

ALMERÍA TIENE UN PROBLEMA DE VIVIENDA

La escalada de precios de la vivienda en Almería empuja a los jóvenes al alquiler, que también se dispara por la alta demanda. Las administraciones han puesto en marcha medidas para intentar paliar el problema pero tardan en llegar y no son siempre efectivas.

MIGUEL BLANCO
FOTOS: VV.AA.

El acceso a la vivienda lleva varios meses siendo el principal problema para los españoles. Los precios del alquiler siguen por las nubes, incluso cuando solo se trata de una habitación, y los de venta están fuera del alcance de muchas personas y familias, que ven que el derecho constitucional a una vivienda digna queda en una bonita declaración de intenciones sin reflejo en la realidad del país.

El problema de la vivienda afecta sobre todo a las localidades con mucha afluencia turística. Madrid, Barcelona, Baleares o Málaga son algunas de las zonas donde cada vez es más complicado vivir, convertidas en lugares de paso para turistas. Almería no llega de momento a esta situación, pero sí está viendo cómo crece en los últimos meses el precio de venta y alquiler de pisos. Y la predicción es que la tendencia irá a más.

Almería será la capital andaluza donde más suba el precio de venta de la vivienda durante el segundo trimestre del año, con un alza del 3,8%. A nivel nacional, es la quinta, solo superada por Valladolid, Soria, Burgos y Oviedo. Es lo que calcula la herramienta DataValues, desarrollada por el portal de viviendas Fotocasa, que utiliza inteligencia artificial y big data para elaborar sus predicciones.

Esta herramienta, además, vaticina moderación en las subidas, por debajo del 1% trimestral, e incluso descensos en buena parte de las capitales de provincia. Es el caso de Madrid, Málaga, Granada o Zaragoza, donde DataValues calcula un descenso del precio de la vivienda; o de Sevilla, Córdoba, Vigo o Alicante, con aumentos inferiores al 1%.

En abril, según este portal inmobiliario, la vivienda en Almería ciudad tenía un precio medio de 1.702 euros por metro cuadrado. Así, el valor medio de una vivienda es de 177.260 euros. En alquiler, la renta asciende a 843 euros mensuales de media. En el caso de un piso de tres habitaciones, se sitúa en 864 euros; en uno de dos habitaciones, llega a los 760 euros.

Otro portal dedicado al mercado inmobiliario, RealAdvisor, sitúa el precio medio de un piso en Almería ciudad en 1.732 euros por metro cuadrado. En alquiler, está, de media, a 95 euros por metro cuadrado al año.

Idealista, otro portal de viviendas, deja el precio medio de la vivienda en Almería ciudad en 1.486 euros por metro cuadrado, con los datos de marzo. Es un 7,6% más que en el mismo mes del año pasado. El precio varía según la zona del municipio, oscilando entre los 2.385 euros por metro cuadrado de la Vega de Acá-Cortijo Grande-Nueva Almería y los 544 de Pescadería-La Chanca.

Otras localidades de la provincia también están viendo cómo los precios de la vivienda suben, tanto en venta como en alquiler, según los datos de Idealista. Así, en Roquetas de Mar el precio medio es de 1.360 euros por metro cuadrado, con un aumento del 7,2% en un año. Y en alquiler, se sitúa en 8,3 euros por metro cuadrado, con un alza del 10,4%. En El Ejido, el precio medio en venta es de 1.031 euros por metro cuadrado, con una leve subida del 1,8% en un año. El alquiler está a 6,8 euros por metro cuadrado, un 1,4% más que en marzo de 2024. Donde el precio está más alto es en Mojácar, con 2.199 euros por metro cuadrado, un 8,2% más que hace un año, y un alquiler a 9,5 euros por metro, con una fuerte subida anual del 15,2%.

LEY DE VIVIENDA

Con el objetivo de frenar esta escalada de precios, que hace prácticamente imposible el acceso a la vivienda a los jóvenes e incluso a trabajadores con un sueldo decente, que cada vez más se ven abocados a compartir piso con desconocidos, alquilando una habitación, el Gobierno aprobaba en 2022 la Ley por el Derecho a la Vivienda, refrendada por el Congreso y el Senado al año siguiente. Su objetivo es “ayudar a aquellos colectivos con más dificultades de acceso a este bien con medidas como el límite al precio del alquiler o el impulso de las viviendas públicas”.

