úrsula	Santa Úrsula	Vivienda	91.600
	Tegueste	Tegueste	Vivienda	95.800
Capital provincial	Santa Cruz	Centro	Vivienda	183.300
		Cabo Llanos (Ensanche Sur)	Vivienda lujo	280.800
		Residencial Anaga (Colinas de Anaga)	Vivienda	235.000
		La Cuesta (Periferia Norte)	Vivienda	102.500
		VPO (Periferia)	Vivienda	75.800

Fuente: Trabajo de Campo y Hemeroteca. Elaboración propia.

- c) La novedad del actual proceso inmobiliario, con respecto las coyunturas anteriores, es su enorme dimensión y su extensión a todo el espacio insular.
- d) Los agentes inmobiliarios siguen siendo los mismos, pero con mayor capacidad de transformación territorial, tanto por la magnitud y grado de concentración empresarial como por su especialización en cualquier segmento del mercado inmobiliario.
- e) Dada la importancia de «lo inmobiliario» y de la intensidad y distribución de las construcciones en Tenerife, seguirán acentuándose los desequilibrios económicos y espaciales intrainsulares en el futuro.

ANEXO: OTROS INDICADORES DE LA MAGNITUD DEL BOOM DE LA CONSTRUCCIÓN EN TENERIFE

PUERTO DE LA CRUZ

- DRAGADOS realiza trabajos de urbanización en un plan parcial turístico de la zona de El Botánico.

LA OROTAVA

- Falta de mano de obra: en algunas obras se ven colgados carteles con «se necesitan albañiles, buen sueldo».

ICOD

- Acondicionamiento ambiental de la playa del Moni: obra financiada por el Ministerio de Medio Ambiente por valor de 312 millones de pesetas y que lleva a cabo DRAGADOS.

BUENAVISTA

- Acondicionamiento de nuevas fincas para el cultivo del plátano e instalación de invernaderos en la plataforma litoral o isla baja del municipio.

SANTIAGO DEL TEIDE

- Movimientos de tierras en el Plan Parcial Lajas de Chapín e inicio de las primeras construcciones en una urbanización aprobada en la segunda expansión turística.

GUÍA DE ISORA

- Los planes parciales de Salinas de Fonsalía y Costa Calma se encuentran en plena etapa de expansión urbanizadora con edificios de apartamentos y chalets.

ADEJE

- Obras de urbanización de la zona este del plan parcial Playa Paraíso, con numerosas parcelas con el letrero de «se vende».
- Obras de terminación del campo de golf Open Golf Costa Adeje y obras de urbanización del plan parcial Sector 10 de Barranco Las Torres.
- Obras de urbanización en el ensanche del casco de Adeje que lleva a cabo AGROMAN, en lo que será Residencial El Galeón de Adeje.
- Obras de urbanización en el plan parcial Fañabé (antigua finca de ENTRECANALES).
- Obras de urbanización en la zona alta del plan parcial Playa de Fañabé.
- Obras de urbanización en el plan parcial Polígono 9 por SYOCSA.
- Obras de ampliación de la Autopista del Sur entre Fañabé y Armeñime.

ARONA

- Obras de urbanización del plan parcial Golf Las Américas por varias empresas (GOMASPER, etc.).
- Obras de urbanización del plan parcial Palm-Mar, adquirido por la promotora URBIS de Banesto y realizadas por la constructora HUARTE.
- Obras de acondicionamiento de nuevas fincas para el cultivo de plátanos y recubrimiento con plásticos de otras en el área agrícola del Valle de San Lorenzo.

SAN MIGUEL

- Obras de urbanización en planes parciales de Las Chafiras.

GRANADILLA

- Obras de acondicionamiento de nuevas fincas para el cultivo de tomates en invernadero en el área agrícola de San Isidro-El Médano.
- Obras de urbanización en el Polígono Industrial de Granadilla (NECSO).
- Obras de urbanización en el plan parcial Los Cardones que realiza OBRASCON y que promueve la empresa pública GESTUR.
- En ejecución se encuentran numerosas obras de edificación de pequeñas promociones de apartamentos y adosados en El Médano.

ARICO

- Obras de roturación de nuevas fincas de invernaderos para plátanos en Tajao.

CANDELARIA

- Numerosas promociones pequeñas de chalets y adosados por las medianías del municipio (caseríos de Malpaís, Cuevecitas, Araya, Igeste y Barranco Hondo), sobre todo a borde de camino. Así como numerosos letreros de «se vende».
- Obras de urbanización en los terrenos del plan parcial Rubens Marichal que realiza la empresa Construcciones Darias, promocionado por la empresa pública GESTUR.

SANTA CRUZ

- Obras de urbanización en el Polígono de Viviendas de El Rosario, ejecutadas por DRAGADOS.
- Obras de urbanización en el plan parcial Cuevas Blancas promovido por la empresa pública GESTUR y la Junta de Compensación, ejecutadas por CUBIERTAS Y MZOV.
- Obras de Urbanización en Residencial Anaga.
- Remodelación del viario del casco tradicional de Santa Cruz por el programa europeo Urban, llevado a cabo por DRAGADOS y ACS.
- Construcción de la vía de servicio del puerto de Santa Cruz por DRAGADOS, pavimentación del muelle de Bufadero por CORSAN y del muelle pesquero por FERROVIAL.
- Ensanche Sur de Santa Cruz (antiguo suelo de la refinería de petróleo CEPSA), con obras de urbanización y equipamiento para la ciudad. Como el Auditorium de Santa Cruz promovido por el Cabildo Insular, y que está ejecutando una UTE formada por NECSO, PPL y Dragados, con un presupuesto de 4.445 millones de pesetas.

LA LAGUNA

- Remodelación de la Plaza del Cristo en una obra ejecutada por FERROVIAL, con un coste de 760 millones de pesetas.
- Obras de ampliación de la Autopista del Norte entre La Laguna y el aeropuerto de Los Rodeos.
- Construcción de la nueva terminal del aeropuerto de Los Rodeos-Tenerife Norte.

BIBLIOGRAFÍA

- CABILDO INSULAR (1991): Documento del Avance del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Tenerife (Estudios Monográficos). Cabildo Insular de Tenerife.
- CARAVACA BARROSO, I. (1997): «Los nuevos espacios emergentes». XV Congreso de Geógrafos Españoles. AGE-Universidad de Santiago de Compostela. Santiago de Compostela (37 pgs. mecanografiadas).
- C.O.I.T.I.S.T. (1998): «La industria canaria en la encrucijada», *Revista Ingenios*, Nº 4, pp. 3-6.
- MARTÍN MARTÍN, V. O. (1997): Transformaciones espaciales recientes en el Sur de Tenerife. Tesis doctoral (inédita). Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna, 808 pp.

MAPA DE LA DIVISIÓN MUNICIPAL DE TENERIFE

