



## EL PROBLEMA DE LOS ALQUILERES CAROS

Cataluña y Andalucía son regiones que concentran fuertes subidas de los precios del arrendamiento de los pisos por la presión turística o la falta de oferta en algunas ciudades, que excluyen a parte de la población



Varias personas caminaban ayer por el barrio del Raval, en Barcelona. / JUAN BARBOSA



Viviendas residenciales junto a un campo de golf en Benahavís (Málaga). / GARCÍA-SANTOS

Europeos con alto poder adquisitivo conviven en el distrito barcelonés con vecinos de rentas bajas

En la localidad malagueña apenas hay oferta de pisos, casi todo son mansiones y chalets de lujo

## Ciutat Vella, del turismo al desahucio

DANI CORDERO, **Barcelona**  
Ciutat Vella encierra dos mundos en uno: por un lado, la Rambla, la playa, el Liceo y ocio a espaldas. Y por otro, 105.000 habitantes con una renta media un 15% inferior a la del resto de Barcelona y con el 70% de su población en pisos de alquiler, el doble que el resto de la ciudad. El distrito sufre con gran tensión la alarmante escasa diferencia entre los salarios de sus vecinos y los precios del alquiler: la primera semana de marzo tenía en torno a 50 desahucios programados; la segunda, 30.

En una inmobiliaria de la calle Joaquim Costa, una de las arterias que mejor muestra la consolidación de la población de origen inmigrante en el distrito (el 49% del total, casi cien nacionalidades diferentes con la comunidad paquistaní como predominante), destaca el anuncio de un piso en venta. Piden más de 700.000 euros por menos de 100 metros cuadrados. El precio se explica porque tiene licencia de "apartamento turístico para seis plazas" y podría llegar incluso a las 10.

Antes de la pandemia, ese tipo de oferta no dejaba de crecer. Aún hoy, con los turistas desaparecidos, solo en Airbnb hay más de 300 anuncios de alojamientos en el distrito. Un estudio de académicos del Insti-

Solo la primera semana de marzo hubo 50 desalojos

Se piden 400 euros al mes por un piso de 15 metros

tuto de Economía de Barcelona señaló en 2019 que esa oferta creciente estaba detrás de un aumento del 7% de los precios del alquiler; aislados otros factores.

El atractivo no solo ha captado turismo, sino un gran número de ciudadanos europeos que se han instalado en la zona temporalmente y que conviven en el barrio con otra población de origen extranjero con bajas rentas.

Jordi Rabassa, concejal del distrito, explica que esa población flotante, en algunos barrios como en el Gòtic, puede provocar que cada año se renueve el 30% de los habitantes. "En Ciutat Vella hay una gran concentración de grandes tenedores", dice Rabassa apuntando otra tendencia. "El porcentaje es mucho más alto que en el resto de la ciudad. El tirón turístico se ha convertido en especulación". El Ayuntamiento ha

adquirido en los últimos años unas 150 viviendas en la zona, algunas para evitar que fondos se hicieran con fincas enteras.

Iñaki Unsain, experto en el negocio inmobiliario, explica otro motivo que influye en los precios de Ciutat Vella: "Su reducido el tamaño, ya que provoca que tengas que repercutir más coste al precio del metro cuadrado". Según estadísticas municipales, el 53% de las viviendas tienen menos de 60 metros, cuando en el resto de la ciudad ese porcentaje se sitúa en el 30%. El principal motivo se encuentra en el barrio de la Barceloneta, popular por estar a nada de la playa y también por sus viejos bloques de viviendas de apenas 30 metros cuadrados. No se paga menos de 700 euros al mes por uno de ellos. En el portal Idealista, la (infra)vivienda del distrito más barata tiene 15 metros y cuesta 400 euros.

"El impago de alquileres, las ocupaciones y gente a la que se le acaba el contrato pero no deja el piso porque no tiene adónde ir están a la orden del día", explica Martí Cussó, del Sindicato de Vivienda del Casco Antiguo, quien destaca la precariedad en la que vive el otro mundo de Ciutat Vella, "un barrio de entrada de la ciudad": sin papeles y empleados del sector servicios que viven al día.

## Benahavís, solo para ricos y extranjeros

NACHO SÁNCHEZ, **Málaga**  
A simple vista, Benahavís (Málaga, 8.085 habitantes) es otro pueblo blanco andaluz. A sus casas encaladas, rejadas de forja y coloridas macetas se suman un imponente entorno forestal y el atractivo natural del río Guadalmina. Saborear la imagen a diario no es fácil: mudarse a este municipio es casi imposible. "Encontrar una vivienda en alquiler es terrible", señala Javier Macías, responsable de la inmobiliaria Tecnocasa en Marbella. La demanda es alta; la oferta, casi inexistente. "Y la que hay es puro lujo", dice Macías. Allí es más fácil encontrar una casa por 5.000 euros al mes que por 800.

Por eso, los residentes de Benahavís son los que más porcentaje de sus ingresos dedican a la vivienda y a sus gastos: casi el 60% de sus rentas. Málaga es la provincia con más municipios (14) con alquileres tensionados —que han crecido por encima de lo razonable— de España. Entre las 20 ciudades con alquileres más alarmantes, ocho son malagueñas, como Casares, Maniña, Marbella, Fuengirola o Mijas, además de Benahavís.

Pasear por las calles del pueblo en busca de un cartel de "Se alquila" es tarea inútil: no hay. Los pocos anuncios existentes son de viviendas en venta. Bucear

El 62% de la población es británica o de origen ruso

Los residentes dedican el 60% de su renta a la vivienda y gastos

en internet tampoco ayuda demasiado. El portal inmobiliario Idealista refleja que en todo su término municipal hay 231 viviendas en alquiler. Solo 19 bajan de los 1.000 euros de mensualidad (apenas cinco de ellas en el casco urbano). Por el contrario, 30 tienen una renta superior a los 10.000 euros al mes. "Entre el 60 y el 70% del mercado inmobiliario de Benahavís son villas de lujo con alquileres muy altos. Es lo que distorsiona las cifras", dice José Antonio Mena, alcalde de la localidad. De hecho, es la razón por lo que aparece en los datos oficiales como la más rica de Málaga. La renta bruta media de su población es de 31.557 euros, 4.000 euros más que la media española, según la Agencia Tributaria.

Los precios altos son una desventaja para una población pequeña que, a cambio, lleva años sin casi

desempleo gracias al turismo residencial, la construcción y la oferta de servicios a las grandes fortunas.

No es la única singularidad del municipio. De sus 8.085 habitantes, más de 5.000 son extranjeros, con casi 2.000 británicos y 400 rusos. La carretera de acceso a Benahavís ofrece más indicios de la burbuja del pueblo porque atraviesa varios de los diez campos de golf del término municipal. En el viaje, solo se ven casas enormes en el horizonte. Mucha es obra nueva de alta gama que no se ha vendido y ha acabado en el mercado del alquiler.

Urbanizaciones como Los Flamings, La Alquería o El Madroñal ofrecen arrendamientos que llegan hasta los 30.000 euros al mes. La más icónica y exclusiva sigue siendo La Zagaleta, con 258 casas cuyo valor varía entre 2,5 y 32 millones, con alquileres de 15.000 y 20.000 euros al mes. Las estancias cortas (máximo tres meses) tienen precios de entre 3.000 y 5.000 euros el día en temporada alta.

La pandemia, además, ha acelerado "la demanda de viviendas de alquiler", según fuentes de la urbanización. Son cifras inaccesibles para el trabajador medio que reside en la zona. Y la sensación del sector inmobiliario es que los precios van a subir.