



**IMPACTO DE LA LEY TURÍSTICA Y LA
ZONIFICACIÓN EN EL PRECIO DEL
ALQUILER.**

EL CASO DE PALMA

ÍNDICE

RESUMEN, pág. 1

CONSIDERACIONES PRELIMINARES Y OBJETIVO DEL ESTUDIO, pág. 2

METODOLOGÍA, pág. 4

ANÁLISIS PARQUE DE VIVIENDAS, pág. 6

ANÁLISIS EVOLUCIÓN ETI-I DESDE 2016 E IMPACTO MODIFICACIÓN LEY, pág.
13

CONCLUSIÓN PRIMERA PARTE, pág. 16 APROXIMACIÓN A LOS MOTIVOS DEL
ALZA DEL PRECIO DEL ALQUILER RESIDENCIAL, pág. 16

CONCLUSIÓN SEGUNDA PARTE, pág. 21

RESUMEN

- En Palma del año 2016 al 2018, coincidiendo con la aprobación de la Ley turística de julio de 2017 y la zonificación de Palma, **el precio del alquiler residencial ha subido un 19%**, mientras que las **viviendas destinadas a uso turístico se han reducido en más de un 53%**.
- Al igual que el resto de la oferta turística en Baleares, las ETH tienen un comportamiento estacional. En 2017, en el periodo de los meses de verano, el número de ETH representaban el 6,93% del parque total de viviendas de las Islas Baleares, mientras que en Palma de Mallorca representaban el 1,40 %. En el año 2018, en la capital, Palma de Mallorca, **el porcentaje de ETH respecto al parque de viviendas se redujo al 1,09%**. En invierno esta proporción baja hasta situarse en el 0,65%. Si bien hay una evidente carencia de oferta de vivienda de alquiler en la ciudad, el orden de magnitud de la oferta de ETH cuestiona una relación causal directa sobre la subida del precio del alquiler residencial.
- Según el INE, las viviendas dedicadas a ETH no forman necesariamente parte de la bolsa de vivienda destinada a alquiler residencial. El 65,08% de ETH de las Islas Baleares (26.472) se ubican en viviendas unifamiliares, y se ubican principalmente en municipios con una alta proporción de segundas residencias. Aunque obviamente **en Palma** la proporción de segundas residencias i viviendas turísticas en unifamiliares es menor, no es insignificante puesto que **las segundas residencias representan un total de 6.521 viviendas**. Por tanto, es de esperar que limitar el uso turístico de las mismas llevará a que una parte de ellas vuelvan a su uso como segunda residencia, y no a destinarse al alquiler residencial.
- En contra de la hipótesis defendida, la disminución de la oferta de ETH provocada por las leyes autonómicas y la zonificación

- municipal no ha repercutido en una bajada proporcional del precio
- del alquiler residencial. De hecho, desde la aprobación de la Ley
- turística de 2017 el precio ha subido en porcentajes similares a antes de la entrada en vigor de la misma.

- La Ley sí ha tenido un impacto en la oferta existente. En la isla de Mallorca se ha producido un decrecimiento de 3.809 ETH entre

2017 y 2018. En cambio, **el precio de la vivienda en alquiler en las Islas Baleares ha subido un 5,92% trimestral, y ha tenido un incremento interanual del 16,08%**, siendo la segunda comunidad autónoma en la que más se incrementa el precio del alquiler.

- En Palma, en 2017 salieron del mercado 1.373 ETH. Por contra el precio del alquiler siguió al alza, cerrando el 3T con un crecimiento interanual del 16,13%. Bajo los efectos ya de la nueva y restrictiva ley, **en 2018 se ha producido un nuevo decrecimiento de ETH, computado en el 28,77% respecto al año 2017. En cambio, el alquiler ha subido un 8 % en el tercer trimestre de 2018.**

- A la hora de diagnosticar las principales variables que dificultan el acceso a la vivienda se ha obviado que la subida del precio del alquiler residencial viene determinada por factores macroeconómicos: aumento PIB, aumento de la población y reducción del desempleo. Por otra parte, el estancamiento de los salarios no ha sido suficiente para compensar las subidas del precio de la vivienda tanto de alquiler como de compra.

- El crecimiento interanual del PIB en Baleares ha sido del 3,10 (2014), el 3,9 (2015), 4,80 (2016) y el 4,40 (2017). El descenso del paro en el mes de julio 2011-2017 ha sido de un 8,29%. Como ha sucedido en el resto de Baleares, el saldo demográfico vuelve a ser positivo desde 2014 (del 2008 al 2014 era negativo). Concretamente, según los datos de IBESTAT, de 20014 a 2017.

- Palma ha crecido en 7.399 palmesanos siendo el saldo demográfico muy superior con 23.242 personas. Teniendo en cuenta que la media de personas por viviendas es aproximadamente de 2'52, ello conlleva la necesidad de como mínimo 2.936 viviendas puesto que evidentemente la cantidad de nuevos residentes alóctonos siempre es muy superior a los empadronados.
- Existen junto los factores anteriores, unos de carácter social más difícilmente cuantificables, como es la compra de vivienda como activo de inversión ante el estancamiento del Euribor, la compra de segundas residencias por parte de extranjeros centro europeos (turismo residencial), la preferencia del alquiler sobre la compra o viceversa dependiendo de un momento económico determinado (crisis, postcrisis etc.):
- Las dificultades a la hora de acceder a un préstamo han disparado la demanda de alquiler. El porcentaje de viviendas en propiedad en Baleares es del 66,9% y de viviendas en alquiler es de un 33,1%. El primero es 10,2 puntos porcentuales menor que la media estatal, 77,1% (Observatorio de la vivienda. Fomento). Durante el periodo 2004-2016 el porcentaje de vivienda en propiedad en Baleares descendió un 6.6%, uno de los porcentajes más altos del país, al contrario que el porcentaje de personas en régimen de alquiler/cesión que aumentó en el mismo periodo un 17%. (Observatorio de la vivienda. Fomento).

