

Más rebajas: los apartamentos de la costa tiran los precios

Los alquileres en primera línea de playa se han abaratado entre el 10% y el 40%. **Por Javier Labiano**

Algunos expertos aseguran que alquilar un apartamento para vacaciones puede suponernos más del 50 por ciento de ahorro con respecto a un hotel. Pero si la diferencia ya es importante, ahora puede serlo todavía más ya que encontrar la vivienda ideal en la playa este verano puede resultar más económico que nunca. Al igual que el de compra-venta, el mercado de alquileres también se está desinflando con la crisis y en algunas zonas éstos se han abaratado de media un 17 por ciento. Incluso pueden encontrarse ofertas desde menos de diez euros por persona y noche.

Concretamente, el precio medio del alquiler de vacaciones ha bajado en casi todas las playas del este y del sur español, así como en las islas. En algunos casos, se han registrado descensos de más del 40 por ciento con respecto a 2011, según un análisis de Homeaway, portal español especializado en el alquiler de apartamentos para vacaciones a través de Internet. Otro informe de Tecnitasa concluye que los precios de los alquileres de apartamentos en primera línea de playa han caído este verano en la costa española entre el 10 y el 40 por ciento.

El fenómeno no ha comenzado ahora. En algunas ciudades, tanto de costa como de interior, los alquileres de los apartamentos ya empezaron a bajar el pasado año, aunque no en todas. Un estudio de *Homelidays.es* referido a 2011 indicaba que el precio de los alquileres de apartamentos vacacionales había descendido en Madrid, Barcelona y Sevilla ese año, mientras que había subido en otras zonas como Valencia o Málaga. En la capital andaluza fue donde se notó un mayor descenso de precios, un 32 por ciento en relación a 2010, hasta los 547 euros por semana.

Los efectos de la crisis no vienen solos. La tendencia del sector se encuentra en línea con lo que está ocurriendo en el mercado general. El precio de la vivienda de alquiler en España experimentó un descenso de un 0,8 por ciento y se situó en 7,49 euros por metro cuadrado en junio, según el informe del se-

gundo trimestre de 2012 del Índice Inmobiliario *Fotocasa.es*. En términos interanuales, el precio medio de la vivienda de alquiler en junio de este año había descendido un 5,2 por ciento, con lo que se sumaban ya más de 50 meses de descensos consecutivos. El de ahora es uno de los mayores registrados por este índice inmobiliario desde que se creó en 2007.

La caída de tarifas tiene mucho que ver con los cada vez mayores esfuerzos que tiene que hacer el veraneante para rascarse el bolsillo, con el ahorro como elemento básico a la hora de planificar las vacaciones. Un estudio de *Muchoviaje.com* ha detectado un cambio en los factores que determinan el destino de

nuestro lugar de vacaciones. Por primera vez en tres años, el precio (con un 66 por ciento) se ha convertido en el principal, con un incremento de siete puntos porcentuales con respecto a 2011. En el lado opuesto de la balanza se encuentra la posibilidad de conocer nuevos lugares, que pasa del 79 por ciento al 65 por ciento.

La falta de expectativas y la incertidumbre ante la crisis mantiene el temor de los españoles a embarcarse en gastos excesivos y los dueños de los inmuebles lo saben bien. Como explica Laura Rivera-Casares, responsable comercial de Homeaway, "después de experimentar un incremento medio de un 4,5 por ciento entre 2010 y 2011, hemos observado este año 2012 que los propietarios de los apartamentos han optado por rebajar precios para proporcionar al viajero una oferta coherente con el actual momento de mercado y cada vez más competitiva frente a los hoteles".

Más prestaciones

Además, para tentar más al veraneante, los apartamentos ofrecen cada vez más prestaciones y servicios. En los que anuncia Homeaway, el 71 por ciento dispone de piscina privada, el 49 por ciento ofrece barbacoa, el 48 por ciento incluye plaza de aparcamiento y el 34 por ciento facilita el acceso a Internet. Además, el 78 por ciento cuenta con lavadora y el 50 por ciento, con lavavajillas. Según Homeaway, el destino en el que más se



han abaratado los precios es la Costa Cálida (Murcia), donde actualmente se puede alquilar una casa por una media de 24 euros por persona y día, un 40,56 por ciento menos que en 2011. Las bajadas también han llegado a las Islas Canarias, donde las rentas han disminuido un 38,85 por ciento. Le sigue la Costa del Sol (Málaga), con una caída del 31,51 por ciento; y la Costa Tropical (Granada), donde el alquiler cuesta un 23,22 por ciento menos en 2012.

