



La gran demanda y la poca oferta disparan el alquiler en Barcelona

■ En el primer semestre del año el precio medio se incrementa un 8% según datos oficiales

SILVIA ANGULO
Barcelona

La escasez de oferta de pisos de alquiler en Barcelona y el aumento de la demanda están empujando al alza los precios, que en los primeros seis meses del año se han incrementado un 8%, según datos oficiales. La renta media en la capital

catalana se sitúa ya en los 764,74 euros mensuales. Esta tendencia alista, iniciada en el 2015 tras años de caída de precios, no parece que vaya a revertirse de momento, según los expertos consultados por *La Vanguardia*. Al contrario, se espera que en el mercado de alquiler se produzcan aún más tensiones por la falta de viviendas, y

las voces que reclaman limitar el precio de los arrendamientos a través de una ley, para evitar así la expulsión de los residentes, no convencen ni a propietarios ni al sector inmobiliario. Con todo, tanto el Ayuntamiento como la Generalitat empiezan a estudiar esta medida que ya se aplica en otras ciudades europeas.

Diversas son las razones de esta demanda creciente en una ciudad donde, según el Ayuntamiento, el 30% de la vivienda está destinada al alquiler, uno de los porcentajes más altos de España. Entre esas razones se encuentra la transformación de pisos en apartamentos turísticos ilegales, con la que el propietario multiplica la rentabilidad

de su vivienda; la imposibilidad de los jóvenes de acceder a un piso de compra; el creciente número de estudiantes extranjeros que llegan a Barcelona, así como de profesionales que están de paso, y el hecho de que grandes inversores internacionales estén comprando edi-

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE >>

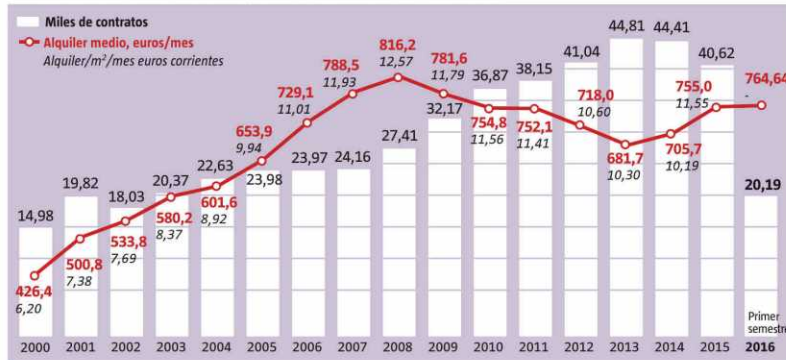


LAS DIFICULTADES PARA ALQUILAR EN BARCELONA

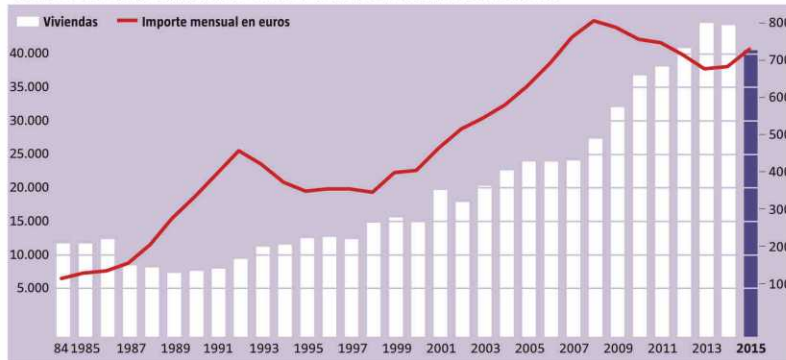
Pisos que 'vuelan' en dos días

Un mercado en plena ebullición

EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE ALQUILER EN LA CIUDAD DE BARCELONA

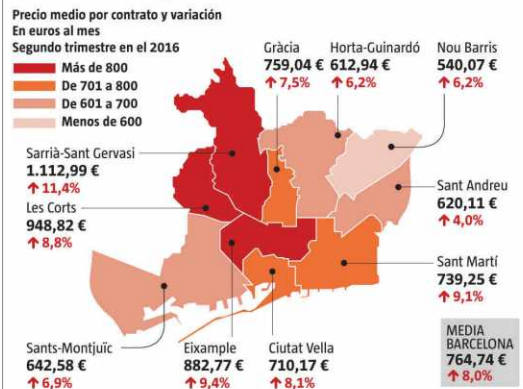


EVOLUCIÓN DEL ALQUILER MEDIO CONTRACTUAL EN LA CIUDAD DE BARCELONA

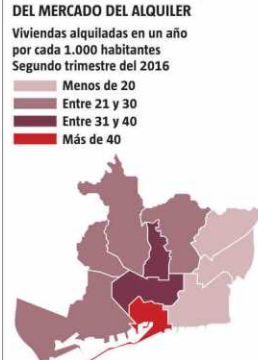


FUENTE: Agència de l'Habitatge de Catalunya i Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

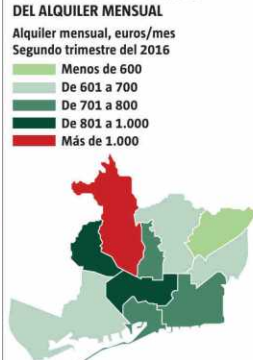
Mercado de alquiler en Barcelona



DISTRIBUCIÓN POR DISTRITOS DEL MERCADO DEL ALQUILER



DISTRIBUCIÓN POR DISTRITOS DEL ALQUILER MENSUAL



Anna Monell / LA VANGUARDIA

»» VIENE DE LA PÁGINA ANTERIOR

ficios enteros para convertirlos en viviendas de lujo.

