



Les Balears, més cares que mai

Mai no s'havia construït com ara, ni tampoc s'havien venuts els habitatges tan cars. El mercat immobiliari mou centenars de milers de milions i per ara no s'hi veu aturador. Fins quan? Aquesta és la incògnita. L'actual "febre del ciment" afecta tant les zones costaneres com les comarques interiors del país, que fins fa poc havien pogut escapar-se'n. Però, això sí, la febrada més forta la pateixen les Illes Balears.

Amb cent milions de pessetes, fa només uns sis anys, a Mallorca es podia adquirir un xalet o un pis de luxe "oriental". Amb vint milions de pessetes es podia comprar una casa o un pis d'alta qualitat. Avui, tot ha canviat. Qui vulgui comprar un xalet de "super luxe", que es prepari a desembutxacar de 400 o 450 milions en amunt. Si es tracta d'un pis "normalet", els vint milions li poden bastar, però si en cerca un d'un poc especial, ja cal que tingui bastants més recursos.

Fem una repassada immobiliària. Casa adossada o pis d'uns 120 m², sense luxes ni vistes privilegiades. De segona mà. Preus segons una revista de compra-venda del mes de febrer: Alaró, 25 milions; Bú-

ger, 34; Marratxí (rodalia de Palma), 32; Algaida, 48. A Palma: Gènova (barriada residencial), 30 milions; Son Gotleu (barriada obrera, amb molts problemes socials), 14; Passeig Marítim (primera línia de la Ciutat, davant la mar, zona del Moll i Club Nàutic), 40, pis normal, a partir de 60 els àtics; zona centre, edifici de qualitat, 60 de mínim; barri antic, pis reformat però edifici no rehabilitat, 30 milions...

El lector es pot pensar que són exemples aïllats. Doncs no. El barri antic de Palma, una de les zones preferides dels inversors —sobretot perquè la demanen molt els alemanys— sofreix, o en gaudeix segons com es miri, una pressió immobiliària enorme. S'hi compren

edificis vells, sovint en mal estat, i es rehabiliten. El preu del metre quadrat voreja les 200 o 250 mil pessetes. Sempre que parlem de pisos "normals", això és, sense vistes a mar, sense cap valor històric-artístic, sense luxes... Perquè si l'hipotètic comprador cerca precisament això: pisos antics "amb caràcter", rehabilitats "amb gust", i de característiques "d'alt *standing*", els tres reclams comercials que les immobiliàries solen fer servir, els preus ja es desapareixen. De fet, en aquestes ofertes ni tan sols apareix el preu. Els noms de les agències, algunes de vertaderament especialitzades en aquesta mena d'habitatge, ja són garantia que els preus poden superar fàcilment les 300 mil pessetes / m².

És ver que la majoria de residents mallorquins, senzillament, no poden comprar pisos d'aquests. Per tant, l'exemple de Palma és habitualment l'alternativa. Però els preus tampoc no és que hi siguin precisament barats. Són pisos usats però, segons la proximitat al centre i les característiques, els preus del metre quadrat no paren de créixer. Si fa només un parell d'anys podien superar una mica les 100 mil pessetes, ara és difícil de trobar-n'hi per manco de 150 mil. I si parlem d'àtics, les progressions dels preus superen tot quant puguem imaginar. Un àtic a l'exemple d'uns 120 m², amb més o menys trenta anys d'antiguitat, que fa només dos anys es podia adquirir per uns quinze milions de pessetes, ara no es troba per menys de vint. Si té allò que diuen els anuncis "vistes espaiades", o si té reformes d'interior fetes: cuina, banys..., el preu s'acostarà als trenta milions.

Aquesta pressió porta molts ciutadans a cercar casa a la rodalia de la ciutat. Però tampoc no és barata. Les sortides de Palma es veuen envaïdes per les famoses cases adossades. Hi ha ofertes d'adossades (uns 120 m²) que van dels 25 milions, les més modestes, a 45, que és el preu bàsic de les cases acoblades —que és l'altra oferta habitual—, a les urbanitzacions amb més pretensions.

