

RECUPERACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

Barcelona busca poner techo al alquiler

PRESIÓN EN LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA/ La reducción de la oferta por el fenómeno de los pisos turísticos, la creciente vocación internacional de la capital catalana y la falta de un parque público explican el alza registrada en el mercado residencial.

D.Casals/G.Trindade. Barcelona El mercado de alquiler de vivienda se ha disparado en Barcelona y sus precios se acercan al máximo registrado en 2008: 813 euros al mes por vivienda. De hecho, en el tercer trimestre de 2016, se alcanzó una media de 826 euros al mes por piso, según los datos oficiales. La reducción de la oferta, el alza de la demanda por la creciente exposición internacional de la ciudad y la falta de medidas públicas en vivienda social explican el fenómeno. Para combatirlo, el gobierno municipal ha presentado un plan para intentar regular el mercado, que ha pactado con CiU y C's.

La propuesta que más polémica ha despertado es la creación de un índice de precios, que se elaborará en colaboración con la Generalitat. Se establecerán unos promedios orientativos por barrios, que no serán de obligado cumplimiento en las operaciones de arrendamiento, aunque las autoridades públicas podrán aplicar alzas en gravámenes o exenciones de impuestos, por ejemplo, a quien los siga.

La catedrática de Arquitectura de la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) Pilar García-Almirall explica que este índice no sólo debería tener en cuenta el precio del suelo por metro cuadrado por barrios. "En París se incluyen más datos: si la vivienda está amueblada y si está reformada", afirma.

El ayuntamiento también quiere incrementar su bolsa de vivienda de alquiler público. Para ello prepara un registro con todos los pisos vacíos de la ciudad. El consistorio pedirá la cesión de las fincas a cambio de incentivos, como un anticipo de hasta 1.600 euros, el pago del seguro obligatorio y bonificaciones de hasta 15.000 euros para la rehabilitación.

El registro barcelonés no se debe confundir con el que la Generalitat puso en marcha el año pasado y al que aplica un gravamen. A principios de enero, incluía 2.257 viviendas, en manos de bancos o grandes propietarios y que proceden de ejecuciones hipotecarias. El Govern recaudó 11 millones por este impuesto. Por otra parte, el consistorio impuso en noviembre las primeras sanciones a

El ayuntamiento prepara una batería de medidas para intentar controlar el mercado

El consistorio colabora con la Generalitat en la elaboración de un índice de precios

Entre 2000 y 2008, los rentas de los pisos se duplicaron en la ciudad

Los promotores inmobiliarios indican que la falta de obra nueva empeora la situación

los bancos por tener pisos vacíos, que en su conjunto ascendieron a 315.000 euros.

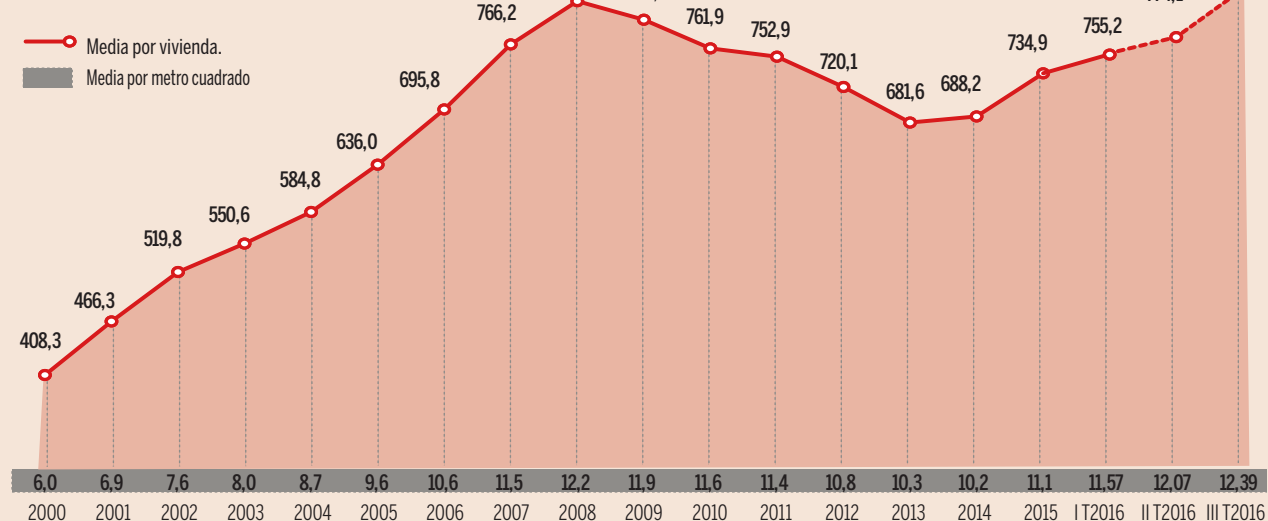
El concejal de vivienda, Josep Maria Montaner (ICV), asegura que el nuevo plan, en vigor hasta 2025, es "ambicioso". Sin embargo, para la experta en el sector y presidenta de la fundación de pisos sociales Hàbitat3, Carme Trilla, se queda corto. Ve difícil que el precio de los alquileres deje de subir, fenómeno que atribuye a la "presión" de los pisos turísticos, aunque el consistorio incrementará los inspectores para combatir la oferta ilegal.

