

Ales Illes, els principals bancs i antigues caixes no tenen grans estocs d'immobles per vendre. Si més no, en comparació amb les magnituds de la península. A l'arxipèlag no hi va haver una febre constructora semblant a la del continent. S'hi va construir, i molt per als paràmetres illencs, però ni remotament tant com a la península. Cal entendre que cada illa resta sotmesa a una normativa força estricta. Pel fet de ser illes, des de fa dècades s'ha anat tendint a evitar grans extensions de construcció. Amb tot, és cert que es va construir prou i que hi ha una càrrega de pisos sense vendre que els bancs es volen llevar de sobre com sigui. Però, a diferència de la resta de l'estat espanyol, a les Illes n'hi ha un nombre baix i, a més, el mercat immobiliari no hi és tan aturat com pertot.

El mercat illenc. El mercat immobiliari pateix una crònica manca de crèdit. Amb això, no hi ha diferència respecte a la resta d'indrets. No és que no hi hagi compradors potencials, sinó que no obtenen finançament. La prova és que, segons dades de l'Institut Balear de l'Habitatge, hi ha uns 5.000 sol·licitants d'un habitatge de protecció oficial. El drama per a la majoria d'aquests ciutadans és que, una vegada els admeten la petició, van als bancs i no hi troben finançament. El 70% de les persones a qui s'ha adjudicat un pis d'aquestes característiques no poden adquirir-lo perquè no els han concedit cap crèdit.

Per una altra banda, pel que fa a l'estoc que tenen bancs i caixes, és cert que ha crescut moltíssim la borsa d'immobles de resultes dels desnonaments per no haver pagat la hipoteca concertada. Però cal dir que, majoritàriament, es tracta de pisos de molt baixa gamma. Promocions com la que ofereix actualment Hàbitat –de “la Caixa”– de pisos a Son Serra Penya –a la barriada de classe mitjana-alta des Secar de la Real, a Palma–, de bona qualitat, a partir de 184.000 euros –quan feia mig any en demanava de 240.000 en amunt– són casos molt aïllats. La cosa més normal és que l'oferta d'aquests estocs bancaris siguin pisos de barriades més modestes. Fins i tot degradades. Per tant, són una oferta que fa mal de col·locar en el mercat si no és que se'ls quedin inversors per a llogar-los a baix



Casa senyorial en venda al nucli antic de Palma.

Un mercat aïllat

El mercat immobiliari mallorquí i balear és diferent de la resta, com també l'estoc que tenen els bancs i caixes.

preu a gent de recursos escassos. Així ho posava de manifest un reportatge recent del *Diario de Mallorca* que, esmentant fonts de promotors i agents de la propietat, titllava d'“invendibles” la major part de pisos que actualment tenen els bancs.

Malgrat aquesta realitat, els bancs procuren vendre desesperadament. Tot allò que tenen, però sobretot la part mino-

ritària, la de més bona qualitat, la més fàcil de col·locar si és a un preu atractiu. L'any passat bancs i promotors compartiren l'organització de Firastok, una fira de venda de pisos i locals, muntada a la plaça d'Espanya de Palma entre el 15 i el 18 de juny del 2011, que oferia part de l'estoc acumulat a preus considerablement reduïts. L'experiència fou

considerada molt positiva per totes dues parts i tot fa pensar que enguany es repetirà. Segons l'Associació Empresarial de Promotors Immobiliaris de les Balears (AEPiB), Gabriel Oliver, és imprescindible d'ajudar els bancs a vendre l'estoc de pisos perquè així alleugeririen el pes i podrien "obrir l'aixeta del crèdit", la qual cosa reactivaria el mercat immobiliari.

L'estoc. Quants pisos hi ha en total, a les Illes, per vendre? Segons dades de l'AEPiB, en el moment de l'esclafit de la bombolla immobiliària –2008– n'hi havia uns 5.500. En ocasió de la Firastok del 2011, l'AEPiB parlà d'uns 3.000, tot i que afirmà que la xifra es reduiria fins aproximadament a 2.000 a final d'any. Actualment, aquesta patronal creu que n'hi ha uns 1.700.

La reducció ha estat possible perquè, a banda de les vendes, l'estoc quasi no ha augmentat durant els anys 2009, 2010 i 2011, arran de la profunda crisi del sector de la construcció. El sector del totxo ha estat objecte d'una forta reducció de l'activitat. A les Balears, l'any 2007 hi havia 65.780 treballadors ocupats en el sector. A final del 2011 eren 40.875. En aquell període van desaparèixer unes 250 empreses i el nombre total d'edificacions va caure de dos terços. Però si s'observen les dades de la construcció d'habitatges, les xifres –de l'Associació de Constructors de les Balears– encara escarrufen més: l'any 2007 se n'edificaren 15.694; el 2011, 1.545. Una reducció del 90%. En metres quadrats, la minva és del 81%, i en euros d'inversió, del 78%.

En vista d'aquestes xifres de la construcció, és obvi que el mercat de nous immobles està aturat. Relacionant aquesta aturada constructiva amb l'evolució de vendes del mercat immobiliari, els promotors alerten que "l'any que ve hi haurà necessitat de més habitatge". Una cosa que pot semblar absurda amb ulls del continent, però que a les Illes pareix ser una realitat. És a dir, que d'alguna manera hi ha probabilitats que a curt termini es torni activar la construcció d'habitatges.

