

Mallorca



Obras para la construcción de nuevas viviendas en Palma. B. RAMON

Los proyectos de nuevas viviendas se incrementan un 41% en Mallorca

► Durante el pasado ejercicio los aparejadores de la isla visaron 1.601 residencias plurifamiliares y 1.171 chalés y adosados

F. GUIJARRO PALMA

Los proyectos de nuevas viviendas están creciendo en la isla a un ritmo superior al 40%. Los datos facilitados ayer por el Colegio de Aparejadores de Mallorca señalan que durante 2019 se visaron 2.772 nuevas residencias, con un alza del 41,6%. Pero un dato su-

brayado por su presidente, Daniel Tur, es que este crecimiento está siendo especialmente intenso en el caso de los plurifamiliares, un producto que suele estar más dirigido a las clases medias.

Durante el pasado año los aparejadores visaron proyectos para la edificación de 1.601 viviendas

plurifamiliares (en bloque), lo que supone un incremento del 59,3%. A esta cifra hay que sumar 1.171 chalés y adosados, con una evolución al alza del 22,9%.

Por municipios, las cifras más altas corresponden a Palma, con 853 plurifamiliares, 57 chalés y 69 adosados, y a Calvià, con 220 plu-

rifamiliares, 96 chalés y 22 adosados. También se pueden citar los casos de Santanyí (121 plurifamiliares, 50 chalés y 16 adosados) y de Marratxí (57 plurifamiliares, 51 chalés y 66 adosados).

Daniel Tur apuntó que todavía hay margen para que estas cifras crezcan algo más durante 2020 a la vista de la demanda de residencias existente en la isla. En cualquier caso, el secretario técnico del Colegio, Mateo Moyá, afirmó que la cifra de proyectos que se han tramitado a lo largo de 2019 garantizan actividad para las constructoras de la isla durante los dos o tres próximos años.

Pese a ello, Tur defendió la necesidad de que en algunas zonas, con el fin de no consumir más territorio, se revisen los planeamientos para permitir viviendas más pequeñas y edificios con más alturas si las infraestructuras de la zona lo permiten, coincidiendo con la reivindicación presentada por promotores y constructores de las islas.

Caída de reformas hoteleras

Por contra, los proyectos hoteleros muestran un apreciable descenso. Durante el pasado año se visaron 100 iniciativas para la reforma o ampliación de instalaciones de alojamiento, con un descenso del 32,4% en relación a 2018, a lo que hay que sumar cuatro proyectos para la construcción de nuevos establecimientos, uno menos que en el ejercicio anterior.

Esta evolución a la baja, aunque más suave, se inició en 2018, coincidiendo con la supresión de las medidas que se habían aprobado temporalmente para incentivar la modernización de la planta hotelera, como la posibilidad de ganar dos alturas si se elevaba la categoría hasta las cuatro estrellas.

El atasco en la tramitación de licencias se hace “insostenible”

► Promotores y aparejadores denuncian esperas en los ayuntamientos que pueden llegar a ser de varios años

F.G. PALMA

El atasco que se ha generado en muchos ayuntamientos de Mallorca a la hora de tramitar las licencias para la edificación de nuevas viviendas ha ido a peor durante los últimos meses, lo que está limitando la salida al mercado de nuevas residencias y muy especialmente que el precio de éstas pueda ser lo más asequible posible, según se ha puesto de relieve desde la asociación de promotores inmobiliarios de Baleares. Aunque estas demoras se registran en municipios de la importancia de Calvià, Andratx, Lluçmajor, Felanitx o Manacor, alcanzan uno de los

puntos más preocupantes en Palma, donde las esperas pueden alcanzar los 15 meses, según se desprende de un informe que esta organización empresarial ha elaborado y que va a presentar en breve.

Este problema es esgrimido también por el Colegio de Aparejadores de Mallorca, donde se denuncian demoras medias que se sitúan en los 17 meses y con casos en los que se han alcanzado los 40. Por ello, desde el sector se advierte de que esta situación resulta “insostenible” para muchas empresas que están optando por paralizar sus inversiones en la isla.

El presidente de la patronal de

Más proyectos y la lentitud en los trámites agravan el colapso

► Los aparejadores señalaron ayer el fuerte aumento en la cifra de proyectos de nuevas viviendas que se está registrando en Mallorca, y junto a la lentitud con que éstos son tramitados, están agravando el “tapón” de licencias de construcción en los Ayuntamientos, según pone de relieve el presidente de los promotores, Luis Martín. Su homólogo en el Colegio de Aparejadores, Daniel Tur, se suma a esa crítica. Ambos señalan algunos ejemplos, como los 15 meses de espera en Palma y la “lotería” de Andratx, donde la demora puede variar de los cuatro meses a los dos años, o Felanitx, donde se puede llegar a los tres años. F.G. PALMA

promotores, Luis Martín, recuerda que el retraso en la tramitación de licencias por parte de muchos ayuntamientos mallorquines, con Palma a la cabeza, comenzó a detectarse en 2016 y asegura que desde entonces no ha hecho más que empeorar.

Además, indica que el problema se ve agravado con los cambios en la legislación, como el impulsado en Calvià en relación a las condiciones que se exigen para poder dotar de piscina a las residencias, y alcanza su punto de mayor gravedad cuando además son necesarios informes de organismos dependientes del Govern, como la comisión de medio ambiente o la de recursos hídricos, que pueden conllevar demoras adicionales de ocho a doce meses. Eso supone que si un proyecto residencial tarda habitualmente en desarrollarse entre dos y tres años, la suma de esos retrasos

adicionales puede alargar ese plazo hasta los cinco años o más, un tiempo que hace extraordinariamente difícil estimar en qué situación se encontrará el mercado inmobiliario y la demanda cuando el producto esté concluido.

Más costes y pisos más caros

Esas demoras suponen, además, un incremento de los costes, al mantener bloqueada la inversión que se quiere desarrollar. Este factor tiene una repercusión relativamente asumible cuando la vivienda que se impulsa está dirigida al mercado de alto poder adquisitivo y se puede aplicar en el precio final un apreciable margen de beneficio. Pero puede resultar inasumible, apunta Luis Martín, cuando lo que se quiere es desarrollar pisos de precio más bajo y márgenes más ajustados para destinarlos a las clases medias de la isla.

Eso limita aun más la posibilidad de impulsar viviendas a precio asequible, además de desincentivar el que las empresas promotoras desarrollen nuevos proyectos en un momento de apreciable escasez de pisos en oferta.