Tots aquests exemples són trets



PERE BOTA

de les ofertes de la premsa de Palma. Es pot dir, i és cert, que no són resultat d'una anàlisi científica i que, al cap i a la fi, hi ha zones de l'estat on els preus són superiors. Però l'increment de preus fa que, per a un ampli segment social de mallorquins de classe mitjana, comprar habitatge s'hagi convertit en pocs anys en una aventura caríssima. Vegem, però, què en diuen les estadístiques oficials.

Preus, construcció i població. Segons l'empresa TINSA, que dona les referències del preu del mercat immobiliari, el preu mitjà d'habitatge nou a les Balears és de 147 mil pessetes / m², i el de l'habitatge de segona mà és de 101 mil. Comparat, doncs, amb Catalunya (210 i 166, respectivament) no és gaire. Però si la comparació s'esta-

bleix amb el País Valencià (131 i 89), ja és una altra cosa.

Convé de tenir en compte que els economistes consideren que el cost d'insularitat que tenen els residents a les Balears (això és, el cost afegit pel transport de les mercaderies, que encareix gairebé tots els productes) és almanco d'un 15%. Per tant, la capacitat de compra d'un pis per a un illenc resulta minvada per aquest factor, i l'augment de preus encara l'afecta més negativament. Però és que, a més, si ens fixam en la variació entre 1998 i 1997 dels preus dels habitatges, observarem que si a tot l'estat han crescut un 6%, a Catalunya un 5% i al País Valencià un 8%, a les Balears s'han pujat un 14% (els increments són encara més alts considerant només els habitatges de nova construcció). Els preus a

L'exemple de Palma (en la foto de dalt, una vista del carrer d'Aragó) és una alternativa relativament assequible per comprar un pis si la comparem amb les rehabilitacions del barri antic de Palma. El 1999, segons el darrer informe de les Eurocambres, Balears és la regió europea on més creix l'ocupació a causa de la construcció.



PERE BOTA



PERE BOTA



Les empreses constructores han 'importat' milers de treballadors, no tan sols de la Península, sinó de l'Àfrica magribina i subsahariana, per fer front a les obres de nous edificis (dalt). El barri antic de Palma (a sota) és una de les zones preferides pels inversors, sobretot perquè la demanen molts alemanys.

les Illes mantenen una progressió que els acosta perillosament als de les zones més cares.

Aquests increments no són producte d'un augment de la demanda o d'una reducció de l'oferta. De cap manera. S'hi construeix més que mai i a uns preus més alts que mai. Les dades de l'Institut Balear d'Estadística mostren un increment de les llicències municipals atorgades per a noves construccions durant el primer trimestre de 1998 que és esfereïdor. Calvià (Mallorca) aquests tres mesos ha donat llicències per construir 103.369 m², quan en tot l'any anterior, el 1997, n'havien donades per valor de 15.435 m². És el cas més espectacular. Però l'increment és generalitzat a totes les Balears.

A Menorca van passar dels 27.129 m² del 1997 als 31.737 de gener-març del 1998. A Eivissa-Formentera, de 10.463 a 40.376. A Mallorca, dels 289.647 del 1997 als 367.931 dels tres primers mesos del 1998.

No és cap exageració parlar de *boom* de la construcció a les Balears. Els anys d'aquesta dècada no han parat de veure creixements. La pregunta és inevitable. Fins quan? No hi ha acord entre els economistes. Però la cosa segura és que en bona mesura depèn d'una decisió política que té molt a veure amb la capacitat d'acolliment demogràfic de les Illes, deguda a l'evident limitació geogràfica.

En aquests precisos moments, les Balears viuen una polèmica sobre el "sostre poblacional", és a dir, el

màxim nombre teòric d'habitants per capacitat d'habitatge. En unes altres paraules: limitar o no el creixement urbanístic per provar de limitar, o no, el creixement demogràfic.

