



## La nova Mallorca

La pressió constructiva i immobiliària canvia l'interior de Mallorca per sempre.

MIQUEL PAVERAS

**A** la premsa de Palma sovintegen els anuncis de venda de pisos i cases a Campos, Montuïri, Algaida, Lloseta, sa Pobla... Són pobles d'interior, petits, alguns dels quals fins fa no-res mantenien una fesomia eminentment rústica i que ara l'estan canviant a causa del creixement de la construcció i, per tant, de la població.

**Noves circumstàncies.** D'ençà deu anys Mallorca suporta noves circumstàncies que han alterat completament la vida social, econòmica i urbanística de l'illa. Les més importants, però no les úniques, permeten endevinar el canvi que ens espera.

En primer lloc, l'increment de població (uns 750.000 habitants el 2003 i 600.000 el 1996) s'ha produït alhora que un fort augment en el parc de motos i cotxes que ha situat la relació vehicle per habitant en una proporció que

actualment s'acosta a 1 per 1. Segon, la immigració, de la qual se'n deriva l'explosió demogràfica, ha provocat noves necessitats d'habitatge per aquest costat, fins al punt que ja hi ha agències immobiliàries especialitzades a vendre habitatges a immigrants. En tercer lloc, l'alliberament del transport aeri dins del procés general d'unificació europea ha connectat Palma amb les principals ciutats europees emissores de turisme a preus relativament barats i amb freqüències molt altes, la qual cosa ha animat milers d'alemanys i britànics a comprar-se una residència a l'illa –perquè l'estat espanyol, en el moment de l'adhesió, no posà cap condició als estrangers per a l'adquisició d'habitatges i terres– per passar-hi diferents períodes de vacances durant l'any o bé caps de setmana. Quart, el turisme residencial esperona moltes empreses i particulars a invertir en la construcció o la

compra d'habitatges per llogar-los a aquests turistes que no volen o poden adquirir-los. I finalment, el preu dels crèdits hipotecaris ha baixat durant els últims deu anys.

Tots aquests elements convergeixen en una illa que ha vist com d'ençà el 2003 s'ha creat una nova xarxa viària més ràpida, segura i còmoda que uneix la capital i l'aeroport amb pobles i indrets que fins aleshores estaven molt mal connectats. Els efectes no han trigat a deixar-se notar. Per a l'especulador s'han eixamplat molt les àrees on invertir els diners perquè les noves vies apugen el valor immobiliari d'amples zones. Per a l'estranger que vol tenir casa a Mallorca, la nova xarxa viària connecta l'aeroport amb moltes zones que ara li són de fàcil i ràpid accés. Al nadiu de posició benestant que viu a Palma i que està fart de les incomoditats de la ciutat, li posen a tir de pedra

**NOMI PARK**  
SA POBLA

**PROXIMA CONSTRUCCION**  
(C/ Capità Pere, esquina Fadrins)

- Vivendes de 3 dormitoris.
- Cocina amueblada.
- Carpinteria exterior de Aluminio
- Carpinteria interior de Pino Norte
- Climatización aire frío/calor en toda la vivienda
- Ascensor
- Incluye parking y trastero

**¡ Precio desde: 154.506 €!**

**SANT BLAI**  
RESIDENCIAL • CAMPOS

• Viviendas de 1 - 2 - 3 - 4 dormitorios  
• Planos bajos con terraza, jardín  
• Piscina y zona ajardinada ornamentada  
• Aire acondicionado frío y calor  
• Materiales de primera calidad

Preços:  
1 dormitorio desde 127.800€  
2 dormitorios desde 148.300€

VISITE OFICINA DE VENTAS EN LA OBRA  
• ABIERTA SABADOS Y FESTIVOS •

La publicitat en la premsa mallorquina de noves promocions urbanístiques a l'interior de l'illa és constant.

la casa o l'adossat que li permetrà accedir a una major qualitat de vida: residència en un poble d'interior tranquil, on els nins poden jugar encara al carrer, respirar aire pur... Al ciutadà de posició econòmica mitjana li posen a l'abast algunes de les noves promocions de pisos a pobles d'interior, ja que els preus són més assequibles que no a Palma: per exemple a Campos i a sa Pobla es venen pisos nous de dues habitacions per uns 150.000 euros, mentre que, a la capital, per aquest preu només se'n troben de característiques semblants si són de segona mà i a les barriades més modestes.

