

Un sector económico en transformación

Solo uno de cada cuatro pisos de BCN se alquila por más de 1.000 €

La oferta asequible crece para colocar viviendas que no se venden y se adapta a bolsillos en crisis || El 10% de los anuncios de arriendo son inferiores a los 600 € en las principales webs inmobiliarias

PATRICIA CASTÁN
BARCELONA

Tiene 50 metros cuadrados, dos habitaciones y cocina y baño reformados, está amueblado, le falta ascensor, pero tiene luz y un buen balcón en pleno Poble Sec. La noticia es que solo cuesta 550 euros al mes de alquiler, una cifra inexistente en el mercado de arrendamientos hace solo cuatro años. Y la oferta relativamente asequible no deja de crecer. En los principales portales inmobiliarios, idealista.com y fotocasa.es, las viviendas de alquiler a menos de 1.000 euros ya suponen entre el 70 y el 82% de su oferta total. Y más del 10% están por debajo de 600. Las dificultades para vender han llevado a engrosar la oferta de pisos de alquiler, y aunque esta modalidad cada vez tiene más demanda, la crisis ha mantenido los precios a la baja, devolviendo una cierta normalidad a un mercado que en los últimos años estaba a años luz de las posibilidades de muchos bolsillos.

El repertorio de pisos baratos en Barcelona no se circunscribe a una sola zona. En casi todos los distritos afloran lo que podrían llamarse chollos. Por ejemplo, en idealista.com, de un total de 4.381 pisos en alquiler disponibles esta semana, un centenar estaban a menos de 500 euros, mientras que los situados por deba-

Una habitación en pisos compartidos se paga a unos 356 euros al mes

La crisis inmobiliaria también ha afectado a las formas de residencia, disparando los pisos compartidos. Por una parte, son más los dispuestos a arrendar una habitación para lograr un ingreso extra, y por otra son muchos los que no tienen más opción que vivir en un cuarto de alquiler. En Barcelona la oferta en el portal idealista.com ha crecido un 37,4% en un año, hasta las 3.602. El tiempo necesario para encontrar un nuevo compañero de piso ha disminuido un 9,8%, hasta los 43 días. El precio también ha sufrido una caída del 0,8%, y se sitúa en 356 euros mensuales, el más caro de las ciudades españolas analizadas.

jo de 600 alcanzaban los 441.

Naturalmente, entre el abanico figuran pisos sin ascensor, algunos bajos o buhardillas y algunas viviendas que dudosamente tendrán cédula de habitabilidad. Pero son mayoría los que están en buenas condiciones, y por los que hace solo tres o cuatro años, en plena locura inmobiliaria, se habrían pagado 900 euros o más.

EVOLUCIÓN // La tendencia queda clara con el registro histórico de idealista. En agosto del 2007, solo un 2,4% de los pisos ofertados en su web para alquilar estaban a menos de 700 euros. En el 2008 eran un 3,7%; en el 2009, un 8,9%; un año después ya suponían el 15,4%. El pasado viernes alcanzaban una cuarta parte de la oferta, superando el millar. En fotocasa.es, que fija como franja los 750 euros, la disponibilidad es de 1.893 entre un total de 5.600, es decir, casi una tercera parte del volumen.

El presidente de la asamblea local de la red inmobiliaria Comprarcasa, Juan José Aguilera, puntualiza que los precios han bajado, pero no tanto como en el caso de la venta. El experto no duda de que el ámbito del alquiler ha ejercido de sostén para el sector inmobiliario, ya que las operaciones paralizadas en compraventa han acabado insuflando una nueva bolsa de pisos de alquiler en Barcelona. «El mercado ha crecido porque el que no puede vender alquila, y también están los que han tenido que hacerlo para conseguir liquidez», explica. Y por otro lado, «mucha gente que no puede comprar por falta de financiación se ha decantado por el arrendamiento».

BALANZA // A razón de este equilibrado auge de oferta y demanda, «los precios no han bajado tanto como cabría esperar», pero sí lo suficiente como para estar muy por debajo de los del 2007 y posibilitar la entrada en el mercado de más clientes. Fotocasa cifra el precio medio del metro cuadrado en 10,45 euros en la ciudad. Incluso los afortunados jóvenes que tengan un empleo estable lo tienen ahora más fácil, sobre el papel.

Quienes dispongan de presupuestos más holgados deben saber que los 1.000 euros que antes solían marcar la barrera para encontrar una vi-

Pasa a la página siguiente

las propuestas



695 €

Eixample Vivienda de 70 metros cuadrados, en 2ª planta sin ascensor, 3 habitaciones, rehabilitada, soleada, con cocina 'office', en el barrio de Fort Pienc.



660 €

Ciutat Vella Piso de 75 metros cuadrados en el Raval, reformado como 'loft', con gran salón y cocina de 6 metros cuadrados, en primera planta y con balcón.



