

MALLORCA

Los proyectos de nuevas viviendas vuelven a crecer tras dos años en caída

► Durante el primer trimestre del año se han visado 485 futuras residencias pero mayoritariamente de elevados precios

F. Guijarro
PALMA



■ Tras dos años en caída, los proyectos para la edificación de nuevas viviendas vuelven a crecer en Mallorca, y además lo hacen con especial fuerza en el caso de las 'menos caras', es decir, las plurifamiliares, según los datos del primer trimestre de este año facilitados por el Colegio Oficial de Aparejadores de la isla. Este primer avance respecto a la situación de 2024 hace que el presidente del citado organismo, Luis Alfonso de León, albergue esperanzas de que el balance final del presente ejercicio sea positivo, ayudado por las medidas que ha ido impulsando el Governy por los fondos europeos.

El incremento que se ha registrado durante el primer trimestre de 2024 respecto al mismo periodo de 2023 se cifra en un 7,3%. Durante los tres primeros meses de este año se han visado en Mallorca proyectos para la edificación de 485 viviendas, cuando a principios de 2023 esta cifra se limitó a 452, rompiendo así la citada evolución a la baja iniciada en 2022, y que venía disparando todas las señales de alarma al esgrimir tanto aparejadores como arquitectos o promotores que la construcción de nuevas residencias se estaba situando en unos niveles mínimos

Las claves

PLURIFAMILIARES 190 viviendas visadas

► Los pisos proyectados durante el primer trimestre aumentan un 25,8% interanual.

UNIFAMILIARES 219 chalés en proyecto

► Los proyectos para la edificación de chalés crecen un 11,1% respecto al mismo periodo de 2023.

ADOSADOS 76 residencias visadas

► La cifra de adosados visados se reduce un 26,9% interanual.

incapaces de cubrir las necesidades de la población de las islas.

Pero dentro de este número global, hay capítulos que el presidente del citado colegio valora especialmente. El más importante es que dentro de este crecimiento, el impulso más notable se ha dado en los proyectos para la construcción de edificios de pisos, es decir, de los plurifamiliares, el producto

que sale al mercado con un precio menos elevado.

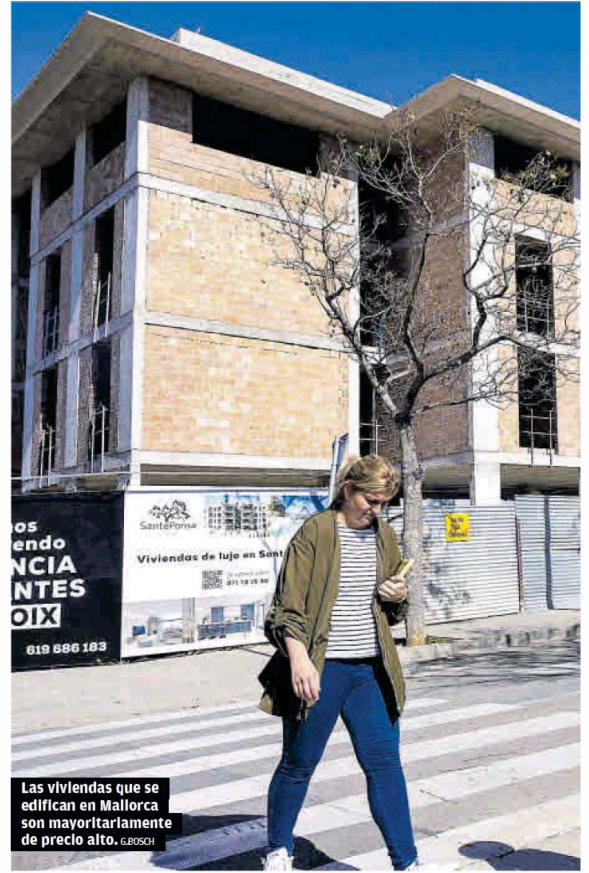
Durante los tres primeros meses de este año, la cifra de plurifamiliares visados ha sido de 190, dejando atrás los 151 registrados durante el primer trimestre de 2023, lo que supone un alza del 25,8%.

En el caso de los unifamiliares (el producto más caro), la evolución también es alcista, al tiempo que se sitúa como el tipo de inmueble con el mayor número de proyectos. Los 219 chalés visados entre enero y marzo del presente ejercicio quedan por encima de los 197 contabilizados durante el mismo periodo de 2023, con un crecimiento del 11,1%. Hay que recordar que estas viviendas concentran un elevado porcentaje de compradores extranjeros.

El dato negativo corresponde a los adosados. Las 76 unidades visadas durante los tres primeros meses del presente ejercicio muestran una caída del 26,9% en relación a las 104 del mismo periodo de 2023.

Matices menos positivos

Con carácter general, desde el Colegio de Aparejadores de Mallorca se pone en valor la evolución al alza con la que se ha iniciado el presente año, pese a insistir su presidente en que las cifras de nuevos proyectos de viviendas siguen siendo muy bajas



frente a la demanda existente en la isla.

