Calafell y Cunit, en el podio de los precios más altos
Altafulla es el municipio con el alquiler medio más caro (795 euros) de toda la provincia, por delante de Calafell (698) y de Cunit (689), con datos relativos a 2023.

El Baix Penedès, entre las comarcas que más crecen
La tendencia se refleja en el padrón. El Baix Penedès está entre las comarcas catalanas que más población están ganando. Ha duplicado el censo en lo que va de siglo.

Tarragonès y del 18,8% del Baix Camp, las otras comarcas más exigidas. El Baix Penedès aún está por debajo de comarcas próximas como el mismo Barcelonès (25%), el muy cercano Garraf (24,8%) o el Baix Llobregat (22,9%).

Desplazamientos en tren

Sobre el mapa, la comarca tarraconense parece haberse incorporado a esas zonas más o menos próximas a Barcelona que están recibiendo a población en busca de vivienda. «Son más bien perfiles de mediana edad, no demasiado jóvenes, de más de 32 años. Aunque tengan que desplazarse diariamente a trabajar a Barcelona, prefieren vivir aquí. Lo que marca es la conectividad del tren, la línea de cercanías que permite desplazarse. Cuando hay que hacer trasbordo hacia el interior, la conexión ya se complica algo y eso se nota en los precios, que no son tan altos», asegura Ortega.

El problema de raíz es similar al que pueden sufrir poblaciones como Tarragona o Reus. «Hay mucha demanda de alquiler y poco

A la escasez de producto se añade la demanda en auge por el efecto de la prohibitiva Barcelona

producto. Entonces suben los precios. Un piso de tres habitaciones podría estar hace cuatro años en 500 euros y ahora ronda los 700-750. Por eso vienen tantas personas de Barcelona, que valoran la idea de instalarse aquí», cuenta Núria Cano, propietaria de Inmobiliaria Cano, en Cunit.

Javier Ortega reconoce que «vienen decenas de personas al día y no se les puede ofrecer nada en condiciones. Lo que el mercado presenta está fuera de precio, para nada acorde con los sueldos».

Parecida situación se da con la compraventa. El Baix Penedès lidera el ranking tarraconense de comarcas en esfuerzo para sufragar la hipoteca: un 25,4%, que vuelve a superar al Tarragonès (23,2%) y Baix Camp (21,2%). El dato, eso sí, se queda alejado del 37% que registra el Garraf.

En máximos históricos

El informe de la Cambra de Comerç de Barcelona reconoce que «el esfuerzo económico que un hogar medio tiene que realizar para acceder al hogar ha mostrado una tendencia creciente y se sitúa en máximos históricos desde, como mínimo, el año 2001».

A esa circunstancia se añade el trasvase en los últimos años del parque residencial al turístico, donde los propietarios suelen encontrar mayores rentabilidades. El Baix Penedès, un importante epicentro turístico de la Costa Daurada, no es ajeno. El estudio de la Cambra apunta: «En un contexto en que la construcción de nuevas viviendas es escasa, la oferta de inmuebles residenciales también se está viendo afectada en determinadas localidades por fenómenos como el turismo residencial, que ha ganado mucho protagonismo».

En 2015 representaba en Catalunya el 45% de las plazas turísticas y en 2022 se eleva al 61%. El estudio destaca la «elevada presencia de las demarcaciones de Girona (42% del total de plazas en Catalunya) y Tarragona (29%)».

Ahora, con la entrada en vigor de la nueva Ley de Vivienda y el tope de precios, las inmobiliarias temen que se acentúe aún más la tendencia. «Cuando en 2020 se aplicó el tope en Catalunya ya vimos inmediatamente que pisos que eran de alquiler para larga temporada se pasaron al turístico. Ahora puede volver a pasar igual. Este tipo de leyes, en lugar de inyectar vivienda al mercado, capan la oferta que ya hay», añade Ortega, que denuncia «una especulación sobre el precio de los alquileres turísticos».

Más vivienda social

La Cambra de Barcelona insiste en tomar medidas para aumentar la oferta disponible de alquileres, tales como simplificar y agilizar los procedimientos de tramitación de licencias de obra nueva, movilizar suelo público y privado existente para construir vivienda social, «una práctica que no se ha consolidado en Catalunya». También plantea impulsar la colaboración públicoprivado asegurando una rentabilidad atractiva al inversor o bonificaciones fiscales adicionales a los dueños que alquilen a un precio inferior al de mercado.