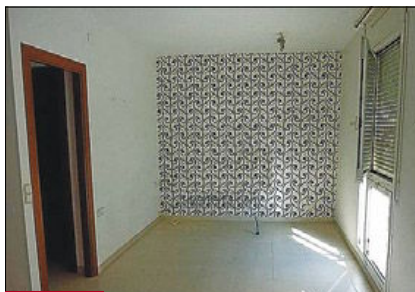
650 €

Sants-Montjuic Atico de 48 metros cuadrados sin ascensor, con terraza de ocho metros, techos altos, reformado y pintado. Tranquilo, cerca de metro y Renfe.



650 €

Gràcia Vivienda en El Coll, de 75 metros cuadrados, entresuelo con 3 dormitorios, equipada, recién pintada, con lavadero y patio. Cerca del metro de Vallcarca.



512 €

Sant Martí Piso en el Clot de 35 metros cuadrados, en 2ª planta sin ascensor, un dormitorio y un baño. En buen estado y sin amueblar.



650 €

Horta-Guinardó Vivienda de 75 metros cuadrados en semisotano en finca señorial y zona residencial. Tiene 4 dormitorios y está en buen estado.

los recursos

LOS FLUJOS DE LA DEMANDA

MENOS OFERTA EN BCN

Un estudio de idealista.com sobre las viviendas en venta por cada 1.000 habitantes revela que Barcelona es la que menos densidad de pisos en venta tiene de entre las grandes urbes españolas. Según sus datos, cuenta con 5,1 viviendas disponibles por cada millar de vecinos. En Madrid la cifra alcanza las 9,6.

OPERACIONES EN VERANO

Los especialistas del portal señalan que aunque la situación económica ha frenado las operaciones, el verano es un buen momento para vender o alquilar, porque «aumentan la intensidad y la calidad de las búsquedas». Son muchos los que dedican su tiempo libre a esta misión. El pasado julio se registraron cinco millones de buscadores (en España), un 52% más que en el 2010.

ATENCIÓN RÁPIDA

Sus consejos son que hay que atender las demandas de información con rapidez, aprovechando el movimiento. Flexibilizar los horarios de visita y potenciar las cualidades veraniegas (cerca de la playa, terraza...) o optar a alquilar (en esta época crece la demanda de cara al otoño) y escuchar las ofertas y estudiarlas bien.

Viene de la página anterior

vivienda decente, ahora abren la llave de la mayoría de las propuestas. En fotocasa, 4.640 de 5.600 pisos cuestan menos de 1.050, mientras que en idealista casi 3.000 de 4.380 están a menos de 1.000. «Con un presupuesto de 800 euros estamos ofreciendo buenos pisos, donde no hay que hacer obras ni pintar, antes por este dinero había cuchitriles, y lo peor es que se llegaban a alquilar», explica un agente de una inmobiliaria del Eixample.

Lo que no cambia tanto son las exigencias de los arrendatarios. «Con la lentitud de la justicia en los casos de impagos, los propietarios tienen muchas exigencias en garantías y avales», indica Aguilera. Y el auge de la morosidad no ayuda a que se instaura la confianza entre las partes.

Eso sí, el inquilino tiene cada vez más y mejores opciones para elegir. Idealista ha doblado su cifra de disponibilidad en solo tres años. En sus ficheros figuran precios asequibles incluso en viviendas amplias, de más de 80 metros cuadrados. ≡

RADIOGRAFÍA DE LAS REBAJAS INMOBILIARIAS

Pisos a precio de coche

El metro cuadrado de compra cuesta ahora igual que en el 2004, pero hace siete años una vivienda por menos de 100.000 euros era una rareza ≡ Hoy, en BCN, hay más de 100

CARLES COLS
BARCELONA

¿Dónde estaba usted en la primavera del 2007? No lo recuerda. Si es usted de Barcelona o de alguno de sus satélites urbanos, vivía hace cuatro años nada menos que en un tablero del Monopoly, un juego ameno siempre y cuando sus reglas no traspasen el umbral de la ficción y, cual pesadilla, se hagan realidad, más o menos como sucedió entonces, en el 2007, un año en cuyo primer trimestre la compra y la venta especulativa de pisos alcanzó el paroxismo y cerró así las puertas del derecho constitucional a la vivienda a buena parte de la sociedad.

4.888 euros. Ese es el Everest estadístico que alcanzó el metro cuadrado en el 2007 en Barcelona. En L'Hospitalet fueron 4.122, y también en el 2007. En Santa Coloma de Gramenet fue antes, durante el tercer trimestre del 2006, con 3.559 euros el metro cuadrado.

