



De izquierda a derecha: Omar García, de CaixaBank; Daniel Olabarria, abogado; Mar Ferragut, periodista de Diario de Mallorca; Luis Martín, presidente de PROINBA; y Sebastian Oliver, gerente de Diario de Mallorca.

En el marco del Foro Inmobiliario organizado por el Diario de Mallorca, una mesa de expertos discutió el pasado martes las perspectivas y tendencias del mercado inmobiliario en Balears en 2024 y los próximos años. La sesión, moderada por la periodista de Diario de Mallorca Mar Ferragut, contó con la participación de Omar García, director del Centro de Negocio Inmobiliario de CaixaBank en Balears, Luis Martín, presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Balears (PROINBA), y Daniel Olabarria, abogado especialista en derecho inmobiliario. Entre los puntos más destacados de la conversación, destacaron los alquileres inasumibles, la poca capacidad de ahorro de los jóvenes, el encarecimiento de los costes de construcción y las consecuencias de las leyes de vivienda en Balears.

#### Situación actual del mercado inmobiliario en Balears

Omar García abrió la conversación destacando la resiliencia del mercado balear durante 2023, a pesar de desafíos como la subida de los tipos de interés y la recesión en Alemania, el principal comprador de la región. «En 2023 pasamos por una tormenta, pero el mercado balear ha respondido muy bien. No hemos tenido ninguna consecuencia en el mercado inmobiliario», afirmó García.

El Club Diario de Mallorca acogió una mesa de expertos el pasado lunes en la que se discutieron posibles soluciones para aliviar la presión del aumento de precios en las viviendas y alquileres, sobre todo para colectivos vulnerables como la juventud

## Perspectivas y tendencias del mercado inmobiliario de Balears en 2024

Texto: Carlota Pizá Fotos: Guillem Bosch

Luis Martín, de PROINBA, corroboró esta perspectiva, subrayando la escasez de oferta en la región: «Somos una comunidad que prácticamente no tiene producto en oferta, por lo que en Balears la cosa funcionó. A ningún promotor le afectó». Añadió que aunque el mercado alemán es predominante, otros como el polaco o el lituano han comenzado a ocupar su lugar: esto se debe, según los expertos, a que la situación en Ucrania ha llevado a mercados interesados de países colindantes a invertir en Balears por seguridad e incertidumbre: «Los mercados vecinos de Ucrania están empezando a comprar aquí por lo que pueda pasar con Rusia».

También se mencionó que «el

mercado extranjero está atacando a la obra nueva, el mercado local es el que sufre más». Daniel Olabarria, por su parte, señaló la inquietud que predominó entre las inmobiliarias durante el ejercicio de 2023: «Hay poca oferta para toda la

demanda que hay», indicó

#### Riesgo de una nueva burbuja inmobiliaria

García, por otro lado, anticipó una estabilización del mercado en 2024: «Nos enfrentamos a una desaceleración de los precios y número de operaciones, y esperamos cuatro bajadas de tipos de interés este año. 2025 será un año expansivo, el mercado se recuperará», aseguró el director del Centro de Negocio Inmobiliario de CaixaBank en Balears, quien prevé que el comprador local volverá a plantearse la compra de viviendas.

El abogado descartó la posibilidad de una nueva burbuja inmobiliaria como la de 2008, afirmando

que se han aprendido lecciones importantes y se han implementado medidas de control. Luis Martín también minimizó este riesgo, mencionando que cualquier quiebra sería puntual y no desencadenaría una crisis bancaria-financiera que afecte a los promotores. «En Balears caen las operaciones de compra-venta pero el precio sigue subiendo, más que la media española. Los precios han ido subiendo paulatinamente», explicó Olabarria.

#### Factores que influyen en el precio de la vivienda

Según las tasaciones de Tinsa, el precio de las propiedades ha subido un 8% en los territorios insulares respecto al año anterior y está

**Los expertos descartan la posibilidad de una nueva burbuja inmobiliaria**

solo a un 0,1% por debajo del máximo alcanzado durante la burbuja inmobiliaria de 2008.

Luis Martín señaló que la vivienda se ha convertido en un *commodity* y su precio está influenciado por factores como los costes de construcción, materias primas e impuestos. «La demanda es fuerte y sostenida por lo que es difícil que baje el precio de la vivienda. Tiene que haber una fuerte intervención de la administración; por ejemplo, liberalizar políticas de suelo, yo lo haría restringiendo el precio o el porcentaje de zonas protegidas», aseveró el presidente de PROINBA.

Omar García coincidió en la dificultad de cambiar la demanda y resaltó el crecimiento poblacional en Baleares. «La población de Baleares crece en 54 personas cada día. En tres años llegaremos al millón de habitantes en Mallorca. Es una situación demográfica que no podemos cambiar. Ya lo dicen, que Mallorca tiene todo lo que alguien puede desear para vivir. Hablan de la España vaciada, pues Baleares es la España llenada. Además, hay pleno empleo, por lo que debemos empezar a acostumbrarnos», enfatizó, sugiriendo que se debe actuar sobre la oferta si lo que se pretende es equilibrar el mercado.

Como otra posible causa del incremento del precio de la vivienda, García también habló de «escasez de productos»: «Se han hecho un 15% menos de viviendas plurifamiliares respecto al año pasado. Necesitamos que se voten presupuestariamente partidas para aumentar el parque de vivienda pública, que no vivienda social, si no vivienda asequible. Las personas que puedan acceder a ellas deberán ser personas activas en el mercado».

### Industrialización de la construcción

El director del Centro de Negocio Inmobiliario de CaixaBank abogó por la construcción industrializada como una solución pendiente para el sector. Según explican los expertos, la construcción más manual depende de muchos factores externos e impredecibles y es, a todos sus efectos, más lenta.