La ley incluye medidas para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles, minimizar la tensión en el mercado del alquiler y ayudar a jóvenes y colectivos vulnerables que quieren acceder a una vivien-



Arriba, entrega de llaves de VPO para alquiler en Costacabana, con el presidente de la Junta, el subdelegado del Gobierno, la alcaldesa de Almería y otras autoridades; a la derecha, promoción en la Vega de Acá. Abajo, Pedro Sánchez anuncia doce nuevas medidas para facilitar el acceso a la vivienda; la delegada del Gobierno, Aránzazu Martín, a la derecha, y la delegada de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Dolores Martínez, anuncian las iniciativas sobre vivienda protegida de la Junta. En la página anterior, construcción de VPO en Nueva Andalucía.

da. Asimismo, proporciona a comunidades autónomas y municipios varias herramientas para contener o reducir el precio del alquiler y a aumentar el parque de vivienda en alquiler social; entre ellas, beneficios fiscales para los arrendadores que faciliten el acceso asequible al alquiler, la posibilidad de declarar zonas de mercado residencial tensionado durante tres años o marcar un incremento máximo anual del alquiler, esto último a partir de 2025.

Una de las medidas estrella del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana es el Bono Alquiler Joven, una ayuda de 250 euros al mes que pueden recibir durante dos años personas de entre 18 y 35 años que cumplan una serie de requisitos. En total, la ayuda, con que se busca impulsar la emancipación de los jóvenes, es de 6.000 euros. El pasado mes de octubre, el Gobierno destinaba otros 200 millones a esta iniciativa, que funciona desde 2022.

El pasado año también se lanzaba una línea de 2.500 millones de euros en avales para la compra de primera vivienda destinada a menores de 35 años y familias con menores a su cargo. “La realidad con la que nos encontramos es que los jóvenes o este tipo de familias, incluso teniendo un buen empleo o salario, no cuentan con los ahorros necesarios para la firma de un crédito hipotecario que permita la adquisición de una vivienda y, por este motivo, el Estado se convierte en el avalista que dé la garantía a las entidades bancarias para la concesión de la hipoteca”, explicaba José María Martín, subdelegado del Gobierno en Almería, al presentar la línea, con la que se preveía beneficiar a 165.000 personas en la provincia.

El presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, que ha animado a las comunidades autónomas a aplicar las medidas de su competencia que contempla la Ley de Vivienda, tras llevar un año surtiendo efecto en Cataluña y Barcelona, anunciaba a finales de enero una nueva batería de medidas que se aprobarán a lo largo del año. “Más vivienda, mejor regulación y mayores ayudas”, aseguró el presidente, con iniciativas como el traspaso de más de 3.300 viviendas y casi 2 millones de metros cuadrados de suelo residencial a la Empresa Pública de Vivienda, de reciente creación. Este suelo se utilizará para construir viviendas protegidas en régimen de alquiler asequible. Además, a lo

largo de este primer semestre del año, la Empresa Pública de Vivienda está incorporando las más de 30.000 viviendas de la SAREB.

Asimismo, anunció el nuevo PERTE de Viviendas, con el que se va a impulsar la innovación y modernización del sector de la construcción industrializada y modular, para que se puedan construir casas en menos tiempo y a menor coste. Otra de las iniciativas consiste en la creación de un sistema de garantías públicas para proteger a los propietarios y a los inquilinos que participen en los programas de alquiler asequible.

Sánchez adelantó también la futura puesta en marcha de un programa de rehabilitación de viviendas vacías para destinarlas al alquiler asequible, concediendo ayudas a quienes reformen un piso para ponerlo en alquiler asequible durante al menos cinco años.

VIVIENDA PROTEGIDA EN ANDALUCÍA

La Junta de Andalucía también ha puesto en marcha medidas para intentar facilitar el acceso a la vivienda. Así, en marzo aprobaba el Decreto Ley de Medidas Urgentes para Ampliar la Oferta de Vivienda Protegida en Andalucía, que prevé la construcción de 20.000 viviendas protegidas en los próximos cinco años en la región.

Con el nuevo Decreto Ley, Andalucía cuenta con ampliar la oferta de vivienda protegida ampliando la cantidad de suelo destinado a su construcción. Esta ampliación se quiere conseguir destinando a vivienda protegida solares o edificios que, en principio, estaban destinados a otros usos. La excepción es que “nunca se usarán parcelas de uso educativo o sanitario”, señalaba Aránzazu Martín, delegada del Gobierno andaluz en Almería, al presentar el Decreto Ley.

Con la nueva legislación, “los ayuntamientos de más de 100.000 habitantes tienen tres meses para informar de los suelos que tienen de reserva de vivienda protegida y las parcelas que son susceptibles de acoger este tipo de viviendas”, explicó la delegada. Asimismo, destacó que se amplía “el límite de ingresos para optar a una vivienda protegida en régimen general o limitado, para conseguir que más familias que no pueden acceder al mercado de la vivienda libre puedan tener acceso a una vivienda protegida”.



