

SU VIVIENDA

www.suvivienda.es



El 'stock' de Madrid disminuye a un ritmo lento

El stock de viviendas nuevas de Madrid disminuyó un 36% entre los meses de mayo de 2009 y mayo de 2010, lo que supone que se pasó de 4.932 unidades a 3.154, según un informe de Aguirre Newman. En opinión de Javier García-Mateo, director de Análisis e Investigación de Mercados de la firma, «para Madrid capital, la salida de stock es poca». Además, según la compañía, los ritmos de absorción de viviendas vacías continuarán en esa misma línea en los próximos meses. Los precios también han bajado, aunque sólo un 4,7% de media, en el mismo periodo de tiempo. Esto implica que en distritos como el de Salamanca la vivienda nueva ha subido casi un 3% y que en el distrito de San Blas, el polo opuesto, la caída de precios es del 22,4%. El mismo experto advierte que cada vez hay más demanda y que en muchas zonas la oferta es inexistente. **PÁGINA 3**

Alberto Campo Baeza enseña uno de sus proyectos

BENITO MUÑOZ

«Me gustaría que compararan mi arquitectura con la poesía, con alguien que estruja las palabras, las aprieta y les saca todo el sabor, el olor, el valor, las pone juntas y produce algo doloroso que le hace llorar». Así quiere el prestigioso arquitecto Alberto Campo Baeza, que esta semana muestra en EL MUNDO.es uno de sus proyectos, que se mire su obra. Las palabras no son otra cosa, en su caso, que los materiales con los que trabaja desde hace más de 30 años. «Me ponen muchas veces la etiqueta de minimalista, cosa que yo rechazo porque es una estupidez», asevera. E insiste: «¿Qué es ser minimalista. No es nada».

Es catedrático de Proyectos de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid desde 1986, tras más de 10 años de docencia, un campo que, como toda especialidad que toca, desarrolla con verdadera pasión.

«Es exigible, de cárcel si no se hace, un plan de ordenación urbana sensato. No puedes salir en avión de la ciudad y ver cómo están los extrarradios», afirma cuando se le pregunta por la periferia de Madrid. **SIGUE EN PÁGINA 4**

Buenos tiempos para el alquiler de temporada vacacional

LA OFERTA DE VIVIENDAS QUE SE ALQUILAN DURANTE EL VERANO ES MÁS AMPLIA QUE NUNCA Y LA DEMANDA TAMBIÉN AUMENTA, YA QUE ESTA FÓRMULA RESULTA MÁS ECONÓMICA QUE EL HOTEL

LUIS M. DE CIRIA

El del alquiler vacacional es un mercado muy peculiar que está relacionado tanto con el sector inmobiliario como con el turístico y hotelero. Otra de sus particularidades es que una parte está en manos de profesionales y otra, muy significativa, en las de los particulares que alquilan viviendas por su cuenta a través de los portales de internet, lo que dificulta el análisis, ya que estos últimos no quedan registrados.

Dado el periodo del año en el que nos encontramos y a pesar de las mencionadas dificultades, SU VI-

VIENDA ha creído oportuno analizar la realidad de este tipo de arrendamientos, para lo que ha estudiado la gran base de datos de esta modalidad de alquiler del portal inmobiliario Globaliza.com-Suvivienda.es y ha hablado con diferentes expertos que dan algunas claves para entender este negocio y aprovechar las mejores oportunidades de cara a las vacaciones.

Lo primero que destacan quienes conocen este mercado es que este año hay más oferta que nunca. Así lo asegura, por ejemplo, Josep Comaposada, presidente de la Asocia-

ción de Apartamentos Turísticos de la Costa Brava (ATA), para quien esto se debe, sin ninguna duda, «a que se han puesto en alquiler muchas viviendas que estaban sin salida en el mercado inmobiliario».

Gonzalo Ortiz, socio fundador del portal inmobiliario Globaliza.com, también ve en la crisis económica un motivo para que proliferen este tipo de arrendamientos ya que, en su opinión, «mucha gente está viendo en esta fórmula una manera de costearse los gastos de comunidad de todo un año o la hipoteca de varios meses».

