



## El problema de la vivienda



► Tres ejemplos en Barcelona: un bajo interior de 20 metros cuadrados, un semisótano de 69.000 euros y un local de 23 metros cuadrados en la Barceloneta anunciado como vivienda.

# El auge inmobiliario resucita la comercialización de micropisos

|| Afloran de nuevo despachos, bajos y sótanos sin cédula de habitabilidad en venta para vivir en BCN || Algunos están reformados pero tienen menos de 20 metros y se suelen alquilar como estudios

PATRICIA CASTÁN  
BARCELONA

«Eres mi musa, la única por la que mi corazón late. En tus concentrados 27 metros cuadrados encuentro la miel que se desliza por mi alma. Eres la esencia del hogar que me hace disfrutar. [...] En tu suelo, en tus paredes y en tus detalles encuentro tu unicidad». Quien suscribe estas palabras no es un poeta urbano, sino una inmobiliaria que trata de vestir con almíbar verbal el minipiso que está reformando para vender, un sexto sin ascensor a 159.000 euros. El auge inmobiliario de los dos últimos años en Barcelona ha vuelto a poner en circulación toda una variedad de minipisos, infrapisos o sencillamente pisos reformados dignamente pero que por dimensiones o falta de ventilación nunca tendrán cédula de habitabilidad. Sus compradores responden a dos perfiles: personas con bajos presupuestos que no pueden acceder a nada mejor o inversores que los alquilarán con una jugosa rentabilidad.

Más allá de la legalidad o no de vender como vivienda espacios que no lo son, se ha vuelto a abrir el melón de la especulación y de que cualquier metro cuadrado cotiza en Barcelona y es susceptible de encajar una cama. Bajos que fueron porterías, sótanos, semisótanos, antiguos almacenes y locales se postulan para uso residencial como en los tiempos de la burbuja inmobiliaria. Aunque advierten en sus anuncios de que ni tienen cédula ni pueden obtenerla, se promocionan en la sección de viviendas de los grandes portales especializados. Y otro tanto hacen muchas agencias.



► Bajo sin cédula de habitabilidad de 17 metros cuadrados que se vende como vivienda, en el Eixample.

La casuística es enorme, porque, con 27 metros cuadrados construidos (a saber los útiles...) y las necesarias condiciones de ventilación y demás, el piso del anuncio puede perfectamente tener cédula de habitabilidad, aunque sus distintos espacios (no es un loft) sean minúsculos. Otra cosa es que se paguen casi 6.000 euros por metro cuadrado por subir ese Everest sin ascensor en el Eixample. Como casi siempre, en el anuncio no aparece el palomar origi-

nal, sino una imagen virtual de una glamurosa reforma.

Sin alcanzar los 20 metros cuadrados mínimos que se exigen para obtener la cédula de habitabilidad en un piso viejo que acredite ese uso previo y que cumpla con los criterios de Habitatge y con la densidad residencial marcada por la normativa municipal, se ponen a la venta o alquilar viviendas de incluso 15 metros cuadrados. En distritos cotizados como el Eixample, por unos 80.000 eu-

ros uno puede hacerse con 17 metros cuadrados en forma de tubo donde apenas cabe un catre individual o con un rectángulo sin luz natural ni apenas ventilación donde solo está separado el lavabo.

En un contexto en que de nuevo «se vende todo», muchos inversores o propietarios directos están dispuestos a comprar pisos sin cédula «a sabiendas de que no la tienen, porque se puede vivir si no te denuncian y te pillan», relata el presidente

del Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona, Joan Ollé. Las inspecciones rutinarias son casi inexistentes y los residentes pueden fingir, llegado el caso, que se trata de un estudio profesional. Ollé apunta también que la oferta de infravivienda y micropisos no crece «el parque está latente» pero «tiene salida» en momentos de auge inmobiliario y subidas de precio como la que ha experimentado recientemente la capital catalana.

**SEGÚN LAS HABITACIONES** // El director de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge de la Generalitat, Jordi Sanuy, enfatiza que aunque en vivienda nueva en Barcelona se exigen un mínimo de 40 metros cuadrados, la normativa es más permisiva para la vivienda antigua, ya que son varios los barrios —como la Barceloneta— donde abundan los pisos consolidados de menos de 30 metros cuadrados. La última regulación al respecto, del 2012, quiso precisamente vincular la cuota de habitabilidad «al tamaño de las habitaciones y no de la vivienda», para evitar hacinamientos en pisos donde la mayoría del espacio es pasillo o cuentan con estancias ciegas.

Las infraviviendas brotan también en distritos donde escasean los pisos pequeños, como el Eixample, y donde se intenta dar un lucrativo uso residencial a espacios que fueron porterías, oficinas, almacenes o locales. Conforman la única vía para encontrar un piso céntrico de menos de 180.000 euros en muchas zonas. Incluso por unos 70.000 euros en casos minúsculos. Sanuy detalla que sin cédula no se puede alquilar, aunque son muchos los inquilinos dispues-

EL PERIÓDICO



tos a contratos privados (sin fianza en el Incasòl) o sin contrato por pisos sin cédula a unos 600 euros al mes, una renta imposible de hallar ya en la mayoría de los distritos.

Lázaro Cubero, responsable de Análisis e Informes de Tecnocasa, agrega que estas tipologías suelen comercializarse tras herencias o por inversores. Y explica que solo el 8% de sus clientes buscan pisos de una habitación, para ilustrar que la demanda de minipisos es menor, aunque los ejemplos sean llamativos.

**MUCHOS BAJOS** // En términos porcentuales, los sótanos ofertados la semana pasada suponían como mucho el 0,6% de las viviendas en venta en algún distrito, como Nou Barris, según el banco de datos de Idealista.com, aunque este solo recoge la foto actual

## La infravivienda encuentra salida en los momentos de incremento de precios y solo se detecta con denuncias

y no el volumen de operaciones. En cambio, los estudios alcanzan el 8,5% de lo ofertado en alquiler en Ciutat Vella y sobre el 5% en Gràcia y Sants; estos espacios pueden estar dignamente reformados pero por densidad o estructura carecer de cédula.

Es más llamativa la proporción de bajos, entre los que sí se encuentran casos de uso residencial legal, aunque en los últimos años se han puesto en circulación muchos locales en desuso comercial, reconvertidos a viviendas con o sin permiso. De hecho, los bajos suponen el 18,5% de los anuncios de ventas del macroportal en Gràcia, casi el 16% en Horta-Guinardó, el 12,3% en Nou Barris y casi el 10% en Sant Martí, según su tipo de edificios. ≡