El Govern balear viu en una contradicció. D'una banda veu que és imprescindible aquesta limitació. Però, d'una altra, es troba amb l'evidència d'un creixement econòmic basat en bona part en l'activitat constructora. Si limita la construcció, el nombre de llocs de feina tendirà a estancar-se o reduir-se. En aquest sentit, cal tenir present que el 1999, segons el darrer informe de les Eurocambres de Comerç, Balears és la regió europea on més creix l'ocupació. Això ha portat com a conseqüència que la mà d'obra de la construcció hagi començat a ser insuficient. Les empreses han *importat* treballadors, no tan sols de la Península, sinó de l'Àfrica magribina i subsahariana. El nombre total, que no se sap oficialment, podria vorejar ben bé, segons algunes fonts, els 6.000 treballadors africans. A aquesta immigració, s'hi ha d'afegir la peninsular i l'europea. Ningú no dubta que quan se sabran les xifres demogràfiques de la segona meitat de la dècada, veurem que són semblants, si no superiors, a les del quinquenni anterior, que oferien, només a Mallorca, un increment de població de 40.000 residents nous, 32.000 d'immigrats.

PERE BOTA



Cal recordar que aquest creixement afecta una població de 609.000 habitants a Mallorca (1996) i de 770.000 a les Balears; i amb un sostre poblacional que el govern situa prop d'1,7 milions. Moltes possibilitats de créixer en demografia i construcció...

Com conjugar creixement econòmic i disminució del creixement urbanístic? Com es poden limitar el creixement urbanístic i la puja dels preus de l'habitatge? Com es pot combinar un creixement urbanístic controlat, però que necessita mà d'obra barata importada, amb els intents d'aturar el creixement demogràfic? I si es redueix el creixement demogràfic, no se'n seguirà un augment del cost de la mà d'obra de la construcció? Si als preus dels materials de la construcció, que no han parat de créixer, hi afegim un encariment de la mà d'obra, no en resultarà un augment dels preus? Si els preus dels habitatges disminuïssin, no farien disminuir també l'activitat constructora i, per tant, això acabaria perjudicant la situació econòmica general i el poder adquisitiu dels ciutadans?

Són molts interrogants, sense que fins ara hagin tingut cap resposta clara. El govern balear del Partit Popular (PP) vol reduir el creixement urbanístic i establir un teòric sòtil poblacional d'1,7 milions. L'oposició d'esquerres i els ecologistes reclamen un canvi total del sistema econòmic, que tendís a la sostenibilitat. Ara, ningú no diu com es poden aconseguir els objectius que asseguren que pretenen ni, tampoc, com afectarien les mesures que hipotèticament es posessin en marxa segons cada una de les variables. Però és que, a més, hi ha altres elements que s'han de tenir en compte, en aquest panorama tan complex.

El mercat immobiliari. El *boom* de la construcció implica que la part comercial del negoci ha sofert a totes les Balears un desenvolupament increïble. Pertot arreu han aparegut agències immobiliàries. No hi ha cap gran empresa que no actui a les Illes. No són del país ni espanyoles, sinó de tot Europa,

molt especialment d'Alemanya. I és que la venda d'habitatges i de territori, és una part important del creixement econòmic general de Balears.

L'economista Joan Seguí, en el seu llibre *Les Balears en venda*, hi defensa precisament aquesta tesi tan nova com pertorbadora: una bona part del gran creixement econòmic de les Illes d'aquesta dècada és producte de la venda en massa del territori. A les Balears, la febre de compra-venda que s'hi viu actualment no té precedents. No afecta tan solament les noves construccions. Fins i tot les usades, s'hi venen a poalades. Per no parlar de les finques rústiques, la compra-venda de les quals s'ha convertit en una negoci immens que atreu els espavilats agents immobiliaris de tot el continent.

