

Turisme i dinàmica immobiliària a la Costa Daurada de Tarragona (1985-1989)

Salvador ANTON CLAVÉ

Àrea de Geografia

Universitat de Barcelona (Tarragona)

El procés d'expansió d'activitats i serveis turístics, recreatius i residencials de lleure a la Costa Daurada de Tarragona, iniciat a la dècada dels anys seixanta, ha estat un factor fonamental en la transformació de la dinàmica productiva i de l'organització territorial d'aquest sector del litoral català.

L'epígraf *Costa Daurada de Tarragona* s'aplica, en aquest treball, a la franja litoral delimitada pels 12 municipis localitzats entre Cunit i Vandellós, ambdós inclosos. Es tracta d'un territori dinàmic que ha estat afectat també per uns altres dos processos productius singularment rellevants i conflictius, tant a nivell espacial, com a nivell social: les implantacions petroquímica i nuclear.

Pel que fa a l'activitat turística, aquest espai, format pels municipis costaners de les comarques del Baix Penedès, el Tarragonès i el Baix Camp, aplega actualment més del 90% de les places d'allotjament de tot el litoral de Tarragona.

Ha estat estimat que el volum de població flotant que l'any 1986 podia acollir aquesta zona era d'aproximadament unes 625.000 persones. Aquest mateix any, la seva Taxa de Funció Turística era, globalment, de 343,53 habitants estacionals per cada 100 habitants permanents, amb un màxim de 2.748,10 a Creixell de Mar i un mínim de 17,37 a la ciutat de Tarragona (ANTON, 1990).

El fenomen característic de la zona és l'ocupació d'espai amb finalitat turística-residencial. En termes generals, l'especialització en formes pròpies d'aquest model d'organització de l'espai turístic es basa en el fet que bona part de la seva capacitat d'allotjament està formada per places d'apartament, xalets, residències secundàries i de vacances i altres habitatges amb usos similars.

Ha estat estimat que l'estructura d'allotjament turístic d'aquesta zona l'any 1990 està formada per un 3% de places hoteleres, un 14,1% de places de camping i un 82,9% de places d'apartament i de residències secundàries.¹ L'oferta hotelera es concentra gairebé només a Vila-seca i Salou. Aquests municipis aplegaven, l'any 1990, el 62,73% de les places hoteleres de la costa. El pes d'aquest tipus de places en la seva estructura d'allotjament era del 12,1%. A l'altre extrem, Roda de Berà no tenia, l'any 1990, cap plaça hotelera.

Aquesta comunicació tracta d'explicar les característiques de la dinàmica d'especialització residencial de la Costa Daurada de Tarragona durant els anys vuitanta. Amb aquesta finalitat, s'analitza, en primer lloc, l'increment del parc d'habitatges dels municipis costaners, tot vinculant aquest fenomen a l'ampliació de l'oferta de residències secundàries i de vacances. En el segon apartat es mostra la magnitud i les característiques de la dinàmica immobiliària entre 1985 i 1989.

1. L'increment del parc d'habitatges

L'any 1983² la taxa de Residències Secundàries per 100 habitatges principals de la Costa Daurada de Tarragona era de 119,76, amb un màxim de 1.521,38 a Cunit i un mínim de 10,8 a Tarragona. Creixell de Mar, Calafell i Roda de Berà també tenien taxes amb valors elevats (747, 82, 689, 45 i 554, 51, respectivament).

Entre 1983 i 1989 el parc residencial de la zona s'ha incrementat considerablement. Malgrat tot, les estadístiques disponibles³ no contemplen, entre les variables que inclouen, la referida a l'ús dels habitatges. Tanmateix, és possible vincular l'increment del parc d'habitatges i la urbanització del litoral al creixement de l'oferta de places d'allotjament turístic, especialment de caràcter residencial (OLIVERAS, 1989).

El quadre 1 recull, en aquest sentit, la participació dels 12 municipis litorals en el volum total d'habitatges acabats a la província de Tarragona entre 1984 i 1989.

Es constata que a partir de 1984 i fins 1987 la participació del conjunt del litoral sobre el total d'habitatges acabats augmenta notablement. Entre 1988 i 1989 la participació es manté. La causa d'aquest impuls és, fonamentalment, la intensificació de la dinàmica de producció immobiliària vinculada a l'activitat turística-residencial que es desenvolupa a la zona.

