

Inversores ponen en alquiler 18.000 viviendas en dos años

La Cambra de la Propietat de Barcelona pide políticas públicas para potenciar un uso más eficiente de la vivienda

ROSA SALVADOR
Barcelona

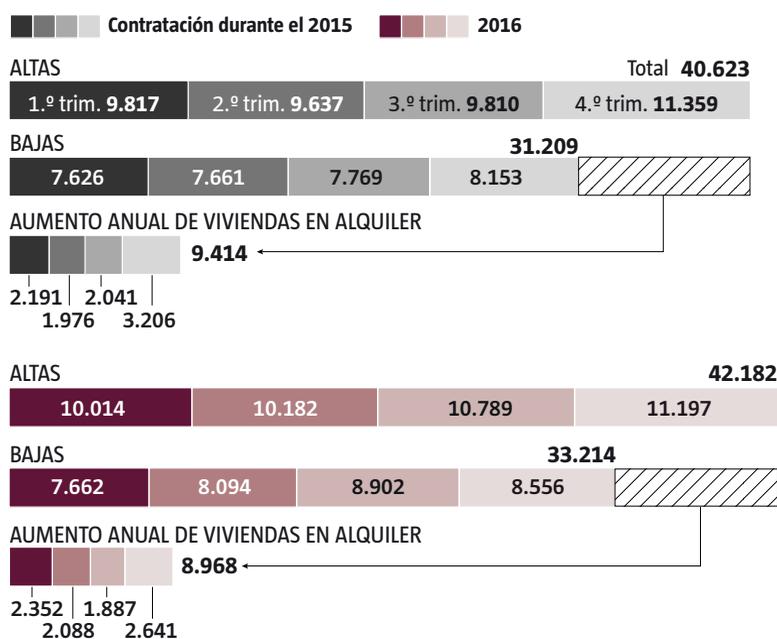
El parque de viviendas en alquiler en Barcelona ha aumentado en 8.968 viviendas el año pasado y en 9.414 en el 2015 por la salida al mercado del alquiler de las viviendas adquiridas en los años anteriores por los inversores, explicó Óscar Gorgues, gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona. “La presencia de inversores está permitiendo impulsar el mercado del alquiler, aunque el parque es insuficiente para el aumento de la demanda”, reconoció. Gorgues recordó que la Cambra administra una notable cartera de viviendas que “se alquilan casi de inmediato. Quienes buscan piso lo saben y ya vienen a verlo con un dossier que demuestra su solvencia y el dinero para la paga y señal”. A su juicio, la presión de la demanda sobre el mercado inmobiliario ha venido para quedarse. “Son candidatos solventes, que pueden pagar el alquiler, aunque ahora es más alto. Y el aumento de la actividad de la ciudad, que atrae a trabajadores de toda Catalunya y cada vez más de todo el mundo, no permite pensar que esta situación vaya a revertirse” recordó.

Gorgues consideró que el índice de referencia de alquileres que están elaborando el Ayuntamiento y la Generalitat no solucionará el acceso a la vivienda. “No hay más viviendas, y los propietarios seguirán alquilando las que hay a los inquilinos que consideren más solventes, que por tanto son los que podrían pagar más y se verán beneficiados. Los otros, igualmente, habrán de buscar viviendas fuera de la ciudad. Y eso en el caso de que no se acaben generando alquileres con dinero negro”, señaló.

El gerente de la Cambra descartó que en Barcelona haya burbuja inmobiliaria, pese a las subidas de precios de los pisos. “Sólo el 72% de las viviendas que se compran en la provincia se hipotecan: el resto son compras de inversores. Y las hipotecas no son por grandes importes, porque muchos compradores son propietarios de una vivienda que buscan otra mejor. Además, hay demanda nueva, por ejemplo de extranjeros de países del norte de África como Egipto o Israel que compran como inversión y para trasladar aquí a su familia”.

La fuerza de la demanda de compra y de alquiler se traslada completamente a los precios porque no se construyen nuevas viviendas. “Prácticamente no hay obras y en Barcelona no hay ni

Más viviendas de alquiler en Barcelona



FUENTE: Informe de la Cámara de la Propiedad

LA VANGUARDIA

solares para hacer nuevas viviendas. En cambio, en el área metropolitana, donde sí hay espacio, la creación de suelo es muy lenta, por los trámites administrativos y porque los ayuntamientos a veces piden compensaciones urbanísticas que los promotores no pueden pagar porque no pueden trasladar esos costes a los precios de venta de esas viviendas”, recordó. El problema, señaló, se ve agravado además por la falta de infraestructuras, especialmente

tar el acceso a la vivienda en la ciudad. En este sentido señaló la normativa urbanística que obliga a destinar 100 m² por vivienda “cuando gran parte de la demanda es de personas solas o parejas, que han de comprar o alquilar un piso de tres habitaciones, pagando por un espacio que no necesitan. El plan general metropolitano es de 1976, cuando las familias eran más grandes, y necesitaría ajustarse a las necesidades de la población actual”.

