

PORTADA



La Palma que no vol ser Venècia

D'ençà d'un any el nucli històric de Palma viu sota la síndrome de Venècia per raó d'una allau de turistes com mai no havia passat, la saturació que afecta alguns carrers i places més cèntriques a certs moments, els preus dels immobles a l'alça que els deixen fora de l'abast dels residents tradicionals, obertura de més hotels, de més franquícies, més de tot... i menys tranquil·litat.

*Reportatge de Miquel Payeras
Fotografies d'Isaac Buj*



“**E**l barri és venerable, noble i silenciós, amb carrers estrets i cases amples, que semblen deshabitades. Entre les volades dels casals, el cel fa vibrar el seu blau lluminós com una llançada. L’herba creix entre les juntes de les pedres, amples com lloses. Rompen el silenci, de tard en tard, remors de campanes. Pel barri, no hi passa ningú”.

Són paraules escrites per Llorenç Villalonga a *Mort de dama*, novel·la publicada el 1931. No les podria repetir ara. Quan morí, el 1980, la seva estimada Palma antiga, la del barri que conforma tota la zona històrica, encara tenia molt més a veure amb la que va descriure mig segle abans que amb la que és avui. El gran canvi que s’ha endut el silenci i els carrers buits s’està produint des de fa dues dècades, i sobretot s’ha deixat notar l’últim any.

Ara els carrers s’omplen de visitants reno-

uers. Passa a l’hivern –40% d’increment del turisme entre gener i març–, passa a la primavera –l’abril s’han batut tots els records; el 3 de maig arribaren en un sol dia 8 grans creuers, que desembarcaren uns 22.000 turistes de cop al barri de Villalonga, pel qual ja passejaven el mateix dia desenes de milers de visitants més– i, per descomptat, passarà a la temporada alta. La Palma antiga viu un *boom* turístic com mai.

El resultat de l’allau de visitants estrangers té moltes cares diferents, i totes es poden encabir en el fenomen que la geografia humana especialitzada en la transformació urbana en diu *gentrificació*, nom que designa el canvi radical d’una zona urbana que passa de degradada a ser socioeconòmicament elitista. A Palma, però, cada cop més gent l’anomena la síndrome de Venècia, que és una expressió gens acadèmica però és molt gràfica i alhora literària. Si algun dels lectors és seguidor de les novel·les de la →

MALESTAR. Per primera vegada han aparegut al nucli històric de Palma pintades crítiques amb el turisme (foto de la pàgina anterior), producte de la sensació d'ofec, de saturació, que tenen alguns veïns de la zona.

SATURACIÓ. L'allau de turistes d'hivern i de primavera ha sorprès una ciutat com Palma, que estava acostumada a tenir tanta gent pel centre només al juliol i l'agost. El turisme de creuer augmenta molt d'un any a l'altre i enguany està batent tots els rècords: el dia 3 de maig fins a vuit creuers atracaren alhora i amollaren 22.000 turistes de cop.



→ nord-americana Donna Leon, resident a la decadent capital del Vèneto, que tenen per protagonista el comissari Brunetti i per escenari Venècia, sabrà tot d'una en què consisteix aquesta síndrome. I si no, aquí va l'explicació: la petita localitat italiana només té uns 60.000 residents de fet per uns 250.000 habitants de dret i rep una aflluència turística d'uns 22 milions d'efectius l'any que crea una forta sensació d'ofec i, alhora, fa que els preus dels habitatges hagin crescut tant durant les últimes dècades que molts residents tradicionals han hagut d'anar-se'n a viure a d'altres llocs. La ciutat ha perdut uns 100.000 habitants en els últims quaranta anys.

“Aquí no passa igual, encara, però francament en aquests moments la Palma antiga comença a presentar les característiques que Venècia fa dècades que experimenta: la pressió del turisme ha atret compradors estrangers, que fan augmentar el preu dels habitatges, els quals van quedant fora de l'accés dels residents tradicionals que no poden

llogar ni comprar en aquesta privilegiada zona”, explica Ethelle Ghilain, del departament comercial de Morcas, una agència immobiliària especialitzada en el nucli històric palmès.

Se li digui síndrome de Venècia o *gentrificació*, es tracta del mateix. La zona antiga de Palma ha transitat per totes les fases que la geografia humana explica sobre aquest fenomen: des de l'abandonament i la degradació fins a ser objecte d'especulació i puja de preus, passant per ser escenari d'una constant allau turística, amb la conseqüència que els habitatges van quedant fora de l'abast dels residents tradicionals.