Aunque para Ortiz lo que de verdad ha ocasionado que cada verano se pongan en alquiler miles de viviendas –124.568 en 2009, según el Instituto Nacional de Estadística– no es otra cosa que «el periodo del boom inmobiliario durante el que la gente compró segundas residencias en la costa de forma masiva». «Se adquirieron millones de viviendas repartidas por todo el litoral Mediterráneo, desde Cataluña a la frontera con Portugal donde, según se ha dicho, se concentró el 60% de todo lo que se construía en España», asegura Ortiz. **SIGUE EN PÁGINA 2**



Una foto para impulsar la rehabilitación

El Gobierno sigue apostando fuerte por la rehabilitación como principal vía para reactivar el paralizado sector de la construcción. El último paso que ha dado en este sentido ha sido la creación de la Plataforma Social para el Fomento de la Rehabilitación RHE+, a la que se han adherido cerca de una treintena de agentes públicos, económicos, profesionales y sociales. La ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, presentó este nuevo organismo como el canalizador idóneo para simbolizar «el compromiso de todos» por una actividad que debe jugar un papel de importancia mayúscula en la economía española. Principalmen-

te, desde el punto de vista de la generación de nuevos empleos. Según datos de su departamento, por cada millón de euros invertidos en la renovación de inmuebles –la mitad del parque edificado supera los 30 años de antigüedad–, se generan más de 50 puestos de trabajo. La nueva Plataforma, según Corredor, ayudará a agilizar los tiempos de concesión de licencias y a gestionar el abono de subvenciones establecidas con mayor celeridad. La iniciativa, sin embargo, no ha obtenido el beneplácito del PP, que la define como una «fábrica de duplicidades» y por ello ha pedido la comparecencia de la ministra en el Congreso.

VISITA EL PISO PILOTO

Pisos desde 170.000 €

Viviendas de calidad de 2 y 3 dormitorios. Cocina amueblada y totalmente equipada de electrodomésticos, 2 plazas de garaje y trastero. Urbanización privada con amplias zonas verdes, piscina y pádel.

917 810 487 - 608 083 119 www.elpinardecobeña.es

el Pinar de Cobeña
PISOS JARDÍN
A sólo 25 km del centro de Madrid

EN PORTADA



Aglomeración de apartamentos frente al mar en la localidad valenciana de Cullera. / VICENT BOSCH

El precio de los alquileres vacacionales apenas baja pese al aumento de la oferta

ALGUNOS PROFESIONALES ASEGURAN QUE SE HA AJUSTADO UN 20% MIENTRAS QUE LOS PARTICULARES LOS PUBLICITAN CON LAS MISMAS TARIFAS QUE EL AÑO PASADO, AUNQUE A ESTAS ALTURAS DEL VERANO AÚN QUEDAN MUCHAS VIVIENDAS POR ALQUILAR

VIENE DE PÁGINA 1 / A diferencia de lo que cabría esperar, este aumento de oferta no se ha traducido en un ajuste de precios. O al menos no en una rebaja suficiente si se tiene en cuenta que a estas alturas del verano, y a diferencia de lo que ha sucedido tradicionalmente, aún quedan viviendas libres para el mes de agosto, incluso en primera línea de playa.

Gonzalo Ortiz asegura que los precios de los alquileres de temporada de verano «tocaron techo hace cuatro años y se han mantenido prácticamente en ese nivel, sobre todo —aclara— durante los meses de julio y agosto». En opinión de este experto, la tendencia este año es «la negociación» y aclara que «pese a que el precio que se publicite en un anuncio sea el mismo del año pasado, el propietario estará dispuesto a escuchar ofertas si lo tiene sin alquilar ya en estas fechas».

Entre los profesionales no se ponen de acuerdo a la hora de hablar de rebajas. Sergio Gambi, presidente de Aptur, asociación que engloba a los empresarios de alquileres turísticos de la Costa Blanca, en la provincia de Alicante, asegura que «los precios han bajado un 20%».

Pero su homólogo en la asociación de la Costa Brava opina que tan sólo se han ajustado «un poco» y se queja de que «trabajar con las viviendas de terceros no permite realizar ofertas de última hora como hace el sector hotelero».

Y es que este tipo de alojamientos compite directamente con los hoteles. Precisamente, competir con los establecimientos hoteleros es lo que ha

permitido a este sector mantener unos aceptables niveles de demanda ya que, como explica el presidente de ATA, Josep Comaposada, «el apartamento es la fórmula más económica de irse de vacaciones, lo cual se está notando estos días con respecto al resto de alojamientos turísticos».

