

Una urbanització de luxe en construcció a la rodalla de Palma de Mallorca. El cost dels habitatges a les Illes Balears no para de créixer, com ho demostra el fet que, des de fa temps, el metre quadrat augmenta el seu preu al voltant d'un 20% any rere any.

L'equació **infern**al de Balears

Construcció i preus
immobiliaris desbocats,
necessitat d'habitatges
socials i fre al
desenvolupisme
urbanístic. Vet aquí
l'equació que vol aclarir
el Govern balear.

El creixement urbanístic balear, fruit de l'escalfament econòmic dels darrers anys, no para: cada dada que es coneix és superior a l'anterior. Però no és només el nombre de construccions, el que està descontrolat. Els preus del metre quadrat són senzillament d'escàndol. Si la primera variable aixeca les crítiques ecologistes, la segona provoca por o inseguretat en àmplies capes de la població per a les quals l'adquisició d'un habitatge ja no més pot ser un somni.

No hi ha solucions fàcils, ni espectaculars, ni d'efectes ràpids. El Govern balear està enllestint la reforma de les

Directrius d'Ordenació Territorial (les DOOT), que seran molt més restrictives amb la urbanització. Igualment prepara una futura Llei del Sòl, que també ajudarà a posar límits al desenvolupisme. Serà, en conjunt, la bateria de normes i lleis més important, conjuntament amb les moratòries urbanístiques (decretades per cada consell insular el juliol de 2000), que mai no s'hagi fet a Balears per intentar parar l'agressió al territori. Paral·lelament, el Govern balear incrementa la política de construcció d'habitatges de preu controlat, per facilitar l'accés a la propietat dels més joves o dels ciutadans amb menys poder adqui-

sitiu. Però no hi ha miracles. I sembla que tothom hi està d'acord. Qualsevol actuació serà necessàriament progressiva i els seus efectes es veuran a mig termini.

Els preus. En el continent és difícil entendre la situació de les Balears. En un continent la pressió dels preus pot ser molt intensa, salvatge fins i tot, però sempre hi haurà, en una o una altra direcció geogràfica, una escletxa per on sortir-ne. És a dir, si en un poble o ciutat augmenta un 20% en un any el preu del metre quadrat, sempre queda el recurs d'anar-se'n a 50 quilòmetres, o a 100... La diferència, sí, serà temps de transport, més molèsties. A Balears, a cadascuna de les Illes Balears, el preu del metre quadrat està augmentat aquest 20% des de fa un grapat d'anys (cada any!) amb puntes (com l'any pasat) de prop del 25%, i el ciutadà no pot anar-se'n a 50 quilòmetres... En altres paraules: no es pot fugir de la pressió del mercat immobiliari, extremadament escalfada, i això provoca, al seu torn, un allau de construccions. Fa quatre o cinc anys, quan els preus començaren a pujar escandalosament, deien: "ja cauran, ja". Fa un lustre, d'això. I potser algun dia sí que pararan de créixer, però mentre la situació comença a tenir aspecte dramàtic. Aquests preus cada cop més alts estan deixant fora del mercat milers de balears, amb el consegüent problema social que això significa.

Vegem algunes dades. Els balears que poden comprar un habitatge ho fan dedicant fins a un 53% dels seus ingressos a pagar la hipoteca (segons un estudi del Banc Bilbao Vizcaya Argentaria, BBVA) quan fa només uns cinc anys el percentatge no era superior al 30%. Això dona una idea de l'efecte psicològic que agreuja el fenomen: els preus s'han disparat en molt poc temps. Segons dades de l'Associació Empresarial de Promotors i Constructores de Balears, en uns cinc anys alguns preus ha pujat un 400%. Els salaris, per la seva banda, mantenen els habituals nivells d'increment, entorn del 3%. És fàcil imaginar el resultat de l'equació: preu de pisos en relació a salaris, igual a... desesperació. No per a tothom, és clar. Però sí per a



JOAN CELIA

El Govern de Francesc Antich té davant seu una complicada equació per resoldre.

