

LA VIVIENDA EN BALEARES

RETOS Y OPORTUNIDADES



La vivienda, uno de los aspectos más relevantes dentro de la vida de cualquier persona se encuentra en una encrucijada especialmente compleja en las Islas Baleares. Estamos en un tiempo en el cual la polarización y falta de equilibrio en el mercado se topa con las consecuencias de la prolongada falta de diligencia y planificación a medio plazo. En las últimas décadas rara vez se ha osado mirar más allá del propio mandato a la hora de dar orden a la vivienda en Baleares y ahora se sufren las consecuencias.

Desde ABINI, Asociación Balear Inmobiliaria Nacional e Internacional, se tiene un contacto muy directo con los mercados que coexisten en nuestro espacio pequeño y delicado. Aunque pueda parecer una paradoja, ambos mercados – el de primera vivienda y segunda residencia de uso vacacional – pueden convivir perfectamente e incluso pueden apoyarse mutuamente.

Según varios estudios recientemente publicados, Baleares tiene el peor índice de accesibilidad y la mayor tasa de esfuerzo de España. Esta es claramente una situación insostenible y una obligación histórica ante las generaciones venideras que requiere de altura de miras.

Durante 2020 la industria turística – con diferencia el mayor motor económico de Baleares – se paró inesperadamente por primera vez y la economía Balear ha quedado en shock. El segundo sector – el sector de la vivienda – es responsable de más del 20% del PIB en Baleares desde hace más de 15 años. La vivienda da trabajo a 75.000 familias de forma estable y tiene una demostrada resistencia a las crisis, pero debemos alertar sobre sus vulnerabilidades.

Se ha registrado una destrucción de empleo en la construcción a finales de 2020 y los indicadores apuntan a que el ritmo se va a acelerar. La construcción en Baleares se ve obligada a centrarse en la edificación de inmuebles de lujo por falta de suelo que permita construir a precios económicos. El número de nuevas viviendas iniciadas en 2020 en Baleares cayó un 32% y esta va a ser la tendencia futura en el contexto en el que nos encontramos.

En medio de la desescalada hubo intentos de aprovechar la fortaleza del sector inmobiliario para ayudar a la economía Balear a resistir el enorme golpe de la Covid-19. A través de la Comisión de Construcción de la CAEB, se ofreció un plan de desarrollo de vivienda asequible entre 150.000 – 200.000 euros con una previsión de inversión de 2.000 millones de euros y la creación de más de 20.000 empleos.

Los Decretos 8 y 9 2020, utilizando un argumento de urgencia económica y de salud ante la pandemia, marcaron el rumbo totalmente diferente con la desclasificación de suelo urbanizable para 50.000 futuras viviendas y una fuerte reducción de los parámetros de edificabilidad en suelo rústico.

Lamentablemente, la mayor damnificada de estas medidas es la población residente en Baleares. Los decretos del verano pasado han estrechado todavía más las posibilidades de encontrar una vivienda accesible, mientras el patrimonio de muchas familias se ve afectado por una nueva vuelta de tuerca en la normativa en suelo rústico.

La reciente noticia de expropiación temporal de 56 viviendas (para aliviar la lista de espera de 4.000 personas en el IBAVI) es seguida por los continuos sonidos de tambor a favor de una agresiva regulación de precios en la vivienda de alquiler. Los expertos del sector están preocupados sobre estos anuncios y alertan sobre el mensaje que estamos lanzando a la inversión.

La experiencia acumulada después de un año de regulación de precios de alquiler en Berlín dibuja un escenario muy predecible. Una fuerte contracción en la oferta de viviendas de alquiler, reducción inmediata de la inversión en inmuebles arrendados e incluso un aumento de los precios medios. Además, se crea una notable inseguridad jurídica ya que la Ley Berlina pronto pasará por manos del Tribunal Constitucional, pudiendo dar lugar a indemnizaciones millonarias. Cabe señalar que el Tribunal Constitucional de España ha resuelto recientemente que la Ley de Alquiler de Cataluña vulnera el derecho a la propiedad y establece que sus medidas son desproporcionadas.

¿Nos indican por lo tanto estos modelos que una intervención en un mercado libre solventa los problemas de acceso a la vivienda?

A nuestro entender será más beneficioso estudiar soluciones como la de la ciudad de Viena, ampliamente alabada como una de las ciudades con mayor calidad de vida del mundo. Desde hace cien años Viena ha apostado por construir vivienda pública en alquiler y su parque de 220.000 viviendas (población 1,9 millones), se ha generado gracias a una potente colaboración público-privada. Diversos modelos mixtos, con incentivos dirigidos a generar viviendas de calidad con precios de alquiler asequibles serán también aquí una solución viable a este reto que debemos afrontar conjuntamente como sociedad.

Es importante resaltar que las 70 mayores compañías de la industria turística se han posicionado de forma conjunta en el proyecto "Turismo del Futuro". Es una alianza inédita que busca adaptar al sector turístico a un nuevo contexto. Uno de los retos concierne a las zonas turísticas maduras que se tendrán que diversificar, dando nuevos usos a instalaciones que requieren de un cambio. Si se crean las condiciones necesarias y se adapta la normativa actual podrán crearse nuevos conceptos de vivienda y trabajo como el Co-Living y Co-working. Nuestras ciudades turísticas como la Playa de Palma, Magaluf o San Antonio en Ibiza podrán tener actividad durante 12 meses aprovechando edificios ya existentes. Obviamente estos edificios también podrían albergar viviendas de alquiler a precios económicos, dando un balón de oxígeno al sector hotelero. Para conseguir alcanzar estos objetivos es vital que la administración, el sector turístico e inmobiliario trabajen conjuntamente.

Desde ABINI apoyaremos la búsqueda de formulas robustas y justas para atajar el problema de la vivienda en Baleares. Pedimos que nos alejemos de los tópicos y centremos en aprender de los errores y logros que nos rodean. Tenemos un territorio muy limitado que hemos de proteger, pero a la misma vez hay que trabajar sobre formulas eficientes y sostenibles para dar respuesta a uno de los mayores retos de nuestras Islas, el acceso a la vivienda.