Gonzalo Ortiz apunta en la misma dirección y asegura que «la crisis empuja a la gente al alquiler en lugar de al hotel porque una familia de cuatro o cinco miembros se mete en un apartamento que sale mucho más económico que una semana de hotel». «Las familias buscan viviendas pequeñas porque son las que más abundan

«Los particulares tienen el precio del año pasado en sus anuncios, pero están abiertos a negociar»

Confiar la gestión de estos arrendamientos a los profesionales evita muchos problemas

y porque como es para pocos días les da igual apretarse», asegura Ortiz. «Lo importante es estar en la zona en la que quieren, por encima de la comodidad... aunque eso puede explicar por qué en septiembre hay tantas separaciones», matiza con cierta ironía.

Sergio Gambi está de acuerdo con esta percepción aunque aclara que este año, las familias «están preocupadas por la economía o tienen menos dinero», por lo que están retrasando su decisión hasta el último momento, «lo que explica que aún queden viviendas libres».

Pero Gambi habla de otro tipo de competencia que es la que más preocupa a los profesionales, por encima de la del sector hotelero: la de los particulares que alquilan sus viviendas por su cuenta a través de los portales de internet. «Los particulares ofrecen precios contra los que no podemos competir», asegura el presidente de Aptur. «Pero la gente tiene que ser consciente de que eso es a costa de ofrecer mucho peor servicio y, sobre todo, mucha menos seguridad». Gambi habla de competencia desleal y de una actividad ilegal, ya que los particulares alquilan sin tener que aplicar el IVA ni ningún otro impuesto, «por lo que de partida ya pueden ahorrarse hasta un 40%».

La cuestión de las garantías y los servicios no es baladí, ya que en este tipo de alquileres de temporada se dan gran cantidad de problemas que afectan tanto a inquilinos como a propietarios por no contar con el asesoramiento y la gestión de empresas profesionales.

Según Carlos Ruiz, gerente de Arrenta, una asociación especializada en la resolución de conflictos en los alquileres, el principal problema con el que se encuentran los inquilinos «es la falta de cumplimiento de las características pactadas

en el contrato de alquiler, especialmente cuando no se ha realizado una visita previa, con aspectos como que la ubicación no es la anunciada, no está en primera línea de playa o cuenta con menos superficie que la indicada. Otro problema es el de un mal equipamiento general, como el mal funcionamiento del aire

solicitando fotografías y plano de situación». Ruiz también recomienda «acudir a un profesional de la zona y, si no, buscar el mayor número posible de referencias».

Consejos

Continuando con los consejos que pueden evitar convertir las vacaciones

en una tortura, Ruiz recomienda que «si se accede a la información a través de internet, por ejemplo, leer las opiniones y los blogs vinculados a la página para tener más datos. Si es posible, es aconsejable visitar el lugar antes de alquilarlo y, por supuesto, se debe firmar un contrato y mejor —matiza— si es con un convenio de alquiler garantizado de Arrenta».

Este experto en alquileres recomienda además «exigir un certificado del estado de la vivienda al firmar el contrato», así como un inventario de los electrodomésticos y el mobiliario, «que deben tener un estado de conservación e higiene adecuados».

Por último, pero no menos importante, Ruiz advierte de la importancia de pagar por transferencia bancaria a la hora de realizar la reserva «para asegurarse que el titular de la cuenta y el dueño de la casa son la misma persona y evitar sorpresas desagradables».

Los más demandados

> Gonzalo Ortiz, socio fundador de Globaliza.com, asegura que los madrileños siguen decantándose por el «entorno clásico de Valencia, Alicante, Málaga y Cádiz».

> En Alicante, las poblaciones más demandadas en el portal Suvivienda.es-Globaliza.com son Benidorm (19%), Denia (15%), Santa Pola y Torrevieja (10%).

> En Málaga, la demanda se concentra en Benalmádena Costa (28%), Estepona (11%) y Torremolinos (10%).

> Los madrileños que buscan casa en la provincia de Valencia para sus vacaciones lo hacen principalmente en Cullera (21%), Valencia (17%), Oliva y Gandía (13%).

acondicionado o mobiliario viejo y en mal estado».

Para evitar estos problemas, el gerente de Arrenta insiste en «la necesidad de conocer todos los detalles de la vivienda y sus características,