Seguint J. Oliveras, es pot considerar que l'augment de l'edificació a partir de 1984 està en relació amb una conjuntura econòmica de signe alcista, un cop superada la fase de recessió, però també «amb els beneficis fiscals concedits a la compra d'un segon habitatge (10% de desgravació), junt amb la necessitat de donar sortida al diner ocult al fisc i a l'anunci

de l'entrada en vigor de la Llei de Costes (juliol de 1988), que provocà un increment d'habitatges a primera línia del mar» (OLIVERAS, 1989: 350-351).

Quadre 1
Participació dels municipis litorals en el volum total d'habitatges acabats a la província de Tarragona. Valors percentuals. 1984-1989.

	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Vandellòs	0,02	3,02	0,31	0,05	1,23	0,16
Mont-roig	0,81	3,11	2,27	4,51	4,84	4,51
Cambrils	4,92	13,54	11,91	20,60	13,46	9,54
Vila-seca i Salou	9,16	7,44	11,08	15,69	24,39	27,41
Tarragona	17,53	3,61	7,33	5,07	3,82	4,53
Altafulla	2,30	1,84	0,85	1,98	0,71	2,37
Torredembarra	6,20	3,59	3,98	3,19	4,62	5,65
Creixell de Mar	1,61	1,16	3,01	2,20	1,10	1,48
Roda de Berà	3,28	1,93	3,89	4,44	4,48	3,62
el Vendrell	4,39	9,99	10,22	11,01	9,48	10,97
Calafell	9,66	8,96	8,22	9,71	8,52	8,52
Cunit	7,52	11,81	11,31	8,87	6,26	5,50
Litoral	66,11	69,81	74,39	87,34	83,34	84,78

Font: Elaboració pròpia a partir d'*Explotació dels visats i certificats*, 1984-1989.

D'altra banda, es pot pensar, seguint la diagnosi d'una recent monografia sobre el Baix Penedès, que s'ha produït «en major o en menor mesura, un cert component especulatiu, mostrat per la revalorització dels actius provinents de la col·locació de l'excedent de liquiditat ocasionat pel fort creixement econòmic a nivell espanyol» (MARGALEF-BLAI-BERNAL, 1990. p. 187).

Tal com es desprèn del quadre 2, els municipis que van experimentar un creixement més elevat durant tot el període van ser els de Cunit, Roda de Berà i Creixell de Mar. Altafulla, Cambrils, el Vendrell, Vila-seca i Salou i Calafell van obtenir taxes mitjanes altes i Torredembarra i Mont-roig mitjanes. Vandellòs (afectat per la localització en el seu terme de dues centrals nuclears) i Tarragona (que no es pot considerar, pròpiament municipi turístic) van presentar increments per sota de la mitjana. En termes absoluts, Vila-seca i Salou, Cambrils i els tres municipis del Baix Penedès aplegaven el 71,29 % dels nous habitatges construïts a la zona, o el que és el mateix, el 10,79 % dels habitatges acabats a Catalunya entre 1984 i 1989 (21.490).

Tot i les variacions interanuals del creixement, la tendència general ha estat l'increment continuat a partir de 1984. Aquest increment s'ha intensificat especialment entre 1986 i 1987. Aquest any es va reactivar l'activitat immobiliària de Tarragona del sector de la construcció en el conjunt del país, un cop superada la fase d'estancament econòmic anterior.

A efectes merament indicatius, el quadre 2 inclou també una estimació de la magnitud del parc de residències secundàries de la Costa Daurada. A partir de les dades del cens

d'habitatges de 1981 (ARGANY, 1984), de la diferenciació dels usos dels habitatges acabats entre 1981 i 1983 (ARGANY, 1985) i de les aportacions numèriques i qualitatives proporcionades per altres estudis (DIPUTACIÓ DE TARRAGONA, 1988 i GDS, 1990), és possible apuntar que el parc de residències secundàries de la zona representa aproximadament un 61,2% del total dels habitatges que s'hi localitzen. Aquest valor ve a significar l'entorn de 100.000 residències secundàries.

Quadre 2

Habitatges acabats als municipis litorals del Camp de Tarragona i Baix Penedès. Increment total 1989/1984. Percentatge estimat de residències secundàries.

