



Análisis

Josep Maria **Raya**

PROFESOR TITULAR DE TECNOCAMPUS-UPF



La huida de BCN ya no es una canción de verano

AGENDA PÚBLICA

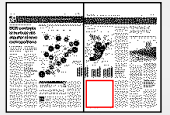
Mañana, **Claudia** se lleva a su familia a su residencia de verano en L'Escala. Su amiga **Helena** ya ha dejado su piso en Barcelona y ha vuelto, una vez finalizado el curso universitario, a su ciudad natal: Capdepera (Mallorca). Son las huidas temporales de cada verano en Barcelona. Sin embargo, la ciudad

está padeciendo otras huidas, más preocupantes, fruto de la mal llamada *nueva burbuja inmobiliaria*. La huida ya no es solo una canción de verano, y no parece ir *despasito*.

Que los precios de la vivienda y el alquiler están subiendo en Barcelona y su área metropolitana es algo indudable. Con datos de la Secretaria d'Habitatge, la subida interanual del precio del alquiler en Barcelona

ha sido del 11,9% (845 euros), y en el área metropolitana el alza ronda el 9% (618 euros). Con datos de Tecnocasa, en el último año el precio de venta de la vivienda en Barcelona ha aumentado en un 12,73%. Este incremento de precios está generando una cierta premura por la compra en algunos potenciales compradores. La sensación del ahora o nunca está añadiendo una presión adicional sobre los precios.

Sin embargo, a este fenómeno no se le puede llamar burbuja inmobiliaria. Una burbuja sucede cuando no hay un motivo económico que avale esta demanda. ¡Y vaya si lo hay! La vivienda en alquiler ofrece en estas zonas rentabilidades alrededor del 7% anual, alcanzando rentabilidades de dos dígitos en las zonas de mayor demanda turística. Ningún activo alternativo puede competir con esas cifras. Por ello, alrededor del 30% de las viviendas de segunda mano las compran inversores (y muchas veces al



contado). En este sentido, si fuese verdad que se está iniciando una nueva burbuja, esta burbuja sería muy distinta de la anterior (y mucho menos dañina) pues no está basada en el crédito, sino en el ahorro.

De todas formas, este incremento de precios sí está teniendo conse-

Muchos son obligados a dejar su ciudad y relevados por otros con mayor poder adquisitivo

ciencias urbanas, pues una parte cada vez más amplia de la población se ve obligada a dejar su ciudad acelerando procesos de gentrificación, que es como se llama a la sustitución de vecinos autóctonos por individuos con mayor poder adquisitivo. Incluso este incremento de precios está consolidando un fenómeno de

infravivienda en personas con empleos muy precarios vinculados a los servicios y al turismo que no pueden permitirse una vivienda digna y que se resisten a instalarse fuera de la ciudad por el propio coste, en tiempo y dinero, del trayecto diario a su trabajo.

En el lado positivo, es cierto que este fenómeno ha revitalizado en otras ciudades algunos barrios empobrecidos, eso sí, a costa de perder su identidad. En este escenario, están surgiendo grupos antigentrificación que exigen recursos para evitar la expulsión de los vecinos del barrio. En Berlín estos colectivos han llegado a incendiar pisos turísticos, aunque al final los vecinos que no han podido hacer frente a las renovaciones de sus contratos de alquiler han huido, y muchos de ellos han acabado en Leipzig, a 190 kilómetros. ¿Seguirá viviendo **Claudia** en Barcelona cuando se emancipe? ≡