El subdelegado del Gobierno, José María Martín, presenta la línea de avales para facilitar el acceso a la vivienda a jóvenes y familias con menores; la alcaldesa de Almería, María del Mar Vázquez, anuncia una promoción de viviendas de protección oficial en Nueva Andalucía.

A nivel fiscal, en Andalucía existen deducciones del 5% por adquisición de vivienda para menores de 35 años o de cualquier edad si se trata de una vivienda protegida, así como del 15% por alquiler para menores de 35 años, mayores de 65 años y víctimas de terrorismo o violencia doméstica.

A la escalada de precios de la vivienda está contribuyendo el auge de los pisos turísticos, cuya regulación también contempla la Ley de Vivienda estatal y la normativa andaluza, desarrollada en colaboración con los ayuntamientos. En este ámbito, la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior de la Junta de Andalucía ha cancelado 6.771 viviendas de uso turístico a lo largo del último año. En la provincia de Almería, han sido 425 las viviendas canceladas en este periodo, 69 de ellas en la capital.

VIVIENDA PÚBLICA PARA FINES SOCIALES

El Ayuntamiento de Almería está apostando por la construcción de vivienda protegida como solución al problema. La concejala de Urbanismo y Vivienda, Eloísa Cabrera, aseguraba en un pleno celebrado en febrero que es necesaria “una política de vivienda equilibrada, que garantice alternativas reales a las familias vulnerables sin perjudicar los derechos de los propietarios ni distorsionar el mercado del alquiler”.

Así, destacaba el “papel de la empresa municipal Almería XXI en la promoción de vivienda pública, con el objetivo de poner en marcha en esta corporación la construcción de 600 viviendas”, en línea con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que incluye entre sus objetivos promover más vivienda pública para fines sociales.

La empresa municipal se ha encargado de construir la promoción de la calle Vilches, en la zona de la Plaza de Toros, que cuenta con 26 viviendas protegidas. Asimismo, impulsa la construcción de dos edificios de nueve plantas, con 61 viviendas entre ambos, tres de ellas para personas con movilidad reducida, y de un edificio de siete plantas y un ático que contará con 33 viviendas, una de ellas para personas con movilidad reducida, en Nueva Andalucía, en la zona de la avenida del Aeropuerto frente a Carrefour. Asimismo, hay viviendas protegidas previstas en la calle Pósito, frente al cerro de San Cristóbal.

Para alquiler, Almería XXI se ha encargado de la promoción de 64 viviendas protegidas en Costacabana, una iniciativa que contó con financiación del Gobierno de España y que inauguró en febrero el presidente de la Junta de Andalucía, Juanma Moreno, en un acto que

contó con la presencia de autoridades de todas las administraciones. Estas viviendas se alquilan a entre 375 y 475 euros y los inquilinos tienen, en su mayoría, entre 35 y 45 años. Con esta promoción, son 1.053 las viviendas construidas y entregadas por Almería XXI, de las que 150 se han sumado al mercado de viviendas en alquiler.

Otra vía de facilitar el acceso a la vivienda es mediante las ayudas al alquiler a menores de 35 años en el Casco Histórico. Para ello, el Ayuntamiento de Almería y la Empresa Municipal de Vivienda destinan este año 50.000 euros de presupuesto. Las ayudas pueden ser de hasta 250 euros mensuales y el presupuesto se podrá ampliar si las solicitudes superan la cantidad asignada.

MOVILIZACIÓN CIUDADANA

A pesar de todas estas medidas, el mercado sigue al alza y la previsión es que continúe así en el futuro próximo. Además, las ayudas tardan en llegar, según denuncian los beneficiarios. Ante esta situación, la plataforma ciudadana Asamblea por el Derecho a la Vivienda convocaba el pasado 5 de abril una movilización en Almería, en el marco de las que ha organizado por todo el país, para reclamar medidas para facilitar el acceso a la vivienda a quienes no se lo pueden permitir debido al estado actual del mercado.

Así, proponen una “bajada inmediata de los precios del alquiler”, ya que “en Almería el precio del alquiler ha subido en torno a un 35% en los últimos cuatro años, mientras los salarios se han mantenido estancados, lo que imposibilita cada vez a más sectores de la población el acceso a una vivienda digna”.

Asimismo, piden que se cree “un gran parque público de vivienda en alquiler, formado a partir de la recuperación de las viviendas de la SA-REB, los bancos y los fondos de inversión, así como de la puesta a disposición pública de las miles de viviendas que a día de hoy se mantienen vacías, que en Almería son casi 15.000”.