	Total 1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	Total 1989	Increment 89/84	RS %
Vandellòs	2.666	1	148	17	3	94	14	2.943	10,39	59,7
Mont-roig	5.551	37	152	128	307	369	397	6.941	25,51	77,4
Cambrils	12.972	226	664	670	1.402	1.025	839	17.438	34,43	61,9
Vila-seca i Salou	23.475	421	365	623	1.068	1.858	2.410	30.220	28,73	74,4
Tarragona	45.470	806	176	412	345	291	398	47.898	5,34	17,9
Altafulla	1.856	106	90	48	135	54	209	2.498	34,59	75,2
Torredembarra	7.100	285	221	224	217	352	497	8.896	25,29	69,2
Creixell de Mar	1.440	74	57	169	150	84	130	2.104	46,12	86,0
Roda de Berà	3.055	151	95	219	302	372	318	4.512	47,69	83,3
el Vendrell	12.567	202	490	575	749	722	965	16.270	29,47	64,9
Calafell	12.421	444	440	462	661	649	794	15.871	27,77	82,8
Cunit	5.585	346	579	636	604	477	484	8.711	55,97	88,6
Total	134.158	3.099	3.477	4.183	5.943	6.347	7.455	164.302	22,47	61,2

Font: Elaboració pròpia a partir de *Habitatges iniciats i acabats*, 1984-1989; ARGANY, 1984; ARGANY, 1985 i DIPUTACIÓ DE TARRAGONA, 1988.

Ara bé, més que la magnitud precisa, interessa destacar que aquest fenomen afecta amb diferents intensitats els municipis de la zona. En concret, mentre que a Tarragona només afecta el 18% dels habitatges, a municipis com Cunit, Calafell, Creixell de Mar i Roda de Berà, les residències secundàries signifiquen més del 80% del seu parc d'habitatges. El creixement experimentat durant la darrera dècada és explicatiu de la magnitud del fenomen.

L'elevat increment del parc d'habitatges entre 1984 i 1989 ha ocasionat també un gran impacte territorial en forma de consum d'espai. Aquest impacte s'ha agreujat pel fet que, per la seva pròpia ocupació temporal, els usuaris solen ser poc exigents pel que fa a la qualitat del producte urbà, en tant que els defectes d'aquesta mena d'urbanització només els han de patir transitòriament.⁴

En aquest sentit, un recent informe sobre el mercat turístic immobiliari de la Costa de Catalunya (GDS, 1990) qualifica de qualitat mitjana-baixa l'oferta d'allotjament turístic-residencial del litoral de Tarragona.

Pel que fa a xalets i cases aparellades la seva qualitat varia en funció de la localització i el tipus de construcció però, en general, es pot considerar mitjana. L'oferta d'apartaments és de caràcter mitjà-baix. Els apartaments generalment estan situats a primera línia de platja i amb dèficits d'espais comuns, jardins i serveis. Indistintament s'orienten a segments de demanda estrangers i interiors. Ara bé, mentre que els consumidors estrangers tendeixen a llogar els immobles, els segons generalment els adquireixen.

Les cases unifamiliars, situades habitualment en els desenvolupaments residencials dels municipis de la costa, separades de la platja pels sistemes de comunicació (carretera i ferrocarril) o en les escasses afloracions rocalloses en la línia de contacte entre el mar i terra (i amb accés difícil a la platja), s'adreçen a segments de demanda mitjana de qualitat més elevada que en els casos anteriors (representen menys del 20% del parc residencial de la costa de Tarragona). Aquesta tipologia d'habitatges acostuma a presentar un major percentatge de consumidors estrangers que n'efectuen la compra.

2. Les característiques de la dinàmica immobiliària

Atenent a les tendències detectades, cal entendre, doncs, que, a nivell econòmic, el sector de la construcció és la base del grup d'activitats a partir de les quals es pot parlar d'especialització turística-residencial a la costa de Tarragona. Ha estat estimat (ANTON, 1990) que la participació d'aquest sector en el VAB total generat pels municipis de la Costa Daurada de Tarragona era de 19.464,42 milions de pessetes l'any 1985. Representa un 8,42% del total del producte generat en aquests municipis. És un percentatge de participació significativament superior al que es detecta a escala del conjunt de la província de Tarragona (5,50%) i de Catalunya (4,30%). Malgrat la incidència d'altres activitats, aquesta magnitud està directament influenciada pel valor de la producció immobiliària destinada a usos d'esbarjo.

Entre 1985 i 1989 s'ha invertit en construcció d'habitatges als 12 municipis litorals de Tarragona un volum de 86.927 milions de pessetes segons les xifres consignades en els Certificats Finals d'Obra dels Col·legis d'Aparelladors. Donat que aquests són valors pressuposats, es pot considerar que la inversió real efectuada pot doblar, pel cap baix, aquesta quantitat. Majoritàriament, es tracta de construcció d'habitatges destinats a residència secundària.

A nivell econòmic, seguint J. Cals es pot fer referència al fet que aquesta activitat tot i generar un «stock que ha incrementat enormement la riquesa del país», es pot esperar que ocasioni un flux de renda relativament feble (CALS, 1974: 18). Per tant implica una notable immobilització de capital.

