

SECTOR INMOBILIARIO

Los proyectos de viviendas se reactivan en Mallorca y crecen un 18,2% respecto a 2023

Durante los nueve primeros meses de este año se han visado 1.571 residencias para su próxima construcción con un repunte especialmente acentuado en el caso de las plurifamiliares

F. GUIJARRO
Palma



El tercer trimestre de este año se ha saldado con un cambio de tendencia en los proyectos que se visan en Mallorca para la edificación de nuevas viviendas, con un notable crecimiento respecto al pasado ejercicio y la ruptura de la tendencia bajista con la que se inició 2024. Si los seis primeros meses se cerraron con un descenso del 3,6% en la cifra de residencias a construir en relación al mismo periodo de 2023, el verano ha inyectado carburante al sector y se ha llegado al cierre de septiembre con una subida interanual del 18,2%, un alza que es especialmente intensa en el caso de los plurifamiliares, en los que alcanza el 35,2% según los datos facilitados por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la isla. Su presidente, Luis Alfonso de León, pone en valor precisamente este giro, que le lleva a vaticinar que se va a cerrar 2024 con una evolución positiva.

Ese incremento, sin embargo, debe de ser tomado con cautela. Durante los primeros nueve meses de este año se han visado en Ma-

Apuntes

Todos las luces en verde

Las cifras de proyectos para la edificación de nuevas viviendas en Mallorca presentan todas las luces en verde al cierre de los nueve primeros meses de este año, a diferencia de lo que sucedía en el mes de junio. El número total de residencias visadas es de 1.571, lo que supone un incremento interanual del 18,2%. Por tipologías, aparecen 722 pisos en proyecto, con el alza más notable, del 35,2% respecto a las mismas fechas de 2023, a los que se suman 572 unifamiliares con un crecimiento del 10%, y 277 adosados y un aumento más moderado, de un 1%, pero que rompe la tendencia negativa que mantuvo durante el primer semestre.

llorca, por parte de los aparejadores, proyectos para la edificación de 1.571 viviendas, claramente por encima de las 1.328 del mismo periodo del pasado año. Pero se trata de una cifra que queda por debajo de las 1.805 con las que se cerró el tercer trimestre de 2022, o las 2.212 de esas mismas fechas de 2021.

Más pero insuficiente

En palabras del presidente de la asociación balear de promotores inmobiliarios (Proinba), Luis Martín, los proyectos que se están poniendo en marcha siguen estando muy por debajo de las necesidades de los residentes en Mallorca, y además su precio dista de ser asequible debido al coste que sigue teniendo tanto el suelo como la construcción.

Luis Alfonso de León hace una apreciación idéntica, y recuerda que el déficit de vivienda de las islas, cifrado entre las 30.000 y las 35.000, no se ve menguado con los niveles de actividad actuales. «Es un problema que no se va a solventar en un año, sino que va para largo», señala el presidente de los aparejadores.

Sin embargo, valora el cambio de tendencia positivo y apunta que



El impulso más acentuado se está dando en los proyectos de viviendas plurifamiliares.

ya comienzan a verse, aunque muy tímidamente, los efectos de las medidas adoptadas por el Govern del PP.

Como se ha indicado, el mayor impulso aparece en los plurifamiliares, es decir, los tradicionales bloques de pisos, ya que en esos nueve meses se han visado 722 residencias de este tipo, un 35,2% más que las 534 del mismo periodo del pasado año. Sin embargo, esa primera cifra sigue sin acercarse a las 971 del periodo enero-septiembre de 2022 o a las 1.308 de 2021.

