



Turisme Dades i tendències



a
ara

Apartaments a la platja mé

L'al·lotjament extrahoteler i l'intercanvi de pisos es consoliden aquest estiu, però els preus cauen per la crisi del totxo i una oferta disparada

Crònica



DANI SÁNCHEZ UGART
BARCELONA

La manera de fer vacances s'ha transformat en els últims anys. On abans hi havia paquets tancats en hotels, ara, en molts casos, passa al davant la voluntat de "fer turisme sense semblar un turista", segons explica Maria Àngels Sas, la delegada a Espanya i Andorra de l'agència d'intercanvi d'habitatges vacacionals Intervac. Les fórmules alternatives als hotels, com l'intercanvi, viuen una edat daurada, gràcies a la moda del consum col·laboratiu i també a la crisi, i es consolidaran en la campanya d'estiu que comença avui. El lloguer d'apartaments, igual que l'intercanvi, és una manera que tenen les famílies d'estalviar en les vacances. Això s'ha traduït en un increment d'aquest tipus de transaccions, que, en el cas d'Intervac, per exemple, ha estat d'entre el 15% i el 18% en l'últim any.

L'increment de la demanda d'apartaments no ha arribat només a l'inter-

canvi, sinó també al lloguer -entre particulars i amb empreses-. Però, amb un aparent desafiament a les lleis del mercat, aquest augment de la demanda no s'ha traduït en un increment de preus, sinó ben al contrari: aquest any l'oferta d'apartaments turístics és un 10,2% més barata a Catalunya, segons el portal Fotocasa, una tendència que confirmen les estadístiques d'altres portals de lloguer, com Pisos.com. En el cas de les Balears, aquesta caiguda serà del 2,5%, mentre que al País Valencià la davallada arribarà al 2,4%, segons Fotocasa, tot i que Pisos.com pronostica una caiguda encara més gran.

Una de les explicacions per a aquesta baixada de preus és la multiplicació de l'oferta, que ha compensat l'increment de la demanda. "Passa com en la resta del mercat de lloguer: la demanda està creixent, però l'oferta també ho està fent moltíssim", explica el professor d'economia de la UPF José García Montalvo. En els últims anys han sorgit desenes de portals de lloguer vacacional, i cada dia més i més famílies s'atreveixen a llogar o compartir el seu pis. "La gent pensa que ha de pagar l'IBI i altres despeses, i ha perdut l'esperança de poder vendre, i aleshores s'anima a llogar", considera Montalvo.

I no només els particulars, perquè els inversors institucionals

també estan començant a comprar pisos a la costa per llogar-los, aprofitant que els preus ja són molt baixos en algunes costes. "El lloguer vacacional continua sent una excel·lent opció per rendibilitzar un immoble, perquè la renda setmanal per un habitatge de vacances és una mica més baixa que el que es paga al mes per un immoble de lloguer de llarga durada", considera el director del gabinet d'estudis de Pisos.com,

Manuel Gandarias. És a dir, la rendibilitat és més de quatre vegades superior en aquest tipus de lloguer.

Per tot això, la crisi immobiliària està alimentant l'oferta de pisos de lloguer a la costa a un ritme que la demanda, per molt alta i creixent que sigui, no pot assumir. I això fa caure els preus. Però l'ascens de l'oferta té un altre efecte: multiplica el nombre de negocis dedicats a mitjançar entre compradors i venedors. Com que el

Preus per metre quadrat de lloguer vacacional

	Municipi	2012	2013	Variació
Més barats	Benicarló	4,95	4,72	-4,7%
	El Vendrell	6,84	6,22	-9,1%
	Llucmajor	7,22	6,77	-6,2%
Més cars	Barcelona	11,90	10,92	-8,2%
	Eivissa	9,91	10,46	5,5%
	Benidorm	7,04	7,06	0,2%
	Catalunya	8,7	7,82	-10,2%
	Illes Balears	8,56	8,35	-2,4%
	País Valencià	5,85	5,70	-2,5%

PREUS EN EUROS PER METRE QUADRAT / FONT: FOTOCASA



s barats

fenomen té una dimensió mundial, hi ha empreses que han fet fortuna, com la nord-americana Airbnb – que és en més de 192 països i té milers de pisos en lloguer a Catalunya, les Balears i el País Valencià – i la catalana Only-apartments – que ofereix un servei similar i ja té presència en 92 països d'arreu del món.

A Barcelona, per 10 euros

Gràcies al contacte directe entre usuaris i al consum col·laboratiu, aquestes pàgines poden oferir un allotjament en alguns casos molt barats, més que els hotels, a la vegada que donen una experiència al viatger totalment diferent. "Airbnb està canviant la manera de viatjar de la gent", explica el responsable a Espanya de la companyia, Jeroen Merchiers, i ho fa amb un "consum col·laboratiu que busca la reutilització dels béns existents a través de l'economia de l'intercanvi". Per exemple, a Barcelona un turista pot llogar una habitació al barri de Gràcia – on n'hi ha més de 1.000 disponibles – per només 10 euros al dia; o un pis sencera Only-apartments per 35 euros al mateix barri. A partir d'aquí el preu puja, perquè, a més d'habitacions buides en pisos d'altres o petits apartaments, es poden llogar pisos de luxe, cases "o fins i tot castells", explica Merchiers.

Aquest tipus de portal, però, no està exempt de polèmica. Fa un mes la ciutat de Nova York va prohibir llogar pisos a través d'Airbnb per menys de 29 dies, per evitar crear un mercat alternatiu turístic amb "hotels il·legals". —