El quadre 3 recull, per comarques, el volum total pressupostat en els certificats finals d'obra dels habitatges acabats als municipis litorals del Camp de Tarragona i Baix Penedès entre 1985 i 1989. La participació que té el conjunt dels municipis litorals de cada comarca es calcula en funció del percentatge d'habitatges acabats al litoral sobre el total comarcal. També s'inclou el percentatge que representa el litoral de cada comarca respecte de la inversió total realitzada a Catalunya.

Malgrat que a partir de 1987 el ritme ascendent minva lleugerament, destaca el fet que de 1987 a 1989 entre el 18,17% i el 16,07% del volum de capital invertit en construcció d'ha-

bitatges a Catalunya s'ha localitzat a la franja formada pels 12 municipis litorals de Tarragona. La saturació de l'oferta del mercat, però també, més recentment, la pròpia Llei de Costes, la Llei de Taxes, les mesures de política monetària i les restriccions del crèdit poden haver influït en aquesta desacceleració. Durant l'any 1990, un cert refredament general de l'economia ha actuat restrictivament de cara a redinamitzar de nou el sector.

Quadre 3
Valor total pressupostat dels habitatges acabats al litoral del
Camp de Tarragona i Baix Penedès (Milions de pessetes corrents).

	1985	1986	1987	1988	1989
Baix Camp	3.900	3.291	6.080	7.602	9.839
%Litoral	70,62	65,93	81,80	79,01	68,93
Litoral	2.750	2.170	4.973	6.006	6.472
%Catalunya	3,78	2,71	4,64	4,82	3,60
Tarragonès	4.182	5.339	8.681	8.201	14.164
%Litoral	91,85	94,85	97,23	96,84	97,69
Litoral	3.841	5.064	8.441	7.942	13.837
%Catalunya	5,28	6,32	7,88	6,37	7,70
Baix Penedès	3.297	4.486	6.208	6.531	8.238
%Litoral	95,74	94,35	97,53	95,31	96,30
Litoral	3.156	4.232	6.055	6.225	7.933
%Catalunya	4,34	5,28	5,65	4,99	4,41
Total Litoral	9.748	11.466	19.469	22.334	28.874
%Catalunya	13,40	14,31	18,17	17,92	16,07

Font: Elaboració pròpia a partir d'*Explotació dels visats i certificats*, 1985-1989.

Dos altres aspectes completen l'anàlisi. Com es desprèn del quadre 4, la inversió mitjana pressupostada per habitatge acabat en el litoral és notablement baixa. Únicament els anys 1988 i 1989 se superen, al litoral del Baix Camp, els 4 i 5 milions de pessetes per habitatge. Aquesta dada concorda amb el fet que, majoritàriament, es tracta d'habitatges destinats a un ús residencial secundari per a segments de demanda mitjana-baixa. Així, malgrat que l'increment del pressupost d'obra és notable entre 1985 i 1989, no es detecta un increment significatiu d'inversió per habitatge que es pugi interpretar com a indicatiu d'un salt en la qualitat de les construccions. Això sense considerar, d'altra banda, la qualitat de l'entorn urbà on es construeix. Cal tenir en compte, de tota manera, que es tracta de xifres mitjanes.

Quadre 4
Inversió per habitatge acabat al litoral (milions de pessetes corrents).

	1985	1986	1987	1988	1989
Baix Camp	2,85	2,66	2,90	4,04	5,18
Tarragonès	3,82	3,01	3,81	2,64	3,50
Baix Penedès	2,09	2,58	3,01	3,37	3,54

Font: Elaboració pròpia a partir d'*Explotació dels visats i certificats*, 1985-1989.

Finalment destaca, com es recull en el quadre 5, la creixent participació de les societats immobiliàries en la promoció residencial de la zona. Les dades estan referides al conjunt comarcal sense desagregar el litoral. Mentre que l'any 1985, la promoció particular representava el 41,53% al Baix Camp, el 43,62% al Tarragonès i el 47,56% al Baix Penedès, l'any 1989 els percentatges s'havien reduït significativament: 37,15%, 17,36% i 32,38%, respectivament. Els valors relatius a la promoció de societats immobiliàries, en canvi, havien augmentat notablement durant aquests cinc anys. Al Baix Camp, havia passat del 32,16% al 60,09%, al Tarragonès, del 38,53% al 81,81% i al Baix Penedès del 23,81% al 65,61%. Bona part d'aquestes promocions estan vinculades a complexos turístic-residencials.