La construcció no para de créixer. Els preus dels habitatges, tampoc. Els lloguers són com l'escuma. Els recursos naturals minven. El panorama amb què ha de batallar el Govern balear del Pacte de Progrés és certament complicat.

molta gent. La mateixa patronal constructora va reconèixer que l'actual bogeria del mercat immobiliari deixa un mínim de 23.000 famílies balears fora de qualsevol opció de comprar un habitatge. Parlem, doncs, d'entre 75.000 i 100.000 persones (tres o quatre individus per família) d'un total de 800.000 habitants per a les quals el lloguer, aleshores, esdevé l'única possibilitat. No cal dir que els preus del lloguer per metre quadrat també s'han disparat. Si fa cinc anys resultava molt fàcil trobar pisos *normalets* (uns 80 o 90 metres quadrats) per quaranta mil pessetes, ara fàcilment se n'han de pagar el doble, si més no.

Més construcció. Davant d'aquest panorama, un observador continental podria arribar a la conclusió que la construcció pot entrar en crisi per falta de compradors, atès els preus creixents. No és així. Al contrari. Vegem ara les dades que aporta el Grup d'Ornitologia Balear i Defensa de la Naturalesa (GOB), presentades recentment dins del document *Dades urbanístiques i ambientals de 2000*, referides a Mallorca.

Segons el GOB, a tall de resum, "l'any 2000 supera la mitjana dels anys 70 quant a construcció turística i residencial", i en el cas de la capital, Palma, "no només es manté el fort ritme de creixement, sinó que l'ha incrementat de manera espectacular", o bé que "l'edificació dins el sòl rústic experimenta un augment notable" i, finalment, "el planejament urbanístic vigent continua essent superdesenvolupista" de manera que, segons el potencial de construccions que es podrien fer, el sostre poblacional (sempre segons el GOB) possible a Mallorca és, actualment (si s'executassin tots els plans urbanístics) de 3.380.000 habitants. Tot plegat condueix l'entitat ecologista a concloure que "Mallorca avança cap a un col·lapse ambiental i urbanístic" i per evitar-ho només es poden "prendre mesures fortes i amb urgència per frenar aquesta tendència".

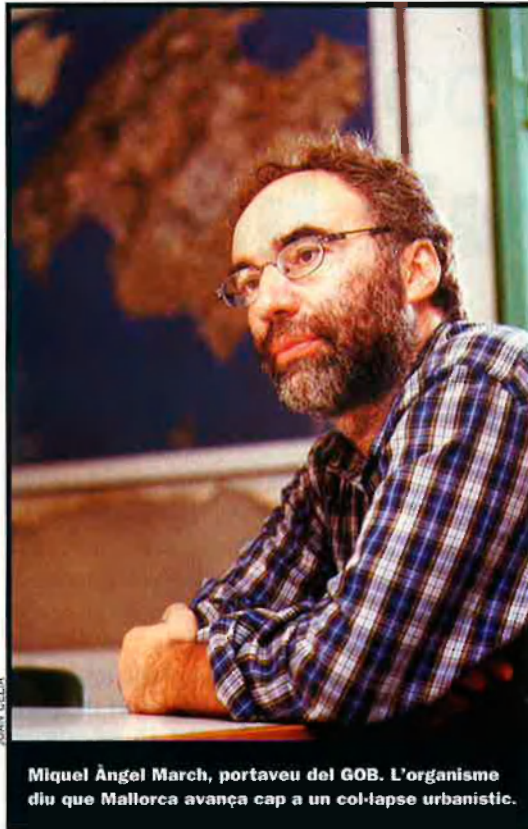
El GOB aporta dades concretes que són esfereïdores. Si l'any 1998 es construïren 10.936 nous habitatges, l'any següent s'arribà als 11.708, mentre que

el 2000 foren 11.620. La lleugeríssima reducció entre els dos darrers anys queda del tot empentida si es veu que la xifra del 2000 és encara superior a la de 1998, any en el qual tothom donava per fet que s'havia arribat al cim de la bogeria constructiva. Òbviament no ha estat així. Aquestes són dades referides a habitatges en zones urbanes o urbanitzables. Però el GOB alerta també del creixent nombre d'autoritzacions, i per tant d'obres, que s'estan fent en el sòl rústic. Així, les dades dels ecologistes mostren un increment fora de dubte: l'any 1995 el Consell de Mallorca va concedir 207 autoritzacions per fer habitatges unifamiliars dins de sòl rústic. El 2000 en va donar 800. Pràcticament quatre vegades més.

