



Les Balears mantenen la bombolla

El mercat constructiu i immobiliari illenc no té l'alegria d'abans, però no ha entrat en crisi



MIQUEL PAYERAS

Els temps en què un pis qualsevol es venia en dies o setmanes ha passat. Ara els cartells de "en venda" penjen als balcons i a les finestres durant mesos. En alguns casos molt mesos, fins i tot més d'un any, sobretot els habitatges de segona mà. La venda de l'habitatge nou és més fàcil. Però tant en l'un cas com en l'altre els preus no paren de créixer. No tant com abans, però creixen i, a més, una mica per sobre de la mitjana de l'estat espanyol. Les administracions

implicades –estatal i autonòmica, a més dels ajuntaments més importants de les Illes– no paren de fer promeses mentre que el gruix social hipotecat veu com se li esvaeix la capacitat d'estalvi i li disminueix la de despesa arran de l'augment del cost de l'hipoteca.

Més endeutats. Segons l'Associació Hipotecària Espanyola, les Illes Balears seran una de les zones més afectades per l'augment del preu del diner i de l'Euri-

bor. L'impacte més fort el rebran les famílies que, el darrer trimestre d'enguany, el bancs els revisin el tipus d'interès que paguen per la hipoteca. Serà aleshores que els aplicaran els nous índexs, amb què hauran de pagar –sobre el supòsit mitjà de 120.000 euros hipotecats a 20 anys– 1.000 euros més l'any. Per una altra banda, segons el darrer estudi fet públic per GADESO (Gabinet d'Estudis Sociològics), dirigit pel sociòleg Antoni Tarabini, el 70% de les famílies de classe mitjana-baixa –classe treballadora de qualificació baixa o nul·la– ja es troba i, sobretot, es trobarà a curt termini "molt afectada negativament" per la pujada de les quotes hipotecàries. Pel que fa a la classe mitjana –classe treballadora assalariada qualificada, amb contracte estable, professionals independents...– el 55% del total rebran o reben ja el fort impacte negatiu dels nous tipus.

A la vista d'aquestes dades s'hauria de pensar en una forta contracció del mercat de la construcció i l'immobiliari. Perquè cal tenir present que, si bé el sou mitjà a les Illes és de 1.700 euros bruts al mes, el fet és que –segons les darreres dades publicades per l'Agència Tributària, relatives a l'any 2005– la distribució dels ingressos mostra una situació social molt preocupant: el 22% dels declarants de renda ingressen oficialment menys de 6.000 euros bruts l'any; el 30%, entre 6.000 i 12.000; el 26%, entre 12.000 i 21.000; i el 22%, més de 21.000. I convé atendre al fet que les Balears són la comunitat autònoma de l'estat espanyol –juntament amb el País Valencià i Madrid– on més gent es troba més hipotecada, segons l'Institut Nacional de Estadística (INE).

Si hom creu totes aquestes dades, no pot haver-hi cap dubte que el mercat immobiliari i constructiu d'habitatges ha d'entrar en una seriosa crisi. Però la realitat mostra un mercat que, si més no ara mateix, no mostra indicis de crisi. Potser en un futur immediat o a termini mitjà les coses canviaran, però ara per ara de crisi no se'n veu.

Més hipoteques i més construcció. Es detecta un alentiment del desenvolupament del mercat immobiliari. Tanmateix, no amb la intensitat que les veus més pessimistes auguraven i auguren encara. És cert que hi ha cartells de "en venda" penjats a balcons i finestres

durant molts més mesos que no pas fa un parell d'anys. Segons les immobiliàries més potents que actuen a les Illes, en alguns indrets i en segons quins casos –pisos de segona mà, sobretot– el venedors han hagut de rebaixar els preus inicials. Però alhora es veuen gran quantitat de noves construccions a preus molts alts que es venen aparentment amb relativa facilitat. Per exemple, als voltants de Palma, una urbanització encara en construcció parcial –al Secar de la Real– ofereix pisos a 305.000 euros els més barats –naturalment, els més petits– i la part de la promoció acabada ja va essent ocupada. Una altra dada curiosa: també a Palma, a la primera línia de mar, just davant del Parc de la Mar, a sobre la muralla palmesana, al costat de la Seu, concretament al carrer de Dalt Murada, s'hi ha fet promocions de superluxe amb preus que van de 7.000 euros el metre quadrat a 15.000. Pràcticament és tot venut. Quasi no cal ni dir que aquests 15.000 euros per metre quadrat són dels més cars de tot l'estat espanyol.