Abandonament i degradació

A partir del primer boom del turisme, durant els anys 60 del segle passat, l'aristocràcia i l'alta burgesia van marxar de les cases senyoriales –a Mallorca no se'n diu palaus– de la Palma antiga per residir en urbanitzacions de luxe dins del mateix terme municipal però situades fora del nucli urbà, com ara Son

Armadans, Son Vida..., mentre que la classe mitjana progressivament se n'anà cap a barriades de l'eixample.

Amb relativa velocitat el nucli antic entrà en una intensa decadència que a la següent dècada es traduí en una profunda degradació urbanística i social. El *barri xino*, fins aleshores acotat a un petit entramat de carrers que vorejaven el del Sindicat i la Porta de Sant Antoni, amb els seus antres on s'oferien les dones de *mala vida* i, cada cop més, droga, s'escampà i degenerà una bona porció de la banda alta de la part antiga de Palma. Mentrestant, a la banda baixa, la zona de la plaça de les Drassanes, Puig de Sant Pere i rodalia, s'hi instal·laren els primers *pubs* i *music bars* de parròquia *passota* fumadora d'haixix. La delinqüència s'ensenyorí de molts indrets. El resultat de tot plegat fou que gairebé ningú volia viure-hi, s'abandonaren pisos i edificis sencers –bona part d'ells molt vells i en mal estat–, alguns comerços tancaren, els preus dels immobles s'enfonsaren... No-



més hi quedaren els que no es podien pagar res més: prostitutes, treballadors pobres, desocupats miserables, alguns estudiants, restes del *hippisme* dels seixanta, molta gent anciana... i, també, uns quants aristòcrates que s'estimaven tant ca seva com pocs diners tenien per mantenir-la en bon estat.

L'especulació i puja dels preus

A partir del nou Pla d'Ordenació General Urbana, de l'any 1986, s'iniciaren les actuacions municipals per rehabilitar el Puig de Sant Pere –l'antic barri de pescadors– i el *barri xino* –a la part alta del nucli històric, conegut des d'aleshores com Sa Gerreria–, i així tímidament va començar un llarg procés –que encara no ha acabat– de renovació i recuperació de tot l'antic barri central de Palma, en el qual intervingué de manera decidida l'especulació.

Fins a finals dels anys 90 no es notà de bon de veres que l'especulació s'estava apoderant de la zona. Fou quan empreses i particulars compraren cases

senyoriales, pisos, plantes baixes, edificis sencers –amb inquilins inclosos–, locals comercials –es féu famós el cas dels familiars d'un conegut polític del PP que, casualitats de la vida, adquiriren els baixos d'edificis que no valien res i que després de la reforma urbanística de la zona es posaren a preu de canari jove–, i, en fi, tot immoble que se'ls posés a tir. El nucli antic de Palma posava les bases per a la següent fase de la *gentrificació*: l'augment ràpid del preu del metre quadrat.

Durant els anys 90 els residents tradicionals de les zones que s'estaven rehabilitant foren en bona part *expulsats*. En alguns casos, la minoria, l'administració els atorgà un nou habitatge a diferents zones de la ciutat. D'altres foren expropiats sense manies, a preus molt, per sota del que posteriorment valdrien els seus habitatges; és clar que en nom del bé comú. I en els casos de llogaters amb contractes posteriors a la fi de la renda antiga –maig de 1985– senzillament no se'ls renovava i així el propietari podia

especular amb el seu immoble. Tot plegat creà un paradís per a la multiplicació dels diners invertits. I aquest fet va menar a un ràpid increment del preu del metre quadrat.

Entre mitjan anys 90 i just abans de l'esclat de la crisi, el 2008, els preus no feren més que pujar i pujar. Un conegut historiador i empresari cultural, que vol mantenir-se a l'anonimat i que ni tan sols accepta que aparegui el seu nom de pila, adquirí el 1998 una antiga casa senyorial amb origen al segle XIV, que havia estat residència medieval d'una important família xueta –de jueus conversos– anomenada Aguiló, per un preu “que aleshores era el mateix que m'hauria costat un pis normal a l'eixample”, rememora. “Clar que estava feta pols”, afegeix. A partir d'aleshores començà el llarg procés de rehabilitació i modernització –“vaig aprendre tot el que calia de construcció i em vaig convertir de fet en el mestre d'obres”– d'una casa amb murs d'un metre de gruix, amb pati de pluja –un *impluvium* d'arrel romana– i arcs de mig punt, a banda de la planta noble; en definitiva, un palau, que es diria fora de Mallorca. Què costaria avui, vora divuit anys després? “No ho sé perquè no està ni estarà en venda, però segur que molts, molt milions d'euros”, confessa.