La plataforma propone también que se contemple una “alternativa habitacional para las personas que viven en asentamientos e infraviviendas”, que se prohíban “los desahucios y los cortes de suministros” y se dé prioridad al “derecho a la vivienda sobre los beneficios de los rentistas”, el “fin de la represión y el matonismo” que suponen “empresas como Desokupa y similares, que se dedican a hostigar a los inquilinos con prácticas mafiosas”, por lo que “deben ser prohibidas”, y el cese de la “represión contra los movimientos sociales que luchan por una vivienda digna”. ■

José Antonio Díaz Roda

Presidente de la Unión de Consumidores de Almería

“Tendría que haber un parque de viviendas para jóvenes disponibles en base a unos baremos reales, no los que se sacan”

¿Cómo está el mercado de vivienda en Almería?

Aquí el problema lo tiene la gente joven. La gente mayor que tiene una casa, la vende y se mete en otra cara se beneficia de una especulación y sufre otra. Hay pisos en zonas como la Térmica a 400.000 o 500.000 euros. ¿Quién puede pagarlos? Quien ha vendido un piso a 300.000 y se mete en una hipoteca o tiene ahorros para poder pagarlo. Para el que parte de cero, es imposible, en Almería, en Madrid o en Roquetas, en cualquier sitio. Es gente joven, que no tiene un sueldo alto ni capacidad de financiación, y tiene que ir al alquiler. Hace tiempo, un promotor tenía prácticamente un bloque entero en la Vega de Acá, pero no lo ponía en alquiler a pesar de que decía que si los ponía en alquiler, con la demanda que hay, al día siguiente los tenía todos alquilados, porque necesitaba venderlos. Demanda para alquiler, hay mucha; para venta no, porque no hay tanta capacidad de compra.

¿Por qué se produce esta situación?

Desde la época de la Transición se hacían viviendas de protección oficial, las VPO con la plaquita en la puerta, y eso prácticamente desapareció porque llegó un momento en que salían las casas a 20 millones de pesetas cuando el promotor privado las vendía también a 20 millones, y la VPO obligaba a una serie de garantías y avals, así que la gente se iba a la promoción privada. Así que hemos tenido unos 15 o 20 años en los que prácticamente no ha habido promoción pública, la que hay es testimonial. Las viviendas que ha hecho el Ayuntamiento de Almería en Plaza de Toros tienen un precio que no se entiende. Si el suelo, que repercute en un 40% del precio de la vivienda, lo tienes, ¿cómo sale la vivienda al mismo precio que lo puede poner cualquier promotor privado? Una empresa pública de vivienda no está para obtener rentabilidad, la rentabilidad tiene que ser social. Así que ahora se ponen todas en alquiler porque la gente no puede ponerse a comprarlas.

¿Hay forma de solucionar este problema?

El banco malo tiene una serie de viviendas que las podía poner a disposición de personas necesitadas. Se han dado casos en los que algún banco ha negociado un alquiler social, pero poco. Luego hay medidas que tardan en llegar. El Bono Joven, por ejemplo, con bonificaciones para el alquiler, pasa año y medio y todavía hay quien no lo ha recibido. Estamos en unos niveles que al consumidor final no le llegan esos beneficios, ni económicos, ni fiscales, ni nada. Se crean falsas expectativas en la sociedad; mucha publicidad pero luego la realidad no acompaña. Otro problema es que hay gente que conseguía la vivienda pública y a las primeras de cambio la traspasaba, y eso es ilegal. O ves que hay gente que vive de alquiler en bloques de Almería XXI y el casero, que tiene obligación de vivir en ese piso, exige que se le pague en metálico y sin contrato de alquiler. Son viviendas que se entregaron a un precio más económico para que viviera en ellas quien las compraba, no para que lo haga en su chalet de Aguadulce o Retamar y el piso lo tenga alquilado a mil euros. No hay inspección ni control. Tendría que haber un parque de viviendas para jóvenes disponibles en base a unos baremos reales, no los que se sacan.



Cuenta autónomo

La cuenta online perfecta para tu gestión profesional y personal.

0€

Sin comisiones de administración mantenimiento de la cuenta. TIN 0% - TAE 0%⁽¹⁾. Siempre que operes desde internet o por canales alternativos a la oficina.
Sin comisiones de emisión en tu tarjeta de Crédito Mastercard Professional.
Sin comisiones por transferencias y traspasos online estándar en euros dentro del EEE.



Hazte cliente online en minutos y aprovecha todas las ventajas de tu Cuenta Autónoma.