Pero hay otro elemento que oscurece el cambio de tendencia que se percibe en la entrada de 2024, y es que la inmensa mayoría de los inmuebles que van a salir al mercado van a tener un precio que va a quedar lejos del alcance de las familias de clase media.

Luis Alfonso de León pone de relieve que la superficie media de los unifamiliares visados durante los tres primeros meses de 2024 ha sido de 294 metros cuadrados, mientras que en el caso de los adosados se ha situado en los 154 metros cuadrados. El problema es que en los plurifamiliares, ésta ha sido de 122 metros que, restando un 10% de zonas comunes, se queda en torno a los 110 metros cuadrados, unos pisos con un tamaño muy superior al estándar, que se mueve entre los 70 y los 80 metros, y que casi duplica uno de los tipos con más demanda actualmente, como es el de una o dos habitaciones que se suele mover entre los 50 y los 70 metros cuadrados.

Eso implica que las viviendas plurifamiliares que se están pro-

duciendo...



Solo uno de cada tres municipios proyecta algún piso al iniciar 2024

► Manacor, Marratxí, Sóller, Pollença o Andratx no tienen ni un plurifamiliar visado entre enero y marzo

F. GUIJARRO. PALMA

■ La cifra de viviendas proyectadas en Mallorca durante el primer trimestre de este año presenta un crecimiento en relación al mismo periodo de 2023, pero eso no supone que se estén corrigiendo algunos de los desequilibrios que se vienen detectando en la isla durante los últimos ejercicios. Uno de ellos es que durante estos tres primeros meses de 2024, dos de cada tres municipios no presentan ni un solo proyecto para levantar residencias plurifamiliares, las menos caras, frente a la existencia en la mayoría de las poblaciones de visados para hacer chalés, el producto inmobiliario más caro, según se pone en evidencia en el informe elaborado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca.

Los datos facilitados por este organismo reflejan que de las 190 viviendas plurifamiliares visadas para su próxima construcción durante este primer trimestre, 106 se encuentran en Palma, a las que se suman 23 en Alcúdia, 14 en Inca, siete en ses Salines y Alaró, y seis en sa Pobla y Sencelles. Luego hay proyectos en los que no se superan las cinco residencias en Lluçmajor, Llubí, Calvià o Sineu, entre otras poblaciones.

El presidente del citado organismo, Luis Alfonso de León, reconoce las apreciables carencias existentes en esta materia, dado que las viviendas plurifamiliares, siendo mayoritariamente caras, son las que suponen un desembolso menos acentuado.

En el caso de los unifamiliares, la situación es bien diferente, aunque se trata también de la tipología con la cifra de visados más elevada, al alcanzar los 219 en el conjunto de Mallorca entre enero y marzo. Son mayoría los municipios en los que aparece algún proyecto, con excepciones como Capdepera, Deià (esta población tiene el contador a cero en todas las modalidades), Santa María del Camí, Esporles (también sin una residencia visada) o Santa Eugènia.

Zonas con más chalés

Las zonas con mayor número de chalés proyectados durante ese primer trimestre son Palma (26), Calvià (19), Marratxí (19), Andratx (12), Felanitx (12) y Manacor (11). En el resto no se alcanza la decena.

El peso de los adosados, con 76 unidades visadas durante los tres primeros meses, es más limitado. En este caso Marratxí aparece como líder, con 19 residencias de este tipo, seguido de Palma con 16 y de Alcúdia con diez. Son numerosas las poblaciones con algún proyecto, aunque en ninguna otra se alcanzan las cinco.

Palma, Calvià y Marratxí son los municipios de Mallorca con más proyectos para edificar nuevos chalés

yectando en estos momentos corresponden mayoritariamente al segmento del precio elevado, lo que implica que no van a paliar el problema de acceso a una residencia que existe en Mallorca.

Necesidad de más suelo

En opinión del presidente de los aparejadores, la solución a este último obstáculo pasa necesariamente por aumentar el suelo disponible para elevarla oferta y, debido a la competencia, impulsar un descenso en el valor de los espacios solares urbanos que hay en

La superficie media de los plurifamiliares visados es de 110 metros cuadrados, es decir, de alto precio

el mercado. Eso supone impulsar los terrenos urbanizables pendientes de desarrollar (una demanda reiterada igualmente por el presidente de la asociación ba-

lear de promotores, Luis Martín), pero a ello añade la posibilidad, para casos puntuales como podría ser la vivienda para jóvenes, de recalificar suelo rústico.

En cualquier caso, el representante de los aparejadores se muestra convencido de que la nueva tendencia alcista se va a mantener a lo largo del año, ayudada porque a mediados del presente ejercicio se espera que comiencen a verse los primeros efectos de las medidas aprobadas por el Govern, a lo que se suma las ayudas europeas destinadas a vivienda social.