



### Las compraventas siguen cayendo

Con 1.033 compraventas de viviendas en el mes de abril, la demarcación de Tarragona registra su peor dato desde febrero del año 2021.



### Alquilar en Tarragona, 562 euros de media

En su escalada particular, el precio del alquiler sigue subiendo en la demarcación. De 536,73 euros de media en el 2022 a 562,55 en el primer trimestre de 2023.

yoría de la época de la burbuja. Además, el frenazo de la justicia a causa de las sucesivas huelgas provoca que, en palabras de Manuel Sosa, abogado y experto inmobiliario, «sea un calvario tener que acudir a los juzgados a reclamar algo, por su situación de colapso y lentitud».

No son estas las únicas razones, ya que, según Sosa, otra de las causas es la «incertidumbre e inseguridad que ha creado en los propietarios y arrendadores la entrada en vigor de la nueva Ley de Vivienda, que, por primera vez, tipifica qué es una vivienda vacía». Para el INE, se dice que un domicilio está vacío cuando «no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizado de forma estacional, periódica o esporádica por nadie».

«Los pequeños arrendadores no quieren arriesgarse a alquilar su piso de una forma precipitada, ya que la nueva Ley trae muy negros nubarrones para los propietarios si el inquilino no les paga o se queda sin ingresos», comenta So-

# 8.298

son las casas deshabitadas que hay en la ciudad de Tarragona, según el INE. Es la ciudad de la demarcación que más tiene

sa. «En estos casos, los arrendadores se convierten en el remedio a un problema social que debe resolver la Administración», añade.

La Ley establece algunos requisitos para iniciar desahucios, como indicar el día y la hora exacta, acreditar si el inmueble ocupado es una vivienda habitual o no del okupa y si pertenece o no a un gran tenedor. Si es que sí, este deberá indicar si el denunciado está o no en una situación de vulnerabilidad o, en su defecto, presentar una declaración responsable que exprese que no ha obtenido respuesta por parte de la Administración o un documento de los servicios competentes que apunte que el okupa no ha consentido el estudio de su situación económica.

Además, el propietario tendrá que demostrar que, en el caso de que el inmueble sea vivienda habitual del denunciado (si es un arrendatario que ha dejado de pagar) ha acudido a los procedimientos de conciliación o de intermediación establecidos para buscar una alternativa habitacional.

La nueva norma no evita que haya desahucios ni tampoco los

### Tabla de pisos desocupados en Tarragona

	Viviendas totales	Viviendas vacías
<b>Catalunya</b>	<b>3.915.127</b>	<b>418.612</b>
<b>Demarcación de Tarragona</b>	<b>554.579</b>	<b>87.906</b>
Albinyana	1.586	285
Alcanar	8.589	1.239
Alcover	2.733	235
Alforja	1.242	249
Almóster	633	99
Altafulla	4.851	367
L'Ametlla de Mar	8.286	1.563
Ampostá	11.872	1.663
L'Arboç	2.431	200
Ascó	929	316
Banyeres del Penedès	1.623	192
Batea	1.106	238
Bellvei	1.343	136
Benissanet	653	92
La Bisbal del Penedès	2.953	621
Les Borges del Camp	1.118	128
Botarell	590	42
Cabra del Camp	966	201
Calafell	27.112	3.351
Cambrils	31.733	5.248
Castellvell del Camp	1.203	159
El Catllar	2.725	284
La Sénia	3.055	555
Constantí	3.232	598
Creixell	4.049	492
Cunit	13.027	1.328
Xerta	855	242
L'Espluga de Francolí	2.364	551
Falset	1.712	297
Flix	2.489	898
Gandesa	1.486	210
Horta de Sant Joan	984	288
Llorenç del Penedès	1.111	112
Masdenverge	752	97
Montblanc	3.957	449
Montbrió del Camp	1.706	190
El Montmell	1.739	490
Mont-roig del Camp	16.661	3.695
Móra d'Ebre	3.147	591
Móra la Nova	1.553	193
El Morell	1.728	164
Els Pallaresos	1.932	170

