

Mallorca



El sector de la vivienda afirma que su escasez se mantendrá durante esta legislatura. G. BOSCH

F. Guijarro
PALMA



■ El actual Govern de Marga Prohens no va a ver como se solventa la escasez de vivienda asequible en las islas, según coinciden en señalar promotores inmobiliarios, constructores, agentes de la propiedad y aparejadores. La solución al actual problema pasa por el desarrollo del suelo urbanizable existente, y para eso y para levantar nuevas residencias en él se fija un plazo mínimo de seis años «si todo va muy bien». Pero además, cada vez hay más voces que consideran que la estimación de los promotores de que con el primer paquete de medidas para suelo urbano aprobado ya por el Ejecutivo balear se iban a poder sacar al mercado entre 2.000 y 3.000 pisos con precio limitado durante la presente legislatura han pecado de un exceso de optimismo, y durante los próximos cuatro años van a ser muchas menos las que se van a poder desarrollar. De este modo, existe unanimidad respecto a que los residentes en las islas van a tener que afrontar durante muchos años el problema para poder acceder a una residencia asequible.

Un dato a tener en cuenta es que la asociación balear de promotores cifra el actual déficit de viviendas en el archipiélago en

El sector de la vivienda avisa de que la escasez no se acabará con el actual Govern

► Unanimidad en que la solución pasa por el desarrollo del suelo urbanizable, para lo que se necesitan más de cuatro años

unas 20.000. Su presidente, **Luis Martín**, mantiene la estimación de que el primer decreto ley aprobado por el Govern, puede cubrir durante los próximos cuatro años alrededor de un 10% de ese problema, pero incluso esa cifra es considerada como excesivamente optimista por los restantes colectivos vinculados al sector. Hay que recordar que esa iniciativa de la conselleria de Territorio contempla la posibilidad de transformar locales comerciales en viviendas, dividir residencias en otras más pequeñas y ganar alturas tanto en las nuevas edificaciones como en las ya

existentes, entre otras posibilidades, pero siempre que su precio esté limitado.

Pese a las discrepancias sobre el número de viviendas que pueden nacer de esta nueva normativa, hay un aspecto en el que Martín y la directora de la asociación de constructores de las islas, **Sandra Verger**, y es que en palabras de esta última con ese decreto «el actual Govern ha hecho más que los del Pacto en los últimos ocho años».

Plazos en urbanismo
El presidente del Colegio de Aparejadores de Mallorca, **Luis**

Alfonso de León, apunta que el primer decreto del Govern ha marcado las actuaciones «a corto plazo», pero matiza que en materia de urbanismo eso supone «hablar a dos o tres años vista», lo que hace difícil que las viviendas que impulse durante esta legislatura sean muy numerosas.

La vicepresidenta del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Balears, **Natalia Bueno**, se suma a las voces que consideran que la estimación de los promotores respecto a las residencias a precio limitado que se van a poder poner en marcha du-

rante los próximos cuatro años resulta claramente excesiva.

El presidente de la asociación de consumidores Consupal, **Alfonso Rodríguez**, afirma que un estudio encargado a técnicos por esta organización rebaja de forma brutal las expectativas de la patronal de promotoras, hasta situarla en solo 300 o 350 viviendas de aquí a 2027.

El problema de la escasez de vivienda asequible, según subrayan los representantes de constructores, promotores y aparejadores, pasa no solo por actuar sobre el suelo urbano, sino muy especialmente por el desarrollo de los terrenos urbanizables existentes en las islas, que además presentan una elevada concentración en el municipio de Palma. En este sentido, se estima que en estos suelos hay capacidad suficiente para dar cabida a las 20.000 residencias que se necesitan en estos momentos en las islas para cubrir la demanda existente. Por ello, se reivindica que el segundo paquete de medidas que debe elaborar la conselleria de Territorio debería ir encaminado a impulsar el desarrollo de esos terrenos.