Sin embargo, también hay zonas donde los precios han ido al alza, como la Costa Blanca (Alicante) donde el precio por persona y día alcanza una media de 47 euros, un 18 por ciento más con respecto a 2011. En la Costa de la Luz (Cádiz y Huelva), los precios también han aumentado una media del 13,3 por

ciento y en Valencia lo han hecho en un 4,57 por ciento. Aunque Baleares sigue siendo el destino más caro en cuanto a alquileres, con un precio medio de 54 euros por persona y día, esta cifra representa una rebaja del 21,6 por ciento frente a 2011.

Según Tecnitasa, la Comunidad Valenciana es la que ha sufrido un mayor desplome de precios, con una caída del 40 por ciento, por delante de otros destinos turísticos como Canarias (-30 por ciento), Andalucía (-25 por ciento) o Murcia (-25 por ciento). "Otras comunidades autónomas como Galicia, Cataluña, Cantabria y Baleares, han registrado descensos del 20 por ciento, mientras que la caída de los precios ha sido menor en Asturias y País Vasco, con un 10 por ciento".



Edificio en Benidorm (Alicante). GETTY

Esta firma asegura que los lugares donde se pueden encontrar los alquileres más económicos son Grao de Castellón (Castellón), con apartamentos de 72 metros cuadrados por 600 euros al mes (menos de 9 euros por metro cuadrado). A continuación, se encuentran Viveiro, en Lugo (10 euros), Oliva, en Valencia (11 euros) y Zapillo, en Almería (11 euros). Por el contrario, los destinos más caros están en la Playa del Sardinero (Santander), con una media de 90 euros por metro cuadrado al mes, por delante de San Sebastián (73,3 euros) o Sitges, en Barcelona (55 euros).

La oferta es amplia. España es uno de los países del mundo con mayores propiedades en alquiler para vacaciones, precedido sólo por Estados Unidos y Francia. Un ranking en el que ocupan también un lugar destacado

Italia, Alemania, Australia, Brasil, Reino Unido, Portugal y México. Según Laura Rivera-Casares, "como sector, es importante que todos los agentes implicados destaquemos y divulguemos los beneficios, las ventajas y el positivo impacto económico que el alquiler de alojamientos por vacaciones tiene sobre la industria turística española. Abrir un foro de debate con ayuntamientos y comunidades para hacerles partícipes de todas las ventajas que se pueden obtener si se trabaja conjuntamente desde todos los frentes para potenciar el alquiler vacacional podría ser una buena iniciativa a tener en cuenta".

Sin embargo, lo que para unos es una buena noticia para otros resulta causa de preocupación. La reducción de precios en los apartamentos puede complicar todavía más

Caídas generalizadas

Precio medio de un alojamiento para cuatro personas alquilado por una semana

PLAYAS	2011	2012	VARIACIÓN (%)
Baleares	1.923	1.507	↓ -21,64
Costa Maresme	1.678	1.489	↓ -11,25
Costa Brava	1.540	1.268	↓ -17,64
Costa del Sol	1.374	941	↓ -31,51
Costa Blanca	1.134	1.338	↑ 18,00
Costa Cálida	1.121	666	↓ -40,56
Canarias	1.081	661	↓ -38,85
Costa Dorada	1.065	1.015	↓ -4,71
Costa de Almería	1.046	809	↓ -22,69
Costa Tropical	1.030	791	↓ -23,22
Costa de la Luz	944	1.070	↑ 13,32
Valencia	783	819	↑ 4,57
Costa del Azahar	776	744	↓ -4,13

Fuente: Homeaway.es

elEconomista

la situación de otro tipo de establecimientos como los hoteleros, que ya han mostrado su pesimismo ante la situación de la actividad turística para este verano. Según el Observatorio de la Industria Hotelera, elaborado por la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (CEHAT) y PwC, las perspectivas de estos establecimientos han caído con respecto al verano pasado y las expectativas negativas rompen con la positiva evolución que se había venido registrando desde 2009. Algo que afectará ahora a las pernoctaciones y a la rentabilidad, pero también a la oferta de plazas y el precio medio, así como a la estancia media y al esfuerzo promocional y publicitario.

