



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		Viviendas totales	Viviendas vacías
Catalunya	3.915.127	418.612	Perafort	572	87
Demarcación de Tarragona	554.579	87.906	El Perelló	3.002	1.489
Albinyana	1.586	285	El Pla de Santa Maria	1.370	329
Alcanar	8.589	1.239	La Pobla de Mafumet	1.615	242
Alcover	2.733	235	La Pobla de Montornès	2.155	290
Alforja	1.242	249	Puigpelat	600	99
Almóster	633	99	Reus	51.284	5.904
Altafulla	4.851	367	Riba-roja d'Ebre	879	166
L'Ametlla de Mar	8.286	1.563	La Riera de Gaià	869	67
Ampostà	11.872	1.663	Riudecanyes	766	177
L'Arboç	2.431	200	Riudecols	711	135
Ascó	929	316	Riudoms	3.447	344
Banyeres del Penedès	1.623	192	Roda de Berà	8.762	1.111
Batea	1.106	238	Roquetes	4.293	515
Bellvei	1.343	136	La Ràpita	12.074	1.689
Benissanet	653	92	Sant Jaume dels Domenys	1.482	122
La Bisbal del Penedès	2.953	621	Santa Bàrbara	2.304	389
Les Borges del Camp	1.118	128	Santa Coloma de Queralt	1.584	175
Botarell	590	42	Santa Oliva	1.729	185
Cabra del Camp	966	201	Sarrià	983	290
Calafell	27.112	3.351	La Secuita	981	232
Cambrils	31.733	5.248	La Selva del Camp	2.696	244
Castellvell del Camp	1.203	159	Tarragona	67.200	8.298
El Catllar	2.725	284	Tivissa	1.239	403
La Sénia	3.055	555	Torredembarra	14.553	1.099
Constantí	3.232	598	Tortosa	19.654	3.486
Creixell	4.049	492	Ulldecona	3.926	1.051
Cunit	13.027	1.328	Vallmoll	1.038	268
Xerta	855	242	Valls	13.368	2.412
L'Espluga de Francolí	2.364	551	Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	5.913	1.120
Falset	1.712	297	El Vendrell	31.063	3.399
Flix	2.489	898	Vilallonga del Camp	1.189	101
Gandesa	1.486	210	Vila-rodona	845	213
Horta de Sant Joan	984	288	Vila-seca	17.417	3.055
Llorenç del Penedès	1.111	112	Vinyols i els Arcs	1.530	129
Masdenverge	752	97	Deltebre	7.253	1.343
Montblanc	3.957	449	Sant Jaume d'Enveja	2.498	539
Montbrió del Camp	1.706	190	Camarles	2.027	343
El Montmell	1.739	490	L'Aldea	2.560	568
Mont-roig del Camp	16.661	3.695	Salou	31.523	7.195
Móra d'Ebre	3.147	591	L'Ampolla	5.035	875
Móra la Nova	1.553	193	La Canonja	2.673	401
El Morell	1.728	164	Resto de Tarragona	34.101	8.809
Els Pallaresos	1.932	170			

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE)



El precio seguirá alto

Pese a que las compraventas han experimentado un receso últimamente, los expertos advierten 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 Cátedra 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.