



alojarse en Cataluña

la oferta inmobiliaria

Cabe constatar que el mercado español se ha transformado profundamente: el país ya no es el “Eldorado” inmobiliario europeo de la década de los 80 y se ha colocado en la cima de la clasificación de los países industrializados que más han crecido en este sector durante los últimos veinte años.

características generales del mercado

el sector

El sector inmobiliario representa el 9% del Producto Nacional Bruto. Se cuentan aproximadamente 30.000 agencias en el conjunto del territorio, una tercera parte de las cuales se encuentran en Cataluña. Ello demuestra que el sector se encuentra en una situación muy favorable...

No obstante, se puede lamentar que el sector se distingue más por su impresionante facturación que por la calidad de sus servicios. Una reciente encuesta realizada por el organismo de consumo *Consumer* sobre 56 agencias inmobiliarias en España revela la falta de transparencia de la mayoría de ellas: sólo el 60% de los profesionales anuncian claramente a sus clientes el importe de su comisión y ninguno les informa de manera espontánea sobre la coyuntura del mercado en el momento de la venta, compra o alquiler...

la oferta

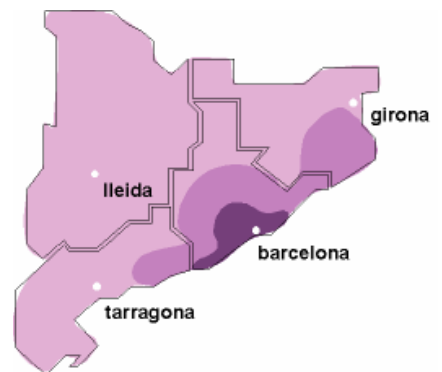
España, al contrario de los otros países industrializados y del resto de la comunidad europea, presenta un mercado donde la venta predomina sobre el alquiler. Según las últimas cifras disponibles (1996), el alquiler representaría tan sólo el 14% del parque inmobiliario. Dicho fenómeno está relacionado en gran parte con la preferencia de los españoles por la compra más que por el alquiler y se ve amplificado en los últimos años por la falta de alternativas de inversión en España.

La oferta inmobiliaria, referente tanto a la venta como al alquiler, es ampliamente inferior a la demanda desde 1996. Madrid y Barcelona son las ciudades más afectadas. Éste es evidentemente el primer factor de aumento de los precios. Esta demanda masiva se puede explicar por razones socio-económicas como el *baby-boom* o el aumento de los divorcios. Otro estímulo importante es el del interés de numerosos países por España: se constata que los ciudadanos de ciertos países de Europa, como Inglaterra o Alemania, invierten cada vez más en residencias secundarias, creando así un aumento de la demanda; paralelamente, la llegada de trabajadores y estudiantes extranjeros constituye un amplio mercado para el alquiler, sobre todo en Cataluña, líder nacional en términos de inmigración.

Por último, cabe señalar una sorprendente especificidad de la oferta de alquiler en Cataluña: una cuarta parte de las viviendas pertenecientes a propietarios directos estaría desocupada...

los precios en Cataluña

- ZONA 1**
Badalona, Castelldefels, El Masnou, L'Hospitalet de Llobregat, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Santa Coloma de Gramenet, Sitges y todos los municipios restantes de la primera corona metropolitana de Barcelona.
- ZONA 2**
Cerdanyola, Gavà, Girona, Granollers, Martorell, Mataró, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Prat de Llobregat, Ripollet, Rubí, Sabadell, Terrassa, Viladecans, y Vilanova i la Geltrú.
- ZONA 3**
Balaguer, Banyoles, Berga, Figueres, Igualada, Lleida, Manresa, Olot, Reus, Salt, Tarragona, Tàrraga, Valls, Vic, y Vilafranca del Penedès.



venta 2003

	nueva construcción	antigua construcción
precio medio	2.150 €/m ²	1.600 €/m ²
zona 1	más de 2.550 €/m ²	más de 1.850 €/m ²
zona 2	de 2.050 €/m ² a 2.550 €/m ²	de 1.550 €/m ² a 1.850 €/m ²
zona 3	menos de 2.050 €/m ²	menos de 1.550 €/m ²

alquiler 2002 *

	nueva construcción	antigua construcción
precio medio	8,70 €/m ²	7,20 €/m ²
zona 1	de 7,50 €/m ² a 10 €/m ²	más de 9,60 €/m ²
zona 2	de 6,90 €/m ² a 7,50 €/m ²	de 6,30 €/m ² a 9,60 €/m ²
zona 3	menos de 6,90 €/m ²	menos de 6,30 €/m ²

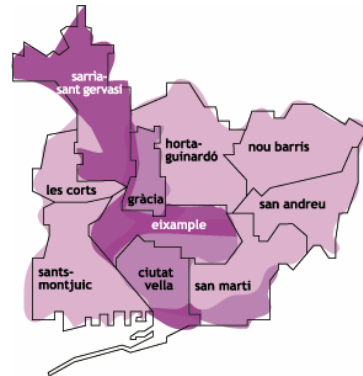
* no amueblado

los precios en Barcelona

- ZONA 1**
 Sarrià, Sant Gervasi, Les Corts (norte), L'Eixample (norte), Ciutat Vella (Pº Colom y Pº Joan de Borbó).