El presidente de CEHAT, Juan Molas, ha achacado esta caída de las expectativas del empresario hotelero español al "estancamiento del mercado nacional, especialmente importante en este periodo". Y eso aunque, como opina Álvaro Klecker, socio responsable de Turismo de PwC, el desarrollo de productos innovadores relacionados con nuevos tipos de turismo como el cultural, deportivo, gastronómico, de juego o de parques temáticos pueden atraer nuevos visitantes.

La forma de resolver los conflictos depende de cómo se haya contratado el servicio

Con el IVA a cuestas

Y como los males nunca vienen solos, ahora el aumento de impuestos al turismo dañará todavía más la rentabilidad del sector hotelero. Tras el anuncio de la subida del IVA reducido del 8 al 10 por ciento realizado por el presidente del Gobierno, Mariano Rajoy, la CEOE, CEHAT, y la FEHR, junto con Exceltur y la Mesa de Turismo, han mostrado su rechazo a esta medida, por lo que supondrá en pérdida de competitividad para España como destino turístico, así como en su impacto sobre el empleo. Según datos de Exceltur, por cada punto de incremento en el tipo de IVA que se traslade directa y enteramente a precios, se provocaría en términos anualizados una reducción de los ingresos para el conjunto del sector turístico de hasta 1.005 millones de euros y una caída del número de puestos de trabajo de 9.365 empleos.

Contratar un apartamento no sólo resulta más barato que alojarse en un hotel, sino que

también permite ahorrar y recortar en comida y otros gastos. Eso además de las posibilidades que ofrece a la hora de invitar a cenar o a dormir a otros familiares y amigos. Sin embargo, a veces nos llevamos una sorpresa al llegar a nuestro destino cuando comprobamos que el inmueble que nos han descrito por teléfono no se corresponde con la realidad, la ubicación era inexacta o el mobiliario y los electrodomésticos se encuentran sucios o en mal estado.

Para que esto no suceda, la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) da algunos consejos para tener en cuenta. En primer lugar, hay que cerciorarse de que la vivienda se ajusta a lo prometido. "Lo ideal es visitar antes el apartamento, pero si no es posible hay que pedir al arrendador o a la agencia un dossier fotográfico en el que aparezcan las principales estancias, accesos y vistas".

Una vez decidido por una vivienda, "puedes negociar el precio y las condiciones. Si llegas a un acuerdo, siempre debes firmar un contrato. Antes, revisalo, léelo detenidamente y, en caso de duda, consulta con tu organización de consumidores". Es normal que el propietario o la agencia pidan una señal para garantizar la reserva del piso en esas fechas. "Es importante hacer constar en el contrato el importe de la señal. Negocia la posibilidad de cancelar la reserva sin gastos en un plazo determinado en el caso de que haga la reserva con mucho tiempo de antelación".

La forma de resolver los conflictos depende de cómo se haya contratado el servicio. "Si has contratado directamente con el dueño, lo mejor es arreglar la cuestión de manera amistosa con él. Si no es posible, como lo que se ha firmado es un contrato entre particulares, el inquilino no tiene la consideración de consumidor, y si tiene que hacer alguna reclamación, tendrá que ser mediante demanda ante el juzgado de primera instancia de la localidad en la que se encuentre la vivienda. Si has contratado con una agencia inmobiliaria, deberás rellenar una hoja de reclamaciones e intentar solucionarlo a través de esta vía. Si tampoco se resuelve, no quedará más remedio que la demanda judicial".

La forma de resolver los conflictos depende de cómo se haya contratado el servicio. "Si has contratado directamente con el dueño, lo mejor es arreglar la cuestión de manera amistosa con él. Si no es posible, como lo que se ha firmado es un contrato entre particulares, el inquilino no tiene la consideración de consumidor, y si tiene que hacer alguna reclamación, tendrá que ser mediante demanda ante el juzgado de primera instancia de la localidad en la que se encuentre la vivienda. Si has contratado con una agencia inmobiliaria, deberás rellenar una hoja de reclamaciones e intentar solucionarlo a través de esta vía. Si tampoco se resuelve, no quedará más remedio que la demanda judicial".