CONSIDERACIONES PRELIMINARES Y OBJETIVO DEL ESTUDIO

A pesar de la aprobación de una Ley turística enormemente restrictiva con las viviendas turísticas en plurifamiliares y la prohibición expresa del Ayuntamiento de Palma en las viviendas plurifamiliares, el precio ha continuado subiendo los últimos tres años. Si bien los últimos meses (de mayo a octubre) según los datos del portal inmobiliario FOTOCASA, se aprecia una leve bajada o estancamiento a nivel estatal (-4,2%) la bajada

en el caso de Palma es prácticamente inapreciable (con un -1'38%). Unos datos muy por debajo de la media española y ridícula en comparación con el 31'83% de subida del precio del alquiler en Palma producido de julio de 2014 a julio de 2018. Además, si miramos la evolución del precio de la vivienda desde la aprobación de la Ley turística e inicio de la moratoria (julio de 2017) a octubre de 2018 el saldo, lejos de decrecer, se sitúa en máximos históricos con una subida del 18,42%

Durante los últimos 4 años se ha vinculado el alza de los precios del alquiler residencial con el desarrollo en Palma del alquiler turístico. La relación establecida para realizar tal afirmación es sencilla: el alquiler turístico extrae viviendas del mercado de alquiler residencial y esta merma en la oferta provoca la consabida subida de los precios.

Informes recientes presentados por distintas organizaciones, ofrecen datos parciales:

- Aportan datos y conclusiones parciales y frecuentemente erróneas. Así, por ejemplo, considerar que el alquiler turístico está en manos de pocos actores obviando que porque una comercializadora anuncie decenas o centenares de viviendas estas no son de su propiedad.
- Usa datos tergiversados de entidades y desmentidos por las mismas entidades citadas (Agencia de Defensa del Territori Mallorca).
- Analiza la evolución de la oferta centrándose en una única plataforma comercializadora sin tener en cuenta que su crecimiento puede deberse a un aumento de cuota de mercado de la misma, pero no a un aumento de la oferta neta. Asimismo, omite en la metodología utilizada identificar anuncios duplicados en la misma plataforma, y/o la posibilidad de que dicha vivienda ya se estuviese anunciando en otra plataforma.

Desde HABTUR Balears consideramos que no se puede acusar al alquiler turístico de ser el responsable principal y mucho menos único de la subida del alquiler residencial debido a los aspectos analizados en la primera parte del informe. Además, cabe señalar que según FEVITUR, sólo el 8,81% de las ETH de Baleares están en Palma, representando

actualmente el 1,09% del parque de viviendas de la ciudad, en temporada alta.

En la segunda parte se apuntan los posibles factores responsables del alza en el precio del alquiler residencial, el cual atiende a aspectos más complejos y, como siempre hemos manifestado, de carácter multifactorial:

- Aumento del empleo.
- Aumento del PIB.
- Crecimiento demográfico.
- Cambios en la demanda (preferencia del alquiler sobre la compra)
- Turismo residencial (compra de segundas residencias)
- Inversión inmobiliaria
- Miedo de los propietarios de viviendas vacías a alquilar su propiedad

- Otros factores

Por todo ello el OBJETIVO del estudio es conocer el impacto de las viviendas turísticas sobre el precio del alquiler en Palma pasado un año de la entrada en vigor de la Ley 6/2017, de 31 de julio de 2017, que modifica la Ley 8/2012 de 19 de julio de 2012, relativa a la comercialización de las "estades turístiques a habitatges (ETH)" sumada al decreto Ley 3/2017 que modifica la ley 8/2012 como medida para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Islas Baleares.

A esta normativa hay que añadir la Ordenanza aprobada por el ayuntamiento de Palma con fecha 01/07/2018. Para ello analizaremos:

1. El parque de viviendas de Baleares y de Palma en concreto.
2. La evolución del número de ETH desde julio de 2017 a julio 2018.

METODOLOGÍA

Este informe se ha realizado contrastando la evolución de la oferta de vivienda turística en Palma con la evolución del precio de alquiler. Para ello se han usado datos referentes a:

- Análisis parque de viviendas: último censo del INE, 2011 y datos del Ministerio de Fomento. Se ha considerado trabajar con los datos de vivienda del censo 2011 porque permite analizar datos desglosados por municipio. El volumen de construcción de obra nueva ha sido muy limitado en los últimos 6 años, llegando a descender en Baleares de las 11.832 viviendas construidas en el año 2007 (el de mayor número de nuevas construcciones) a las 655 en 2013. En total se han construido en Baleares 7.235 viviendas en 6 años (2012-2017).

AÑO MES	EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA				
	TOTAL ⁽¹⁾	EDIFICIOS RESIDENCIALES DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR			COLECTIV. Y NO RESIDENCIALES
		TOTAL	UNIFAMILIAR	NO UNIFAMILIAR	
2017	2.393	2.391	1.214	1.177	2
2016	1.497	1.497	969	528	--
2015	826	826	612	214	--
2014	1.020	1.020	672	348	--
2013	655	655	442	213	--
2012	844	842	486	356	2
2011	1.439	1.438	621	817	1
2010	1.085	1.084	543	541	1
2009	2.008	2.006	881	1.125	2
2008	4.916	4.893	1.093	3.800	23
2007	11.832	11.828	1.271	10.557	4
2006	10.307	10.252	1.623	8.629	55
2005	9.639	9.610	1.131	8.479	29
2004	9.244	9.203	1.542	7.661	41
2003	5.874	5.787	1.689	4.098	87

2002	5.103	5.098	1.879	3.219	5
2001	12.973	12.969	2.518	10.451	4
2000	13.868	13.863	3.046	10.817	5

Fuente: Ministerio de Fomento y Obras Públicas.

- El régimen propiedad de las viviendas: Fomento, microdatos. Encuesta Condiciones de Vida del INE.
- Inventario de ETH de la Conselleria de turismo de les Illes Balears.

- Para 2017: datos extraídos del Informe de Fevitur " El impacto de la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETH) sobre las Islas Baleares", de julio de 2017. Este obtiene el inventario a partir de la consulta de las plataformas siguientes: Airbnb, Homeaway, Booking, Niumba, Wimdu, Atreweo, Rentalia, Only-Apartments, 9flats y Fincallorca. A partir de dichas consultas se confecciona una de base de datos integrada y normalizada, se enriquece con información de límites administrativos y se realiza un proceso para identificar los registros repetidos, con el fin de ser eliminados.

