

Los propietarios, antes los venden o abandonan que los alquilan

Alquilar piso en Toledo, "misión imposible"

- La Ley de Arrendamientos Urbanos, un telón de fondo para la relación no siempre cordial entre caseros e inquilinos.
- El 47% de la población vive en viviendas arrendadas. Hoy las ofertas inmobiliarias y particulares prefieren la venta.
- Los inquilinos prefieren pisos pequeños, de nueva construcción y en la zona de Palomarejos.
- Los propietarios mujeres solteras y de profesión liberal.

Toledo no debería tener problemas de viviendas. Su población decrece progresivamente a las nuevas construcciones de las inmobiliarias en pueblos próximos a la ciudad: Argés, Cobisa, Bargas, etc. El 42% de la población vive en viviendas arrendadas y hoy, encontrar un piso en alquiler para un sueldo medio resulta imposible.

Aunque resulta un contrasentido volvemos a la restricción de alquileres. ¿Por qué? ¿Existen pisos disponibles vacíos? ¿Qué ocurre con las viviendas antiguas? La reforma o cumplimiento de la Ley de Arrendamientos Urbanos se solicita urgentemente para esclarecer esta situación.

"Ya nadie alquila pisos"

Las facilidades financieras brindadas por los constructores unidas al alza de los arrendamientos provocaron una reducción del número de familias en alquiler aproximadamente en un 15%. Paralelamente disminuyó el número de ofertas, abandonando el pequeño ahorrador la inversión de pisos por la compra de bonos o acciones de cotización en bolsa.

Este proceso se vio acrecentado por las congelaciones de alquileres, los aumentos de gastos de explotación, la falta de aplicación del artículo 100 de la Ley de Arrendamientos urbanos de 1965, que preveía una actualización de los alquileres cada dos años y por los decretos posteriores a esta ley que limitaban las revisiones de alquileres contratados con posterioridad a 1975.

El modo de alquilar se encuentra también en cambio. Son escasos los carteles expuestos en los balcones o puertas, los caminos actuales son los anuncios en prensa o radio y las agencias.

En los anuncios se denota la preferencia de los propietarios por la venta, apareciendo el alquiler como solución secundaria. Nunca se dice el precio y la contestación de "a convenir" no parece consecuente con la actual situación donde la escasez de la demanda ha producido los desmanes de la oferta.

Pisos nuevos o viejos

El toledano prefiere las casas viejas. Busca en la vivienda la proximidad con sus familiares.

La mayoría de los pisos de renta antigua alquilados en la actualidad tienen rentas altas.

Los residentes temporalmente pretenden pisos listos para vivir.

Buscan la vivienda al lado del trabajo o próxima a una zona residencial donde acomodar totalmente a sus familias.

Prefieren la zona de Palomarejos o Polígono. Distinto problema se da con los extranjeros. Su misión se proyecta en dos frentes: estudio científico o labores artísticas o pictóricas y trabajo con empresas multinacionales. Los primeros aman la vida bohemia, sentirse como el Greco en el barrio de Santo Tomé o en callejuelas próximas. Los segundos prefieren la vida al estilo americano: chalets próximos a la ciudad y en contacto con la naturaleza.

Caseros y contratos

A la hora del arrendamiento el propietario del piso exige garantías de tipo profesional, prefiriendo obreros o personas de profesión liberal sin ningún fundamento claro ("los abogados y periodistas traen muchos líos"). En general la gente de paso es siempre bien recibida ya que dentro de unos meses volverá a subirse la renta y esta jamás perderá su valor. La moral cobra su baza no permitiéndose en muchos casos la vivienda a matrimonios poco claros, jóvenes de pelos largos o insinuando al inquilino en el momento del alquiler que en



Pisos en venta o alquiler inaccesibles al bolsillo medio de los toledanos. La protección oficial única perspectiva de solución.

sa social, incluso a nivel internacional, son los pisos vacíos. Muchos de ellos son viviendas de protección oficial que sus compradores no han llegado a habitar. Se alquilan a amigos o

gente de "especial" confianza, impidiéndoles recibir correspondencia o darse de alta en los contratos de la luz, gas y teléfono.

Otro grupo son pisos de finca antigua que los propietarios no alquilan ni venden a la espera de poder especular con los solares. Este caso se produce en el casco antiguo de nuestra ciudad. El alquiler de un piso en Toledo puede suponer cerca de las 24.000 ptas. En caso de que se pretenda abrir despacho o consulta el arrendamiento subirá. Y circunstancia pareja con el alquiler a varias personas.

Permitir la liberación y actualización de las rentas es el problema mayoritario que enfrenta a inquilinos y arrendados en Toledo y fuera de nuestra provincia.



La congelación de alquileres, los aumentos de gastos de explotación y la falta de aplicación del Artículo 100 de la ley de arrendamientos urbanos han disminuido la oferta de pisos en alquiler.

esa casa vive gente honrada y formal.

Las enfermeras o muchos jóvenes suelen ser preferidos, la picaresca tiene en los alquileres un gran abono. Contratos de compra-venta donde se especifican obras y materiales que no existen incrementos de la renta a puro antojo y fechas de pago precisas se contradicen con otros de renta antigua y arrendados a la bisabuela.

Sin embargo la mayor ofen-

Gastos de desagüe y fontanería	17.985 ptas.
Cédula de habitabilidad	300 ptas.
Licencia municipal	125 ptas.
Contrato de la luz	1.600 ptas.
Mº. de Industria	400 ptas.
Instalación de luz	14.695 ptas.
Instalación de gas	14.659 ptas.
Contrato de gas	1.000 ptas.

CUADRO 1

EVOLUCION DEL MERCADO NACIONAL DE ALQUILERES

Los datos que se ofrecen en este cuadro son el resultado de los estudios más recientes del Instituto Nacional de Estadística.

Año	MILES DE VIVIENDAS				Total
	Arrendadas	%	En propiedad	%	
1960	3.282	52	3.088	48	6.370
1960	3.035	39	4.688	61	7.723
1970	2.623	25	8.034	74	10.657
1978	2.100	17	10.100	83	12.200

MILES DE VIVIENDAS ARRENDADAS

Período	Disminución en el período	Disminución media anual
1960 - 69	247.000	24.700
1960 - 69	412.000	41.200
1970 - 78	523.000	58.111

CUADRO 2

INDICE DEL NUMERO DE VIVIENDAS ARRENDADAS

Año	Miles de viviendas arrendadas	Millones de habitantes	Numero de viviendas por cada 1.000 hab.
1960	3.282	28,4	116
1960	3.035	30,9	98
1970	2.623	34,0	77
1978	2.100	38,0	55