Evolución al alza

La evolución del precio del alquiler en Barcelona fue constante desde el inicio de siglo XXI hasta el estallido de la crisis económica. El alza presentó duplicar el valor inicial, situado en 408 euros. Si en ese mismo periodo se analiza el valor de la renta familiar disponible, el incremento apenas llegó al 44%, hasta los 19.367 euros anuales. La recesión enfrió momentáneamente la escalada del mercado de alquiler y, lógicamente, los ingresos de los ciudadanos. Desde 2013, punto de inflexión para la economía española, las *entradas* de las familias han aumentado un 2%, hasta los 19.775 euros. Por su parte, el precio de los alquileres ha crecido un 7%.

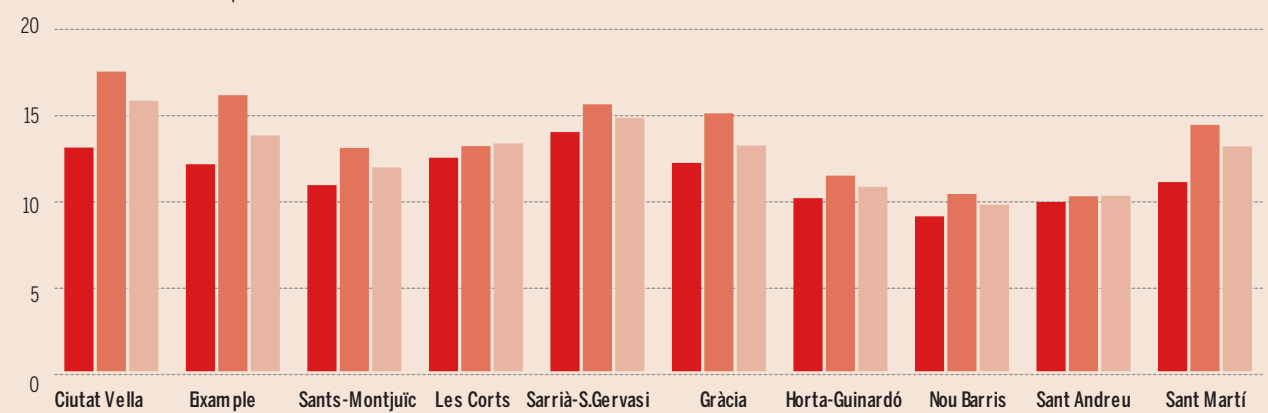
EL MERCADO DEL ALQUILER EN BARCELONA, AL ALZA

> Evolución del precio
En euros al mes.



> El precio del alquiler por distritos

Primer semestre 2016. Euros por metro cuadrado. ■ Incasòl ■ Idealista ■ Fotocasa



Fuente: Patronat Municipal de l'Habitatge

Expansión

Pisos antiguos y no rehabilitados

Más de un 60% de los pisos de Barcelona se construyeron antes de 1970. De hecho, en los últimos 15 años, sólo se han levantado 48.646 viviendas, lo que representa un 5,91% del total de parque inmobiliario. A la antigüedad de las fincas de la ciudad se suma la falta de rehabilitación. El Col·legi d'Arquitectes de Catalunya informa de que el año pasado visó obras para remodelaciones de inmuebles —de todo tipo— por 1.133.185 metros cuadrados, apenas 100.000 metros cuadrados más que en 2015. "Culturalmente, los españoles apenas invierten en la rehabilitación de los pisos", señala el decano del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Lluís Comerón. El factor citado se une a la crisis económica, por lo que este subsector ha

quedado en mínimos históricos. Los datos de Euroconstruct señalan que los españoles destinan 590 euros al año per cápita a rehabilitación, muy por debajo de los 1.637 euros de los italianos o los 1.477 euros de los franceses. La media europea es de 1.297 euros. Una de las prioridades del Ayuntamiento de Barcelona es reactivar el sector. Para ello, ofrecerá 30 millones en ayudas hasta 2025. "En Ciutat Vella se ha sido muy activo, aunque se llegaron a poner sanciones para incentivar la rehabilitación", explica Montaner. "Hay países europeos donde esta figura representa la mitad del mercado del sector de la construcción; hay que crear una cultura al respecto", añade el dirigente ecosocialista.

