El País, **22/11/20**

La covid y el teletrabajo activan el mercado de vivienda de la Cerdanya

Los precios repuntan en la zona debido al aumento de la demanda de casas con jardín



Bellver de Cerdanya, en una foto de archivo.

La Cerdanya, comarca dedicada básicamente al turismo, es una de las que más se ha visto afectada por las restricciones y los confinamientos perimetrales asociados a la pandemia. Pero no todos los negocios han caído en esta zona del Pirineo catalán. La venta y alquiler de inmuebles se ha disparado y ahora mismo hay más demanda de casas con jardín que oferta, lo que ha hecho que repuntarán los precios de venta. El teletrabajo y el confinamiento de la pasada primavera ha despertado las ansias de clases pudientes por adquirir un nuevo inmueble en plena naturaleza donde pasar futuros encierros domésticos.

“Los empadronamientos han aumentado seguro. No tenemos todavía los datos de los municipios pero es evidente que entre semana vemos caras que antes no conocíamos. Aun así, creo que la mayoría son de vecinos que tenían segundas residencias y que han venido a vivir aquí arriba”, destaca el presidente de Empresariat Cerdanya, Francesc Armengol.

Anna Puigdevall, la directora de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña (AIC), es tajante con el fenómeno de la Cerdanya: “Hay más demanda que oferta en la compra y alquiler, lo que ha provocado que suban los precios”. Puigdevall asegura que este aumento en el interés de segundas residencias se produjo después del confinamiento de la pasada primavera. “En municipios como Puigcerdà o Alp el metro cuadrado ha subido de precio. En enero de este año se vendía a 2.031 euros el metro cuadrado mientras que ahora se sitúa en 2.095 euros”, informa la directora de la AIC. La mayoría de inmuebles (más del 60%) de la comarca son de más de 100 metros cuadrados, lo que tampoco hace tan accesible la compra de vivienda en la Cerdanya.

- La pandemia impacta más en el alquiler que en la compra de casas
- La nueva normalidad inmobiliaria: la compra de pisos retrocede, mientras se dispara la de unifamiliares

Joan Barnola es el gerente de la inmobiliaria de Puigcerdà Gran Vall. “El verano ha sido muy bueno en cuanto a los alquileres y a las ventas pero ahora, con este nuevo confinamiento, volvemos a estar solos en la comarca. El interés que despierta ahora la Cerdanya no creo que sea tanto por el teletrabajo sino por la necesidad de salir de las grandes ciudades”, mantiene Barnola. “La crisis de la covid es muy diferente a la de 2008. Entonces había una burbuja inmobiliaria y obra nueva a la venta. Los precios cayeron. Ahora no hay inmuebles nuevos y cada vez tenemos menos stock de segunda mano”, asegura el gerente de Gran Vall. El gran dilema de las inmobiliarias se encuentra ahora con los alquileres de la temporada de nieve. “Hay mucha incertidumbre y gente que no se atreve a reservar. Al final, lo que hacemos es incorporar cláusulas para que nadie pierda si las restricciones impiden disfrutar de la nieve”, asegura Barnola.

Ferran Font, director de estudios de la plataforma Pisos.com, advierte de que tras el primer confinamiento los compradores han cambiado sus preferencias. “Históricamente, cuando alguien buscaba un piso o una casa aplicaba unos patrones de búsqueda donde primero se fijaba en el precio, segundo en la ubicación y tercero en las características del inmueble. El confinamiento ha cambiado ese patrón. Primero se sigue buscando el precio pero las características del inmueble han pasado por delante de la variable de ubicación. Es decir, ahora el comprador busca que la casa tenga jardín, terraza… antes que la ubicación”, sostiene Font. El director de estudios de Pisos.com añade que durante el confinamiento el 70% de las personas han echado de menos tener esos espacios libres dentro de su hogar y se han lanzado a la búsqueda de vivienda en “el Maresme, el Baix Llobregat y otros municipios que permitan teletrabajar”.

Más interés en la montaña

El coordinador del portal Idealista en Cataluña, Eduard Vilaplana, asegura que con los datos de su plataforma es clarísimo el interés por la comarca. “Respecto a febrero de 2020, han aumentado las visitas al detalle en nuestra plataforma –aquellas en que se detienen observando las fotografías de los anuncios y las características de pisos y casas— un 64% en inmuebles a la venta y un 78% en los de alquiler en la Cerdanya”, explica.

Vilaplana sostiene que el “peso” que representan las búsquedas en Idealistas de inmuebles en esta zona del Pirineo sobre las búsquedas realizadas en toda la provincia de Girona han pasado del 2,6% en marzo al 6,7% en la actualidad. “Es evidente que hay una demanda de inmuebles que ahora mismo no está del todo satisfecha en la Cerdanya”, admite Vilaplana. De hecho, Idealista ya detectó antes de verano que el confinamiento y el aumento del teletrabajo en España han provocado cambios en los intereses de la demanda de vivienda, generando un interés cada vez mayor por las viviendas en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Fibra óptica en todos los municipios, pero sin tren

El presidente de Empresariat Cerdanya, Francesc Armengol, sostiene que la Cerdanya tiene la mayoría de servicios y proximidad con Barcelona como para replantearse el teletrabajo. “El único problema es que no tenemos una conexión de tren que sea competitiva con la capital catalana”, denuncia. A dos horas de Barcelona, este verano llegó la fibra óptica a la mayoría de municipios. “Es un buen momento de vender, y creo que de comprar, porque seguro que habrá propietarios que con los ERTE y el aumento del paro se verán forzados a negociar a la baja. Además, es buen momento por lo bajo que está el euribor”, añade Ferran Font, director de estudios de la plataforma Pisos.com