

El precio del alquiler cayó un 10% en 2012

REDACCIÓN | Siguen los malos tiempos para el sector inmobiliario. El exceso de oferta en el mercado y la cada vez menor renta de los ciudadanos siguen haciendo caer los precios en la vivienda. No sólo en el caso de la vivienda, nueva o de segunda mano, destinada a la venta, sino también en el alquiler. Según el portal del sector, habitacía.com, basándose en un muestreo de más de cincuenta viviendas, en el 2012 el precio medio de los alquileres en la comarca se redujo en un 10%, bastante por encima del 7% del conjunto de la provincia de Barcelona. En Granollers, según este mismo portal, el precio del alquiler bajó un 9%, un poco más que en el conjunto de la conurbación, pero por debajo de la media comarcal. La reducción experimentada en Granollers es similar a poblaciones como Mataró o Sabadell.

Los precios de los alquileres están relacionados con la demanda que existe, pero también con la oferta. Allí donde hay una mayor oferta de vivienda, o una menor demanda, es donde más se desploma el precio del alquiler. En el caso del Vallès Oriental podría ser a consecuencia de una suma de ambos factores.

La comarca, según se supo la semana pasada, no está entre las que disponen de una oferta de vivienda más amplia. Según unas estadísticas elaboradas por el Registro de la Propiedad y presentadas por el conseller de Territori i Sostenibilitat, **Santi Vila**, el Vallès Oriental cerró 2012 con

3.682 viviendas nuevas sin vender, es decir, 9 pisos o casas vacías por cada 1.000 habitantes. Según este estudio, teniendo en cuenta la población, el Vallès Oriental tiene uno de los stocks de viviendas nuevas por vender más bajos de Catalunya – donde hay un stock de 79.331 pisos-, muy por debajo del Pallars Sobirà (62,7 pisos vacíos por mil habitantes), la Segarra (54, 2) o el Valle de Arán (35,5). Y también por debajo de Osona (14,5) o del Maresme (12,3).

En cuanto a las capitales de comarca, en Granollers hay un stock de 869 viviendas nuevas para vender. Esto significa 1,4 pisos o casas vacías por cada 1.000 habitantes. En este sentido, la capital vallesana está por debajo de Balaguer (4 pisos vacíos por mil habitantes), Tàrraga (3,6), Vic (2,6), Olot (2,5) o Mataró (1,5). Pero por encima de Barcelona (0,6), Girona (0,9) o Sabadell (0,8). Esta menor oferta existente de pisos nuevos sin vender en Granollers – una parte de los cuales estarían en el mercado del alquiler o del alquiler con opción de compra en relación a su población, explicaría en parte por qué en la capital de la comarca la reducción del alquiler es inferior a otras poblaciones de su entorno como Les Franqueses, La Roca o Canovelles. De hecho, pese a que 1 de cada 5 pisos sin vender del Vallès Oriental están en Granollers, la mayor parte de esta oferta sin comprador se concentra en los muni-



XAVIER SOLANAS

vallès

cipios medios de entre 5.000 y 25.000 habitantes.

El informe, a modo de conclusión, señala que la situación del stock de vivienda sin vender es diversa, pero que en el caso del Vallès Oriental es "asumible" y que en algunas poblaciones incluso "es necesario no paralizar el desarrollo de nuevas promociones con el objeto de prever grandes dificultades de absorción a medio plazo". Aunque no se señala expresamente el caso de Granollers, desde la conselleria de Territori i Sostenibilitat se indica que disponer por primera vez de estos datos permite tomar decisiones futuras en materia de vivienda. Estas decisiones, por ejemplo, se utilizarán para revisar la viabilidad de las Áreas Residenciales Estratégicas (ARE) hoy en stand by.

2. 439 VIVIENDAS EN LA CARTERA

En 2010 se aprobó definitivamente el Plan Director de las Áreas Residenciales Estratégicas (ARE) del Vallès Oriental. De las siete planteadas inicialmente se aprobaron de forma definitiva únicamente, y tras el informe favorable de la Comissió d'Urbanisme, las de Granollers, Parets y La Llagosta. Estas tres ARE implicarán la construcción de 2.439 nuevas viviendas de las cuales 1.288 serán protegidas. La conselleria de acuerdo con las peticiones formuladas por sus respectivos ayuntamientos, decidió no resolver la tramitación de las ARE de La Roca del Vallès (La Torreta) y Sant Celoni (Pertegàs). La tramitación de las ARE de Montmeló y Cardedeu fue suspendida provisionalmente.

El desarrollo del sector de la Bòbila en Granollers implicará la construcción de 1.504 pisos en 21,19 hectáreas. De estos el 50% serán vivienda protegida. En el

caso de la zona de Can Fradera, en Parets, se prevé 412 viviendas, de las cuales 222 protegidas frente a 190 de renta libre. Finalmente en el desarrollo del sector de Les Planes II de La Llagosta habrá 523 pisos, de los cuales 314 serán protegidos. Todas estas actuaciones están actualmente "encalladas" en el Incasol a la espera de que la demanda se reactive.



Jordi Abayá

REDUCCIÓN
El año pasado el precio del alquiler en Granollers se redujo en un 9%

"CUANDO NO HAY

dinero es el momento de planificar". Esto lo decía la semana pasada en Granollers el secretario de Territori i Mobilitat, **Ricard Font**, en relación a cuestiones como el Cuarto Cinturón o el desdoblamiento de la línea de tren de Puigcerdà reconociendo que las administraciones no pueden ejecutar ni una obra porque en la caja no tienen un euro. Eso sí, los departamentos de estudios están repletos de funcionarios con los brazos cruzados. Lo uno y lo otro hacen que por una vez en la vida en este país de improvisaciones y aquí-te-pilló-aquí-te-mato se preparen las cosas. La frase no es la primera vez que la escuchaba sino que se la había oído ya hace más de un año al alcalde **Josep Mayoral** en un acto conjunto con el entonces conseller de Territori, **Lluís Recoder**. La impotencia ante la falta de recursos es apartidista, transversal y afecta a todas las administraciones. Es reconfortante saberlo.

El estudio presentado por el conseller actual de Territori, **Santi Vila**, sobre el volumen de vivienda nueva que existe sin vender forma parte de esta nueva política a la que están forzadas las administraciones. La conselleria tiene que decidir tarde o temprano qué

hará con las Áreas Residenciales Estratégicas (ARE) cuyo desarrollo está paralizado desde hace casi tres años y que contemplan la construcción de miles de pisos. En Granollers esto afecta a la urbanización del sector de la Bòbila, donde está programada la construcción de 1.504 viviendas. El estudio de

Territori señala, por otra parte, que la capital vallesana tiene un bajo stock de vivienda sin vender, unas 869. En una época en que el mercado hipotecario funcionara con normalidad, este número de viviendas nuevas podría ser absorbido por el mercado en un espacio de dos o tres años. Antes de eso, sería necesario poner en marcha nuevas promociones para evitar que los compradores que vinieran detrás no pudieran hacerlo por falta de oferta. En ese momento, al que es difícil ponerle fecha, es el justo en que deberían estar listas las ARE para ser edificadas. Claro que en el caso de Granollers, lo razonable, antes de urbanizar La Bòbila, sería primero construir nueva vivienda en toda la zona del Lledoner que ya dispone de servicios, y las calles se mueren de aburrimiento entre solares vacíos. Espero que los que planifican lo tengan en cuenta.

Planificar