Suelo urbanizable

Pero en este caso, hay dos problemas a afrontar. El primero es que algunos de estos urbanizables acumulan más de una década tramitándose, con congelaciones



Las claves

PRIMERA ACTUACIÓN Habrá menos viviendas que las previstas

► Los promotores estiman que el decreto aprobado por el Govern permitirá sacar al mercado unas 2.000 viviendas, pero el resto del sector rebaja esas expectativas.

SEGUNDA ACTUACIÓN Necesidad de actuar sobre los urbanizables

► El sector pide al Govern un segundo paquete de medidas para agilizar el desarrollo de los suelos urbanizables con edificios más altos y pisos más pequeños.

derivadas de los contantes cambios normativos y de planeamiento que se han venido aplicando durante los últimos años. Desde el sector se subraya que resulta imprescindible que se legisle para agilizar estos pasos.

Luis Martín señala que desde que se empieza a tramitar uno de estos terrenos hasta que se urbaniza pasan unos cuatro años, a los que hay que sumar dos más para edificar las viviendas. Dado que hay suelos que llevan años con la tramitación iniciada, este plazo se podría recortar en algunos casos, pero se reconoce la dificultad de que se obtenga algún resultado significativo antes de que concluya la presente legislatura.

En segundo lugar, tanto Luis Martín como Sandra Verger coinciden en que las medidas que se están adoptando para impulsar la vivienda a precio limitado, y que solo tendrán una vigencia de dos años, deberían prolongarse en el tiempo y además aplicarse en los urbanizables, permitiendo edificios más altos y residencias más pequeñas, de forma que no se consuman todos esos terrenos para cubrir el actual déficit de 20.000 viviendas, y se pueda mantener una reserva de suelo para hacer frente a los aumentos de población.

El presidente de los aparejadores reivindica incluso medidas «más valientes», y defiende la posibilidad de hacer uso del suelo rústico para hacer frente al déficit actual cuando las viviendas que se desarrollen en él tengan también el precio limitado.

El 'precio limitado' en los pisos del decreto ley frena a los inversores

► El sector reclama que ese valor se pueda actualizar a un ritmo similar al del mercado

F. GUIJARRO. PALMA

■ Las expectativas sobre el número de viviendas que el decreto ley aprobado por el Govern puede impulsar durante los próximos años se están viendo enfriadas por alguno de los aspectos clave de esa iniciativa, como es que deben de tener su precio limitado. La vicepresidenta del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de las islas, Natalia Bueno, afirma que ya se están detectando casos en los que inversores interesados en hacerse con un local comercial para transformarlo en residencia se retiran finalmente de la operación al confirmar que ese inmueble va a tener su precio limitado «para siempre».

La directora de la asociación balear de constructores, Sandra Verger, reconoce que el hecho de que el inmueble quede afectado por un límite en su futuro precio de venta desincentiva a personas que podrían estar interesadas en realizar alguno de estos proyectos, ya sea la citada reforma de locales o la división de un piso de grandes dimensiones en otros más pequeños, por citar algunos ejemplos.

Evitar la especulación

Las dos representantes del sector recuerdan que lo que el Govern ha hecho con su decreto ley es permitir «saltarse» la legislación urbanística, otorgando unas ventajas evidentes, pero a cambio las vi-

vendas que nazcan de esta iniciativa tienen el precio limitado para evitar la especulación y la obtención de beneficios económicos adicionales y no justificados.

Sandra Verger defiende que ese límite se aplique cuando el comprador decida vender el inmueble, pero considera que se pueden introducir matices para evitar que estas inversiones se vean frenadas.

En este aspecto, señala la posibilidad de que el precio limitado se mantenga solo durante una serie de años, transcurridos los cuales el piso pueda pasar al mercado libre.

Actualizar precios

Otra alternativa apuntada por la representante de los constructores de las islas es que en la actualización de esos precios topados no se tenga en cuenta solo la inflación, sino también la evolución de los valores en el mercado de la vivienda, de forma que los propietarios de estas residencias no se vean perjudicados.

Sandra Verger recuerda que muchas personas adquieren un inmueble para, con el tiempo y a medida que crece la familia, venderlo para con ese dinero financiar en parte la adquisición de otra residencia de mayores dimensiones.