Gorgues pidió también que se busquen soluciones para el envejecimiento de la población de la ciudad. “El 55% de las viviendas en la ciudad están ocupadas por una o dos personas, en general mayores. Y ese fenómeno es aún más intenso en el centro. Más eficiente que pensar en viviendas para jóvenes sería crear parques de viviendas para seniors, con espacios comunes, zonas verdes y servicios asistenciales, que permitiesen

sacar al mercado esas grandes viviendas céntricas que ahora están medio vacías”.

Igualmente recordó que se necesita mejorar la gestión de la vivienda social. “Todos estamos de acuerdo en que hay poca vivienda social pública, pero no se incide tanto en que ha de mejorar su gestión: ahora hay vivienda pública para jóvenes con inquilinos de más de 45 años, y viviendas sociales con alquileres de 200 euros e inquilinos con capacidad económica para pagar rentas de mercado y que lógicamente se niegan rotundamente a dejarlas libres para familias en situaciones de vulnerabilidad”.

Solo el 72% de las viviendas que se compran en la provincia se hipotecan

por los atascos de las rondas y el colapso de cercanías, que no dan la accesibilidad que necesitan los ciudadanos para hacer más atractivas las viviendas fuera de Barcelona.

El gerente de la Cambra señaló que las administraciones tienen aún en sus manos vías para faci-



Promoción de vivienda para alquiler en Torre Baró

ALEX GARCIA

Pedro
Nuevo



Destruyendo

Nuestros sindicatos siguen destruyendo lo que, con tanto esfuerzo de quienes trabajan de verdad, se ha construido en nuestro país. Los estibadores paralizan temporalmente la actividad de uno de los activos más importantes de Barcelona y España, el puerto. Los taxistas hicieron una huelga en Madrid dejando a cientos de turistas, pero sobre todo a cientos de empresarios y profesionales tirados en el aeropuerto de Madrid con serias dificultades para asistir a conferencias, reuniones y consejos en los que debían participar. Las huelgas de metro dejan también a niños que van al colegio o al médico medio perdidos durante mucho tiempo.

¿Por qué los sindicatos creen que la forma de resolver sus problemas es torturando a inocentes que no han participado para nada en la decisión que no les gusta? Imaginemos una reunión del comité de dirección de una empresa europea que recibe contenedores en el puerto de Barcelona. Unos se los llevan en camión a almacenes que distribuyen el contenido por España; otros los llevan a cargarlos en trenes o se los llevan desde el puerto en camión para otros países europeos como Francia, por ejemplo. Pero si el barco no puede entrar en el puerto o nadie lo descarga, el desastre puede ser grande. Puede que alguna planta se quede sin el suministro de componentes que se han de incorporar a productos (coches, electrodomésticos, máquinas, etcétera) y tenga que parar. El comité de dirección de esa empresa europea sin duda se planteará una alternativa al Puerto de Barcelona. Alguien dirá: a partir de ahora llevaremos la mitad de los contenedores a Barcelona y la otra mitad a Génova o a Marsella o incluso a Holanda (que tiene un montón de puertos bien conectados a toda Europa) y pondremos un centro logístico allí reduciendo el de Barcelona.

Quienes organizan una huelga en el puerto están destruyendo un montón de puestos de trabajo. Con el prestigio conseguido “en el mundo”, el puerto de Barcelona pensaría en mejoras e incluso en ampliaciones futuras.

¿Dónde habrán estudiado los que toman las decisiones de ir de huelga? ¿Habrán estudiado en Harvard? No lo creo. Sigo muy conectado allí y no me consta que ningún profesor haya publicado cosas como las ventajas para la economía y la empresa de organizar huelgas. Las huelgas, para mis colegas de

He conocidos sindicalistas capaces de agotar a un empresario con una negociación inteligente y tenaz, pero tratando de evitar una huelga

Harvard, destruyen. Quienes organizan huelgas son gente con muy poca preparación, sin valores, que viven sin dar golpe a costa de los trabajadores que dejan sin trabajo. He conocido sindicalistas excelentes, capaces de agotar a un empresario con una negociación inteligente y tenaz pero tratando a toda costa de evitar una huelga, conscientes de los efectos negativos que esto tiene a largo plazo sobre los trabajadores.

Toda empresa ha de gestionar sus costes. Si tiene costes excesivos, no genera suficiente caja y no puede pagar todos los costes, no le queda más remedio que endeudarse. Y el final del endeudamiento excesivo es la suspensión de pagos o la quiebra y el despido legal de todos o buena parte de los trabajadores, y aquí no tiene ningún sentido protestar. Ya no hay remedio. ¿Es posible que haya líderes sindicales que aún no se hayan enterado de esto?

La alternativa a la huelga no es otra que la negociación inteligente. Yo recuerdo haber negociado con unos líderes sindicales un *bonus* variable para los trabajadores si, gracias a su moderación salarial y su esfuerzo en conseguir mejorar la productividad, la empresa (que estaba muy enferma) conseguía beneficios. Y se consiguió. Pero eran unos líderes sindicales inteligentes, con ganas de estudiar bien las cuentas de la empresa y de seguir su evolución. Deberíamos dejar atrás la huelga y dar un paso adelante en busca de mantener a nuestro país como fiable y competitivo.