

EN PORTADA / ACTUALIDAD

plica 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 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, 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

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%).

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».



Edificios de viviendas en construcción en las afueras de la capital. / EL MUNDO

Los precios casi no se abaratan, pero ¿caerán de nuevo?

LAS CASAS SE REBAJAN UN 2,9% EN EL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO, PERO MUCHOS ESTUDIOS DUDAN DE QUE EL AJUSTE HAYA FINALIZADO

S. V.
Los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) vienen a confirmar la idea de que el sector inmobiliario tocó fondo en 2009 y en 2010 parece haber entrado en la senda de la recuperación. Semanas atrás este organismo publicó los referentes a las transacciones inmobiliarias y al precio de la vivienda y ambos parecen indicar que, tras casi tres años, el ajuste que ha sufrido el mercado residencial llega a su fin.

En cuanto a los precios, el INE indica que estos cayeron un 2,9% en el primer trimestre del año con respecto al mismo periodo de 2009. La cifra viene a consolidar la desaceleración de las rebajas, ya que es significativamente inferior al 4,3% que experimentaron en el último trimestre del año pasado, o al 7% de hace seis meses.

En el primer trimestre de este año el precio de la vivienda nueva repuntó casi un punto en términos interanuales respecto al cuarto trimestre de 2009, hasta situarse en el -4,2%, en lo que ha sido su segundo ascenso consecutivo desde el primer trimestre de 2007.

Por su parte, el precio de la vivienda usada registró un incremento in-

teranual de casi dos puntos, con una tasa del -1,4%, frente a la caída interanual del -3,5% que experimentó en el cuarto trimestre del año.

Margen para más caídas

Pero a la publicación de estos datos le ha seguido un aluvión de informes que ponen en duda las estadísticas oficiales, por un lado, y que el ajuste de los precios haya llegado a su fin, por otro.

El primero fue el que hacía público la agencia calificadora de riesgo Fitch en el que ponía en duda la utilidad de estos datos y aseguraba que las viviendas permanecen sobrevaloradas en relación a los ingresos de las familias y sus precios necesitan bajar aún más para mejorar las condiciones de acceso.

Según esta agencia, el precio seguirá cayendo hasta 2012 y prevé que, para entonces, el descenso acumulado respecto a su nivel más alto, en 2008, será del 30%.

La segunda crítica vino desde casa, ya que el Banco de España aseguró en su Informe Anual, difundido el pasado miércoles, que «la calidad» de las estadísticas oficiales que ofrecen el INE y el Ministerio de Vivienda no está «todavía a la altura de la importancia que tiene el sector».

Esta semana se han hecho públicos otros dos informes que ponen en duda que el ajuste de precios haya finalizado. En un estudio, la consultora inmobiliaria Forcadell habla de que estos caerán de forma generalizada a lo largo de este año en todas las ubicaciones, aunque con una intensidad dispar. En el centro de las ciudades y en las zonas consolidadas bajará entre un 3% y un 5%; en la primera periferia, entre un 5% y un 10% y en la segunda periferia y el resto de emplazamientos, hasta un 15%.

Por otro lado, otra agencia calificadora del riesgo, en este caso Standard&Poors (S&P), asegura que los precios de la vivienda en España sólo han caído un 11% y pronostica que aún quedan por registrarse fuertes caídas hasta llegar a un descenso del 30% en 2012 desde los máximos alcanzados en 2008.

La percepción de los ciudadanos parece ir en el mismo sentido que estos informes a tenor del resultado de una encuesta difundida el pasado miércoles por la Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas), en la que queda reflejado que el 83,7% de potenciales compradores de vivienda cree que el precio de los pisos sigue sobrevalorado en una media que cifran entre un 10% y un 20%.

MÀXIMCONFORT
S O F À S

Líderes en sofás · Líderes en rebajas

www.maximconfort.com

PALMA
Polígono Son Valentí
Junto a Mega Sport

INCA
Ctra. Palma-Alcudia, 73
Junto a rotonda Llubí

Abierto a mediodía

EEDE
ESCUELA ESPAÑOLA DE LA ESPALDA
www.eede.es
CENTRO ADHERIDO

Ofertas válidas del 7 de julio al 7 de septiembre de 2010

SOFÁS · MUEBLES · DECORACIÓN · COMPLEMENTOS · MESAS · LAMPARAS · ALFOMBRAS · SILLAS

REBAJAS
CALIDAD-CONFORT

REBAIXES
QUALITAT-CONFORT

SALES
QUALITY-COMFORT