La estadística dice también que

LAS OFERTAS

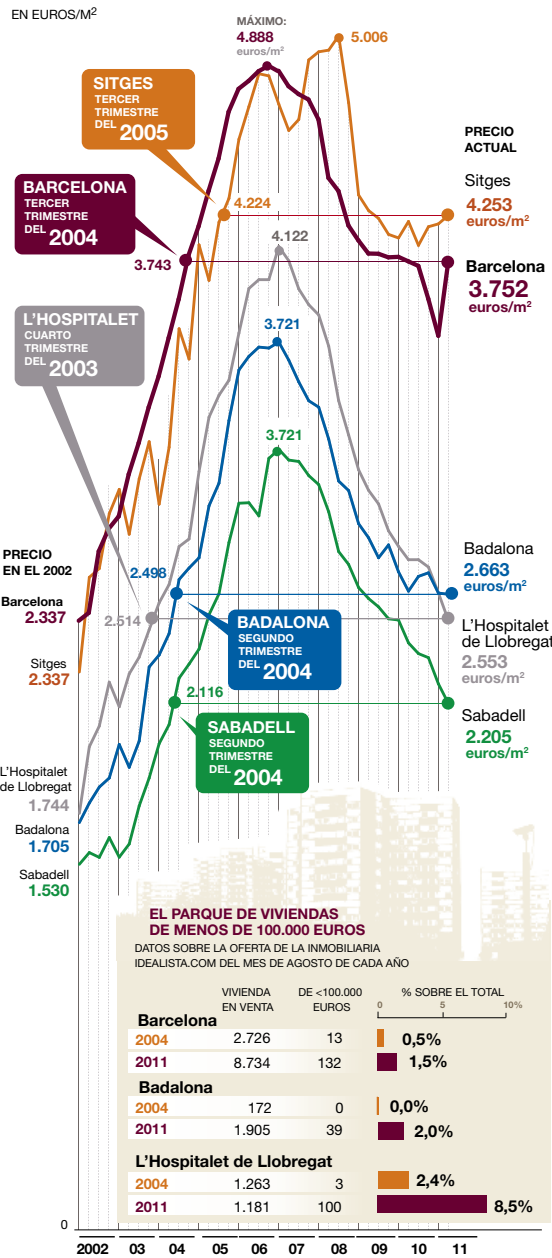
Los pisos más baratos rondan los 50.000 euros. Antes del estallido de la burbuja costaban el triple

hoy los precios son equivalentes a los del 2004. Pero una profunda metamorfosis ha transformado el mercado más allá del precio del metro cuadrado. En el 2004, y no digamos ya en el 2007, los pisos a la venta por menos de 100.000 euros eran una rareza. Hoy, no.

Según datos de idealista.com, (portal inmobiliario de obligada consulta en estos casos por sus dimensiones casi enciclopédicas), en agosto del 2004 había en Barcelona solo 13 pisos a la venta por un precio inferior a los 100.000 euros. Hoy hay en oferta 132. En L'Hospitalet, en el 2004 había solo tres pisos por debajo de esa barrera. Hoy, 100.

En la calle de Àngel Guimerà de L'Hospitalet está a la venta una minúscula casa a reformar por 47.000 euros. En la calle de Sants de Santa Coloma de Gramenet se puede adquirir otra por 55.000. En Barcelona, la sima de los precios se sitúa en

EL PRECIO ACTUAL DE LOS PISOS ESTÁ AL MISMO NIVEL QUE EN EL ...



los 49.000 euros. Cuando la burbuja inmobiliaria estaba a punto de estallar y el dinero de los bancos financiaba el 100% del piso, una operación de estética o unas vacaciones en Cancún, hubo un modelo de coche, el Porsche Cayenne, que terminó por convertirse en el ícono del éxito personal. Era más caro que algunos de los pisos que hoy están a la venta en Barcelona. Pero conviene puntualizar aquí que la letra pequeña de algunas de las ofertas es de lectura obligada. «No, no tiene cédula de habitabilidad, pero está listo para entrar a vivir», aclara el vendedor de un piso de 52.000 euros. Tampoco la tenían (por quitar hierro al asunto) las decenas de Porsche Cayenne que muchos bancos y cajas terminaron por acumular como incómodo patrimonio porque sus dueños no pagaban las mensualidades.

La primera metamorfosis, pues, es que el parque de pisos baratos (un adjetivo siempre subjetivo) ¡existe!, pero hay una segunda

LOS DETALLES

La oferta es tan amplia que los micropisos salen a la venta con acabados inéditos hace solo cuatro años

transformación no menos deslumbrante: el engaño (la falta de cédula de habitabilidad) o la burla (pisos insalubres o con daños estructurales graves) han dejado paso a viviendas que, aunque minúsculas a veces, pueden permitir a una pareja joven, por ejemplo, emanciparse.

Una visita a varios de ellos ha resultado ser todo un sorpresón para quien arriba firma. Los ha visto en el Raval y en Trinitat Vella. ¿Son pequeños? Sí, mucho. 35 metros cuadrados, 45, 50..., pero el vendedor ha equipado la cocina, ha instalado armarios y ha equipado con luces halógenas un techo recién remozado para tratar de venderlos por 70.000 y 80.000 euros. ¿Por qué? A pie de calle, una vendedora, Olga, da su versión: «Los bancos han inundado el mercado con su stock de pisos. El comprador ahora elige. Hay que mirar!». ≡

Fuente: Idealista.com

EL PERIÓDICO