"Para esta estimación de registros únicos se emplean automatismos implementados a través de algoritmos propios basados en la identificación de los anuncios repetidos en base al análisis de patrones de campos con información idéntica a partir de la coincidencia de varias variables. Dicha metodología se ha implementado con análisis de imágenes para la identificación de patrones no descifrados sobre los datos cuantitativos. El universo de datos analizados del año 2017, partió de una muestra de 71.686 registros, con un porcentaje de repetición del 44,02%, resultando un universo de registros únicos de 40.675 ETH"

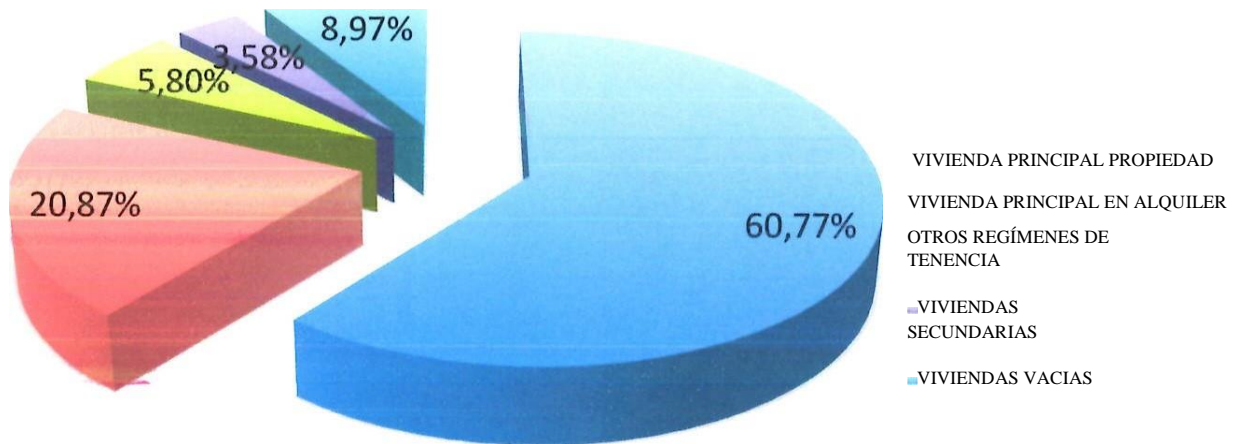
- Para Palma 2018: datos de la misma fuente y metodología.
- DATOS DE POBLACIÓN: IBESTAT 2011-2016.
- DATOS de EMPLEO Y DESEMPLEO: IBESTAT 2011-2017
- RENTA ANUAL: Encuesta Condiciones de Vida del INE.
- PIB: IBESTAT 2011-2017
- PRECIO M2 ALQUILER: índice precios Alquiler Fotocasa.
- INE CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2011
- IBESTAT
- Observatorio de la vivienda. Fomento
- ÍNDICE DE PRECIOS FOTOCASA
- Colegio de registradores

1. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

1.1. DISTRIBUCIÓN PARQUE DE VIENDAS EN BALEARES Y PALMA

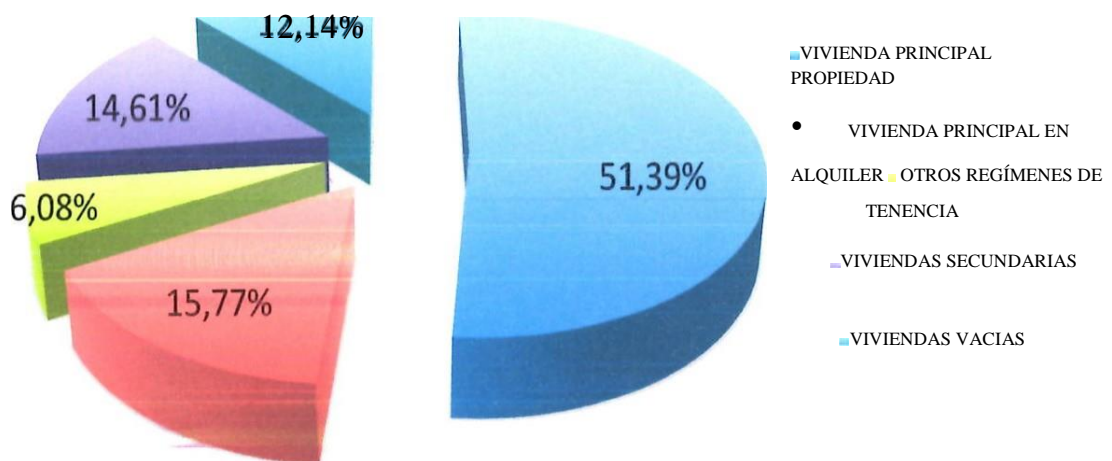
	Vivienda principal en propiedad	Viviendas principales en alquiler	Otros regímenes	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
BALEARES	301.514	92.542	35.681	85.717	71.255
PALMA	110.723	38.026	10.567	6.521	16.349

PARQUE DE VIVIENDAS EN PALMA



	Vivienda pricipal en propiedad	Viviendas principales en alquiler	Otros regímenes	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
BALEARES	301.514	92.542	35.681	85.717	71.255
PALMA	110.723	38.026	10.567	6.521	16.349

PARQUE DE VIVIENDAS EN BALEARES



1.2- ANÁLISIS DE LA DISTRIBUCIÓN PARQUE DE VIVIENDAS

De acuerdo con el análisis del INE, las situaciones en las que puede encontrarse una vivienda son cinco y se cuantifican de la siguiente forma:

BALEARES; Total parque de Viviendas; 586,709

1.-Viviendas principal en propiedad 301.514 (51,39%), en ellas vive de manera habitual su propietario

2.-Viviendas principales en alquiler 92.542 (15,77%), viviendas alquiladas o en el mercado de alquiler en régimen de larga estancia a familias que residen en ellas de modo habitual.

3.-Otros regímenes de tenencia distintos del alquiler y la propiedad 35.681 (6,08%) en las que también residen familias.

4.-Viviendas secundarias 85.717 (14,61%), viviendas en las que sus propietarios o inquilinos no residen, pasan menos de 6 meses al año, encontrándose su vivienda habitual en otro lugar.

