

Mallorca

F. Guijarro
PALMA

■ La puesta en marcha de nuevos proyectos para la edificación de viviendas en Mallorca comienza a dar señales de debilidad. Desde 2015, la isla ha cerrado el primer trimestre de cada año con un aumento en la cifra de futuras residencias visadas por los aparejadores, una tendencia que se ha roto este año. Tanto el presidente del Colegio Oficial de Aparejadores de Mallorca, Luis Alfonso de León, como su homólogo en la asociación de promotores inmobiliarios de Balears (Proinba), Luis Martín, coinciden en vaticinar que 2022 se va a cerrar con menos viviendas iniciadas que en 2021, agravando el déficit residencial que se está viviendo en la isla.

Los datos aportados por el citado organismo colegial reflejan este frenazo. Durante el primer trimestre de 2019 se visaron en la isla proyectos para la edificación de 477 nuevas viviendas, cifra que creció hasta las 625 en 2020 y hasta las 807 en 2021. Pero este año, este número ha descendido hasta las 759.

La bajada se explica por el recorte de proyectos plurifamiliares (edificios de pisos), ya que los chalés y los adosados mantienen la tendencia al alza. En concreto, durante el primer trimestre de 2022 se han visado 230 unifamiliares, por encima de los 190 del pasado año, y 135 adosados, superando también los 66 del mismo periodo de 2021.

Sin embargo, la cifra de plurifamiliares ha bajado entre enero y marzo del presente año hasta los 394, cuando en 2021 se habían alcanzado los 551.

El presidente del Colegio de Aparejadores señala la política como uno de los factores que explican este descenso, y recuerda que el Govern, a través del Instituto Balear de la Vivienda (Ibavi), ha estado impulsando una intensa edificación de pisos públicos durante los últimos años, pero que ahora empieza a rebajar ya que «a un año de las elecciones, lo que interesa es inaugurarlas, no iniciar nuevas construcciones».

Pero otro elemento clave, apuntado tanto por Luis Alfonso de León como por Luis Martín, es el «miedo» y la «incertidumbre» provocada por la escalada de precios que se está registrando y por la guerra en Ucrania.

Problema de costes

El presidente de la asociación de promotores recuerda que para conseguir financiación de los bancos a la hora de iniciar las obras de un nuevo proyecto es necesario tener un porcentaje elevado de los pisos vendidos

Los proyectos para la edificación de nuevas viviendas se frenan en Mallorca

- ▶ Durante el primer trimestre de este año se han visado 759 futuras residencias frente a las 807 del mismo periodo de 2021
- ▶ El encarecimiento de los materiales se convierte en un factor clave



Mallorca inicia 2022 con un descenso en los proyectos para nuevas viviendas.

B. RAMON

previamente. El problema radica en que con la escalada en el valor de los materiales, resulta muy complicado fijar el precio final de una vivienda que aun no se ha edificado, ante el riesgo de que al concluir la el coste haya sido muy superior al esperado. Para evitar pillarse los dedos, hay empresas de este sector que están optando por paralizar sus proyectos hasta que esta situación mejore.

Luis Martín hace una advertencia: si este problema se prolonga en el tiempo, a los promotores no les quedará más remedio que implantar una cláusula de revisión de precios a la hora de realizar las preventas, tal y como se hace ya en otros países, de forma que el comprador deberá tener que hacer frente a una cantidad adicional sobre el precio inicialmente pactado que compense cualquier subida en los costes a causa del encarecimiento de los materiales.

El presidente de los promotores añade que el previsible des-

censo en los proyectos de nuevas viviendas a lo largo de este año se explica también por factores como la escasez de suelo existente en Mallorca, cuyo precio es uno de los elementos que provoca la falta de residencias de precio asequible en el mercado mallorquín.

Un aspecto que se destaca por parte del representante de los aparejadores de la isla es que prácticamente ninguno de estos proyectos corresponde a inmuebles para la venta de precio asequible, ya que los del Ibavi se destinan al alquiler para las clases más desfavorecidas, mientras

Los proyectos de chalés y de adosados siguen creciendo, pero se reducen los de los plurifamiliares

que los que está impulsando el promotor privado se dirigen fundamentalmente a la clientela de alto poder adquisitivo, actualmente con un peso muy importante de la extranjera.

Eso hace que sean actualmente las clases medias de la isla las que sufren el mayor problema para acceder a una residencia, según lamenta Luis Alfonso de León, que recuerda además que estas últimas «suponen el grueso de la población y las que mueven la economía».

El presidente de los aparejadores de Mallorca defiende la necesidad de que desde las Administraciones del archipiélago se adopten políticas para hacer más accesible el precio de la vivienda, como permitir la transformación para uso residencial de locales comerciales que se encuentran en los bajos de los edificios y que están vacíos, autorizar a que en algunas zonas se aumenten las alturas de los edificios de pisos y facilitar que éstos sean de menor



LAS CLAVES

VIVIENDAS VISADAS Cambio de tendencia con un recorte

▶ El primer trimestre de este año se ha cerrado con una reducción en la cifra de viviendas proyectadas en Mallorca, ya que las 759 de este año quedan claramente por debajo de las 807 del mismo periodo de 2021.

TIPOLOGÍA

Frenazo en las viviendas plurifamiliares

▶ La reducción general se debe a la caída de las viviendas plurifamiliares, que han pasado de las 551 del primer trimestre del pasado año a las 394 de este ejercicio, ya que los chalés y los adosados siguen creciendo.

PREVISIONES PARA 2022

Una estimación de evolución a la baja

▶ Los aparejadores y los promotores prevén un cierre de 2022 con menos proyectos debido al encarecimiento de los materiales y al frenazo en las promociones del Ibavi.

tamaño, o aportar suelo a precio asequible.

Sobre este último punto, considera que existe una «obsesión excesiva con evitar el crecimiento y no consumir más territorio» que dificulta el que los residentes puedan acceder a una primera vivienda.

Un punto en el que coinciden los representantes de los aparejadores y de los promotores es en que no es viable pretender limitar la compra de viviendas a extranjeros.

Proyectos por zonas

Al margen del precio de las residencias que se proyectan en Mallorca, se registra una apreciable concentración en el municipio de Palma y en sus inmediaciones, como se refleja en los 14 chalés, siete adosados y 155 viviendas plurifamiliares visadas durante los tres primeros meses de este año, junto a los ocho unifamiliares, 11 adosados y 43 plurifamiliares de Lluçmajor.

También se pueden destacar los 70 plurifamiliares, 41 chalés y un adosado de Campos; los 51 plurifamiliares, seis unifamiliares y un adosado de Ses Salines; y los 43 plurifamiliares, cuatro chalés y cinco adosados de Llubí.