



Exceso de demanda para una oferta escasa

La principal razón de esta burbuja de precios del alquiler responde a una lógica de mercado: hay mucha más demanda que oferta de pisos, ya que el stock es limitado.



Un incremento del 14% en Tarragona en octubre

Los alquileres siguen al alza. En octubre, el precio medio subió un 14% en Tarragona capital. En el global de la provincia el dato es del 6,7%, según la plataforma Fotocasa.

Precio del alquiler en las principales poblaciones de Tarragona (euros)

Población	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Evolución
Tarragona	476	513	533	556	539	602	643	35%▲
Reus	410	442	471	480	477	525	569	38%▲
El Vendrell	429	464	500	504	540	562	554	29%▲
Salou	468	506	521	516	517	591	600	28%▲
Tortosa	337	346	376	373	378	422	451	33%▲
Amposta	292	312	317	338	345	374	399	36%▲
Valls	386	407	431	446	438	475	505	30%▲
Vila-seca	448	476	483	483	494	544	567	26%▲
Cambrils	500	527	545	574	569	648	689	37%▲
Calafell	492	541	585	584	581	644	657	33%▲
Torredembarra	466	487	508	533	551	563	618	32%▲
La Ràpita	290	325	349	354	372	417	424	46%▲
Cunit	533	552	598	604	577	657	673	26%▲
Mont-roig del Camp	480	456	482	501	515	569	615	28%▲
Deltobre	285	292	325	342	355	408	407	42%▲
Camp de Tarragona	449	475	500	514	508	560	597	33%▲
Terres de l'Ebre	318	326	351	353	363	401	421	32%▲

FUENTE: AGENCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

7,4% y el 12% de la basura. Por su parte, Reus aumenta la contribución un 12,5% y la tasa de recogida de basura un 14%. Cambrils hace lo propio con el IBI en un 9,5%, Salou le aplica un 9,8%, Tortosa un 17,9%, Amposta lo sube en un 10% y Vila-seca en un 8%. Son solo algunos ejemplos de los municipios más poblados.

La influencia de la nueva ley

La nueva ley de la vivienda, muy controvertida en Catalunya por los toques que prevé aplicar, puede influir. «Si se aplicara la ley, los contratos que se hagan nuevos no podrán incluir la repercusión de gastos pactada si los contratos anteriores no lo preveían. Deberías tener pactado ese impacto para que sea así», desgrana Ruana.

El abogado y experto inmobiliario Manuel Sosa sostiene que

A veces el aumento es por contrato. También se da cuando la vivienda sale al mercado

«la renta va por su propia línea y se puede ir actualizando según índices como el IPC o los que el Gobierno ha ido publicando en decretos, pero si el contrato lo establece se podrá repercutir, aunque la mayor parte de veces lo paga el propietario».

Sosa pone un ejemplo: «Si de un año para otro la contribución aumenta de 600 a 680, esa subida se puede derivar al inquilino. Así, no se le cobra el IBI íntegramente pero sí ese aumento de 80 euros». El letrado aclara que «es distinto en los contratos de corta duración, por ejemplo, de estudiantes u otros que sean más temporales, ya que ahí no tiene tanta importancia y lo que se suele hacer luego es recoger esas subidas y añadirlas a la renta».

Sosa también recalca que «en los contratos antiguos, que aún

Las frases

«Normalmente el dueño, cuanto más gastos tiene, más pide de mensualidad»

Héctor Ruana

Gerente de la Cambra de la Propietat Urbana de Tarragona

«Ya ha sucedido en otras ocasiones y el IBI siempre repercute de una u otra forma en las rentas»

Joan Boronat

Responsable Finques Boronat

«Hay un efecto carambola»

César García

Administrador de fincas

«En aquellas zonas tensionadas subir el IBI puede provocar que se alquile menos»

Fabian Huguet

Presidente Col·legi d'Administradors de Finques

«Si la contribución te sube de 600 a 680 euros, esos 80 se los puedes derivar al inquilino»

Manuel Sosa

Abogado y experto inmobiliario

perviven muchos, esas repercusiones de impuestos y tasas de basura sí impactan en los arrendatarios, que suelen ser personas mayores y pensionistas. Aún quedan arrendamientos anteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, y ahí el propietario deriva los aumentos en el inquilino».