5.-Viviendas vacías 71.255 (12,14%), una vivienda familiar se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas'

PALMA: Total parque de Viviendas: 182.186

1.-Viviendas principal en propiedad 110.723 (66.77%).

2.-Viviendas principales en alquiler 38.026 (20.87%).

3.-Otros regímenes de tenencia distintos del alquiler y la propiedad 10567 (5.80%).

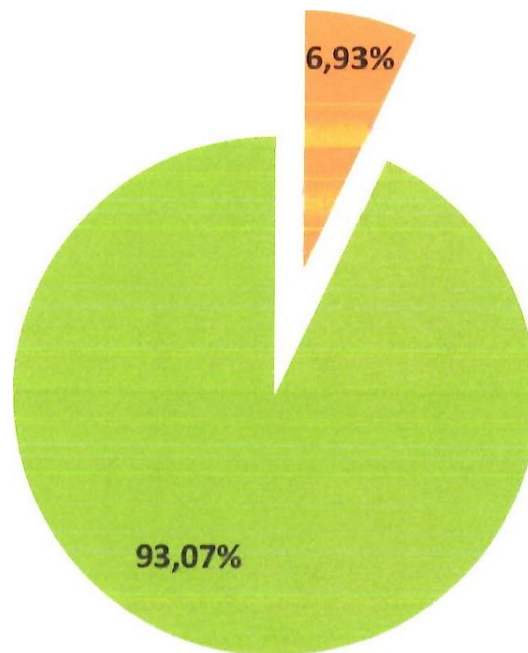
4.-Viviendas secundarias 6521 (3.58%).

5.-Viviendas vacías 16.349 (8.97%).

1.3. PROPORCIÓN ETH FRENTE AL TOTAL DE LA VIVIENDA EN BALEARES

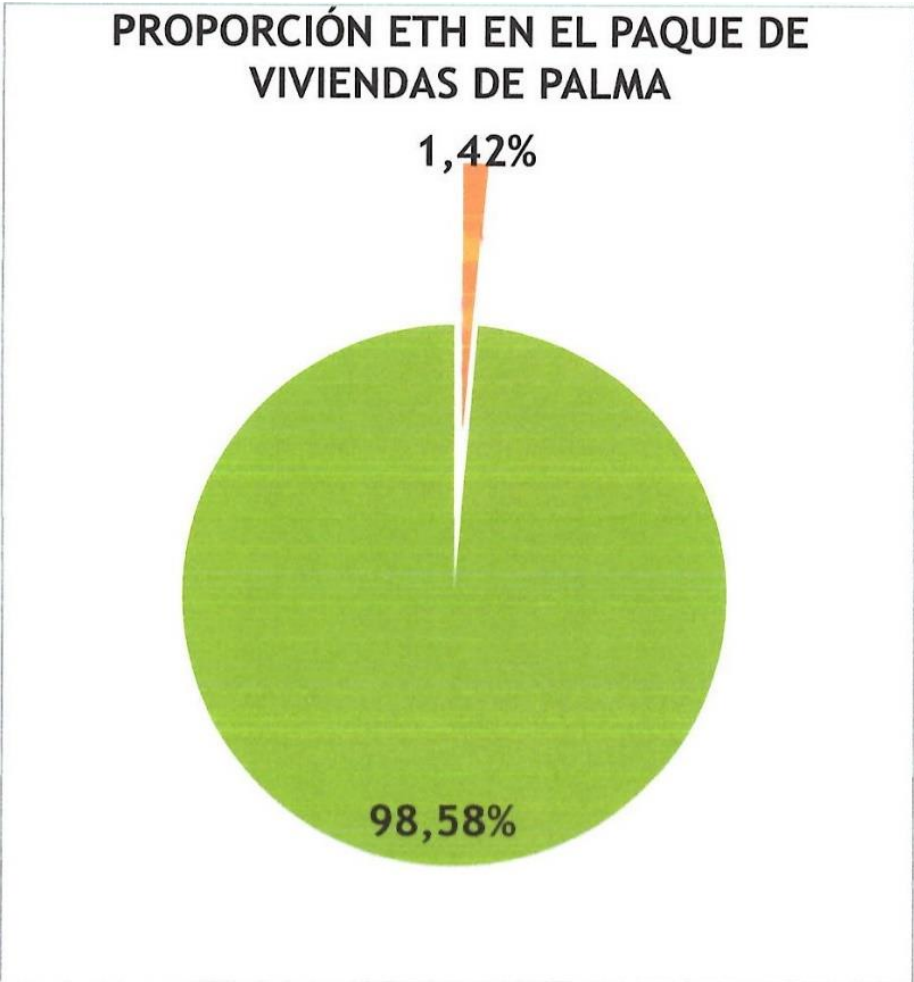
2017

Total, viviendas en Baleares	ETH	NO ETH
586.709	40.675	546.034



1.4 PROPORCIÓN DE ETH RESPECTO EL TOTAL DE VIVIENDAS EN PALMA
JULIO 2018

Total viviendas en Palma	ETH	NO ETH
182.186	1.837	180.349



1.5 ANÁLISIS DE LAS ETH EN EL PARQUE DE VIVIENDAS

Partiendo de la distribución anterior del parque de viviendas, las viviendas dedicadas a ETH pueden encontrarse en cualquiera de los grupos anteriores.

A modo de ejemplo podemos encontrar las siguientes casuísticas:

Viviendas principales:

1.-Viviendas principales en propiedad en las que su propietario reside, pero durante los meses de verano la deja libre y la oferta en alguna de las webs de alquiler vacacional.

2.-Viviendas principales en alquiler en las que su inquilino reside, pero como en el caso anterior aprovecha la situación del mercado y las nuevas tendencias de consumo para alquilarla a turistas durante unos meses (con el beneplácito o no del propietario).

3.-Otros regímenes de tenencia: Igual que en caso anterior su morador deja la casa durante un tiempo para alquilarla a turistas.