	Viviendas totales	Viviendas vacías
Perafort	572	87
El Perelló	3.002	1.489
El Pla de Santa Maria	1.370	329
La Pobla de Mañumet	1.615	242
La Pobla de Montornès	2.155	290
Puigpelat	600	99
Reus	51.284	5.904
Riba-roja d'Ebre	879	166
La Riera de Gaià	869	67
Riudecanyes	766	177
Riudecols	711	135
Riudoms	3.447	344
Roda de Berà	8.762	1.111
Roquetes	4.293	515
La Ràpita	12.074	1.689
Sant Jaume dels Domenys	1.482	122
Santa Bàrbara	2.304	389
Santa Coloma de Queralt	1.584	175
Santa Oliva	1.729	185
Sarral	983	290
La Secuita	981	232
La Selva del Camp	2.696	244
Tarragona	67.200	8.298
Tivissa	1.239	403
Torredembarra	14.553	1.099
Tortosa	19.654	3.486
Ulldecona	3.926	1.051
Vallmoll	1.038	268
Valls	13.368	2.412
Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	5.913	1.120
El Vendrell	31.063	3.399
Vilallonga del Camp	1.189	101
Vila-rodona	845	213
Vila-seca	17.417	3.055
Vinyols i els Arcs	1.530	129
Deltebre	7.253	1.343
Sant Jaume d'Enveja	2.498	539
Camarles	2.027	343
L'Aldea	2.560	568
Salou	31.523	7.195
L'Ampolla	5.035	875
La Canonja	2.673	401
Resto de Tarragona	34.101	8.809

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE)



### El precio seguirá alto

Pese a que las compraventas han experimentado un receso últimamente, los expertos avisaron de que el coste de la vivienda continuará siendo elevado.

paraliza, pero sí que los prolonga en caso de vulnerabilidad.

El economista tarraconense Rafael Muñoz indica que otro de los motivos que restringen la comercialización de viviendas es la dificultad para acceder a una casa: «El mercado de alquiler está contraído: entre los problemas para alquilar y el aumento de precios al disminuir la oferta...».

### ¿Dónde están los inmuebles?

Tal y como reflejan los datos, los municipios de costa son aquellos que más construcciones deshabitadas acumulan y, especialmente, son los que tienen más pisos en los que se vive durante menos de tres meses, algo natural si se tienen en cuenta todas las segundas residencias que hay.

No obstante, estos son inmuebles con una mayor capacidad de venta o alquiler, en contraposición a los que hay en el interior: «Ahora, en verano, también se reactiva el alquiler de viviendas

y casas situadas en los pueblos de interior», apunta Sosa.

Muñoz especifica que «hay que tener en cuenta que los datos de viviendas vacías que aporta el INE son del año 2021 y, por lo tanto, no se deberían tomar decisiones en 2023 con números de hace dos años». «Hay una gran parte de estas edificaciones que pertenecen a los esqueletos de la burbuja, que están muy localizados en la costa del Ebre y que no se venderían aunque la coyuntura fuera favorable», añade.

Para mover todas aquellas promociones que sí que estén finalizadas, pero que sean poco atractivas para los compradores, introducir las en una dinámica de alquiler social público podría ser una de las soluciones. El economista también aboga por conocer «en manos de quién están estos domicilios deshabitados».

Las rehabilitaciones que muchas construcciones requieren son también un impedimento para que alguien pueda residir ahí. Y

es que hay edificios en la demarcación que llevan bastantes décadas en pie. Para Sosa, «el elevado coste, a veces de miles de euros, que debe soportarse para rehabilitar una vivienda provoca que muchos propietarios prefieran tener la casa sin arreglar y vacía».

«Desde la Càtedra creemos que hay que establecer incentivos positivos para provocar que los pisos que están vacíos se pongan en el mercado», propone Simón. «Pueden ofrecerse ayudas a la rehabilitación, garantías de cobro en caso de impago del alquiler, asesoramiento... No se ha demostrado que las políticas de sanciones tengan una buena relación costes-beneficios», añade.

La cantidad existente de pisos vacíos contrasta con las dificultades que se encuentran muchas personas a la hora de buscarse un techo. Casas sin gente y gente sin casas. Movilizar este parque para que se active será esencial para resolver la emergencia habitacional.