

Mallorca

La burbuja del alquiler turístico dispara el precio de la vivienda

► Mallorca lidera, con Madrid y Barcelona, la subida inmobiliaria y ya es la comunidad con los precios de compra más altos ► La escasez de vivienda nueva hace que la de segunda mano se encarezca el doble

ALBERTO MAGRO PALMA

■ Apenas hay promociones de vivienda nueva y el alquiler turístico está disparando la cotización de los pisos usados. Ambos factores, desgranados en las últimas semanas por constructores, promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria de las islas, arman una combinación que explica que Balears sea la comunidad en la que más aumentan en el último año los precios de los pisos, según los datos que ayer hizo públicos el Instituto Nacional de Estadística (INE).

El Índice de Precios de la Vivienda documenta que el valor de los inmuebles en las islas se ha incrementado un 5,4% durante el último año, una subida más vertiginosa que el 4,1% del conjunto del Estado. Y eso que el dato nacional queda distorsionado por el peso de las comunidades de Madrid y Cataluña, las únicas que aguantan el ritmo de aceleración inmobiliaria de Balears, con incrementos también superiores al 5%. Las dos regiones capitalinas y las islas son la excepción dentro de un país aún renqueante tras el estallido en 2008 de la burbuja del ladrillo: en el resto de España continúa la atonía inmobiliaria, con avances en los precios siempre inferiores al 3%.

Los valores de la vivienda en las islas están engordando el doble de rápido que en la mayoría de España. Aunque hay que introducir matices de peso, que a la vez explican la situación. El más importante está relacionado con la vivienda nueva, que no sube tanto de precio en las islas. ¿Por qué? Lo explicaban este domingo en Diario de Mallorca portavoces del sector inmobiliario, que aclaraban que es imposible que suba de precio lo que no existe: apenas hay promociones de obra nueva en marcha y lo que llega a los departamentos de urbanismo de los ayuntamientos son, sobre todo, proyectos de rehabilitación de inmuebles. Con lo que lo que se vende es vivienda de segunda mano, encima revalorizada



Las grúas aparecen con timidez, mientras los pisos usados se encarecen rápidamente. EFE

En Mallorca los pisos usados son un 26% más baratos que los nuevos, pero suben de precio el doble de rápido

El Govern ultima una reforma con más controles de calidad y multas más duras contra el alquiler turístico ilegal

zada por la rentabilidad que está ofreciendo el alquiler turístico, muchas veces ilegal (en Balears está prohibido y sancionado arrendar a turistas en edificios de pisos residenciales). Así se entiende que la vivienda usada se haya encarecido en el último año más del doble que la nueva: sube un 5,7%, frente al 2,3% de los pisos recién contruidos. A esta diferencia contribuye un factor clave, también documentado por el Instituto Nacional de Estadística: los pisos nuevos cuestan un 26% más que los usados, margen que inclina a los

inversores en favor del inmueble de segunda mano, sobre todo cuando luego la vivienda se va a rentabilizar con alquiler a turistas.

Con tantas presiones inflacionista, el alza en los precios es tal que deja a Balears como la comunidad con el coste medio del metro de vivienda más caro del Estado, realidad que se acentuará en los próximos meses: según explicaba en la edición del domingo de este diario el presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Balears, José María Mir, los precios de la vivienda van a continuar subiendo con fuerza en unas islas que "están inmersas en otra burbuja, esta vez causada por el alquiler turístico".

Nuevos límites al alquiler turístico
En este contexto de inflación inmobiliaria, cobra mayor importancia la reforma legal en la que trabaja el Govern balear para regular el alquiler turístico. La nueva ley, en la que se trabaja desde

antes del verano, se presentará en sociedad en las próximas semanas, aunque el vicepresidente y conseller de Turismo, Biel Barceló (Més), ya ha confirmado varios puntos. Primero: se permitirá lo ahora prohibido, es decir, el alquiler a turistas en pisos de edificios plurifamiliares residenciales (con lo que podrá haber turistas en el 1ºB o el 6ºC, como ahora, solo que será legal). Segundo: habrá un límite máximo de plazas disponibles para alquiler turístico, y el que no entre en el cupo no podrá alquilar (se repartirán unas 40.000 plazas entre las 120.000 que se estima que ahora se alquilan ilegalmente a viajeros, con lo que dos terceras partes de la oferta irregular parece condenada a seguir operando en negro). Tercero: para conseguir esas plazas legales de alquiler a turistas habrá que reunir unos requisitos mínimos de calidad y servicio, amén de recaudar el Impuesto de Turismo Sostenible (ecotasa). Cuarto: las web es-

LAS CIFRAS

+5,8%

Subida del precio de la vivienda en Balears durante el último año

► El coste de los pisos está subiendo a un ritmo similar al de los años de la burbuja inmobiliaria, advierten en el sector. El 5,8% de subida de precios pone a Balears, con Cataluña y Madrid, como la comunidad en la que más rápido sube la vivienda. Sobre todo la usada: si en el resto del Estado los pisos nuevos se encarecen el doble que los de segunda mano, en Balears la falta de oferta nueva hace que los inmuebles usados suban el doble (6,1%) que los nuevos (3,4%).