García mencionó que aún no hay plantas de prefabricados en Baleares. «Aunque este año los promotores están negociando mejores precios sobre los materiales y suministros (el hierro y la madera ya experimentan caídas), tenemos que avanzar en la construcción industrializada. Esta es aquella que se fabrica y se incorpora directamente dentro de la vivienda (por ejemplo, un baño completo o una cocina completa)».

Luis Martín añadió que la insularidad dificulta la instalación de estas plantas de prefabricado, aunque coincidió en que la industrialización es una solución viable para

## La opinión



**Luis Martín**  
Presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Baleares

«En Baleares hoy solo puede alquilar el rico. Con esta Ley que pretendía ayudar al inquilino, se le ha excluido del mercado»



**Omar García**  
Director del Centro de Negocio Inmobiliario de CaixaBank Baleares

«Debemos actuar sobre la oferta de vivienda. En especial sobre la oferta de vivienda asequible»



**Daniel Olabarria**  
Abogado especialista en derecho inmobiliario

«Los países vecinos de Ucrania están empezando a comprar en Baleares por lo que pueda con el conflicto con Rusia»



Los expertos reunidos en Club Diario de Mallorca para discutir la situación del mercado inmobiliario en Baleares.

reducir costes. «Tradicionalmente nos servíamos de bastante personal peninsular. Ahora, como nadie les alquila un piso, o el dinero que les piden es la mitad de su sueldo, pues no pueden venir». Es decir, aunque exista el riesgo de que estos nuevos procesos de fabricación sustituyan mano de obra humana, el sector está de acuerdo con que es la solución más viable para aliviar gastos dado que es difícil conseguir trabajadores especializados en las islas.

### Ley de Vivienda y áreas tensionadas por el precio del alquiler

La Ley de Vivienda del Gobierno fue tema de debate en la jornada. Luis Martín y Daniel Olabarria criticaron la ley por sus efectos «destructivos», destacando cómo ha complicado la situación para propietarios e inquilinos por igual. Los especialistas observaron que, debi-

do a las medidas que protegen la ocupación ilegal de colectivos vulnerables, ahora la gente se piensa mucho a qué familias alquilar y tiene «miedo» de abrir su casa al mercado, lo que hace que, con la presión de la demanda, suban los precios.

**El sector considera industrializar la construcción como alternativa para abaratar costes**

**La presión de la demanda y la inseguridad a la hora de alquilar sube los precios del alquiler**

do a las medidas que protegen la ocupación ilegal de colectivos vulnerables, ahora la gente se piensa mucho a qué familias alquilar y tiene «miedo» de abrir su casa al mercado, lo que hace que, con la presión de la demanda, suban los precios.

«En Baleares hoy solo puede alquilar el rico. Con esta Ley que pretendía ayudar al inquilino, se le ha excluido del mercado. Hablamos de inquilinos como estudiantes, gente joven o con menos ingresos, que son los que más quieren alquilar. El mercado excluye a las personas más desfavorecidas. Tenemos una alta necesidad de Viviendas de Protección Oficial», afirmó el presidente de PROINBA.

Los expertos también coincidieron en la necesidad de mejorar la colaboración entre los sectores público y privado. García y Olabarria señalaron la rigidez y las interpretaciones restrictivas de los funcionarios públicos como obstáculos

importantes, mientras que Luis Martín sugirió la externalización de ciertos procesos administrativos como una posible solución: «Hemos detectado interés de empresas que quieren venir e instalarse con este objetivo: la agilización de informes urbanísticos, por ejemplo».

### Acceso a la vivienda para jóvenes

Finalmente, se discutieron posibles soluciones para facilitar el acceso a la vivienda para los jóvenes, quienes a menudo no pueden pagar el importe porcentual de entrada requerido para una hipoteca. Omar García sugirió la implementación de ayudas para la compra de la primera vivienda, similar a las que existen en otros países. «Esto se tiene que poner en Baleares. A nuestros jóvenes les falta capacidad de ahorro. La cantidad que dedican a la vivienda (alquiler, gastos...) les impide ahorrar», afirmó.

Un plan como el recientemente aprobado en un conjunto de entidades bancarias españolas que permite a los bancos financiar hasta el 95% de los valores entre tasación y precio de compra-venta de una vivienda a personas menores de 35 años. Este proyecto de Hipoteca Joven se puede financiar hasta en 30 años y requiere, como requisitos, aportar una garantía personal solidaria (aval) suficiente de terceros, además de la garantía hipotecaria.

Luis Martín añadió que es necesario un plan a largo plazo, destacando que el problema de la vivienda en Baleares no se solucionará en una legislatura o dos. «Hay que hacer un plan a 20 años vista y firmarlo todos los principales partidos. La vivienda es un tema muy serio, es el principal problema, y se le debe destinar una de las principales medidas o partidas», comentó.

El director del Centro de Negocio Inmobiliario de CaixaBank coincidió y subrayó la necesidad de despolitizar el tema de la vivienda: «Es un tema que debe dejar de ser político. Basta con que los dos principales partidos, que ya representan el 70% de los votos, se pongan de acuerdo».

La mesa de expertos del Foro Inmobiliario del Club Diario de Mallorca proporcionó una visión detallada de los desafíos y oportunidades que enfrenta el mercado inmobiliario en Baleares para los próximos meses. A pesar de las dificultades económicas globales y locales, el mercado balear ha mostrado una notable resiliencia. Sin embargo, la escasez de oferta, la subida de los precios y las restricciones legales presentan retos significativos que requieren una colaboración efectiva entre el sector público y privado, así como políticas a largo plazo para garantizar un acceso más equitativo a la vivienda.