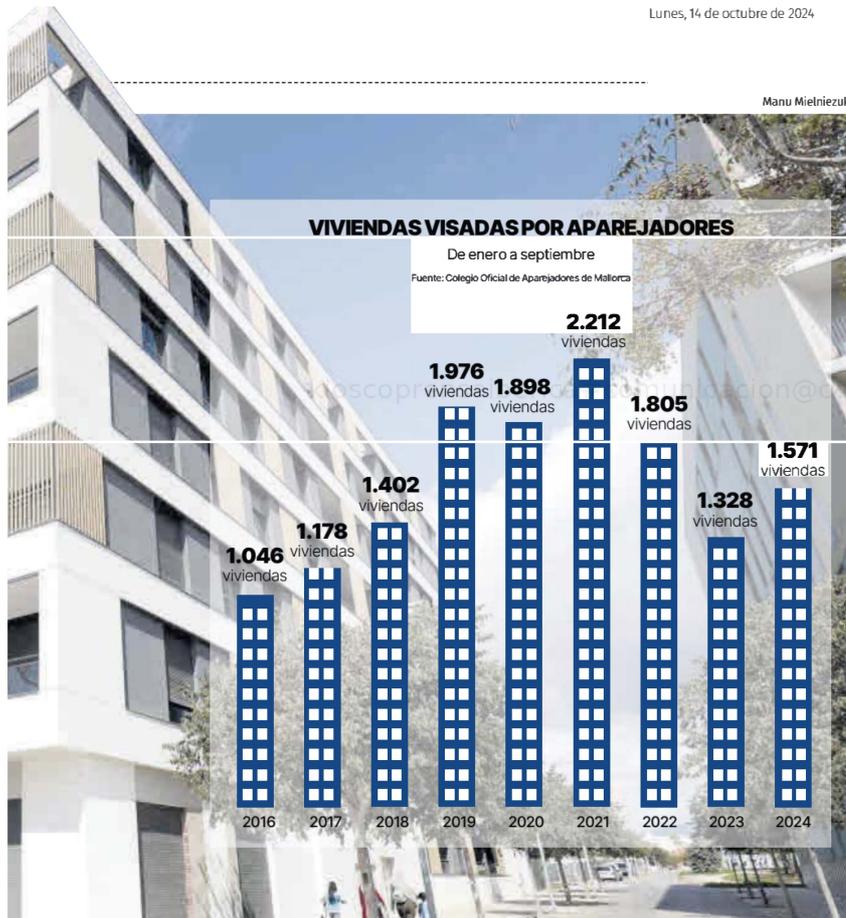
Un aspecto a tener en cuenta es

que durante los seis primeros meses de este año los plurifamiliares también mostraban un aumento interanual, pero insignificante, de un 1,4%.

Hay dos aspectos a añadir respecto a esta modalidad de vivienda. Uno es que tradicionalmente un piso es más barato que un chulé (unifamiliar) o un adosado, pero en estos momentos no hay apenas inmuebles que salgan al mercado por un precio asequible para las clases medias que residen en Mallorca.

El segundo es que este tipo de viviendas aparecen muy concen-

Lunes, 14 de octubre de 2024



Manu Mielniezuk

Tres municipios se quedan con dos de cada tres pisos proyectados

Palma concentra casi la mitad de los plurifamiliares visados en Mallorca mientras que Inca y Manacor «no dan ni para pipas»

F. GUIJARRO
Palma

La reactivación que los proyectos para la edificación de viviendas plurifamiliares está registrándose en Mallorca, con 722 pisos visados durante los nueve primeros meses de este año frente a los 534 del mismo periodo de 2023, es muy notable al situarse en un 35,2%. Sin embargo, el impulso que este producto está teniendo presenta notables diferencias por municipios, y solo tres poblaciones de la isla (Palma, Alcúdia y Capdepera) concentran dos de cada tres de estos inmuebles.

Los datos facilitados por el Colegio Oficial de Aparejadores de la isla muestran que el repunte en los proyectos de todo tipo de viviendas (1.571 visados y un alza del 18,2%) es muy considerable, pero es el crecimiento de los plurifamiliares el que aporta el impulso más acentuado, aunque sin que sea uniforme.

Palma agrupa 331 de estos inmuebles de próxima edificación, y también resultan destacables los 82 de Alcúdia y los 57 de Capdepera, agrupando así el 65% del total.

Por detrás aparecen los 34 de Inca, mientras que Manacor se queda con 15, unas cifras que el presidente de los aparejadores,

Luis Alfonso de León, considera que «no dan ni para pipas» teniendo en cuenta que se trata de las otras dos urbes más importantes de la isla por detrás de su capital.

Basta señalar que en 30 municipios mallorquines no aparece ni un solo proyecto visado de este tipo de inmuebles.

Dispersión de los chalés

Muy diferente es la situación de los unifamiliares, con proyectos visados en la práctica totalidad de los términos municipales de la isla.

Durante los nueve primeros meses de este año se han visado por los aparejadores 572 proyectos de chalés, con un crecimiento del 10% interanual. La diferencia radica en que hay edificaciones de este tipo previstas en casi todos los municipios.

Destacan los 58 unifamiliares visados para Palma, los 44 de Calvià (zona en la que solo hay proyectos para diez plurifamiliares, con un desequilibrio más que evidente), los 44 de Manacor (frente a sus 15 plurifamiliares), o los 35 de Marratxí (también con diez plurifamiliares).

Los 277 adosados para el conjunto de Mallorca están muy repartidos, con 39 en Palma, 37 en Ses Salines, 34 en Marratxí, o 33 en Consell. ■

tradas en Palma y en unos pocos municipios más, pero con un elevado número de poblaciones en las que no se desarrolla ni uno solo de estos proyectos, o en los que los pisos que van a generar apenas son significativos, lo que evidencia los problemas que en muchos municipios de la isla tienen los jóvenes para emanciparse y seguir residiendo en el lugar donde nacieron.

Alza de los chalés

Los proyectos de los unifamiliares (chalés y villas) también muestran una evolución positiva, aunque no sea tan acentuada como la del pro-

ducto plurifamiliar, y en este caso también se puede hablar de aceleración, dado que si durante los seis primeros meses del año su ritmo de crecimiento interanual era de un 4,4%, al cierre de septiembre éste alcanza ya el 10%. Se trata además del tipo de vivienda dirigida en mayor medida al comprador de elevado poder adquisitivo.

Concretamente, durante los nueve primeros meses de 2024 se han visado 572 residencias de este tipo, por encima de las 520 del mismo periodo de 2023 e incluso de las 561 de 2022, aunque sin alcanzar las 651 de 2021.

En el caso de los adosados, el número de visados durante los tres primeros trimestres del presente ejercicio ha sido de 277, con un aumento de solo un 1% en relación a las 274 del pasado año, y por encima también de las 273 de 2022 o las 253 de 2021.

El factor a tener en cuenta es que durante los seis primeros meses de 2024 este producto mostraba un descenso respecto a 2023, lo que implica que durante el verano se ha dado un apreciable repunte que ha permitido que todas las tipologías residenciales muestren evoluciones positivas. ■