- ZONA 2**
 Les Corts (sur), L'Eixample (sur), Ciutat Vella (excepto Raval, Ribera, Barceloneta, Pº Colom y Pº Joan de Borbó), Gràcia y Sant Martí (litoral).

- ZONA 3**
 Sants Montjuïc, Ciutat Vella (Raval, Ribera, La Barceloneta), Sant Martí (todo el distrito excepto litoral), Sant Andreu, Nou Barris, Horta Guinardó.



venta

	nueva construcción	antigua construcción
precio medio	3.207 €/m ²	3.179 €/m ²
zona 1	4.600 €/m ²	3.750 €/m ²
zona 2	3.250 €/m ²	3.100 €/m ²
zona 3	2.800 €/m ²	2.750 €/m ²

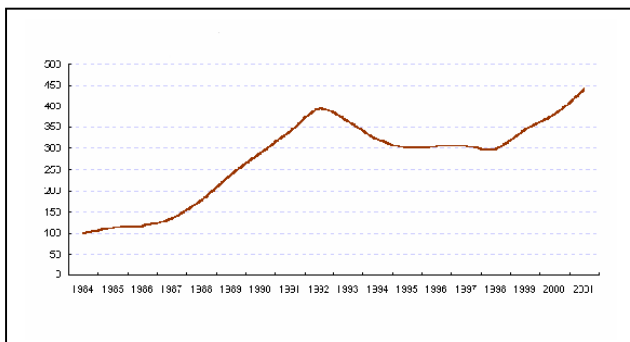
alquiler *

	nueva construcción	antigua construcción
precio medio	10,90 €/m ²	9,70 €/m ²
zona 1	a partir de 12 €/m ²	a partir de 11 €/m ²
zona 2	10,60 €/m ²	9,70 €/m ²
zona 3	9,40 €/m ²	8,50 €/m ²

* no amueblado

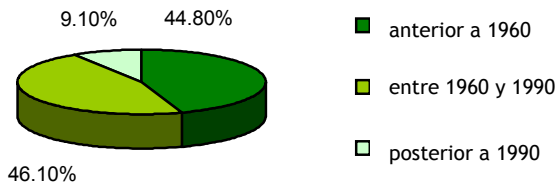
evolución del alquiler en España de 1984 a 2001

índice 1984 = 100



características de las viviendas

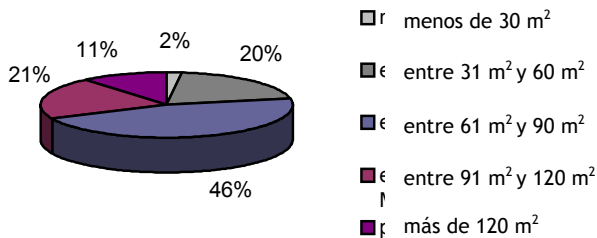
antigüedad de la vivienda



Encontrar una casa individual en alquiler o en venta en Barcelona resulta casi imposible; lo más frecuente son las casas apareadas. Fuera de Barcelona, al estar la oferta también limitada, las listas de espera son largas. Sin embargo, existen residencias de *standing* con piscina y jardín comunitario.

Así mismo, se puede optar por una agradable alternativa de vivienda en ciudad: el ático. Este tipo de vivienda permite disponer de una terraza a menudo impresionante, en pleno centro de la ciudad.

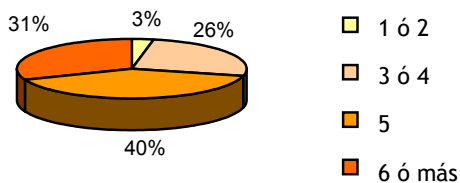
superficie



Resulta más fácil encontrar viviendas de alquiler no amuebladas que amuebladas.

La mayoría de pisos de antigua construcción presenta una distribución de las habitaciones en hilera, en edificios organizados alrededor de un patio de luces. En consecuencia, la parte que da al exterior es luminosa mientras que las habitaciones que dan al patio (generalmente, cocina y cuarto de baño) tienen menos luz natural, pero por el contrario, son más silenciosas y sobre todo quedan más resguardadas del calor en verano. Es frecuente encontrar en este tipo de pisos una o más habitaciones sin ventanas.

número de habitaciones



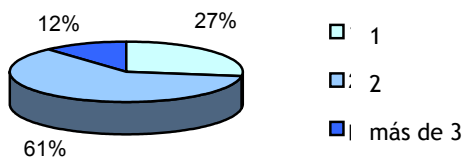
Las cocinas no suelen ser demasiado grandes en comparación con el tamaño de las viviendas, pero a menudo son contiguas al salón, habitación donde se pueden tomar las comidas en familia.