Viviendas no principales:

4.-Vivienda secundaria: segundas residencias que sólo eran habitadas durante algunas semanas al año por su propietario y que el resto de semanas son ofertadas como alquiler turístico. En los últimos años ha habido una tendencia extendida de los locales a usar sus segundas residencias incluso en verano, para rentabilizar sus propiedades. De hecho, entre los años 2014 y 2016, mientras el número de turistas totales que visitó las Islas Baleares creció el 18,23%, el número de turistas que visitaron las Islas baleares, alojándose en viviendas de propiedad descendió el 16,65% (229.713 turistas menos alojados en vivienda propia)

5.-Viviendas vacías: la otra gran bolsa de viviendas que no estaban ocupadas por familias empadronadas, provenientes de la bolsa de alquiler o venta, o simplemente vacías, del parque de viviendas. En el

centro de Palma, muchas de estas viviendas estaban cerradas y pendientes de reforma por lo que tampoco estaban en la bolsa de viviendas de alquiler. La posibilidad de alquiler turístico ha proporcionado a los propietarios una fuente de ingresos para hacer frente a las reformas necesarias para convertirlas en habitables.

Todo el conjunto de viviendas en ETH se distribuyen de manera irregular entre los distintos tipos de vivienda del parque de viviendas total. Existe un grupo de viviendas que están destinadas al alquiler turístico de forma estacional y de las que el INE no tiene datos, pero en todo caso el porcentaje de viviendas ETH, utilizando los datos de las páginas web en las que se ofertan, en periodo pico de verano 2017 no supera el 6,93% del total de viviendas existentes en Baleares y un 1,4% en Palma, siendo claramente menor en temporada baja.

2. ANÁLISIS EVOLUCIÓN ETH DESDE 2016 E IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY

2.1 EVOLUCIÓN ETH

2016	2017	2018	SALDO
------	------	------	-------

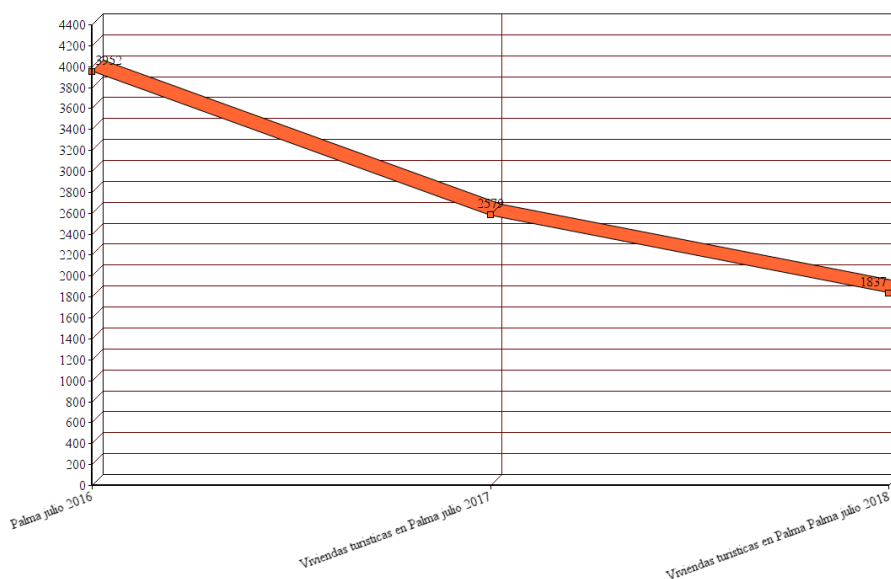
Balears	42.388	40.675	35.047	-7341 (-17'31%)
Mallorca	32.089	29.280	25.686	-6403 (-19'95%)
Palma	3.952	2.579	1.837	-2115 (-53'51%)

2.2 EVOLUCIÓN ETH PALMA I PRECIO ALQUILER

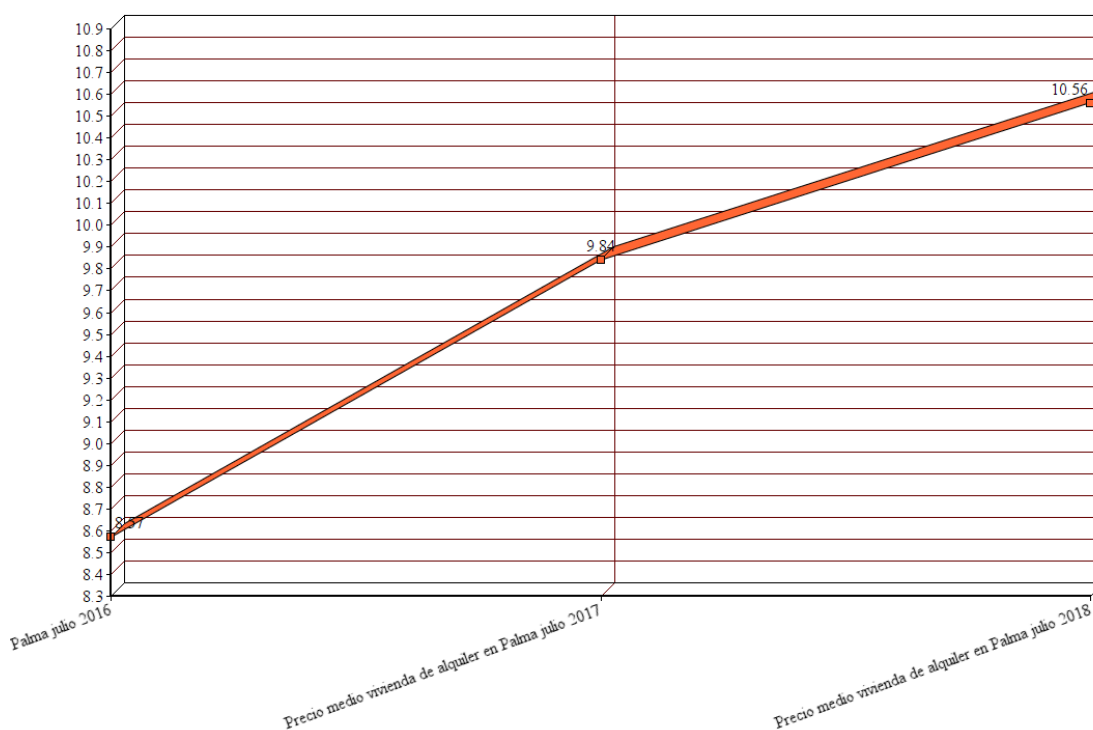
	2016	2017	2018	Disminución	% VAR. 2016-2018 Viviendas turísticas	%VAR 2016-2018 Precio alquiler
PALMA	3.952	2.579	1.837	-2.115	-53,41%	+19%
CENTRE	1.406	729	466	-940	-33,14%	+10'61%