Durant els anys dels diners fàcils totes les cases senyoriales es convertiren en objecte de desig de milionaris: el famós constructor i promotor Vicenç Grande va fer el 2007 una opció de compra –aleshores era propietari del Mallorca Societat Anònima Esportiva– sobre una del carrer de Morell, ca n'Olessa, per 19,5 milions d'euros. No la comprà perquè entrà en concurs de creditors, però l'immoble va ser venut fa dos anys a un multimilionari suís per *només* 8,5 milions.

Sense arribar a aquests extrems, tot el nucli antic va viure en aquells anys de tanta alegria com de corrupció una febre de compres de pisos i locals rehabilitats que va fer que s'iniciés la substitució del teixit comercial tradicional per un de nou format per cares franquícies, dels veïns tradicionals per estrangers adinerats i, en fi, una muda radical de la fesomia tradicional de la zona.

I no era res comparat amb el que ara passa.



→ **Síndrome de Venècia**

La crisi econòmica aturà el procés. Però de cop i resposta ara s'ha tornat a posar en marxa. D'ençà de fa aproximadament un any tota la Palma antiga està sacsejada pel procés de canvi a una velocitat i intensitat insòlites. Els mitjans locals parlen de la síndrome de Venècia: o sigui, el risc que el nucli antic pugui acabar essent una mena de parc temàtic

caríssim només per a rics, sobretot estrangers, i on els únics indígenes siguin els que formen una declinant bossa de vells. "Caldrà veure cap a on va el procés, però de moment és clar que l'hem començat i no es pot descartar que acabem assemblant-nos a Venècia, de fet en aquests moments ja està passant que famílies [residents] no poden pagar els lloguers que pagaven i se n'han d'anar a

viure a l'eixample", diu l'agent immobiliària especialitzada ja citada.

És talment el cas de Verónica, de 45 anys, que després de quasi dos decennis residint a la zona li queden mesos per marxar. El contracte del pis de lloguer que té amb la seva parella, a la zona de la plaça d'En Coll, acaba a finals de l'estiu i el propietari ja els ha advertit que no els el renovarà: "Diu que guanyarà

VENÈCIA. L'allau turística afavoreix els comerços però comença a aixecar crítiques, com denoten les pintades, per la sensació d'ofec i per la gran pressió compradora sobre els immobles d'alta gamma com les cases senyorials.

+ BIEL BARCELÓ
CONSELLER DE TURISME

«Volíem la desestacionalització i ara ens queixem?»

—Un 40% més de turistes entre gener i març, carrers del nucli antic de Palma plens de turistes el mes d'abril quan abans només hi estaven el juliol i agost, queixes de saturació... què està passant?

—Que estem desestacionalitzant. Ara vénen més turistes que abans durant l'hivern i principis de primavera. Tenim, per tant, més hotels oberts i consegüentment menys atur, més feina. Era això el que dèiem que desitjàvem tots: volíem la desestacionalització i ara ens queixem?

—Alguns, més que queixar-se, fan pintades contra el turisme.

—Són una greu irresponsabilitat. Les hem condemnades, són una cosa absurda, sense sentit.

—Vostè nega la sensació de saturació?

—No. A l'estiu hi és. Al cim de la temporada alta hem arribat a situacions de risc. L'any passat a



Eivissa quedarem sense aigua, veurem què passa enguany també a Mallorca, hi ha desenes de milers de cotxes de lloguer a les carreteres durant els mesos punta, el consum d'energia es dispara... A l'estiu hem arribat a un punt que aconsella que ens aturem a

pensar què podem fer.

—I què podem fer?

—Des del Govern volem iniciar el debat sobre la limitació de places turístiques.

—Un sostre de turistes?

—No, de places. Quedi clar: es tractaria de limitar el nombre de

places, no dels turistes que arriben.

—De places hoteleres?