Indicador del riesgo de la Cuenta Autónoma:

1 / 6

Este número es indicativo del riesgo del producto, siendo 1 / 6 indicativo de menor riesgo y 6 / 6 de mayor riesgo.

La entidad se encuentra adherida al Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito Español. La cantidad máxima garantizada actualmente por el mencionado Fondo es de 100.000 euros por depositante.

500€

Y si eres uno de los 2.500 primeros, en domiciliar tu recibo de autónomo **recibe una bonificación de hasta 500€⁽²⁾.**

Promoción válida hasta 30 de agosto de 2025.



TPV. TRANQUILO, PRIMERO VENDE

PRUEBA TPV 6 MESES GRATIS⁽³⁾

Contrata ahora tu **tarifa plana mensual de TPV** y disfruta del servicio **sin coste los 6 primeros meses⁽³⁾.**

(1) La comisión de mantenimiento de aplicación al contrato de depósito a la vista de referencia podrá resultar bonificada y ser de 0,00 euros en el periodo de liquidación de la comisión, que se trate, si se cumplen de forma conjunta y simultánea durante los 12 primeros meses, estas DOS condiciones: a) Que, durante el periodo de liquidación, los siguientes movimientos de efectivo de la cuenta: ingresos por caja/ventanilla, reintegros por caja/ventanilla, pago de recibos no domiciliados, y pago de tributos, se realicen a través de los Canales Alternativos (Banca Electrónica, Banca Telefónica, app, Cajero o Gestor Remoto), y no a través de una sucursal. En el caso de que se realicen dichos movimientos de efectivo a través de sucursal en el periodo de liquidación, implicará la pérdida de la bonificación en el periodo de devengo donde se produzca el incumplimiento, y la comisión de mantenimiento aplicable en dicho periodo será la pactada en el contrato. b) Que la cuenta mantenga un saldo medio igual o superior a 1.000,00 EUR, en el mes natural anterior a la fecha de liquidación indicada en las condiciones particulares del contrato. A partir del mes 13, para que la comisión de mantenimiento resulte bonificada y sea de 0,00 euros en el periodo de liquidación de la comisión debe cumplir las condiciones a) y b) anteriores, además de c) Domiciliación ininterrumpida del recibo mensual de Cotización a la Seguridad Social de Autónomos del titular, en la propia cuenta o en otra cuenta abierta en la Entidad en la que el cliente también figure como titular. (2) Válido para clientes que domicilien por primera vez su recibo de autónomo en la Entidad y lo mantienen durante al menos 36 meses. Bonificación de 250€ para recibos de autónomos de importes entre 270€ y 349€, bonificación de 350€ para importes entre 350€ y 449€, bonificación de 500€ para importes superiores a 450€. (3) Los clientes que contraten la Tarifa Plana de TPV no pagarán cuota mensual ni se aplicará ninguna comisión por cesión durante los primeros seis meses desde la fecha de contratación para el primer terminal. A partir del séptimo mes, se cobrará una tarifa mensual en función del bono elegido. Promoción es válida solo para clientes nuevos de la entidad o para aquellos que no hayan tenido un comercio contratado en los 12 meses anteriores al inicio de la campaña, así como para comercios inoperativos durante como mínimo los últimos 6 meses con una facturación anual inferior a 150.000€. El cliente se compromete a facturar >1€ mensual en todos los meses de la campaña y a no sobrepasar el rango de facturación contratado en su tarifa plana (si se sobrepasara esta facturación se aplicará la comisión establecida para "exceso de facturación"). La facturación mensual se calcula en función del volumen mensual de facturación a través del TPV, en operaciones con tarjetas VISA y MASTERCARD. En caso de superar el importe máximo indicado para cada tarifa, se aplicará una tasa de 1'10% sobre el exceso de la cantidad definida. Cada terminal adicional tendrá un coste de 10€/mes si el terminal es inalámbrico y de 6€/mes para el resto de modelos. Las tarjetas business/purchasing/corporate nacionales y europeas, y las tarjetas no europeas quedan excluidas de la tarifa, siendo la comisión del 2,00% sin mínimos por operación. Promoción válida para todos nuestros TPVs. El cliente se compromete a mantener la Tarifa Plana de TPV durante un periodo mínimo de 12 meses de los cuales 6 serán gratuitos y los 6 posteriores se aplicarán las condiciones particulares de su contrato. Y a cumplir los requisitos de facturación, si incumple se cobrarán los meses anteriores al incumplimiento. Promoción válida para contrataciones hasta 30/08/2025.

cajamar
CAJA RURAL