La Associació de Promotors de Catalunya (Apce) considera que el parón del sector constructor durante la crisis tiene una fuerte incidencia en el panorama actual. De hecho, la organización recuerda que el sector lleva años alertando de que la falta de vivienda nueva repercutiría negativamente en las ciudades donde existe demanda. En este sentido, la Apce señala que en la ciudad sólo se construyeron 1.100 viviendas el año pasado.

Sin embargo, la patronal sostiene que el problema no es sólo de Barcelona. En su opinión, el área metropolitana debería construir al año unas 11.000 nuevas viviendas para poder hablar de un mercado normalizado. En todo 2016, se han levantado 3.031 viviendas en la zona.

El director del área de comercialización de vivienda de Forcadell, Christian Gracia, apunta a otro factor: la reduc-

ción de la oferta disponible. "El fenómeno de los pisos turísticos, tanto legales como ilegales, ha retirado unas 15.000 viviendas del mercado en muy poco tiempo", señala. El consultor inmobiliario pone un ejemplo: "Un piso de 90 metros cuadrados lo puedes alquilar actualmente por 1.200 euros, pero, si se utiliza para fines turísticos, los ingresos se triplican". Actualmente, el 31% de los pisos de la ciudad son de alquiler.

Gracia señala otro aspecto. "Barcelona está de moda", indica. El consultor sostiene que la demanda de ciudadanos extranjeros que quieren residir en la ciudad se ha incrementado. El mercado de oficinas acumula dos años de crecimiento en la capital catalana. Un tipo de cliente habitual es el de una multinacional que deslocaliza su departamento de servicios tecnológicos y administrativos. "El clima y el buen nivel de vida

El sector critica que muchos propietarios han convertido sus pisos en vivienda turística

es un reclamo", dice. En este sentido, eventos de primer nivel internacional como el Mobile World Congress o Alimentaria han contribuido a atraer a estos profesionales.

El subdirector de Don Piso, Emiliano Bermúdez, señala otro factor inflacionista. La reforma de la ley de la vivienda de 2013, llevada a cabo por la exministra Ana Pastor, estableció un mínimo de tres años para los contratos de alquiler. Muchos de ellos, empiezan a vencer. "Los propietarios negociaron a la baja sus contratos en esa época; ahora se encuentran con un mercado alcista, por lo que plantean subidas a casi todos los inquilinos", explica.

Apetito inversor

Este escenario de máximas ganancias ha despertado el interés de los inversores. "Hay un desplazamiento hacia este sector", afirma el director del área de comercialización de vivienda de Forcadell. Actualmente, los productos de renta fija ofrecen unos retornos ínfimos y muchos inversores no se sienten dispuestos a asumir los riesgos de la renta variable.

"El inmobiliario es un valor refugio", dice. Una vivienda en alquiler produce un retorno del 6%. Si se trata de una vivienda turística, ese retorno puede superar el 15%. La situación también atrae a inversores extranjeros. Según datos municipales, en los nueve primeros meses del año, el 18% de los compradores de pisos fueron extranjeros.

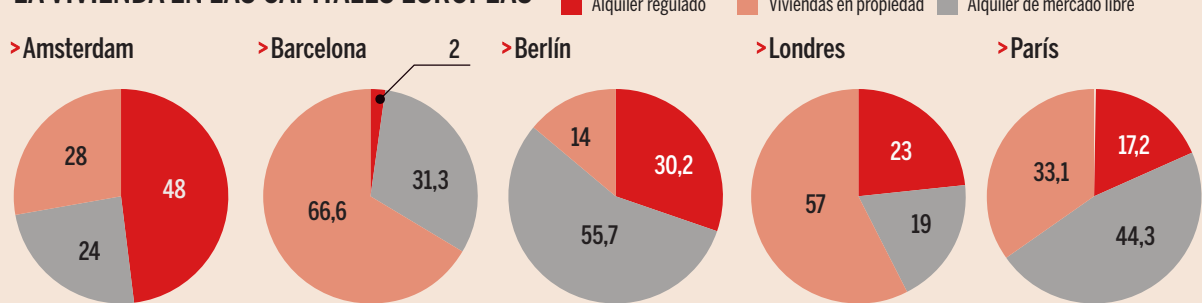
¿Qué política quiere emular Colau de las grandes capitales europeas?

Las grandes capitales europeas, que llevan un siglo ofreciendo pisos sociales, son un espejo para Barcelona. La catedrática de la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) Pilar García-Almirall acaba de publicar un estudio donde las compara con la capital catalana y cree que, aunque pueden servir como referente, estas ciudades presentan también importantes diferencias. Entre ellas, la distribución de la propiedad del suelo. "Aquí hay sobre todo pequeños dueños; en Ámsterdam la mayoría del suelo es municipal y en Londres o Viena había pertenecido a la monarquía, lo que explica la concentración de la propiedad", asegura. Otra diferencia es el arraigo del tercer sector en el sector inmobiliario y la existencia de fórmulas que en Barcelona no existen, como las asociaciones de propietarios.

