

VIVIR

en Barcelona VALLÈS

GENTE

Una joven griega, elegida nueva miss Europa



PÁGINA 9

Persianas bajadas

En Barcelona existen, como mínimo, unos 20.000 locales comerciales vacíos

FELIP VIVANCO | BARCELONA

Barcelona se ha convertido en una ciudad de persianas bajadas que ya no se levantan más. El Consell de Gremis calcula que, como mínimo, existen en la ciudad unos 20.000 locales y bajos comerciales vacíos y, como apuntan los agentes inmobiliarios, están vacíos mucho tiempo. El auge preolímpico de la construcción sembró de locales algunas zonas que o eran nuevas —como la Villa Olímpica— o nunca tuvieron una oferta comercial muy extensa o bien han dejado de tenerla por el cambio de costumbres de los consumidores.

Fruto de esa proliferación —reanudada ahora con las promociones inmobiliarias de Poblenou o las previstas en la Sagrera—, el precio de alquiler y de compra de locales comerciales ha bajado cerca de un 25 % desde 1992, aunque sólo en aquellas zonas donde la demanda es reducida: los barrios del Carmel y la Ribera, todo Nou Barris, las zonas menos comerciales de Sant Andreu y Sants son algunos ejemplos. En los puntos de fuerte atracción comercial, en cambio, los precios batan récords.

Cuando se habla de pérdida de población de Barcelona y de disminución del número de viviendas (600 edificios desde 1980) frente al aumento de edificios de oficinas (unos 200), de la desertización comercial y social de algunos barrios, la cons-



El precio de los locales comerciales ha bajado en un 25% desde 1992 en Barcelona

La poca presencia de comercios abiertos en algunos barrios de Barcelona amenaza con dejarlos desasistidos y convertirlos en simples barrios dormitorio

trucción de bajos comerciales es siempre motivo de disputa entre las autoridades (que obligan en muchos casos a construirlos), los constructores (que quieren libertad total para hacerlos o no), los agentes inmobiliarios (a quienes les cuesta mucho alquilar los bajos que no son céntricos) y los comerciantes (enfascados en su lucha con las grandes superficies).

Para los constructores, los bajos comerciales son un asunto maldito. Para Enric Reyna, presidente de la Associació de Promotors i Constructors, la obligación de construir locales comerciales es un error. “¿Qué pasa? —explica—, pues que muchos promotores ya no se molestan en acudir a las subastas si los edificios incluyen bajos, no les sale a cuenta. Y los que acaban construyendo ponen un precio más caro a los pisos, porque saben que vender los locales será difícil. Cuando el ciudadano ve que los pisos son caros, o busca en otro sitio o se va de la ciudad.”

Reyna admite que en algunos casos el Ayuntamiento ya permite construir viviendas en la planta baja en vez de locales, “aunque en la mayoría de promociones, como las últimas de Poblenou o la Sagrera y Sant Andreu es obligatorio construir bajos comerciales”, se queja. La petición de



El número de demandas para instalar comercios en el centro es mayor que el de locales

Reyna es cambiar algunas ordenanzas del Plan General Metropolitano (PGM), como reclama el Ayuntamiento de l'Hospitalet de Llobregat desde hace un año, para poder construir viviendas sin bajos comerciales. Y lo resume en una frase: “Eso de que ‘en el barrio tiene que haber de todo’ ya no funciona, ¿sabe?”. De momento, y aunque existen voces disidentes dentro del Ayuntamiento barcelonés que señalan “que las cosas tendrían

que hacerse de otra manera”, el PGM no se cambia.

Para los agentes inmobiliarios, vender o alquilar un local en una zona no comercial es una epopeya. “En algunos casos —cuenta Manel Serrano, de la agencia Aliven— tardamos más de un año en alquilar algunos locales comerciales: todo lo que no sea el Eixample, la plaza Catalunya, Portal de l'Àngel y pocas calles más no interesa. Las personas que

quieren alquilar un bajo comercial prefieren tener un local con pocos metros, pero en una zona céntrica, aunque el metro cuadrado llegue a costar 800.000 pesetas”. “Los clientes —explica Fernando Conde, de la agencia Ferran— te dicen: ‘Quiero tener la tienda al lado de tal restaurante o de tal supermercado’. En el resto de zonas, cada vez es más complicado alquilar locales y por eso los barrios están quedando desasistidos.”

Tanto para Conde como para Javier Prades, de la agencia Richard Ellis, el problema de la desocupación de los bajos comerciales es más urbanístico que comercial. “La alternativa —opina Prades— sería habilitar viviendas en los bajos, sobre todo en aquellas zonas poco comerciales. Tendrían el inconveniente de que estarían en la planta baja, pero, por el contrario, serían más amplias y dispondrían de un patio trasero.”

Miguel Ángel Fraile, portavoz del Consell de Gremis de la ciudad, coincide con los constructores y agentes inmobiliarios en el hecho de que no es necesario construir tantos bajos, porque gravan más el precio de la vivienda. “La gente no quiere más centros comerciales —dice—, sino viviendas, aunque tampoco creo que sea una buena solución la edificación de urbanizaciones fuera de Barcelona con chalets adosados que no tienen servicios comunitarios y que son como ‘Bellvitges’, pero en horizontal.” Fraile sostiene que la falta de tejido comercial en un barrio puede desembocar en su aislamiento y marginación. ●