

PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Una de cada tres promociones de viviendas de Mallorca tiene precios de lujo

Un informe elaborado por la consultora CBRE subraya que el 35% de los nuevos proyectos que se impulsan en la isla incorporan residencias cuyo precio supera el millón de euros

F. GUIJARRO
Palma



Una de cada tres promociones de viviendas de nueva construcción que salen al mercado en Mallorca se enmarca en el segmento de lujo, e incluyen residencias con precios superiores al millón de euros, lo que refleja la enorme concentración que se está registrando en este tipo de inmuebles, en el que los desembolsos que se realizan quedan totalmente alejados del poder adquisitivo de la inmensa mayoría de los residentes en la isla. Según el último informe elaborado por la consultora CBRE, el 20% de estas promociones incluye inmuebles que tienen un valor que se mueve entre uno y tres millones de euros, mientras que en un 15% de los casos se coloca por encima de los tres millones.

El trabajo realizado por CBRE se centra en el mercado residencial de lujo, es decir, de aquellas residencias cuyo precio supera el millón de euros. Y la primera conclusión a la que se llega es que su peso dentro de las operaciones de compraventa que se realizan en Balears ha crecido de forma espectacular tras la pandemia.

Apuntes

Evolución del mercado de lujo

Las operaciones de compraventa de viviendas, tanto nuevas como usadas, con precios por encima del millón de euros, supusieron en Balears durante 2016 el 1,4% del total. En 2023 ese porcentaje había crecido hasta el 5,3%, cuando la media española es de un 1%.

Si nos centramos en los proyectos de nueva construcción, el 35% de las promociones residenciales que se ponen en marcha en Mallorca incluyen viviendas con precios que superan el millón de euros. En un 20% de los casos estos inmuebles tienen un valor que va de uno a tres millones de euros, y en un 15% se superan esos tres millones.

Con los datos del Instituto Nacional de Estadística como referencia, en 2014, el 2,6% de las transacciones realizadas en Balears, en este caso tanto en lo referido a las viviendas nuevas como de segundamano, tenían un valor superior al millón de euros. Este porcentaje se redujo hasta el 1,4% en 2016 para volver al 2,8% en 2019, el año anterior a la aparición de la covid.

Es en 2021, coincidiendo con la paulatina salida de las restricciones, cuando la demanda de residencias de lujo se dispara en el archipiélago y llega a suponer el 5,9% del total, para pasar al 6,2% en 2022. Durante el pasado año este porcentaje se rebajó hasta el 5,3%, pero este recorte se explica desde CBRE señalando que durante los dos ejercicios anteriores se concentró la demanda que había quedado retenida durante la pandemia.

Cinco veces más que España

En cualquier caso, el dato sobre el que más se incide es en que ese 5,3% de todas las compraventas concentradas en el mercado del lujo supone la tasa más elevada de toda España, frente a una media nacional que es de solo el 1%. Eso



explica el intenso debate existente en las islas sobre los problemas de su población para acceder a una vivienda y las medidas que el actual Govern está poniendo en marcha.

El segundo aspecto analizado por CBRE es la oferta de lujo centrada en las viviendas de nueva construcción, dejando de lado el mercado de la segunda mano. En este caso, la conclusión es que el 35% de las promociones que se ponen en marcha, tanto en el conjunto de Balears como en el caso concreto de Mallorca, correspon-

den a residencias cuyo precio supera el millón de euros. Como se ha indicado, en el caso de la isla el 20% tienen un valor que oscila entre uno y tres millones de euros, y un 15% queda por encima de los tres millones.