PONENT	1.223	781	591	-632	-51,67%	+18'36%
NORD	237	203	147	-90	-62%	+29'19%
LLEVANT	386	339	260	-126	-32,64%	+13'39%
PLATJA DE PALMA	700	527	373	-327	-46,71%	+3'49%

EVOLUCIÓN NÚMERO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN PALMA DE JULIO 2016- JULIO 2018 (FUENTE INATLAS)



EVOLUCIÓN PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER EN PALMA DE JULIO DE 2016 A JULIO 2018 (Fuente Índice Fotocasa)



2.3 - ANALISIS DE LAS CIFRAS DE EVOLUCIÓN ETH BALEARES:

La variación 2017-2018, consecuencia de la normativa del Ayuntamiento de Palma, produjo una reducción de 742 (28.77%) ETH, sumadas a las 1.373 (34,74%) ETH reducidas 2016-2017 dan una variación total de 2.115 (53,41%) ETH menos en el periodo 2016-2018.

Después de un año de vigor de la normativa en Baleares se produjo una disminución de 7.341ETH de julio de 2016 a julio de 2018 incrementándose el precio medio de la vivienda de alquiler según Fotocasa en un 21'1%.

Pudiéndose contrastar la bajada en el número de establecimientos ofertados, las normativas no logran la tan pronosticada bajada drástica en el precio del alquiler.

¿Qué pasa con las viviendas que dejan de comercializarse como ETH?

1. Un gran porcentaje pasan a venderse para recuperar la inversión.
2. Pasa a manos de propietarios extranjeros: la compra de vivienda por parte de extranjeros en el primer trimestre de 2018 ha supuesto el 31,7%, siendo los británicos, los alemanes, franceses, belgas, suecos, italianos y rumanos el orden de porcentaje de compradores.
3. Pasan al mercado de alquiler con precio de mercado o más alto para recuperar la inversión en rehabilitación.

CONCLUSIÓN PRIMERA PARTE

De acuerdo con los datos analizados se puede concluir que es difícil establecer una relación causal consistente entre la existencia de las ETH y el aumento del precio del alquiler residencial. Esta afirmación se basa en tres hechos:

- Al igual que el resto de la oferta turística en Baleares, las ETH tienen un comportamiento estacional. En 2017, en el periodo de los meses de verano, el número de ETH representaban el 6,93% del parque total de viviendas de las Islas Baleares, mientras que en Palma de Mallorca representaban el 1,40 %. En el año 2018, en la capital, Palma de Mallorca, el porcentaje de ETH respecto al parque de viviendas se redujo al 1,09%. En invierno esta proporción baja hasta situarse en el 0,65%. Si bien hay una evidente carencia de oferta de vivienda de alquiler en la ciudad, el orden de magnitud de la oferta de ETH cuestiona una relación causal directa sobre la subida del precio del alquiler residencial.

- Las viviendas dedicadas a alquiler turístico no formaban necesariamente parte de la bolsa de vivienda destinada a alquiler residencial. Una parte importante se encuentran en viviendas principales o secundarias y se alquilan de manera temporal en el periodo estival.

- Las restricciones de las leyes que regulan la comercialización de las ETH del Consell y del Ayuntamiento de Palma, ha producido un descenso del número de ETH. En cambio no ha conseguido tener un impacto significativo en el precio de la vivienda de alquiler.

Este error en el análisis real de los factores que afectan al mercado de la vivienda, están poniendo en riesgo la economía doméstica de miles de familias, y debe decirse, perdiendo la oportunidad de recaudar por vía tributaria una importante cantidad de recursos económicos que podrían contribuir al impulso de políticas para favorecer el acceso a la vivienda.

3. APROXIMACIÓN A LOS MOTIVOS DEL ALZA DEL PRECIO DEL ALQUILER RESIDENCIAL

En una situación de libre mercado con escasas restricciones por parte de las administraciones públicas, los precios en el mercado del alquiler vienen determinados por una serie de complejos factores.

El reciente informe de FEVITUR "Impacto de la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETH) sobre las Islas Baleares", realizado por inAtlas, y hecho público en mayo de 2018, concluye que la mayor parte del alza en el precio del alquiler residencial está determinada por el aumento de la actividad económica (aumento PIB) el descenso del desempleo y el crecimiento demográfico.

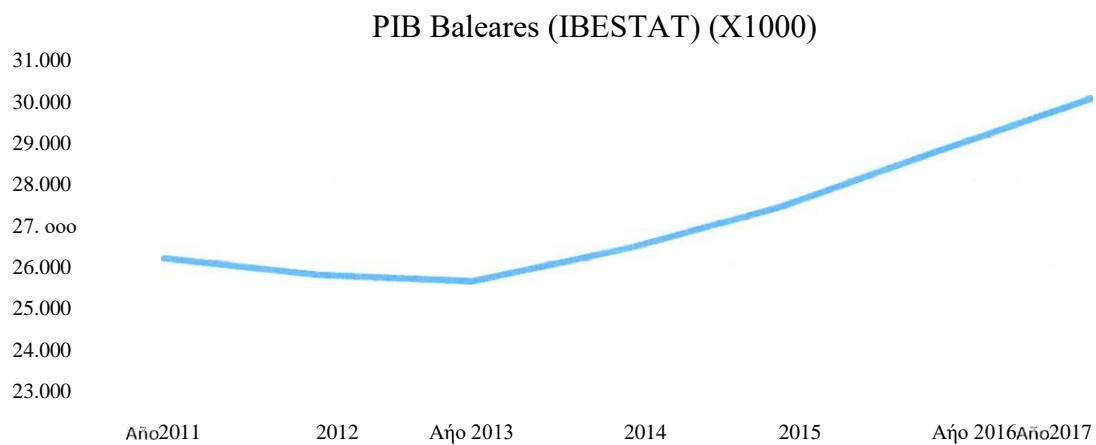
El análisis conjunto de las gráficas revela que:

1. La curva ascendente del precio del alquiler coincide con el aumento del PIB y con el aumento de la población y al mismo tiempo es inversamente proporcional al desempleo.
 - a. El crecimiento interanual del PIB en Baleares ha sido del 3,10 (2014), el 3,9 (2015), 4,80 (2016) Y el 4,40 (2017).
 - b. El descenso del paro en el mes de julio 2011-2017 ha sido de 8,29 puntos porcentuales, del 17,79% de 2011, al 9,25% en 2017.
 - c. Según el IBESTAT, el saldo migratorio fue en Mallorca el de 12.212 personas el 2016 y de 14.463 el 2017. De estas, 5.800 (2016) y 6.366 (2017) se ubican en Palma. Resulta obvio por tanto que en la actualidad hay más personas buscando vivienda en alquiler que en los años anteriores.
2. La oferta de pisos en alquiler no ha aumentado en la misma proporción. Lo cual produce un evidente estrangulamiento del mercado real dedicado al alquiler, y una correspondiente subida del precio del alquiler

3. A continuación, se detallan las gráficas con los valores macroeconómicos mencionados.

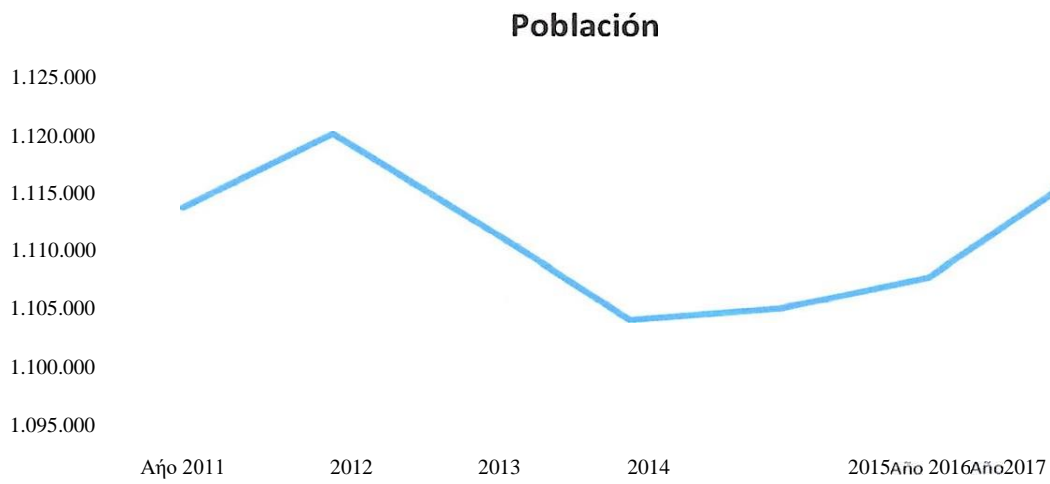
EVOLUCIÓN PIB BALEARES

	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017
PIB Baleares (IBESTAT) ("1000)	26.030					28.651	29.911



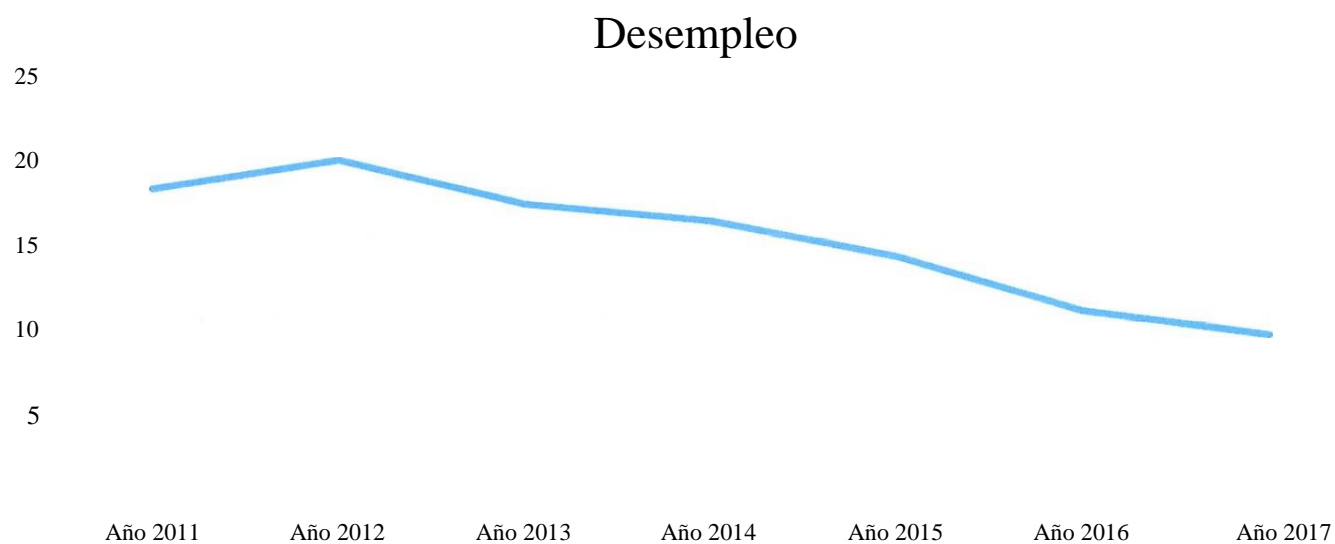
EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017
Población	1.113.114	1.119.439	1.111.674	1.103.442	1.104.479	1.107.200	1.115.999

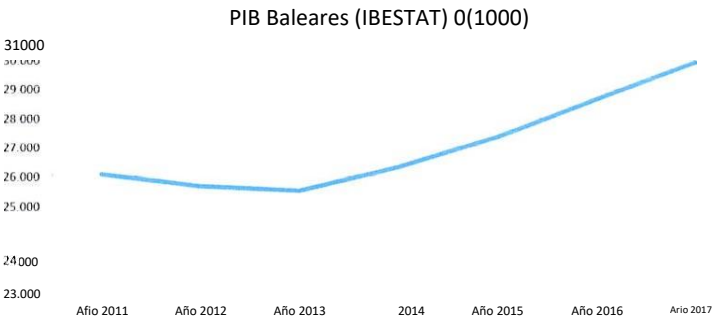
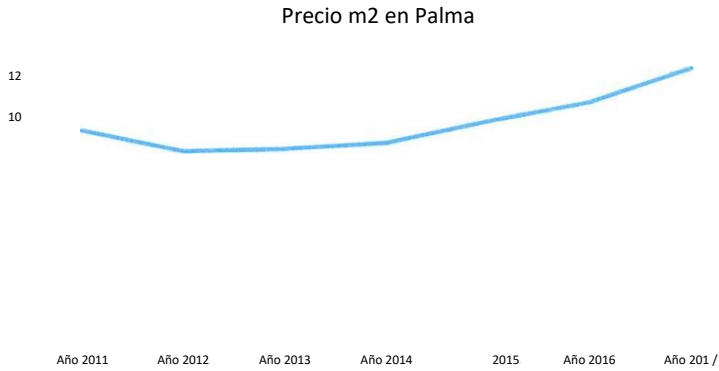