Segons les dades oficials del Govern balear, l'any 1996 es feren 36.647 transmissions immobiliàries. L'any següent, 40.419. Per a l'any 1998, i a l'espera de disposar de totes les dades, sembla que l'exercici va tancar-se finalment amb unes 54.000.

A partir d'aquestes xifres oficials, el PSM-Nacionalistes de Mallorca assumeix com una realitat la tesi de l'economista Joan Seguí. Ho deia al desembre de l'any passat el portaveu dels nacionalistes, Pere Sampol: "L'alt nivell de riquesa que manté Mallorca és a costa de vendre el patrimoni..." Així de clar i de contundent. Aquest mercat mourà durant el 1999 uns 330.000 milions de pessetes, a totes les Illes.

Naturalment, amb un frau fiscal enorme. Segons les inspeccions fetes per la Conselleria d'Economia i Hisenda del Govern balear, entre el 1995 i el 1997, d'un total de 30.000 operacions (de les més de 120.000 que se'n feren en total) de compra-venda, el valor declarat va ser 164.000 milions per sota del valor comprovat.

Amb aquestes impressionants xifres de negoci, no és gens estrany que les agències immobiliàries surtin a les ciutats i pobles de Balears com bolets. N'hi ha pertot, moltes, de totes les nacionalitats i de tota casta: especialitzades en



finques rústiques, en mercat alemany, en pisos del Barri Antic de Palma...

Només una dada: una de les més potents immobiliàries, l'alemanya Kühn & Partner, va fer públic el gener passat que eixamplarà durant el 1999 la seva xarxa d'oficines a gairebé tots els racons de Mallorca, a

Eivissa i Menorca. Motiu? Ben simple: aquests darrers dos anys han augmentat un 60% el volum de negoci. La mateixa agència considerava que les perspectives de futur eren molt bones, per dos motius. Perquè, d'una banda, creixerà la demanda alemanya, tant de particulars com d'inversors, vist el possible augment de la pressió fiscal als particulars a Alemanya, i, d'una altra, perquè els preus a les Balears, ateses les restriccions urbanístiques anunciades, continuaran pujant.

L'afluència inversora alemanya a les Balears no és cap broma. Ja hi ha l'Associació Mallorquina d'Empresaris Alemanys (la DMU), que anunciava el passat 15 de desembre la creació d'una oficina per assessorar legalment els inversors —i compradors en general— d'immobles i finques a les Illes. La preocupació d'assessorar els seus compatriotes no és gens gratuïta. Segons que deia el novembre de l'any passat aquesta mateixa associació, la inversió alemanya d'aquests darrers anys, només a Ma-

llorca, supera el bilió de pessetes, una bona part en compra d'habitatges i terrenys.

La potència del mercat immobiliari es demostra només mirant les revistes especialitzades. N'hi ha cinc. Una de trilingüe, castellà, anglès, alemany, *Mercado Inmobiliario de Baleares*, estrictament d'anuncis. De la mateixa classe és una de bilingüe, castellà, alemany, *Mallorca Habitat*. Dues de monolingües en alemany, *Mallorca Immobilien* i *Mallorca das Grosse Insel-magazine*, combinen anuncis amb reportages sobre cases i finques. I finalment, *Mass+* fa una doble edició paral·lela en castellà i alemany, només d'anuncis.

En fi, si el somni de la vida de cap lector és de gaudir de la bellesa natural de Valldemossa, amb vistes a la Cartoixa on passaren un hivern George Sand i Frederic Chopin, ja cal que faci via. Ara mateix s'hi ven una bella casa de 500 metres quadrats. És una ganga. Només val 400 milions de pessetes.

Miquel Payeras

La potència del mercat immobiliari es demostra només mirant les revistes especialitzades. N'hi ha cinc: *Mercado Inmobiliario de Baleares*, *Mallorca Habitat*, *Mallorca Immobilien*, *Mallorca das Grosse Insel-magazine* i *Mass+*.