En el caso de Palma, el 29% de las nuevas promociones se enmarcan en ese mercado de lujo. En este caso, hay un 20% en el que aparecen viviendas con un valor que se mueve entre uno y tres millones de euros, con una tasa que supera la media de la isla, pero se reduce la que queda por encima de los tres

Lunes, 19 de agosto de 2024

Guillem Bosch

Algunos pisos de Nou Llevant superan el millón de euros.



kioscoprensaiberica#comunicacion@coaa

Formentor, Deià y Andratx son las 'joyas' de las casas más caras en la isla

Los precios de las villas de la Serra de Tramuntana y el suroeste mallorquín alcanzan los 20.000 euros por metro cuadrado

F. GUIJARRO
Palma

Hay zonas de Mallorca en las que los amantes de las viviendas de lujo llegan a pagar hasta 20.000 euros por metro cuadrado para disfrutar de los enclaves privilegiados de la isla, según se destaca en el informe elaborado por la consultora CBRE sobre la situación de la oferta inmobiliaria de más alto nivel.

Hay tres lugares de que destacan como 'las joyas de la corona' mallorquina: Port d'Andratx, Deià y Formentor, donde se pueden llegar a alcanzar los 30.000 euros por metro cuadrado.

En cualquier caso, tanto en el suroeste de la isla (Andratx y Calvià) como a lo largo de la Serra de Tramuntana el precio de las residencias de lujo se mueve entre los 12.000 y los 20.000 euros el metro cuadrado, lo que las permite estar a la altura de la isla con más problemas residenciales, como es Eivissa. Sin embargo, es la isla más pequeña, Formentera, la que muestra los valores más acentuados del archipiélago, ya que en ella se llegan a alcanzar los 40.000 euros por metro cuadrado.

Uno de los aspectos analizados por CBRE ha sido la evolución del precio de las villas de lujo entre 2022 y 2024, con la conclu-

sión de que el alza registrada durante este periodo en Mallorca por lo que a ese segmento se refiere ha sido de un 5%, viéndose superada por Eivissa, isla en la que ese incremento se cifra en un 6,5%.

Elevado peso en internet

La importancia del mercado residencial de lujo en Balears queda reflejado en el análisis que CBRE ha hecho de la oferta que aparece en los portales web, ya sea nueva o usada. Un 40% de las viviendas que aparecen en estas plataformas se enmarcan en el producto de lujo, es decir, con precios a partir del millón de euros.

En concreto, el 26% de las residencias del archipiélago que se ponen a la venta a través de internet constan con un valor que se mueve entre uno y tres millones de euros, mientras que un 13% superan ese importe. Este último porcentaje sigue mostrando una evolución al alza, ya que a finales del pasado año era de un 12%.

Si se analizan los datos por zonas, desde esta consultora se señala que el 70% de los inmuebles que se ofrecen en zonas como el Port d'Andratx o Son Vida tienen precios que quedan por encima del millón de euros, mientras que en Eivissa y Formentera suponen más del 50%. ■

millones, que se sitúa en un 4%.

El caso más llamativo es el de Eivissa. No solo el 37% de sus nuevas promociones residenciales entran en la categoría del lujo, sino que además el 16% incluyen precios que van de uno a tres millones de euros, y es entre las que superan los tres millones donde se dispara esta tasa, hasta llegar al 21%.

En el conjunto del archipiélago, el precio medio de las 74 promociones de viviendas de Balears que se enmarcan en el segmento del lujo es de 10.800 euros el metro cuadrado, aunque se pueden llegar

a alcanzar los 30.000 euros.

Opinión de los aparejadores

El presidente del Colegio de Aparejadores de Mallorca, Luis Alfonso de León, opina que los datos facilitados en este informe hacen una foto realista de lo que está sucediendo en Mallorca, con un tercio de las nuevas promociones enmarcadas en el segmento de lujo.

Destaca que la fuerte demanda residencial protagonizada por extranjeros de un elevado poder adquisitivo está haciendo que muchas empresas promotoras estén

apostando por este tipo de producto, al mostrar mayores facilidades a la hora de encontrar un comprador.

Un aspecto que desde el sector inmobiliario se viene poniendo sobre la mesa es que los elevados precios del suelo y de la construcción hacen inviable edificar inmuebles con precios al alcance de las clases medias, de ahí que se haya apostado por dirigir buena parte de los nuevos proyectos hacia la clientela de mayor poder adquisitivo aprovechando la fuerte demanda existente. ■