**La nova Mallorca.** L'efecte de tots aquests canvis és la ràpida difusió dels hàbits urbans cap a pobles d'interior.

El cas paradigmàtic el dona Vilafranca. Es tracta d'un municipi amb un cens (2003) de 2.600 habitants. Entre l'I de gener de 2005 i finals del mes passat, el consistori hagué d'aprovar llicències de construcció d'edificis plurifamiliars que encabiran 121 pisos. Els quals aportaran al poble entre 400 i 500 habitants nous, quan estiguin ocupats d'aquí a dos anys o menys. Més del que s'ha incrementat el cens en els últims vint anys. El batlle, Jaume Sansó, del PSM amb majoria absoluta, convocà a primers de maig un plenari que aprovà la suspensió de noves llicències fins que estiguin vigents les normes urbanístiques locals, que seran molt més restrictives per a la construcció d'edificis plurifamiliars. Així i tot, però, en conversa amb aquesta setmanari no es mostrava gaire optimista sobre el futur: "El fenomen de l'extensió de la construcció arreu de l'interior de Mallorca no pareix tenir fi."

Vilafranca només és un exemple. N'hi ha molts més. A Montuïri (2.500 habitants) ja disposen de dues empreses immobiliàries quan, per la magnitud de la població, mai no n'havien necessitat cap, i en aquests moments molts veïns sospiten que els dos nous vials que es construeixen al poble es traduiran en una important promoció de pisos. A Campos (7.300 habitants) s'ofereixen pisos, als palmesans sobretot, de totes les característiques possibles: des dels més econòmics abans citats fins als més cars. A Lloseta (5.100

construccions, quan en anys anteriors a Palma s'hi feien més de la meitat dels nous habitatges de tota l'illa. Les raons que expliquen el canvi de tendència són, segons el Col·legi, l'encariment del metre quadrat a Palma i la creació i millora de la xarxa viària que ofereix ara un accés ràpid, còmode i segur a indrets que abans es podia considerar fora de l'interès immobiliari general a causa de la dificultat de desplaçar-s'hi.

El fenomen també es pot comprovar en les estadístiques oficials. Com ara

## Els usos rústics tradicionals de molts pobles d'interior van essent substituïts per hàbits de caire urbà

habitants) les promocions de cases adossades i pisos en edificis de dues alçades han alterat la visió de conjunt del petit poble. A sa Pobla (11.900 veïns), poble encara eminentment agrícola, se succeeixen noves construccions de pisos sense descans...

El fenomen que canvia la fesomia de la Mallorca d'interior fins ara només havia estat constatat per algun article periodístic. De fet, el lector d'aquest setmanari degué ser dels primers a poder copsar-lo. Tanmateix, ara ja se'n fan ressò entitats tan autoritzades com el Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Balears o l'Associació d'Agents de la Propietat Immobiliària. El Col·legi oficial explicà en conferència de premsa que la part forana de Mallorca (l'illa sense comptar la capital) absorbí durant el 2005 gairebé el 75% de les noves

les del Ministeri de l'Habitatge, recollides pel *Diari de Balears* el passat dia 30 d'abril, segons les quals el preu del sòl urbà es dispara a l'alça en els pobles petits: en els que tenen entre 1.000 i 5.000 habitants –tots ells d'interior perquè els del litoral estan molt més poblats– pujà un 16,5% el 2005. Que augmenti el preu és la prova fefaent que els nous habitatges gaudeixen de forta demanda, la qual arrossega el creixement de l'oferta. Així i tot, el preu del metre quadrat a Palma encara triplica el dels pobles petits, la qual cosa fa pensar que el fenomen té llarga vida per davant.

Quan als pobles petits encara de fesomia rural apareixen cases adossades i pisos amb nous veïns, que tot i viure a la localitat participen poc o gens en la vida tradicional de poble, inexorablement apareixen també serveis nous que

alteren els usos quotidians de tota la vida. Un dels nous serveis és el comercial. Ara ja hi ha grans i mitjanes superfícies comercials en molt pobles d'interior. El seu impacte es nota estadísticament. El mateix diari citat abans publicava el passat 1 de maig que, segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística, entre 1998 i 2003 baixà un 5% la quota de mercat de Palma sobre el conjunt de Mallorca, en favor de la de la part forana, que augmenta. El catedràtic de Geografia Humana de la Universitat de les Illes Balears Pere Salvà explicava al rotatiu que el fenomen s'accelerarà per mor de la nova xarxa viària per dos motius: un, perquè permet l'establiment de més població en indrets fins ara pocs poblats i això inevitablement portarà la construcció de nous comerços de més superfície que els tradicionals; i dos, perquè possibilita els desplaçaments comercials ràpids de palmesans per als quals abans no era rendible el trajecte per comprar i ara sí.