EVOLUCIÓN DEL DESEMPLEO EN BALEARES

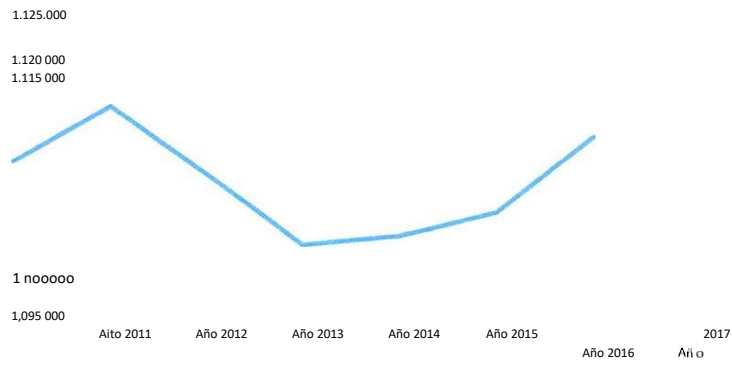
	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017
Desempleo	17,79	19,56	16,93	15,94	13,88	10,6	9,25



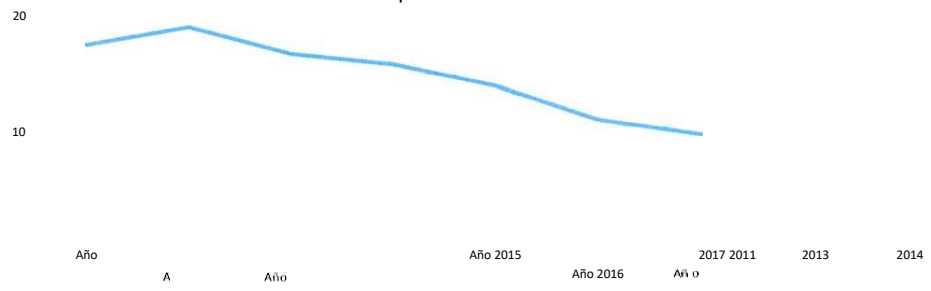
3.5. COMPARATIVA DE CURVAS



Población



Desempleo



CONCLUSIÓN SEGUNDA PARTE

Con todas sus limitaciones, ya nadie duda de la recuperación económica tras la gran recesión que comenzaba en 2008 con la crisis económica y se consolidaba en 2010 con la crisis financiera. La recuperación de la economía es clara pero la situación ha cambiado sensiblemente. Si en 2008 el alza de los precios la encontrábamos sobre todo en el mercado de venta, hoy la encontramos también en el mercado de alquiler por varios motivos. Éstos vienen tanto del lado de la oferta como del lado de la demanda:

LADO DE LA DEMANDA:

(1) Aumento de la población de Baleares: La recuperación económica avanza de manera desigual por el territorio nacional. Baleares desde siempre atrae mano de obra que viene desde la península, con intención de permanencia en algunos casos, en otros con intención de permanecer sólo durante la temporada. Independientemente de su opción, los recién llegados no optan de manera inmediata por comprar una vivienda. Prefieren optar por el alquiler, postergando la decisión de compra al futuro, presionando al alza el precio del alquiler. Antes de 2008, por la facilidad de crédito y de reventa de las propiedades, la presión se repartía entre los mercados de compra y alquiler.

(2) La mejora de la economía y el descenso del paro: Durante el periodo de crisis se produjo un fenómeno de "vuelta a casa". Después de la crisis, con la mejora de la economía y el descenso del paro este fenómeno se ha revertido y ha puesto de nuevo en el mercado a muchos demandantes de vivienda que lo son sobre todo de alquiler, a consecuencia de los bajos salarios y del escaso crédito hipotecario.

LADO DE LA OFERTA:

(3) Falta de vivienda nueva: Durante la crisis debido al origen de la misma (hipotecas sub-prime) apenas se realizó obra nueva en Baleares, construyéndose sólo 7.877 viviendas en el periodo 2009-2015. Un dato muy por debajo de las construidas durante los últimos

6 años del periodo expansivo (2002-2008) donde se construyeron 56.915 viviendas. Sin querer defender la conveniencia de apostar por un modelo económico basado en el ladrillo, resulta obvio que poco a poco la liquidación del stock de vivienda para vender ha hecho crecer el número de demandantes de vivienda en alquiler.

(4) Restricción en el crédito: A pesar de la recuperación económica y de las inyecciones de liquidez por parte de las instituciones públicas, la banca privada se muestra aún recelosa a la hora de conceder hipotecas. Las exigencias son ahora mayores que antes de 2008 y los porcentajes que se financian raramente superan el 70-80% de la inversión. Unido a la conocida descapitalización de las familias durante la crisis, hace que sean pocos los que disponen de financiación.

(5) Desprotección del arrendatario: Muchos propietarios que disponían de una vivienda libre para alquilar antes y durante la crisis, tuvieron en algunos casos que enfrentarse a impagos causados por la dificultad de las familias para llegar a final de mes. En la actualidad de modo similar a lo que sucede con la banca, se desconfían a la hora de volver a sacar sus viviendas al mercado de alquiler y prefieren mantenerlas cerradas, venderlas o en caso de alquilarlas lo hacen a los precios marcados por el mercado. Con respecto a este último punto, debemos mencionar que en Baleares en 2017, el 31,7% de la venta de viviendas, según los datos del Colegio de Registradores, han sido compradas por extranjeros, para ser utilizadas en muchos casos sólo durante los meses de verano y con fines no residenciales.