Cunit, Calafell o Segur son los núcleos con más problemas. Son más caros que TGN o Reus

Algunas de las poblaciones del Baix Penedès tienen los precios más altos de arrendamiento medio en la provincia, según los datos de 2023 de la Agència de l'Habitatge de Catalunya. Con el balance del tercer trimestre del año pasado, Calafell fue el municipio, de entre los diez más grandes, con un alquiler medio más caro (698 euros), por delante de Cambrils (680). También Cunit, 689 euros, supera los valores de ciudades como Tarragona, Reus o Salou.

Si se analiza el acumulado del año 2023 hasta el tercer trimestre, Cambrils es el más prohibitivo (686 euros). A continuación aparecen Cunit (678) y luego Calafell (667), siempre teniendo en cuenta los municipios más poblados de la provincia.

21,1%

● Un 21,1% de la renta familiar disponible se destina al alquiler en el Baix Penedès. Es la cifra más alta de todas las comarcas tarraconenses.

625

● La media de un alquiler en el Baix Penedès es de 625 euros, la segunda más alta tras el Tarragonès (645), donde el esfuerzo de pago es menor.

33%

● El precio medio del alquiler se ha disparado en Calafell un 33% desde 2017. En Cunit la subida ha sido del 26% y en El Vendrell del 29%.

Las frases

«Es un doble efecto. La gente de Barcelona también expulsa a los que buscaban ya casa aquí, en busca de precios más baratos»
Javier Ortega
Propietario de Finques Serrano

«La cercanía de Barcelona marca mucho. Vienen de Sant Boi, Gavà, El Prat o L'Hospitalet»
Esther Otero
Propietaria de Finques El Prat

«Un piso de tres habitaciones valía en Cunit 500 euros hace cuatro años y ahora ronda los 700-750»
Núria Cano
Propietaria de Inmobiliaria Cano

«Todos mis clientes son de Barcelona. Prefieren vivir en Cunit por 700 euros que en Badalona por 1.600»
Jacqueline Gutiérrez
Gerente de Casfincas

«El esfuerzo para pagar el alquiler está en máximos históricos»
Informe Cambra Comerç BCN



Nati, de 60 años, en el piso de El Vendrell donde reside, después de toda una vida como vecina en Barcelona. FOTO: JMB

De Poblenou a El Vendrell: «Allí no podía pagar»

R. COSANO
TARRAGONA

Nati Campodarbe, vecina de Barcelona de toda la vida, tuvo que dejar su ciudad, donde trabaja, en busca de una vivienda más asequible

«Vivo en El Vendrell y trabajo en Barcelona. Son 70 kilómetros de ida y vuelta que hago cada día», explica Nati Campodarbe, una ciudadana barcelonesa de las de toda la vida que con 54 años tuvo que hacer las maletas.

Tras un cuarto de siglo en alquiler, un fondo buitre compró toda la manzana donde ella vivía y se vio obligada a marcharse. «Busqué y busqué pero no encontré. Todo lo que encontraba en la zona estaba entre los 1.200 y los 1.500 euros», afirma.

Nati miró más allá y se fue alejando progresivamente del centro, sin fortuna, hasta que dio con una oportunidad en el Baix Penedès, donde reside desde 2017. «Me quedé aquí porque es lo más barato que encontré. Pago 425 euros y estoy agradecida porque no me lo suben. Ahora entrar a un piso en Poblenou, donde yo he vivido siempre, costaría 1.200 y yo no cobro mucho, no me puedo permitir una cantidad así».

Renunció a comodidades y bienestar por poder tener su casa. «Trabajo de administrativa en Barcelona. Voy y vengo cada día, pero los trenes van fatal. Cojo el mío a las 7.04 y llego sobre las 9.15. Trabajo hasta las tres de la tarde pero luego, en función de los trenes, tardo mucho en llegar», lamenta.

«Sigo buscando más cerca»

Nati sigue buscando una vivienda más cercana a Barcelona, su ciudad de siempre, allí donde trabaja y donde está su hijo, de 24 años, que reside con una

Nati paga 425 euros en El Vendrell. Un piso le costaría unos 1.200 en su barrio natal

hermana. «Continúo buscando porque no me gusta estar aquí. Siento que no es mi sitio y querría volver en algún momento, pero no encuentro nada. He buscado por L'Hospitalet, Cornellà o Molins de Rei, pero todo cuesta entre 800 y 850 euros», cuenta Nati.

Casos de este tipo son cada vez más comunes. «Conozco de oídas varias situaciones como la mía. De hecho, hay una familia que se ha tenido que mudar ahora de Barcelona a El Vendrell porque allí no se podían permitir tener un piso», admite.

Font: biblioteca.tortosa.cat