



Mallorca en construcció

L'activitat constructiva a Mallorca no s'atura i s'estén per tots els racons de l'illa.

La pressió constructiva a Mallorca s'està estenent cap a les zones d'interior de l'illa. El fenomen ja era conegut, però ara el confirmen les dades del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics. En els últims cinc anys s'han construït a tota l'illa prop de 50.000 habitatges nous, dels quals Palma només acull el 31%. El 69% restant s'ha fet sobretot als municipis fronterers amb la capital, com Marratxí, Calvià i Lluçmajor, mentre que els pobles petits de l'interior de l'illa comencen a ser-ne afectats.

Construcció 2000-2005. Les dades del Col·legi indiquen una evolució de la construcció en el conjunt de Mallorca que es podria considerar relativament estabilitzada. Fins i tot amb una certa tendència a la baixa. Dels 8.683 habitat-

ges acabats l'any 2000 s'ha passat als 6.270 del 2005. Tanmateix, aquestes xifres són enganyoses, ja que les dades responen tan sols a les certificacions de final d'obra. No inclouen, per tant, les obres que encara no s'han iniciat però que tenen el permís concedit ni tampoc les que en aquests moments estan en execució. Sumant les acabades i les que estan en projecte, per tant, el total d'engany serà d'unes 8.000 construccions noves. Una xifra que el Col·legi creu que s'estabilitzarà i que se situa una mica per sota de les que es finalitzaren en els anys 2000 (8.863), 2001 (8.875) i 2002 (8.645) i per sobre de les del 2003 (7.745), 2004 (6.836) i 2005 (6.270).

Durant els cinc anys estudiats, Palma ha liderat el nombre d'habitatges acabats, amb 16.593 unitats, enfront d'un total de 47.054 a tota l'illa. Per darrere

apareix Lluçmajor, amb 4.163; Calvià, amb 4.119, i Marratxí, amb 3.805. Per sota, Inca i Manacor, amb 2.444 i 1.811 respectivament. És lògic que siguin aquests sis municipis —dels cinquanta-tres que té Mallorca— els que més creixen urbanísticament, ja que els tres primers són al costat de la capital i, consegüentment, solen rebre població de Palma. Inca i Manacor, per la seva banda, són les ciutats que tradicionalment han compartit amb la capital la condició de centres neuràlgics de l'illa. Pels eixos Palma-Inca i Palma-Manacor discorren les vies de comunicació més importants que canalitzen el flux econòmic més intens de Mallorca. Per la proximitat a la capital en els tres primers casos i per la importància econòmica d'Inca i Manacor en els altres dos, el resultat és que són els sis municipis més

en els últims anys han protagonitzat un creixement espectacular de la construcció. Molts palmesans han comprat pisos i cases a les nombroses urbanitzacions que s'han fet en aquesta àrea. L'explicació del *boom* cal buscar-la en la manca de sòl urbanitzable i els preus altíssims del metre quadrat construït a Palma, que han potenciat la construcció d'immobles fora de la capital, a Calvià, Marratxí i Lluçmajor, per exemple. Cal dir, tanmateix, que les diferències en els preus són cada cop menys importants, perquè la pressió urbanística no s'atura.

Cal tenir en compte, a més, que la immigració estrangera té un paper cada cop més rellevant. De fet, les últimes dades oficials del Ministeri de l'Habitatge mostren que durant el segon trimestre d'enguany gairebé el 20% de les compres d'habitatges realitzades a Balears han anat a càrrec de ciutadans estrangers. Aquesta xifra alhora és una de les raons que expliquen que l'augment dels preus a les Illes no s'hagi desaccelerat com a la resta de l'estat. Mentre que en el conjunt estatal el 2005 han pujat el 9,9% —per sota per tant del que es considera la frontera psicològica dels deu punts—, a Balears han crescut un 10,9%. Això, després que el 2004 s'incrementessin un 16% i en els cinc darrers anys entre el 16 i el 20%.


