

## MALLORCA

# Los proyectos de vivienda nueva siguen cayendo y se prevé un 2023 «crudo»

► El Colegio de Aparejadores de Mallorca cifra el ritmo de descenso en un 18,3% pero es más intenso en los inmuebles «menos caros»

**F. Guijarro**  
PALMA



La edificación de nuevas viviendas está sufriendo un fuerte frenazo en Mallorca, con caídas en la tramitación de proyectos durante los nueve primeros meses de este año del 18,3%, aunque ésta es todavía más intensa en los inmuebles «menos caros», como son los plurifamiliares, cuyo descenso llega a ser de un 25,7%, según los datos facilitados por el Colegio Oficial de Aparejadores de la isla.

Su presidente, Luis Alfonso de León, reconoce que en estos momentos se están acumulando los factores que explican un desplome que agrava todavía más los serios problemas para acceder a una residencia en la isla, al sumarse a la ya tradicional escasez de suelo y lentitud en la tramitación, las incertidumbres generadas por la guerra en Ucrania, el encarecimiento de los materiales y el aumento de los tipos hipotecarios. Por todo ello, pronostica que 2023 va a seguir siendo un año «crudo» para la construcción de nuevas viviendas.

Los datos correspondientes a los nueve primeros meses de este

año reflejan que los aparejadores han visado proyectos para iniciar la edificación de 1.805 viviendas en Mallorca, claramente por debajo de las 2.212 del mismo periodo del pasado año, lo que muestra la citada caída del 18,3%.

Pero tan importante como esta evolución global es la que están teniendo las diferentes tipologías residenciales. Es aquí donde queda reflejado que la mayor reducción se está dando precisamente en los inmuebles más asequibles o «menos caros», dado que el presidente de los aparejadores reconoce que la mayoría de los proyectos que se están impulsando van a tener un precio alejado del poder adquisitivo de la mayoría de los residentes en la isla.

## Desplome del plurifamiliar

La cifra de viviendas plurifamiliares visadas entre enero y septiembre ha descendido hasta las 971, con una reducción de un 25,7% respecto a las 1.308 del mismo periodo de 2021. Este es uno de los aspectos que más preocupa a Luis Alfonso de León, al considerar que el mercado de la vivienda nueva no puede sustentarse solo en la que va dirigida a las clases más adineradas.

Los proyectos de unifamiliares

Los proyectos para levantar nuevas viviendas se frenan en la isla. G.BOSCH



también se reducen, pero a un ritmo más moderado. Durante esos nueve primeros meses del presente ejercicio se han visado 561 chalés, con una reducción del 13,8% frente a los 651 de 2021. Aunque también supone una bajada notable, el ritmo de este des-

Las viviendas plurifamiliares caen a un ritmo del 25,7% mientras que los chalés lo hacen un 13,8%

censo se sitúa casi a la mitad del que se da en los plurifamiliares.

La excepción aparece en los adosados, aunque se trata de un tipo de inmueble que habitualmente presenta cifras más bajas y mayores fluctuaciones. Durante el citado periodo, los aparejadores han visado 273 proyectos de esta categoría, superando los 253 del pasado año. En este caso, el aumento registrado se cifra en un 7,9%, claramente insuficiente para compensar las reducciones que se han dado en las otras dos tipologías.

El presidente de los aparejadores destaca que la velocidad de caída en los proyectos de nuevas

viviendas se ha suavizado algo durante el tercer trimestre del año, ya que durante los dos primeros ese recorte se situó en un 24,2%, y en el caso de los plurifamiliares llegó a ser de un 40,8%. Pese a ello, señala que el presente año se va a cerrar con cifras negativas, y pronostica que en 2023 esta tendencia a la baja se va a mantener.

## Un 2023 «crudo»

«El próximo año lo vemos crudo, porque el contexto es muy complicado», señala Luis Alfonso de León, que pone de relieve precisamente la concentración de factores negativos que se está regis-

## Las reformas de residencias aumentan debido a la escasez de producto nuevo

Las obras en viviendas ya existentes están aumentando un 7,6% durante este año

F.G. PALMA

La escasez de viviendas de nueva construcción está provocando un notable crecimiento en la demanda de las residencias de segunda mano y, consecuentemente, de los proyectos destinados a reformar o mejorar las ya

existentes, según se refleja en el informe elaborado por el Colegio Oficial de Aparejadores de Mallorca en relación a los nueve primeros meses de este año. Eso incluye tanto actuaciones para remozar la vivienda con el objetivo de venderla o alquilarla

como mejoras cuando ya se reside en ella.

Durante este periodo se han visado 1.784 proyectos de reforma o mejora de inmuebles en la isla, con un incremento del 7,6% respecto al mismo periodo de 2021, cuando se contabilizaron 1.657.

Un aspecto a destacar es que de estas 1.784 intervenciones en edificios ya existentes, 529 corresponden a obras menores, como cambios en dependencias concretas del inmueble (refor-

mas en la cocina o en los baños, por citar algunos ejemplos) pero el resto conllevan actuaciones de mayor calado.

En este caso, el presidente del Colegio de Aparejadores, Luis Alfonso de León, pronostica una constante evolución al alza durante los próximos ejercicios, impulsada tanto por la escasez de residencias de nueva construcción como por las ayudas europeas para potenciar la eficiencia energética.