Menos oferta

El resultado, se mire por donde se mire, siempre es el mismo: un encarecimiento generalizado de los arrendamientos, en un mercado que transita por momentos cruciales por los eventuales efectos de la nueva ley de vivienda.

La norma, de ámbito estatal y ya aprobada, está pendiente de ser desplegada por las comunida-

Los incrementos oscilan entre el 7,4% y el 17,9% en que aumenta Tortosa la contribución

des autónomas. Catalunya ha sido la más rápida en impulsar el proceso y quiere implantar cuanto antes un tope al alza de los alquileres muy controvertido.

Los agentes inmobiliarios creen que reducirá la oferta. «Notamos ya una congelación del mercado, por dos efectos. Uno es el de los tipos de interés, que van al alza y han repercutido en el mercado de compraventa, aunque eso será de forma temporal, sobre todo si los tipos se estabilizan y dejan de subir. Pero otro factor es la incertidumbre que genera la nueva ley», comenta Ruana desde la Cambra de la Propietat Urbana.

El sector habla de efectos indeseados de una norma que persigue limitar los crecimientos de precios. Plantean que los propietarios, en busca de una mayor rentabilidad, optarán por llevar su inmueble del alquiler a la compraventa o al turístico para obtener un mayor rendimiento.

Los precios crecen más en Reus que en TGN

R. COSANO
TARRAGONA

Cambrils, Cunit y Calafell son los municipios de la provincia con los alquileres más caros durante este año. En el Ebre están los más asequibles

Alquilar un piso sigue siendo más caro en Tarragona que en Reus: 643 euros de media al mes frente a 569, según las estadísticas de este año de la Agencia de l'Habitatge de Catalunya. Sin embargo, los arrendamientos medios han crecido más en la capital del Baix Camp durante el último año —un 8,4%, de 525 a 569 euros— que en Tarragona ciudad —de 602 a 643, un 6,8%—. Ambas evoluciones superan lo que ha crecido la inflación en este tiempo.

En cualquier caso, el análisis de estas tarifas muestra la evolución al alza en todas las grandes poblaciones durante los últimos años. Desde 2017, las rentas se han disparado casi un 35% en la capital de la provincia, pero los aumentos son comunes en otros puntos de la provincia.

En la Costa Daurada, oscilan entre el 30 y el 40%, pero también navegan en esa horquilla poblaciones del Baix Penedès, e incluso algunas del Ebre,

donde los precios son más asequibles pero la inercia alcista es la misma.

Una escalada inacabada

De entre las principales localidades, Cambrils es el núcleo más prohibitivo para hacerse con un piso en alquiler (689 euros). A continuación aparecen Cunit (673) y Calafell (657), lo que muestra la alta demanda de vivienda en un entorno como es el Baix Penedès. También puede influir la tipología de domicilio existente en algunos puntos que, además, pueden tener un parque

Alquilar en el Ebre es 176 euros más barato de media al mes que hacerlo en el Camp

residencial que sufra la presión de los alquileres turísticos.

En el otro extremo, las cuatro poblaciones más baratas son ebreñesas, Tortosa, La Ràpita, Deltobre, Amposta, reflejo de una demarcación donde acceder a la vivienda no es tan costoso. Un alquiler es casi 176 euros más caro en el Camp que en el Ebre.

En mayor o menor medida, los aumentos han seguido también este 2023 y es probable que la escalada no haya terminado.



Desde 2017, la tarifa media del alquiler se ha disparado entre un 30 y un 40% en los municipios tarraconenses. FOTO: PERE FERRÉ