Per altra banda, la nova xarxa viària construïda durant els darrers tres anys pel Consell de Mallorca (UM-PP) i el Govern balear (PP) ha impulsat un desenvolupament de la construcció d'immobles als pobles d'interior com mai no s'havia vist. Les dades ofertes ara pel Col·legi d'Aparelladors no reflecteixen del tot encara aquest impacte, si bé permeten intuir-lo en alguns casos. Per exemple, a Campos, la construcció ha repuntat en els últims tres anys, després de mantenir-se estabilitzada: dels 86 habitatges construïts al 2003 i els 85 al 2004 ha passat a 199 al 2005. En un poble que només tenia uns 7.000 habitants, l'impacte sens dubte és més que considerable. Els quasi 200 habitatges acabats l'any passat, que de mitjana poden encabir quatre persones cada un, significaran aproximadament un 10% més de població per al terme. Però és que, a més, basta fer una volta pel poble per adonar-se de la gran quantitat de pisos i xalets que estan en fase d'execució

i de l'existència de solars en què s'anuncien noves construccions d'habitatges. El municipi es troba en plena revolució urbanística. En una zona que fa dos anys i mig era un camp d'ametllers, ara es construeix tota una barriada. Cada diumenge surten a la premsa de la capital anuncis adreçats als palmesans perquè adquireixin "qualitat de vida: visqui a un poble, Campos, a 20 minuts de Palma". La raó és l'autopista de Lluçmajor feta pel Govern i acabada fa escassament un any. Uneix Palma i Lluçmajor en un quart d'hora, i en deu minuts més, a tot estirar, s'arriba al poble.

Aquesta és, d'una manera semblant, el mateix efecte que provoca la reforma de la carretera de Manacor, feta pel Consell, en municipis tan petits com Algaida, Montuïri i Vilafranca. Aquests pobles, que tenien entre 2.000 i 5.000 habitants, encara no han incrementat gaire la seva població, oficialment, però les dades ofertes pel Col·legi d'Aparelladors fan intuir el que els ve a sobre. A Algaida, el 2004 s'acabaren 29 habitatges, i el 2005, 32, mentre que la mitjana dels tres anys anteriors era de 18. A Montuïri s'ha passat d'una mitjana (2000-03) de 5,2 habitatges nous per any als 29 del 2004 i als 13 del 2005. A Vilafranca, dels 8 habitatges nous habituals (el 2000), 6 (el 2002) o 3 (el 2004), s'ha experimentat un salt cap als 19 (2005). En els tres casos, però, i com a Campos, el pitjor aspecte és la quantitat d'obres en execució o projectades que no reflecteixen les dades del Col·legi. Només a Vilafranca, entre l'1 de gener del 2005 i l'1 de maig del 2006 —data en què l'Ajuntament va suspendre la concessió de noves llicències— es donaren permisos per construir-hi cases i pisos que encabiran quasi uns 500 nous veïns en un poble que fins ara n'ha tingut uns 2.000.

Sens dubte, tots aquests són casos paradigmàtics, però no els únics. El mateix procés es dona per tota l'illa. Les grues són el símbol d'una Mallorca que es farceix de ciment sense que ningú pugui o vulgui aturar el procés. I per a la pròxima legislatura, passi el que passi a les urnes, ja s'anuncien importants obres viàries que impulsaran encara més la construcció.

Miquel Payeras



poblats. En conjunt, acullen aproximadament el 70% de la població de tota l'illa, de manera que és lògic, per tant, que siguin els que concentrin més construcció. Tanmateix, el fenomen actual és nou, ja que és un procés marcat per la conurbació de la capital amb els municipis fronterers i, amb la nova xarxa viària, pel creixement de la construcció a petits pobles d'interior.

Els nous fenòmens. El procés de conurbació ha convertit Marratxí en una àrea sense discontinuïtat urbanística amb Palma. Són dos municipis que fan un tot urbà, units en el límit municipal per edificacions plurifamiliars i que es prolonga cap a l'interior de l'illa a través d'infinidat d'urbanitzacions de cases adossades i aïllades. Els casos de Calvià i Lluçmajor són diferents, però