
Mercado

Ibiza, ante el desafío de absorber el turismo sin 'reventar' los precios de vivienda y retail

El alquiler de un piso de 40 metros cuadrados cuesta de media 900 euros al mes mientras que, en temporada alta, un piso de 80 metros cuadrados se puede llegar a alquilar por entre 3.000 euros y 4.000 euros la semana.

Marta Casado Pla
2 abr 2019 - 04:55



De Alcorcón a Ibiza, Palencia o Martorell. ¿Cuál es la situación del mercado inmobiliario en algunas de las ciudades españolas más relevantes más allá de las grandes capitales? A las puertas de las elecciones municipales del próximo 26 de mayo, EjePrime hace un recorrido por varias de estas poblaciones a fin de conocer las cifras y las claves del sector inmobiliario en el ámbito local.

1 / 5

<https://www.ejeprime.com/mercado/ibiza-ante-el-desafio-de-absorber-el-turismo-sin-reventar-los-precios-de-vivienda-y-retail>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

Ibiza

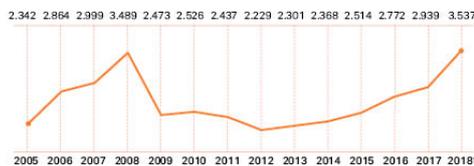
Población (2018) 49.727

Compraventas de viviendas (Enero-septiembre 2018) 342
Compraventas de vivienda libre 340
Compraventas de vivienda protegida 2
Compraventas de vivienda nueva 34
Compraventas de vivienda de segunda mano 308

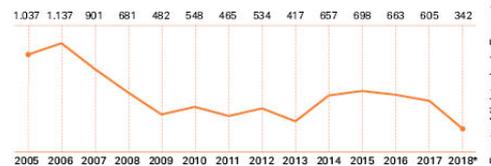
Precios 3.537,4
Precios de vivienda de hasta 5 años n.r
Precios de vivienda de más de 5 años 3.531,4



Evolución del precio de la vivienda
En euros por metro cuadrado. *Enero-Septiembre 2018



Evolución de las transacciones inmobiliarias
En compraventa de viviendas. *Enero-septiembre 2018



Fuente: Ministerio de Fomento

Precios de alquiler “abusivos” y cierre de comercios locales. Estos son los principales retos que deberán abordar los partidos políticos de Ibiza de cara a las elecciones municipales. La ciudad está actualmente gobernada por una coalición entre Psoe y Guanyem Eivissa, con el socialista Rafael Ruiz como alcalde desde 2015.

El municipio, situado en el mar Mediterráneo, es uno de los principales polos turísticos de España. Según el Instituto de Estadística de las Islas Baleares (Ibestat), 3,2 millones de personas visitaron las Islas Pitiusas (Ibiza y Formentera) durante el año pasado. Sólo en julio y agosto, la cifra se elevó a 1,2 millones de personas, un dato muy superior al de su población, de 49.727 habitantes. Como evidencian los datos, **el turismo de esta localidad está muy ligado a la temporalidad.**

Este hecho ha revolucionado la situación del *real estate* en el municipio, dividiendo el mercado residencial entre el anual y el vacacional. El alquiler anual de un piso de 40 metros cuadrados cuesta de media 900 euros al mes, aproximadamente. En temporada alta, un piso de 80 metros cuadrados se alquila por entre 3.000 y 4.000 euros por semana, según mantiene Elena Fernández, gerente de Abitare, una inmobiliaria basada en Ibiza.

En julio y agosto de 2018, 1,2 millones de personas visitaron Ibiza

“Los alquileres en temporada baja pueden no ser excesivos”, asegura el concejal del PP, Álex Minchiotti. “El problema es que muchos propietarios condicionan el alquiler a la temporada”, añade. Los arrendadores alquilan sus pisos a los residentes durante la temporada baja y, cuando llega mayo, los ofrecen en el mercado turístico por un precio mucho mayor.

Este hecho implica una subida general de los precios del alquiler y expulsa a los residentes de este mercado. “El sueldo medio no llega para pagar el alquiler”, asegura Fernández, que recuerda que “muchas gente se está yendo de la isla”. Minchiotti coincide: **“Estamos perdiendo personal cualificado por la vivienda”**.

Para paliar el efecto del turismo, el Ayuntamiento de Ibiza aprobó en febrero del año pasado la prohibición del alquiler de viviendas a turistas en todo el municipio. La legislación permite comercializar como pisos turísticos únicamente las viviendas unifamiliares que estén dadas de alta en el registro de turismo. “Es una medida para tener más viviendas a disposición de los residentes”, subraya Minchiotti.

Otro de los problemas que acarrea el mercado vacacional es la economía sumergida y la falta de licencias. Para evitar esta situación, el consistorio ha aumentado el número de inspecciones, con multas de hasta 40.000 euros para los propietarios que alquilen sin licencia. El PP, por su parte, atribuye este hecho al elevado precio de los impuestos y propone bajar el Impuesto a los Bienes Inmuebles (IBI), además de continuar con las inspecciones.



El precio de compraventa de viviendas está también por las nubes. **La ciudad balear se posicionó en 2018 como la segunda más cara de España para comprar una vivienda, con un valor tasado de 3.537,4 euros por metro cuadrado.** Este precio se dispara en zonas como Marina Botafoch, cercana al puerto, o Cap Martinet donde el precio por metro cuadrado puede alcanzar los 7.000 o 7.200 euros, según Fernández.

La vivienda de protección oficial en Ibiza es casi inexistente. En 2018, tan sólo se han realizado dos transacciones de compraventa de viviendas de este tipo. Para revertir esta situación, el Ayuntamiento de Ibiza aprobó de forma provisional en abril de 2018 el Plan General de Ordenación Urbana, suspendido en 2014.

Este plan obliga a los promotores a destinar el 30% de los inmuebles construidos a viviendas de promoción pública, tanto de alquiler como de venta. Esta misma medida fue la que aprobó el consistorio de Barcelona en diciembre de 2018, obligando a los promotores de obra nueva o gran rehabilitación a destinar el 30% a viviendas asequibles.

La concejala de Urbanismo, Elena López, destacó el compromiso de su gobierno con la vivienda y recordó su objetivo de crear 1.500 VPO en los próximos años. Un compromiso que desde el PP critican pues consideran que “costará mucho porque a los promotores no les sale rentable”.

El Ayuntamiento prevé crear 1.500 VPO en los próximos años

El auge del turismo también ha afectado notablemente al retail. **“El pequeño comercio está muriendo”**

, asegura Fernández. Ejemplo de ello es el cierre de la histórica librería de Vara de Rey, el establecimiento del sector más antiguo de Ibiza, tras más de 40 años por las pérdidas. La fuerte bajada de las ventas y la peatonalización del paseo fueron algunas de las causas del cierre.

El precio de los locales es también otro de los factores. **En la concurrida calle de Vara de Rey, los comerciantes están pagando de media 20.000 euros al mes por un local,** según Fernández. Un precio que sólo pueden soportar las grandes empresas o franquicias. “Los barrios están perdiendo comercio y se están degradando”, mantiene Minchiotti.

Con estos retos sobre la mesa, Ibiza se prepara para las elecciones municipales del 26 de mayo. El pleno está compuesto por 20 concejales. La mayoría la ostenta el Psoe, con seis concejales, y Guanyem Eivissa, con otros cuatro. El resto de concejales se dividen entre el PP, con ocho miembros en el pleno, y Epic, un movimiento ciudadano de ámbito insular que logró un concejal en las últimas elecciones.