Aquesta apreciació dels promotors s'avé amb algunes dades aïllades que indiquen que el mercat balear és prou diferent del de la resta de l'estat. Fotocasa, empresa de venda d'habitatges per



Un palau que es lloga al barri històric de Palma.

internet d'àmbit estatal, assegura que les Illes són l'única comunitat autònoma on el preu de l'habitatge de segona mà va pujar el mes d'abril: un 0,2%. Molt poc, però el fet és que pertot baixa i a les Illes puja. Entre el 2007 i el 2011, segons els promotors, el preu va baixar a les Illes entre un 15% i un 20%. Si ara puja, ni que sigui poc, és un indicador fiable que, com diuen els promotors, es ven prou per a anar esgotant l'estoc que existia.

En aquest particular mercat immobiliari illenc, hi ha una illa immobiliària amb un comportament encara més particular: el nucli antic de Palma. D'immobles d'aquesta zona en tenen molt pocs exemplars, els bancs.

El nucli antic de Palma. Durant més d'una dècada –de mitjan anys 90 fins al 2007– fou un dels objectes del desig immobiliari. Anglesos, àrabs, alemanys, russos, americans... Els compradors eren de tot arreu. L'especulació, brutal, multiplicà el preu del metre quadrat fins a l'absurd. Una promoció en primera línia, sobre la muralla, amb vistes es-

pectaculars de la badia, amb construcció de gran luxe, s'arribà a vendre –en pisos molt selectes– a 15.000 euros el metre quadrat. Era una exageració, fins i tot en temps exagerats. Però els 4.000, 5.000 o més euros el metre quadrat eren preus bastant habituals al nucli antic, si es tractava d'ofertes rehabilitades; si no, voltaven els 2.500, 3.000, segons les característiques i la zona.

En el cim d'aquest procés especulatiu, el rei del totxo i de l'especulació mallorquina, el conegut constructor i promotor –i antic propietari del Reial Mallorca– Vicenç Grande adquirí en opció de compra un dels palaus de Palma més espectaculars, ca n'Oleza, construït al segle XVI, situat al carrer de Morei, a la zona més antiga de Palma. L'opció de compra era per un valor total de 19 milions d'euros. Aleshores –2005– es podia adquirir per força menys doblers una illa sencera a molts indrets del món, alguna amb castell inclòs. Una comparació que permet d'entendre en quina mena de mercat immobiliari s'havia convertit el nucli antic de Palma. No era



El palau de ca n'Oleza, al carrer de Morei de Palma, va ser objecte d'una opció de compra per part de Vicenç Grande –constructor i promotor, a més d'ex-propietari del Mallorca– per 19 milions d'euros.

l'únic palau que rebia la pressió d'un mercat absolutament embogit. Alguns s'adquirien per a fer-hi apartaments de gran luxe i alguns altres varen ser adquirits per posseïdors de grans fortunes, que hi resideixen discretament.

L'especulació del terreny del nucli antic va fer que durant la primera dècada del mil·lenni el tram comercial tradicional es ressentís d'un seriós procés de decadència. El preu del local que ocupaven les antigues botigues era una temptació venedora difícil de suportar: les compraren franquícies a preus desorbitats. És ver que encara en queda, de comerç antic, però cada vegada menys. També han desaparegut cafès de tota la vida. De manera que tot el nucli històric s'ha anat convertint en una mena de museu vivent. Un lloc per a residents de molt alt poder adquisitiu, una zona de luxe tranquil però mancada de la vida bulliciosa que l'havia caracteritzat històricament.

La crisi, però, tot ho ha canviat. Allò dels palaus que eren aferrapilla per als més rics ha passat a la història. Grande

va poder anul·lar l'operació de compra de ca n'Oleza durant el procés del concurs de creditors que va declarar el 2008 per a les seves empreses, i no se sap si actualment és a la venda o no. És tot un símbol de l'aturada en sec d'aquest mercat especialitzat en propietats emblemàtiques. Els cartells d'"es ven" groguegen a base d'estar mesos i mesos oferint-se a un públic selecte que ja no compra. O almenys no tant, ni prop fer-hi, com abans.

Rere els palaus, els pisos –tant de luxe com els més modestos– han seguit el mateix procés. De ser objecte del desig a rebre la clatellada de la crisi. Allò de pisos sense rehabilitar a 3.000 el metre quadrat i que te'ls llevaven de les mans s'ha acabat. "Era una bogeria, tot es venia a preus desbaratats", recorden des de la petita immobiliària Coll Simó, especialitzada en el nucli històric i que té la seu en un entresol situat al cèntric carrer de Montisyon, situat –naturalment– al barri antic.

Una part dels preus van baixar molt, entre el 2007 i el 2011. "Fins al 40%, en

alguns casos." Es poden trobar pisos de dues habitacions, d'uns setanta metres quadrats, sense luxes, a preus que volten els 120.000 euros, més o manco. "Però ni així no és fàcil de vendre'ls."

El barri històric continua atraient gent peculiar. "Al cap i a la fi –diuen a la immobiliària– és una zona molt maca, tranquil·la i cada finca és única. Per això sempre hi haurà gent que s'hi interessi, tot i que ara es compra poc, més aviat es lloga."

La cosa que sorprèn, en veure tants anuncis de venda, és que moltes ofertes siguin de preus que pareixen d'abans de la crisi. Molt alts. "S'explica perquè, a diferència de la resta de la ciutat, hi ha una classe de propietari que no necessita vendre i que s'estima més esperar al futur."

Un futur que, si és ver això que diuen els promotors, podria ser apunt d'arribar, i així la joia de la corona immobiliària, el barri antic de Palma, podria tornar a ser l'objecte del desig que havia estat.

Miquel Payeras