Lo cierto es que en estos últimos meses aquellos que buscan un piso de alquiler en Barcelona tienen la sensación de pasar un casting que no siempre superan. El 15% de los pisos que se publicitan en el portal inmobiliario Idealista desaparecen en apenas 48 horas. "Los propietarios, cuando tienen una quinena de candidatos, eliminan el anuncio, y los pisos van tan buscados que en apenas unos días se arriendan. Sobre todo, si la vivienda está en buenas condiciones", explica una fuente de esta plataforma.

Otro portal que concentra buena parte de la oferta barcelonesa, Yaencontre.com, indica que, a pesar de disponer sólo de un 13% de anuncios de pisos de alquiler -predomina la compra-, el 67% de los contactos registrados en el portal responden a personas interesadas en arrendar.

En las inmobiliarias a pie de calle el interés también se ha disparado. Lázaro Cubero, director de análisis y estudios de Tecnocasa, explica que actualmente tienen 3.000 solicitudes de alquiler, pero la oferta de pisos es del todo insuficiente para satisfacer a los potenciales clientes.

Estos datos demuestran que el interés por alquilar está convirtiéndose en una opción para miles de barceloneses que, por convicción o necesidad, no quieren comprar. En los primeros meses del año, la demanda ha crecido un 4% y se han firmado más de 20.000 nuevos contratos, según la Secretaría d'Habitatge i Millora Urbana, que elabora un informe a partir de las fianzas de alquiler presentadas en el Incasòl. El resto de los municipios de Catalunya se mantiene ajeno a este fenómeno, ya que tanto la contratación como los

precios se mantienen estables. El concejal de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, Josep Maria Montaner, alerta de que se está produciendo una nueva burbuja en las rentas medias, similar a la que se registró en el 2008, cuando los precios alcanzaron un récord histórico y llegaron a los 816 euros mensuales. Después se desplomaron y acumularon seis años de caídas. En su opinión, "esta situación provoca que muchos vecinos se vean expulsados de sus viviendas". Montaner recuerda que el 94% de los des-

ahucios en Barcelona se producen para "dar estabilidad tanto al inquilino como al arrendador que busca una rentabilidad de su propiedad". Además, considera que esta no es la única solución para acabar con el problema y señala como alternativas las políticas para incentivar los alquileres y la ce-

La preocupación del Ayuntamiento es tal que ha encargado a Barcelona Regional un estudio para que elabore unas rentas tipo para cada barrio con el fin de establecer unos precios fijos de alquiler, una medida que ya propuso la alcaldesa Ada Colau hace unos meses causando un gran revuelo en el sector. "No podemos hacer mucho porque se trataría de modificar una ley del Estado en la que no tenemos competencias, pero el Ayuntamiento podría ofrecer exenciones de IBI a aquellos propietarios de pisos de alquiler que respeten estos precios", señala el concejal. Pone como ejemplo lo que se hace en París, donde los propietarios de pisos no pueden incrementar más de un 20% las rentas fijadas para cada barrio.

En este sentido, la Generalitat, que está elaborando un ley propia de arrendamientos urbanos, ha encargado a un grupo de trabajo que analice los criterios que debería incorporar esta nueva normativa, según explica el secretario general de Habitatge, Carles Sala. La posibilidad de limitar los precios de los alquileres está encima de la mesa y será motivo de estudio por parte de esta comisión en su reunión del mes de diciembre. Sala explica que se debe buscar la fór-

mula que satisfaga a todas las partes para "dar estabilidad tanto al inquilino como al arrendador que busca una rentabilidad de su propiedad". Además, considera que esta no es la única solución para acabar con el problema y señala como alternativas las políticas para incentivar los alquileres y la ce-

LA PREOCUPACIÓN
La Cambra de la Propietat alerta de las consecuencias de limitar las rentas

EL PROYECTO
La Generalitat elabora una futura ley de Arrendamientos Urbanos

sión de viviendas por parte de las entidades bancarias para destinarlas al alquiler. También recuerda que la Generalitat hace años que alertaba sobre la falta de vivienda nueva en la ciudad. "Hace tiempo que avisamos de que en la capital catalana no hay stock de pisos nuevos y esto también dificulta que algunos de ellos se destinen a este mercado".