—Sí, però no només. De places turístiques. De les que s'ofereixen a tot tipus d'establiments.

—Inclusos els pisos de lloguer a turistes?

—Per descomptat.

—I com es podrà regular aquesta activitat?

—Es farà a través d'una llei *ad hoc* l'esborrany de la qual confiem en tenir llest a finals d'estiu i que durant la pròxima tardor puguem presentar-lo ja com a projecte de llei al Parlament.

—Quina serà la finalitat?

—Ordenar allò que avui funciona sense ordre ni concert. Cal definir com i on es fa el lloguer vacacional en edificis plurifamiliars perquè, si no es controla, correm el risc que es generalitzi el fenomen que ara es nota a Formentera, Eivissa, a la Palma antiga... : que els residents no poden llogar perquè els pisos s'alquilen a turistes per dies. A través de la llei d'habitatge obligarem que a cada zona de les ciutats, entre més, hi hagi reserves d'immobles no turístics destinats als residents.

tres vegades més llogant-lo per a turistes per dies", explica, abatuda. És el fenomen de moda. Molts propietaris posen en valor turístic el seu habitatge. "Nosaltres teníem fins fa un any una bossa de pisos [a la zona antiga] per llogar que podia ser d'uns vint-i-cinc o trenta, idè ara en tenim un, i a vegades cap, senzillament no n'hi ha, s'han esvaït, tothom els lloga als turistes", explica Ghilain.

Ningú no sap quanta oferta de pisos turístics hi ha a la Palma antiga però en són milers. Katy, 40 anys, amb una filla de 3 i amb parella, és un cas típic: "Tenim [ella i l'home] un pis en propietat però, com que és molt petit, quan va nàixer la nina pensàrem llogar-ne un

més gran per viure-hi i posar a lloguer per a turistes el nostre". Amb el que treuen poden pagar el que han alquilat i la hipoteca. És una febre que s'ha estès molt en molt poc temps. Tothom que pot, lloga a visitants. L'historiador abans citat conta el cas d'un veí del seu carrer: "És un australià de possibles que comprà una finca de tres pisos sencera, l'ha rehabilitada i ara des d'Austràlia ofereix els pisos a través d'una empresa de lloguer per internet: els té plens tot l'any, sobretot d'austríacs i alemanys que vénen a fer ciclisme". Un altre cas: Juan, casat, de 51 anys, veí del barri des de fa més de quinze anys, propietari d'un petit pis amb dues habitacions, es

quedà sense feina el 2013; desesperat, optà per llogar ca seva i anar-se'n, amb la dona i el fill, a viure amb sa mare anciana, i ara ja morta, a l'eixample: "Entre el que treim de lloguer a turistes i el sou de la dona ens permet viure", ja que ell no té altra feina. Cap dels consultats que lloguen per dies les seves propietats –els citats i tres persones més– a través de plataformes com *airbnb* vol ser identificat perquè "és una activitat que persegueixen" les administracions. I més que ho faran. El Govern –vegeu entrevista a Biel Barceló– està decidit a legislar per "posar ordre". I Hisenda ja ha advertit que pentinarà aquesta activitat per detectar els que no paguen els de-

→ guts impostos. Que són, pel que contenen els interessats consultats, la immensa majoria.

Si llogar és quasi impossible, comprar és senzillament quimèric. Els preus van pels niguls. Igual que a la capital del Vèneto, l'adquisició d'immobles només està a l'abast de gent rica. "Els preus no paren de créixer", diu l'agent immobiliària consultada. La majoria dels compradors són estrangers, per aquest ordre: alemanys, britànics i, després, suecs, holandesos... "Solen demanar un pis de dues habitacions, amb terrassa, ascensor i llum natural", explica la citada Ethelle, però com que n'hi ha pocs, ja que la majoria són més aviat obscurs, els preus dels interessants es dispara a l'alça, si estan rehabilitats. A la immobiliària Euro Palma, també especialitzada en el nucli històric –per cert, el nombre d'aquest tipus de botigues ha tornat a créixer molt, un bon indicador de la força que ha agafat el mercat–, s'hi ofereixen pisos rehabilitats amb terrassa a preus astronòmics: de 90 m², amb un dormitori, per 867.000 euros; un altre de 75 m², un dormitori, per 470.000... Però és que fins i tot els que no tenen la preuada terrassa estan a preus altíssims: 110 m², 3 dormitoris, per 525.000 euros; de 85 m² amb un dormitori, 406.000; 70 m², un dormitori, 370.000... Aquesta oferta no és considerada de veritable luxe. La que ho és mou xifres de set dí-