I no és tot. Les construccions turístiques es traduïren l'any 1998 en 4.800 noves places. El 2000, en 5.018. La pressió turística, com es veu, no para. Si s'observen les dades de passatgers arribats a l'aeroport de Palma, la prova és inqüestionable: l'any 1991, 11,7 milions; l'any 1996, 15,3; i l'any 2000, 19,5 milions.

El resum és una situació complexa. Els ecologistes demanen que el Govern del Pacte de Progrés actuï amb tota la contundència possible per aturar aquest creixement urbanístic. Cada cop hi ha més ciutadans amb dificultat per comprar un habitatge i els lloguers són caríssims. I les possibilitats d'actuar són les que són.

La resposta. Una de les peticions que el GOB ha fet ha estat establir una mena de *números clausus* per a cada municipi, quant a possibilitats de construir. És a dir, ni més ni menys que unes quotes municipals. En el Govern balear (PSIB, PSM, EU i els Verds) s'hi mostren partidaris, però no amaguen les dificultats tècniques que podria implicar. De sempre, l'aposta governamental ha estat la gradació. Efectivament, d'una banda tracten de protegir els espais naturals que estaven més directament en perill. En aquest sentit, i a més d'algun d'especialment emblemàtic (com sa Canova, d'Artà), l'executiu pensa convertir en parc natural ses Salines d'Eivissa, per així salvar aquest enclava-



Miquel Àngel March, portaveu del GOB. L'organisme diu que Mallorca avança cap a un col·lapse urbanístic.

ment ecològic de la creixent pressió urbanitzadora que l'amenaça directament. D'urbanitzacions previstes i que el Govern balear o els consells insulars han desclassificat (i per tant no es podran executar) se'n compten un centenar. Tot això, òbviament, són molts milers de places potencials que ja no es convertiran en realitat.

A aquestes iniciatives concretes se n'hi han d'afegir d'altres, com les ja comentades moratòries urbanístiques o les futures —se suposa que immediates—, reformes de les Directrius d'Ordenació Territorial i de la Llei del Sòl. El Govern balear espera que el resultat d'aquest procés sigui un entramat legal nou que permeti, si més no, canviar la tendència general dels anys anteriors al Pacte de Progrés (1999).

Quant a la política social, la direcció general d'Habitatge fa tot el possible per intensificar la construcció de pisos a preus raonables, destinats als més joves i als que menys poder adquisitiu tenen. Però ha de cercar desesperadament sòl per poder construir-hi i els preus dels solars, no cal dir-ho, són desorbitats. Una feina, doncs, molt complicada, te-

nint en compte que l'especulació cavalca sobre totes les parcel·les.

Pel que fa a les propostes del GOB, l'esquerra governamental accepta com a principi inspirador les reivindicacions ecologistes. Però s'hi veuen problemes d'aplicació. Bàsicament la concreció legal, però també d'altres nous aspectes de tipus social, demogràfic i, també, polítics que fins fa no res no es plantejaven. Potser qui ho ha explicat amb més detall ha estat Antoni Alorda, diputat i membre del Consell de Mallorca pel PSM. Al seu parer, el Pacte de Progrés (tant en els consells insulars com en el Govern balear) ja ha pres moltes mesures. Els resultats, però, no es deixen veure de manera immediata ni, tampoc, basten per invertir la tendència. En aquest sentit el diputat nacionalista recordava que avui sobre les Illes Balears

s'estan produint una sèrie de fenòmens que fan difícil d'aturar el creixement urbanístic. D'una banda, una progressiva tendència del turisme tradicional cap el residencial. De l'altra, la demanda creixent d'habitatges provocades per les allaus immigratòries. Tot i això, Alorda, igual com els representants dels Verds, PSIB i EU, pensa que les propostes del GOB no han de ser menyspreades, i que cal trobar —a través de la reforma de les DOOT i la futura Llei del Sòl— alguna manera, si més no, d'ordenar el creixement urbanístic i, si és possible, aturar la tendència desenvolupista que mostra en els darrers anys.

Tot plegat una equació de molt difícil resolució. Més població, més construcció, preus dels habitatges més alts, més cost ambiental... i necessitat d'aturar el creixement urbanístic, oferir habitatges a preus raonables als qui menys tenen, i tot procurant que les mesures restrictives no forcin els preus encara més a l'alça. Aquesta és l'equació que el Govern balear intenta resoldre.

Miquel Payeras