Una pareja mira los pisos en alquiler y venta de una inmobiliaria

IMMA SAINZ DE BARANDA



El presidente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, Joan Ràfols, discrepa de que los precios estén altos y habla de ajustes después de la caída en los años de la recesión. Argumenta que Barcelona mantiene las rentas por debajo de Madrid y aún no se han llegado a los precios máximos del 2008. Para Ràfols, la tendencia de Barcelona es extrapolable a las grandes capitales europeas, donde después de la crisis existe un interés creciente por regresar a vivir a las urbes. Desmiente los datos del Ayuntamiento que indican que las rentas familiares no se han recuperado y asegura que el incremento de los precios –experimentado el año pasado y este semestre– aún no supone un esfuerzo adicional para las familias, que han visto incrementar su poder adquisitivo. Según Ràfols, uno de los principales problemas radica en el exiguuo parque de vivienda social de que

propietarios a destinar sus viviendas al alquiler. “No se podía subir los precios porque no se podían revisar, y los arrendadores tenían dificultades para hacer reformas en sus casas”, recuerda Joan Ràfols.

En esta misma línea se pronuncia David Carballo, director comercial de Alquiler Seguro, quien propone que, antes de plantearse fijar unos precios por ley en una ciudad que no es ni París ni Berlín y que no tiene los mismos índices de viviendas alquiladas, se introduzcan medidas que incentiven a los propietarios a destinar sus viviendas al arrendamiento. Explica que en Barcelona hay todavía un importante número de pisos vacíos debido a la inseguridad jurídica y la elevada morosidad que se podrían introducir en el mercado de alquiler mediante incentivos fiscales y mayores garantías para los propietarios, “que en su mayoría son particulares y no grandes adinerados”.

Sobre la existencia de pisos vacíos en Barcelona también abunda Lázaro Cubero, de Tecnocasa, quien explica que en sus oficinas han detectado un importante número de viviendas –en algunos barrios puede llegar al 10%– que están vacías. “Sus propietarios desearían vender, pero el precio no les satisface y prefieren esperar a que el mercado se recupere del todo. Además, no optan por el alquiler porque la inseguridad jurídica les asusta”, dice este experto inmobiliario. Por eso, se pregunta qué están haciendo las administraciones para intentar que estas viviendas se introduzcan en el mercado de alquiler. Cree que establecer unos precios fijos sería una fórmula penalizadora y advierte que lo que el mercado necesita son incentivos.

Los expertos apuntan que las rentas continuarán subiendo debido a la escasez de viviendas y ven con preocupación que muchas de ellas se destinen a un uso turístico. Para el concejal de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, este es un problema muy grave porque resta oferta para el alquiler. Mientras, el presidente de la Cambra de la Propietat Urbana apunta que el alquiler turístico consigue una rentabilidad neta muy superior, y más si es ilegal y no paga impuestos.●

ENCARGO MUNICIPAL

Barcelona Regional está estudiando unos precios fijos para cada zona de la ciudad

EL IBI

El Consistorio plantea bonificar a quienes respeten un tope fijado por la Administración

dispone la ciudad, que no consigue evitar que muchos ciudadanos se queden fuera del sistema.

Sobre este punto, tanto Josep Maria Montaner como Carles Sala reconocen que queda mucho por hacer para incrementar las unidades de vivienda de alquiler social, que en Barcelona representan el 1,5% del parque residencial. Ambos instan sobre todo a intervenir en la limitación actual de los contratos que se establece en tres años, ya que influye negativamente en los costes y en el propio mercado.

El presidente de la Cambra advierte que fijar los precios por ley no sería la solución y avisa de que si en España no hay tradición de alquiler se debe a la antigua ley de Arrendamientos Urbanos, vigente hasta 1994, que congeló la mayoría de las rentas y desincentivó a los

 ENTREVISTA A SERGIO NAVARRO, DE LA CÁTEDRA DE VIVIENDA DE LA URV
<http://bil.ly/2cHPPK>

Más contratos en Ciutat Vella

■ En el primer semestre de este año el incremento de precios es generalizado en todos los distritos. En tres de ellos la renta media está por encima de la media de Barcelona, que es de 764 euros mensuales, según el último informe de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, elaborado a partir de las fianzas de alquiler presentadas en el Incasòl. Se trata de Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts y Eixample, que presentan los precios más caros de la ciudad (véase el gráfico). A la cola se sitúan Nou Barris, Horta-Guinardó y Sants-Montjuïc. Con todo, la subida más espectacular, del 11,4%, con respecto al mismo periodo del año ante-

rior tiene lugar en la zona más cara de Barcelona, en Sarrià-Sant Gervasi, donde una vivienda arrendada cuesta una media de 1.112,99 euros mensuales. El incremento de la contratación es desigual en los distritos, y algunos presentan registros negativos en comparación con el año anterior. Esto pasa en el Eixample, Sants-Montjuïc, Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia y Sant Andreu, donde la reducción llega al 12%. Por el contrario, la zona de Barcelona que en los primeros meses del año mantuvo una mayor actividad en cuanto al número de contratos firmados fue Ciutat Vella, con un incremento del 7%.