'GENTRIFICACIÓ': 1. La Palma antiga de carrers buits que retratava Llorenç Villalonga a *Mort de dama* és una imatge cada cop més difícil de veure. 2. Està creixent el nombre d'immobiliàries especialitzades en compra-venda en el nucli històric de Palma, prova fefaent que aquest mercat funciona la mar de bé. 3. Els edificis rehabilitats del nucli històric de Palma es venen a preus desbaratadament alts que estan fora de l'abast dels residents tradicionals.



gits. Verbigràcia: casa senyorial de 3.000 m², 10,5 milions; planta noble de 950 m² en edifici emblemàtic, 950.000; tríplex de 360 m² amb terrassa Al passeig del Born, 3,9 milions; *loft* de 220 m², 2,5 ...

La demanda de pisos a tota la zona històrica és tan alta que no és estrany que els veïns trobin a la bústia una nota mal escrita en espanyol que digui quelcom per l'estil de "*si vendes yo compro*" amb un nom, quasi sempre alemany, i un telèfon. A la redacció d'aquest setmanari, situada en un dels carrers més antics de Palma, el de l'Almudaina, en els darrers quatre mesos s'han rebut tres ofertes de compra semblants a la descrita.

Saturació

Algunes veus, com la de l'Associació de Veïnats de la Calatrava –una de les del nucli antic–, alerten que el barri

històric s'està convertint en "una mena de parc temàtic" on, si continua així, aviat només hi haurà comerços de luxe i grans franquícies, botigues de *souvenirs* –que s'han multiplicat els últims anys–, hotels *boutique* –n'hi ha dotze i tres més projectats–, hotels de ciutat de gran luxe –se n'estan fent dos: un al passeig del Born i l'altre a la plaça de Cort–, habitatges a preus del tot inassequibles per als indígenes i, sobretot, molts milers de turistes passejant contínuament per la zona.

Les queixes per tot plegat han augmentat força enguany. Des d'una altra associació de veïns de la zona, la de la Seu, s'han mobilitzat contra l'Ajuntament i la resta d'institucions perquè "pareix que som els veïnats els que hem de tenir cura del barri per als turistes" mentre "els polítics se'n desentenien i ni

tan sols ens deixen aparcar als carrers; tot ha de ser per als turistes".

La sensació de saturació, d'ofec, comença a deixar-se notar. Fins ara era normal que durant els mesos de juliol i agost, sobretot els dies tapats o que plovia, s'hi veiés un excés de turistes concentrats en uns pocs carrers i places, al centre. Però quan arribava la tardor, tot tornava a la normalitat i els *guiris* desapareixien. D'un any ençà, no. "A l'abril hem tengut pels carrers tants de turistes com abans durant els dos mesos forts de l'estiu", reconeix Ghilain, l'agent immobiliària citada. "Entre els preus dels pisos que són impossibles de pagar per als residents, tants de turistes pels carrers, renou... és comprensible que hi hagi cada cop més gent que tenguí la sensació de saturació", afegeix.

No tots els veïns consideren que hi hagi problemes. Katy, la ja referida propietària que lloga el seu pis per dies, troba que "vivim del turisme i hem de ser conscients d'això, i tampoc hem d'exagerar: la saturació només afecta uns carrers i places molt concrets durant unes quantes hores, no sempre i no pertot, no és res que no sigui assumible". El mateix diu l'historiador referit: "No hi ha saturació, hi ha molta gent unes hores en uns llocs, i no cada dia".

Cap enquesta ha demanat als veïns del nucli històric si troben que el barri està saturat. Així que no es pot saber què pensen tots, ni tan sols la majoria. Però sí que és veritat que, com a mínim, les veus crítiques enguany s'han deixat sentir com mai. Fins i tot han aparegut pintades contra el turisme, per primera vegada: "Stop guiris", "El turisme destrueix la ciutat", "Tourists, you are the terrorist", "Tourist go gome, refugees welcome"...

La Palma antiga s'enfronta, en fi, a una intensa segona fase, començada fa aproximadament un any, d'allò que els acadèmics en diuen gentrificació i que els palmesans tradueixen com la síndrome de Venècia. ●