● Berlín

Las primeras viviendas sociales se empezaron a construir tras proclamarse la República de Weimar, en 1919. En la actualidad, el alquiler regulado copa el 30% y se dirige a familias en riesgo de exclusión. Sus precios se sitúan según la renta y el número de componentes de cada hogar. Las cooperativas tienen un papel muy importante: en toda la ciudad hay 80 entidades de este tipo, que gestionan 186.000 viviendas.

LA VIVIENDA EN LAS CAPITALS EUROPEAS



Fuente: Patronat Municipal de l'Habitatge. Ayto. de Barcelona

Expansión



Dreamstime

Karl Marx Hoff, símbolo de la vivienda social en la 'Viena roja'.

El alquiler libre no puede sobrepasar el 10% del promedio de cada barrio y en algunos se han acotado los pisos turísticos.

● París

El Gobierno municipal que lidera la socialista Anne Hidalgo, se ha propuesto que el alquiler regulado represente el 25% del mercado, ocho puntos más en 2025. Hay varios tipos

calcula el precio medio de los alquileres de libre mercado por barrios y, aunque no es obligatorio cumplirlo, el gobierno municipal cree que incide en el mercado.

● Londres

Una cuarta parte de las viviendas son de alquiler regulado, y de todas ellas, el 59% pertenece a asociaciones de propietarios. Los alquileres los establece el ayuntamiento. En función de las condiciones del beneficiario, el precio puede ser inferior. Cada distrito establece la de producción de vivienda oficial y hay ayudas de hasta 5.000 libras para rehabilitación

● Ámsterdam

El 80% del suelo es municipal, y el consistorio cede a los promotores inmobiliarios un derecho a superficie de 50 años prorrogable. Además les establece obligaciones, como reservar entre el 20% o 30% del suelo para

vivienda social, una obligación que según la experta del sector Carme Trilla debería haber incorporado Barcelona tanto en los barrios que están en desarrollo como en la zona urbana ya consolidada. En la capital holandesa, el alquiler asequible representa casi la mitad del mercado, un total de 191.300 viviendas sociales, que no gestiona el consistorio, sino 425 asociaciones de vivienda.

● Viena

La mayoría del suelo es público, ya que hasta la desintegración del Imperio Austrohúngaro había pertenecido a la corona. En 1918 ganaron la alcaldía los socialdemócratas y fue durante la *Viena roja* cuando se construyeron 65.000 viviendas públicas de alquiler, financiadas mediante un fondo. Tras la llegada de los nazis al país, estas políticas se suprimieron, pero se retomaron después de la Segunda Guerra Mundial.

El consistorio quiere más cooperación con el tercer sector y comprar vivienda de segunda mano

La ley catalana de vivienda, aprobada en 2007, dice que el 15% del parque debería ser de alquiler asequible. Así se consideran las viviendas cuyo precio es un 20% inferior al promedio. Hoy, en Barcelona el dato se sitúa en el 2% e incluye alquileres de renta antigua, 9.500 hogares que reciben ayudas para el alquiler y 11.000 pisos protegidos. De todos ellos, 6.500 los gestiona el consistorio, a través del Patronat Municipal de l'Habitatge y Foment de Ciutat, y casi 2.000, la Generalitat. El resto dependen del Consell Comarcal del Barcelonès, cooperativas, entidades sociales y financieras. La gran mayoría de los pisos protegidos que se alzaron

durante la dictadura se vendieron a sus inquilinos, un factor que, sumado a la inacción de los gobiernos municipales en democracia, explica por qué el parque público es tan reducido. Este febrero el consistorio ha empezado los trámites para adjudicar a cooperativas siete solares para levantar pisos sociales. Potenciar las iniciativas público-privadas es uno de los objetivos del plan de vivienda que en enero pactaron BComú, PSC, CiU y C's, y que estará en vigor hasta 2025. Su objetivo es incorporar en cinco años 8.000 pisos al parque de alquiler regulado, explica el concejal de vivienda, Josep Maria Montaner



Promoción de vivienda pública en el barrio del Fort Pienc.

(ICV). Si ahora la mitad del parque público está en Ciutat Vella, el consistorio quiere distribuirlo de forma más equitativa por toda la ciudad, y no únicamente en los tres únicos barrios que están en desarrollo: la Marina del Prat Vermell, las inmediaciones de la futura estación del AVE de la Sagrera y el 22@. Para lograrlo, se comprará vivienda usada, aprovechando el derecho de tanteo sobre los pisos de las entidades financieras que proceden de ejecuciones hipotecarias. Según Montaner, adquirir una vivienda de segunda mano cuesta una media de 40.500 euros, y construir un piso nuevo, más del doble: 100.000 euros.