31.532

Viviendas que se alquilan ilegalmente a turistas en las islas

► El dato lo ofrece la propia asociación que agrupa a los propietarios de viviendas que se están alquilando a turistas, que aseguran que en las islas hay 45.775 inmuebles dedicados a los viajeros, de los que apenas 14.243 cumplen la normativa de arrendamiento vacacional actual. Es decir, están operando fuera de la ley 31.532 viviendas con más de 126.000 plazas, inmuebles que mientras se rentabilizan en negro no llegan al mercado de alquiler o compra residencial, contribuyendo a que los precios se disparen.

pecializadas en alquiler turístico, tipo AirBNB o Homeaway, solo podrán incorporar a su oferta los pisos que cuenten con una autorización de Turismo y el ayuntamiento que corresponda. Y quinto y quizá más importante: el Govern reforzará el servicio de inspección del alquiler y elevará la cuantía de las multas, con el objetivo de que tengan el efecto que no logran ahora, disuadir de la ilegalidad en el arrendamiento a través de AirBNB y compañía.

Con todo esto, combinado con una Ley de Vivienda que se está tramitando en el Parlament para castigar la especulación inmobiliaria por parte de bancos y empresas que acumulan viviendas vacías, el Govern pretende poner orden en el sector y acabar con problemas sociales como los que genera la falta de oferta asequible, que dispara los precios de alquiler y compra y expulsa a los residentes de zonas de moda entre los turistas.

Malestar hotelero con los nuevos módulos del Govern para recaudar la ecotasa

► Aseguran que la subida de la carga fiscal les hará cambiar de sistema de declaración del impuesto

A.M. PALMA

■ A los hoteleros no les ha gustado la actualización del sistema de módulos con el que la mayoría de los hoteles están declarando ante Hacienda lo que cobran a sus clientes en concepto de Impuesto de Turismo Sostenible (ecotasa). Según asegura la Federación de Empresarios Hoteleros de Mallorca (FEHM), en un comunicado difundido ayer, el importe que hay que abonar por cada módulo sube

de media un 10%, incremento que lleva a la patronal del sector a decir que los establecimientos "se verán obligados" a liquidar el tributo por el método de estimación directa, es decir, en vez de pagar un fijo al año en función del tiempo de apertura y las plazas de cada hotel, entregar a Hacienda exactamente lo que le recauden a cada turista.

El sistema de módulos, según confirman fuentes hoteleras, ha permitido este año a la mayoría de los hoteles recaudar en ecotasa más de lo que luego le tuvieron que entregar al Govern. ¿Por qué? Pues porque la temporada fue mucho mejor en términos de ocupación que la de 2014, cuyos datos se utilizaron para calcular los módulos.

Esa es precisamente la razón que ha esgrimido el Govern para subirlos, tomando para ello como referencia los últimos datos, los de este 2016 de ocupación y facturación récord.

El problema, dicen los hoteleros, es que en esa actualización no tiene en cuenta que los módulos se suben para todo el año, cuando el aumento de estancias se ha producido sobre todo en temporada alta. Aducen además que el turismo familiar ha sido clave en los resultados del año, pero dentro de ese segmento familiar abundan los clientes menores de 16 años, exentos de ecotasa. Con todo, los empresarios creen que en 2017 el sistema de módulos tendrá el efecto contrario al de 2016 y los establecimientos que



Inma Benito, presidenta de la Federación Hotelera. B. RAMON

lo sigan deberán entregar al Govern más ecotasa de la que realmente recauden.

En ese contexto, los hoteleros

aseguran que se pasarán a la estimación directa.

Ese sistema, recuerdan, es más problemático tanto para el Govern como para los hoteleros, toda vez que obliga a llevar una contabilidad diaria y cliente a cliente del impuesto, dificultando por el camino la inspección y aumentando la carga burocrática. En el sector lamentan verse forzados, dicen, a cambiar y recalcan que la entrada en vigor del tributo les obligó a "adaptar tanto sus sistemas informáticos como sus plantillas", esfuerzo que supuso en total más de 25.000 euros de coste por establecimiento.

La Federación Hotelera explica a sus afiliados que la renuncia al sistema de módulos se puede realizar entre el 1 y el 31 de marzo de 2017, e implica que quien se cambie a estimación directa tenga que seguir en ese mecanismo hasta el final de 2018.