Quadre 5
Habitatges acabats segons el tipus de promoció. Percentatges horitzontals.

	Particular	Immobiliària	Altres Societats	Altres	No consta
Baix Camp					
1985	41,53	32,16	1,17	0,23	24,89
1986	57,89	37,45	3,32	1,63	—
1987	23,99	75,20	0,81	—	—
1988	37,92	57,84	4,23	—	—
1989	37,15	60,09	—	2,23	0,53
Tarragonès					
1985	43,62	38,53	3,41	0,52	13,91
1986	28,11	67,40	3,32	1,16	—
1987	29,36	69,76	0,24	—	0,64
1988	28,80	64,73	0,27	—	6,19
1989	17,36	81,81	0,77	0,53	—
Baix Penedès					
1985	47,56	23,81	2,34	2,78	23,49
1986	49,63	47,80	2,55	—	—
1987	50,49	44,65	0,83	—	—
1988	47,48	51,85	0,33	0,33	—
1989	32,38	65,61	—	—	2,01

Font: Elaboració pròpia a partir d'*Explotació dels visats i certificats*, 1985-1989.

3. Conclusió

La dinàmica turística i recreativa de la Costa Daurada de Tarragona es caracteritza per l'expansió de funcions residencials de lleure. Aquesta especialització s'ha reforçat durant la dècada dels anys vuitanta, coincidint amb un període d'intensa activitat immobiliària als municipis de costa. L'increment del parc d'habitatges ha estat singularment rellevant als municipis del Baix Penedès i a Vila-seca i Salou i a Cambrils. Es pot estimar que actualment a l'entorn d'un 60% dels habitatges dels municipis litorals del Baix Penedès, el Tarragonès i el Baix Camp són residències secundàries.

Entre 1985 i 1989 ha estat pressupostat un volum de 86.927 milions de pessetes en habitatges a la zona. L'any 1987, el 18,07% del total de la inversió en habitatges a Catalunya es va realitzar en els 12 municipis de la Costa Daurada de Tarragona que han estat objecte d'estudi. La participació de les societats immobiliàries en el volum de negoci ha augmentat considerablement durant aquest període.

Aquesta dinàmica ha tingut com a principals conseqüències una considerable expansió de la urbanització i un notable aprofundiment de l'especialització residencial de l'oferta turística de la zona.

Notes

- ¹ Tot i que seria convenient poder diferenciar l'oferta apartamentista de les residències secundàries i poder realitzar classificacions operatives segons el seu règim de propietat i d'explotació, el nivell i la durada dels períodes d'ocupació i les característiques dels seus residents (VERA, 1990), ara per ara no existeixen dades que facin possible aquesta aproximació.
- ² El darrer cens d'habitatges és de 1981. Tammateix, a partir d'ARGANY, 1985 es pot reconstruir l'ús dels habitatges acabats fins 1983.
- ³ *Explotació dels visats d'obra residencial i certificats finals d'obra del Col·legi d'Aparelladors de Catalunya (1984-1989)*. Barcelona.
- ⁴ En alguns dels municipis s'observa una tendència de l'equipament residencial secundari a passar a ser residència permanent. Especialment a Altafulla, Creixell de Mar i Roda de Berà, encara que es detecten manifestacions d'aquest procés per tot el litoral.

Bibliografia

- ANTON CLAVÉ, S. (1990): *Especialització turístico-residencial a la costa de Tarragona. Implantació territorial i efectes econòmics*, U.A.B Memòria d'investigació, (No publicat).
- ARGANY, I. (1984): *La segona residència de Catalunya*, Barcelona.
- (1985): *Ús dels habitatges acabats a les comarques de Catalunya (1981-1983)*, Barcelona
- CALS, J. (1974): *Turismo y política turística en España: una aproximación*, Ariel, Barcelona.
- DIPUTACIÓ DE TARRAGONA (1988): *Invertir en turisme*, Tarragona.
- GDS (1990): *Mercado turístico inmobiliario de la Costa de Catalunya*, Tecnogestión, Barcelona
- MARGALEF, J., BLAI, i BERNAL, P. (1990): *El Baix Penedès. Transformacions econòmiques i reutilització de l'espai*, Caixa de Catalunya, Barcelona.

- OLIVERAS, J. (1989): «Urbanización y turismo en la zona costera catalana», a *XI Congreso Nacional de Geografía*, comunicaciones, Madrid, III, pp. 346-356.
- VERA REBOLLO, J-F. (1990): «Turismo y territorio litoral mediterráneo español», a *Estudios Territoriales*, 32, 81-110.