
Mercado

Martorell: precios disparados y poca oferta pública, los retos del 'real estate'

El precio del alquiler ha aumentado debido a la falta de oferta, cada vez menor, y el aumento de la demanda generado por un aumento de la población de Martorell.

Marta Casado Pla
9 abr 2019 - 04:51



De Alcorcón a Ibiza, Palencia o Martorell. ¿Cuál es la situación del mercado inmobiliario en algunas de las ciudades españolas más relevantes más allá de las grandes capitales? A las puertas de las elecciones municipales del próximo 26 de mayo, EjePrime hace un recorrido por varias de estas poblaciones a fin de conocer las cifras y las claves del sector inmobiliario en el ámbito local.

Martorell

Población (2018) 27850

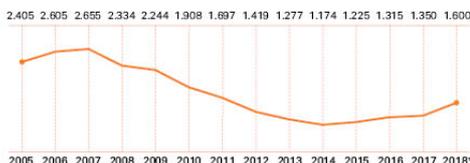
Compraventas de viviendas (Enero-septiembre 2018) 225
Compraventas de vivienda libre 216
Compraventas de vivienda protegida 9
Compraventas de vivienda nueva 28
Compraventas de vivienda de segunda mano 197

Precios 1.568,7
Precios de vivienda de hasta 5 años n.d
Precios de vivienda de más de 5 años 1.568,9



Evolución del precio de la vivienda

En euros por metro cuadrado. *Enero-Septiembre 2018



Evolución de las transacciones inmobiliarias

En compraventa de viviendas. *Enero-septiembre 2018



Fuente: Ministerio de Fomento

El precio del alquiler de una vivienda de tres habitaciones en pleno centro de Martorell ronda los 800 euros al mes. Hace tan sólo un año, el precio era de 600 euros al mes. Alquileres un 25% más caros y poca oferta pública son los principales retos del sector inmobiliario en Martorell ante las elecciones del 26 de mayo.

Con poco más de 28.000 habitantes, Martorell es una zona de paso para llegar a Barcelona y se encuentra en la confluencia de las principales autopistas catalanas. El municipio es uno de los principales feudos de la antigua Convergència. En 2015, Xavier Fonollosa obtuvo la alcaldía con el apoyo de Esquerra Republicana de Catalunya (ERC) después de que Salvador Esteva no se presentara a un tercer mandato. Esteva fue alcalde de la ciudad durante 24 años, de 1987 a 2003, y de 2007 a 2015.

El municipio se prepara para la celebración de las elecciones municipales del 26 de mayo, con la edificación del barrio de la Sínia como uno de los principales temas sobre la mesa. El pasado diciembre, el Ayuntamiento de Martorell puso en marcha la construcción de este nuevo barrio que tiene que incluir 1.100 viviendas, un parque central, un nuevo eje comercial, oficinas y zonas peatonales.

La Sínia tiene que incluir 1.100 viviendas, un parque central y un nuevo eje comercial

El proyecto se aprobó en 2008 pero finalmente no pudo llevarse a cabo debido a la crisis económica. Ahora, el Ayuntamiento de Martorell prevé retomar la iniciativa y promover también 330 pisos de protección oficial, una de las grandes carencias del municipio.

De hecho, según datos del Ministerio de Fomento, hasta el tercer trimestre de 2018 se realizaron 225 compraventas de viviendas. De estas, **216 fueron transacciones de viviendas libres y tan solo nueve fueron de vivienda protegida**. “Hay muy poca vivienda de protección oficial en Martorell”, asegura Silvia León, de Habitat Catalunya, una inmobiliaria basada en el municipio.

Sin embargo, el mayor problema de la ciudad es el precio de los alquileres, que crecen a un ritmo de dos dígitos por año. El año pasado, una vivienda de tres habitaciones en el centro de Martorell se alquilaba por entre 600 y 650 euros al mes. Un año después, el precio de ese mismo inmueble ha ascendido a entre 750 y 800 euros al mes, mantiene León.

Un crecimiento de los precios de prácticamente un 25% que se debe tanto a la falta de oferta como al aumento de la demanda. “Mucha gente viene a vivir a Martorell porque trabaja en la nave de Seat o en la de Mercadona”, asegura León. Sin embargo, la mayor demanda no se corresponde con el aumento de la oferta, sino al contrario. Los pisos ofertados se han reducido en los últimos años porque han pasado del mercado del alquiler al de la compra.

Una vivienda de entre tres y cuatro habitaciones cuesta entre 190.000 euros y 200.000 euros

En este mercado, los precios han experimentado un menor crecimiento. **Un piso en el centro de la ciudad, de entre tres y cuatro dormitorios con servicios como parking o ascensor, cuesta entre 190.000 y 200.000 euros.** “Las viviendas a este precio se venden bien”, asegura León. En otros barrios como La Vila, se encuentran pisos más económicos, de hasta 70.000 euros. En este caso, sin embargo, se trata de viviendas ubicadas en fincas antiguas y sin servicios adicionales ni zonas comunes.

En cuanto al retail, el sector experimenta una tendencia similar a la de las grandes ciudades. Las grandes marcas y el *ecommerce* amenazan las segundas líneas comerciales y concentran los locales en las grandes avenidas comerciales. En el caso de Martorell, los comercios ubicados en el centro están ocupados constantemente

mientras que los locales de las zonas secundarias van cerrando progresivamente. Un local de entre 50 metros y 60 metros cuadrados en el centro se alquila por entre 900 euros y 1000 euros al mes.

El sector logístico en Martorell tiene nombre propio. En 1993, la empresa automovilística Seat inauguró su planta en Martorell, después de casi tres años de obras y una inversión multimillonaria de 244.500 millones de pesetas de la época. Desde entonces, Seat ha convertido la planta de Martorell en todo un referente de la industria, creando numerosos puestos de trabajo.

Ahora, la empresa automovilística ultima la contratación de 1.300 trabajadores temporales para que la planta no cierre en agosto. Los contratos serán desde abril hasta diciembre y darán continuidad a la producción de la compañía, que esos días provocará la salida de 20.000 vehículos adicionales.