

# Control dels pisos turístics

El Govern Balear aprovarà l'any 2017 una llei que pretén fer emergir l'oferta d'habitatges turístics ara il·legals a través del control dels portals web que els ofereixen.

Reportatge de Miquel Payeras

**E**l Govern de les illes Balears ha presentat l'avantprojecte de llei de regulació dels habitatges turístics. És la reacció política i legal a un fenomen nou a les Illes. El de la pràctica desaparició en determinats indrets dels pisos per llogar per a residents, perquè la majoria s'ofereixen a turistes per dies o setmanes i la resta està a uns preus desbaratadament alts. Així ha passat quasi de cop, en poc més d'un any, a Formentera, en bona part de l'illa d'Eivissa, en zones litorals de gran aflluència turística i en alguns pobles de Mallorca, així com en tot el barri antic de Palma.

Tal com explicava l'economista Antoni Riera a aquest setmanari en una entrevista, publicada el passat setembre, el fenomen és de tanta intensitat com ara que el mercat immobiliari està atraient grans fluxos d'inversió de capital especulatiu. Dit d'una altra manera: s'estan comprant habitatges, edificis sencers i cases per llogar-les a turistes.

Cal dir que el fenomen a les Illes té característiques pròpies i no és el mateix que passa a grans ciutats, com Barcelona per exemple. A Balears s'ha produït en molt poc temps, en poc més d'un any, sobre uns territoris molt petits, que tenen un alt grau de protecció i condicionants

urbanístics restrictius, que estan sotmesos a una allau turística com mai s'havia produït –el 2016 s'hauran batut, de llarg, tots els rècords– i amb una pressió demogràfica en augment per la immigració –al contrari del que passa per tota la resta de l'Estat– de tal manera que tot en conjunt presenta un panorama ideal per a l'especulació immobiliària que deixa sense accés a l'habitatge a molts residents, en especial els més joves.

Les dades que féu públiques recentment el Consell de Mallorca per a l'illa posen de manifest el *boom* dels habitatges turístics: el 2016 se n'han oferit quasi 20.000, dels quals només uns 5.000 estan registrats a la Conselleria de Turisme, la resta són oferta no regulada; representen unes 120.000 places turístiques, de les quals un 40% se situen en sòl rústic; d'aquestes últimes el 87% són en edificis il·legals o fora d'ordenació; més del 50% dels comercialitzadors –tan si són particulars com empreses– ofereixen més de 5 habitatges alhora i un 66% n'ofereix més d'un i, per tant, no es pot dir que facin economia col·laborativa; Palma, a pesar de la seva escassa població –440.000 habitants– si es compara amb les grans capitals mundials, figura entre les vint primers ciutats del món amb més intensitat d'habitatges turístics...



El resultat és que els preus estan disparats a l'alça. A Palma, en aproximadament un any han desaparegut els lloguers de menys de 600 euros, excepte a les àrees degradades, quan fa més o menys una quinzena de mesos solia ser un preu habitual per a diguem-ne pisos *normals*, o sigui a l'exemple, amb dues habitacions, sense res especial i amb les comoditats lògiques per a una família. Avui són impossibles de trobar i, si per casualitat, qualche portal d'internet especialitzat n'ofereix cap, dura un parell d'hores a tot estirar.

Aquest panorama –que és molt semblant al d'Eivissa i Formentera, i l'única illa que se salva de la bogeria és Menorca, de moment–, directament motivat pel *boom* dels pisos turístics, és el que vol regular el Govern. A tal efecte ha presentat l'avantprojecte de la futura llei que regularà aquests habitatges.



El vice-president del Govern i conseller de Turisme, Biel Barceló, ha presentat la seva llei per intentar controlar els habitatges turístics.

### Llei d'habitatge turístic

El vice-president del Govern i conseller de Turisme, Biel Barceló, presentà el passat 7 de desembre l'avantprojecte de llei que regularà l'habitatge turístic. Preveu que la pròxima primavera es converteixi en llei i que durant l'estiu els quatre consells insulars adaptin la norma, mitjançant reglaments *ad hoc*, a cadascuna de les illes. Confessa que "no estarà tot aprovat (inclosos els reglaments dels consells) abans de l'estiu que ve", com li hauria agradat. Així que ja és segur, doncs, que l'espectacle de lloguers desorbitats i desbaratats –com les ofertes del passat estiu a Eivissa de balconades per dormir-hi– es tornaran a produir durant la temporada alta de 2017.

En síntesi, el gran objectiu que persegueix l'avantprojecte és el d'obligar que l'oferta de pisos il·legals emergeixi i es registri a la Conselleria de Turisme. D'aquesta manera es podran recaptar els

impostos deguts, la famosa ecotaxa inclosa. Ara bé, el conseller és conscient del fet que "mentre que la llei d'arrendaments urbans [de caràcter estatal] estigui vigent en els termes actuals sempre existirà la possibilitat que hi hagi gent que s'hi aculli i s'estimi més no registrar-se a la Conselleria" i per tant "assumeixi el risc" de sancions. Sense dir-ho, el màxim responsable turístic de les Illes deixa entreveure que no es perseguirà tant la persona que pel seu compte llogui l'habitatge com les empreses destinades a aquesta finalitat. "Actuarem davant dels comercialitzadors", amb la intenció que no puguin oferir habitatges que no estiguin registrats a la Conselleria. Quan aquest setmanari demanà al conseller com pensa inspeccionar l'immens planter de pisos que s'ofereixen al lloguer turístic, arrufà el nas, acceptà que "tenim pocs inspectors" –15 a Mallorca que són del Govern, i 13 a totes les altres illes, que depenen

dels respectius consells insulars perquè Menorca, Eivissa i Formentera tenen aquestes competències transferides, no així encara l'illa més gran– i explicà que "farem campanyes selectives d'inspeccions" per detectar el màxim nombre possible de pisos que s'ofereixin fora de reglamentació, que pentinaran les ofertes a internet i que, a més, "reforçarem l'aparell administratiu" perquè es puguin resoldre ràpidament els expedients oberts. Segons Barceló, la clau de volta de la llei serà la capacitat del Govern de controlar les pàgines web que ofereixen la molt ampla cartera de pisos turístics a cada una de les illes. I a tal fi serà essencial que la justícia, en cas que una empresa o particular recorri als jutjats, les reconegui com a empreses de comercialització turística. Confessà el conseller, però, que no tots els jutges ho veuen igual; mentre que alguns les consideren de tal manera, a "Canàries s'han produït sentències judicials" en sentit contrari. Si es produís res igual a les Illes, podria desfer l'objectiu bàsic de la futura llei.

A l'espera de la posició que prengui cada partit durant el procés parlamentari del projecte de llei, el GOB –Grup d'Ornitologia Balear i de Defensa de la Natura– ja ha reaccionat críticament contra l'avantprojecte. El grup ecologista més important de Balears considera que la situació actual "està totalment desbordada" i que, si el bessó de la futura llei es confirma, significarà que es podrà seguir comercialitzant "pisos com a oferta turística", la qual cosa a la pràctica actuarà com "un incentiu" perquè n'hi hagi més i més, quan al seu parer s'haurien de limitar. Els ecologistes consideren que la nova llei no assolirà allò que creuen necessari i molt urgent: "el control sobre els aspectes socials, econòmics i territorials més greus d'aquesta nova modalitat turística que capgira la realitat dels barris, de tot Palma i de les illes i l'ordre establert i consensuat durant anys a través de diferents instruments normatius relatius a l'ordenació territorial urbanística i als usos turístics sobre el territori". ●