El suelo de parqué es poco usual, siendo la baldosa la alternativa más corriente en los pisos antiguos.

Los pisos con calefacción central no son tan frecuentes en España, debido a la bondad del clima.

Sin embargo, en invierno es necesario algún sistema de calefacción y los pisos disponen de radiadores eléctricos individuales o de gas.

número de cuartos de baño



En lo referente a la rehabilitación, los propietarios reforman casi sistemáticamente cocina y cuarto de baño, aunque su gusto no se corresponda necesariamente con el de los inquilinos...

Darse de alta del agua, electricidad, gas y teléfono resulta relativamente caro: ¡el total se aproxima a los 700 €! Tan sólo las nuevas viviendas, de alquiler o de compra, son conectadas por los promotores inmobiliarios antes de entrar a vivir.

Los aparatos eléctricos funcionan en España a 220 voltios. Las tomas de corriente son para clavijas redondas.

Se pueden utilizar fácilmente todos los aparatos de voltaje distinto mediante adaptadores que se pueden encontrar en las tiendas de electricidad.

La difusión hertziana es de tipo PAL-G (UHF). El formato de vídeo también es PAL.



El contrato de alquiler

condiciones

Los contratos de alquiler se firman por un año y se pueden renovar de forma anual y tácita hasta 5 años. En general, el primer año de alquiler es obligatorio para el inquilino, pero vencido este plazo, éste puede romper el contrato con previo aviso de 15 días a 2 meses, según el propietario.

El propietario tiene la obligación de renovar el contrato anualmente, hasta el vencimiento del período de 5 años, a menos que requiera la vivienda para uso personal.

El propietario no puede aumentar el alquiler durante el contrato, pero el inquilino debe pagar el aumento anual, calculado sobre el IPC (Índice de Precios al Consumo), salvo en el caso de una cláusula del contrato que estipule un precio fijo de alquiler para toda la duración del contrato. Dicho aumento se calcula mensualmente y se aplica a final de año, sobre el alquiler mensual del año siguiente. El propietario debe informar de ello al inquilino por escrito, haciendo referencia a la publicación del índice por el Instituto Nacional de Estadística, al menos un mes antes de su aplicación.

En España, un contrato de alquiler oral es legal y válido... pero es desaconsejable; en Cataluña, la ley permite exigir un contrato escrito.

El inventario del estado de la vivienda antes de entrar a vivir no es obligatorio, ni habitual, pero se puede llevar a cabo a petición del inquilino.

reparaciones y mantenimiento de la propiedad

El propietario tiene la obligación de alquilar la propiedad en perfectas condiciones, limpio y con su contenido en perfecto estado. Durante el primer mes de alquiler, éste se hace plenamente responsable de cualquier avería o desperfecto de cualquier equipamiento y está obligado a realizar la reparación dentro del plazo más breve posible.

Al finalizar este período de 30 días, la única responsabilidad del propietario es la reparación de cualquier problema de estructura de la vivienda (filtraciones de humedad, canalones rotos, etc.). No obstante, el inquilino está obligado a reparar cualquier daño causado por el desgaste y la utilización diaria de objetos como persianas, fontanería, etc.

Al finalizar el contrato, el inquilino debe dejar la propiedad en perfectas condiciones, aunque no tiene la obligación de pintar, al considerarse el desgaste de la pintura una depreciación normal.

gastos de la firma del contrato

A la hora de firmar el contrato se exige el pago de los siguientes importes:

- el alquiler (renta) del primer mes o la cantidad proporcional a los días restantes del mes.
- una fianza de un mes de alquiler para las viviendas no amuebladas y de dos meses para las viviendas amuebladas. Dicha fianza es devuelta al inquilino al finalizar el contrato si la propiedad está en perfectas condiciones y si todas las facturas inherentes a su utilización están pagadas. El propietario deberá entregar la fianza dentro de un plazo máximo de 30 días a contar desde la fecha de partida del inquilino.
- la comisión de la agencia inmobiliaria, que representa generalmente 1 mes de alquiler o el 10% del alquiler anual + el 16% de IVA.

A todo ello se añaden gastos administrativos de menor importancia, relacionados con el impreso oficial del contrato de alquiler o la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad.

seguro

Normalmente, el propietario posee un seguro que cubre el riesgo de incendio y accidentes, debiendo el inquilino asegurar sus bienes personales y el contenido de la vivienda.

Sin embargo, no existe ninguna obligación legal para el propietario de contratar un seguro, en cuyo caso es responsabilidad del inquilino asegurar la vivienda contra el riesgo de incendio y accidentes, así como el contenido de la vivienda. Las responsabilidades de cada uno deben quedar claramente estipuladas en el contrato