

Los aparejadores afirman que toda la vivienda nueva en Mallorca es de lujo

► Lo achacan al precio de los materiales y a los nuevos estándares de calidad en la construcción ► Alertan de que los locales se han encarecido con la posibilidad de reconvertirlos en vivienda

Enrique Fueris | PALMA

Los visados de vivienda plurifamiliar experimentaron un ligero repunte en el primer semestre de 2024, aunque ello no necesariamente se tradujera en una mayor salida al mercado de inmuebles a precio accesible. Según el presidente del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos (COAAT) de Mallorca, Luis Alfonso de León, «estamos sufriendo una anomalía o desgracia que es que todo el producto que sigue saliendo al mercado, sean viviendas unifamiliares o plurifamiliares, es producto de lujo».

Según las estadísticas del COAAT, en el primer semestre se visaron 986 nuevas viviendas, de las cuales 4334 fueron plurifamiliares y 552 unifamiliares (aisladas o adosadas). Estas cifras suponen un incremento del 1,4 % en el caso de la primera tipología y un descenso del 7,2 % en el caso de la segunda.

Aunque tradicionalmente se asocia el producto de lujo a la vivienda unifamiliar, los aparejadores aseguran que «lujo» es ya una categoría o definición aplicable prácticamente a toda la obra nueva en la isla: por las calidades de los materiales –mayores que en el pasado– y por el propio encarecimiento de esos materiales; por los acabados y niveles de confort; por el plus de calidad en algunos elementos como la do-



Estancamiento. El COAAT especifica que se ha dado un «estancamiento» en el visado de obra nueva al moderarse la caída del año pasado. Los plurifamiliares suben con un ligero aumento en todo caso insuficiente para aliviar la demanda. Los unifamiliares caen por la reducción de adosados, ya que los chalés siguen al alza. Foto: M. A. C.



«Si el propietario tuviera mayor seguridad habría más vivienda de alquiler y menos presión sobre la obra nueva»

Alfonso de León
PRESIDENTE DE COAAT

mótica, equipos de calefacción, etc. «Incluso la vivienda más normal ha subido esos estándares», indica el secretario técnico del COAAT, Mateo Moyá.

«La verdad es que cualquier edificio destinado a gente normal, comparado hace diez años, es un producto de lujo, porque las normas de construcción actuales han subido enormemente los estándares: calidades de car-

pinterías, de los aislamientos...». La propia ubicación de la vivienda –estar cerca del centro, en un barrio de nivel, tener vistas al mar, etc.– es señalado como otro factor de encarecimiento, aunque se reconoce que toda Mallorca y por extensión el Archipiélago es ya de por sí una ubicación privilegiada que engorda de salida el precio de toda vivienda.

«La única solución es que la Administración intervenga, facilitando suelo a un precio asequible para que no suponga una carga sobre la construcción», señala Moyá para puntualizar que se debe condicionar la construcción que va a haber en ese terreno. «No se va a facilitar suelo asequible para que luego se haga vivienda de lujo para extranjeros».

Decisiones arriesgadas

El COAAT propone asimismo impulsar medidas prácticas que contribuyan a equilibrar un mercado distorsionado e insta a la clase política a «tomar decisiones arriesgadas». En ese sentido, los aparejadores abogan por dar un mayor impulso a la reconversión de locales en viviendas, medida ya prevista en el decreto ley de medidas urgentes para facilitar el acceso a la vivienda. Aunque un efecto secundario no deseado es que «ahora los locales han subido su precio».

Asimismo, insisten en que la seguridad jurídica para el pequeño propietario favorecería la salida al mercado de mucha vivienda que reduciría la presión sobre la obra nueva. «Habría mucha más vivienda de alquiler en oferta si el propietario tuviera mayor seguridad y garantías: hay que proteger al pequeño propietario para facilitar el mercado del alquiler», asevera De León.

EL APUNTE

Descienden las obras de reforma

► Entre los meses de enero y junio se visaron 1.339 reformas en vivienda, lo que supone la primera bajada interanual desde 2014, año en que se inició una tendencia alcista solo interrumpida por la COVID. El COAAT lo atribuye a que mucha gente está a la espera de las ayudas con los fondos europeos Next Generation.