Tampoc el nombre d'hipoteques que se signen no permeten parlar de crisi. Els primers sis mesos d'enguany se n'han signades 30.060, gairebé igual que l'any anterior, 30.447, i una mica més que en el mateix període de l'any 2005, 29.990. Aquestes xifres contrasten amb les signades els primers sis mesos de 2004 –22.800 hipoteques–, 2003 –20.218– i tots els anys anteriors, fins el 1998, quan se'n signaren entre 10.000 i 15.000. En vista de tot això, alguns analistes veuen un estancament del mercat hipotecari i, per tant, de l'immobiliari. I, certament, és així, però també és ver que l'índex tan elevat d'hipoteques del primer mig any actual no és essencialment diferent del de fa dos anys, i és molt superior als d'anys anteriors. Per tant, és un mercat que encara sembla tenir benzina per funcionar, a les Illes.

Pel que fa al mercat de la construcció, tampoc no es pot concloure que entri en crisi. És cert que ha perdut mà d'obra aquests darrers mesos. Però ha estat degut a l'acabament de les obres de les grans infraestructures impulsades pel govern de Jaume Matas. L'obra pública ha baixat, però no la privada d'habitatges. I la pública és previsible que es remun- ti, després d'haver-se signat el segon conveni de carreteres entre els governs espanyol i balear, a més dels consells

insulars, que implicarà la inversió, per aquest concepte, d'uns 600 milions d'euros. Respecte al mercat de construcció privat, l'any passat l'illa de Mallorca enregistra el record absolut de nous habitatges acabats, 8.955. L'any anterior havein estat 6.270; el 2004 no arribaren a 7.000; el 2003 es quedaren 7.745; el 2003 superaren els 8.500; el 2001 hi hagué el registre més semblant, 8.875; el 2000 foren 8.683; i el 1999 baixaren a 6.324. A la vista d'aquesta evolució no es pot concloure de cap manera que la

de territori protegit. En conseqüència, el terreny és, comparativament amb el continent, escàs i, per tant, car. El govern balear ha anunciat un pla de xoc per mirar de treure al mercat més terreny per fer habitatges taxats, per a gent de poc poder adquisitiu. Això significarà més construcció. Per una altra banda, hi ha el mercat de l'habitatge lliure que, encara que sigui amb nivells més baixos que els darrers exercicis, tot fa pensar que continuarà creixent. Perquè l'augment de població implica necessitats d'habi-



Malgrat l'alentiment de la construcció, no sembla que el mercat immobiliari de les Illes Balears hagi d'entrar en crisi aviat.

construcció d'habitatges passi una crisi. Val a dir que el nombre de projectats per a 2007 a Mallorca és d'11.000. I si bé no totes les obres visades són acabades dins l'any previst, res no fa pensar que enguany caigui el nombre de cases construïdes.

Peculiaritat balear. Tot sovint sorgeixen informacions que alerten d'una crisi del sector. Que la famosa bombolla que és a punt d'esclatar. És clar que fa deu anys que ha d'esclatar. Sempre són estudis i informacions que fan referència a tot l'estat espanyol. D'aquí ve que siguin poc valuoses per a Balears. Perquè a les Illes actuen diversos elements que fan pensar que el mercat immobiliari i constructiu difícilment entrarà en crisi. Si bé és lògic de pensar que la dinàmica es tranquil·litjarà respecte a aquests darrers anys.

Per una banda cal pensar que les Illes són això, illes. I petites. A més, amb molt

tatges. Les Balears ja tenen més d'un milió d'habitants, dels quals el 45% són immigrants, entre estrangers (17%, la taxa més elevada de l'estat) i espanyols. A Palma, per exemple, el nombre de residents immigrants és del 55%. Aquest increment de població ha tingut lloc els darrers vint anys i, molt més intensament, els sis últims. És obvi que una progressió de la població tan intensa en pocs anys crea necessitat d'habitatges. I com que el sòl és escàs, el preu tendeix a pujar. En tercer lloc, hi ha una pressió compradora per parts d'estrangers –residents o no– que adquireixen habitatges d'alta gamma.

Tot plegat fa pensar que hi ha unes característiques específiques de les Illes que fan improbable un *crack* del mercat constructiu i immobiliari tal com les veus més pessimistes anuncien que passarà a tot l'estat espanyol.

Miquel Payeras