Un altre efecte constatat per les estadístiques oficials, en aquest cas del Ministeri d'Agricultura, citades pel diari *Última Hora* el 14 de maig, és l'encariment del sòl rústic. A Mallorca i a Balears és un 86% més car que la mitjana estatal. La qual cosa fa cada cop més difícil la pagesia. Però, a més, el principal problema és que cada terreny rústic té molt més valor de canvi que d'ús. És a dir, el valor immobiliari prima sobre l'agrícola i aquesta activitat entra en declivi. A Mallorca, per altra banda, la parcel·la mínima per construir en sòl rústic és de dues quarterades, que són uns 14.000 metres quadrats. De manera que si bé el preu teòric d'una extensió així per a ús rústic seria d'uns 24.000 euros, en realitat, com que és la mínima per construir, el valor el posa el mercat immobiliari: difícilment es pot trobar una parcel·la així per menys de deu vegades la quantitat teòrica.

En resum, s'està creant una nova Mallorca en què la forta pressió demogràfica s'estén pertot, augmenta arreu la construcció, alhora puja el preu del terreny i dels pisos també pertot i els usos rústics tradicionals de molts pobles d'interior van essent substituïts per hàbits de caire urbà.

**Miquel Payeras**

## Vista cansada



Ferran Sàez Mateu

### Invertir en imprudència

L'any 1987 un servidor de vostès cursava cinquè de carrera i no gaudia precisament d'una situació econòmica que convidés a l'alegria. En aquests casos, resulta força habitual d'esbrinar el valor real d'alguns béns personals i provar d'obtenir-ne algun guany o, si més no, recuperar-ne l'import. Així ho vaig fer llavors amb una flauta travessera d'estudi, marca Swallow, i amb alguns llibres que havia comprat uns anys abans al Mercat de Sant Antoni. Tot va funcionar satisfactòriament. Un bon dia, però, li va arribar el torn a la meva estimada col·lecció de segells. La decepció va ser total: me la compraven per una quantitat irrisòria, menys de 4.000 pessetes. Em va sobtar la seriositat de la sumària taxació, que no era "a pes". Les tres botigues de filatèlia a les quals vaig anar van fer una estimació molt semblant, i les tres es van fixar en un mateix segell que tenia un cert valor.



Els segells poden ser una distracció apassionant i culturalment enriquidora, però gairebé mai rendible.

Aquests dies, arran la gegantina estafa filatèlica que, segons algunes fonts, ha afectat més de 400.000 persones, hi he pensat molt, en tot allò. I és que qualsevol que hagi provat de vendre's una col·lecció de segells, sigui de la naturalesa que sigui, deu haver pogut arribar a dues conclusions evidents. Primera: tret de casos excepcionals, els segells no són una inversió atractiva, i encara menys a tan curt termini. Poden ser una distracció apassionant i culturalment enriquidora, però gairebé mai rendible. Segona: el valor de mercat d'un segell no és cap misteri; a qualsevol botiga de filatèlia hi ha catàlegs estandarditzats que, amb un marge molt petit, ens permeten saber-ne el valor real.

Així, doncs, com ha pogut passar, tot això? L'explicació és ben senzilla: gràcies al vell truc de la "Piràmide d'Or", que permet simular guanys d'una manera molt simple (els beneficis del client A van a càrrec de la inversió del client B, que per la seva banda és pagat amb el nou client C, etc.). I com que Afinsa i Fòrum Filatèlico pagaven regularment, tot quadrava. El que no encaixa gens, en tot això, el que fa una mica de tuf, és la rapidesa inaudita amb què la vicepresidenta del govern espanyol, la senyora Fernández de la Vega, va reaccionar. Ni Afinsa ni Fòrum Filatèlico són una entitat financera, i per tant no depenen del Banc d'Espanya. Tampoc estan a la borsa (i en conseqüència no estan controlades per la Comissió Nacional del Mercat de Valors). Així doncs, per què el Govern se sent tan directament i estranyament responsable de l'estafa? I per què l'hem d'acabar pagant vostè i jo, amb els nostres impostos, aquesta inversió absurda? Per acabar: per a què serveixen els diaris econòmics?; per a adular els anunciants, potser? U quin pudor fa, tot això...