

Este sitio web utiliza cookies propias y de terceros para optimizar tu navegación, adaptarse a tus preferencias y realizar labores analíticas. Al continuar navegando aceptas nuestra política de cookies.

Regístrate

Tu cuenta

Profesionales

pisos.com

Comprar

Alquilar

Compartir

Hipotecas y más

Anúnciate

publicidad

Reportajes

Portada

Noticias

Reportajes

Entrevistas

Opinión

Blogs

Ayudas a la vivienda

Volver a reportajes

5 ventajas y 5 desventajas de vivir en el casco histórico

Son las áreas que menos han bajado el precio de sus viviendas durante la crisis.

12 feb 2016

Comentar

Compartir



Me gusta 1

Imprimir

Por: T. Álvarez

Para algunos es el lugar soñado en el que vivir. Para otros, una auténtica pesadilla. **El casco histórico de la ciudad es un espacio que no deja indiferente a ningún usuario.** Ya sea por el dinamismo urbanístico que muchos han experimentado en los últimos años, por su elevada oferta de ocio y cultura o por la atmósfera que envuelve a sus habitantes, las zonas antiguas generan seguidores y detractores a partes iguales. ¿Qué hay de cierto en ambas posturas? ¿Se trata de una espejismo o los cascos históricos atraviesan su mejor momento?

“ Se suele pagar un IBI superior, pues el valor del suelo es muy alto. ”



Ventajas de vivir en el casco histórico

1. Barrios consolidados

Los cascos históricos de las ciudades españolas son heterogéneos y, si bien existen localidades en las que la población ha decidido abandonar estas zonas y visitarlas únicamente en sus ratos de ocio o trabajo, son muchos los ejemplos los que viven en ellas. Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, afirma que estas áreas se mantienen vivas y el valor de sus inmuebles “es superior a la media de las otras zonas urbanas”. Una situación lógica, a juicio de este experto, pues “se trata de espacios acotados y en los que va no es posible crear más vivienda con todos sus servicios

Busca noticias, reportajes, ...



¿Quieres recibir nuestra newsletter? También puedes consultar el [histórico](#).

Suscribirme

Publicidad

Blogs destacados



Los secretos del ladrillo

¿Volverán los jóvenes a comprar vivienda?



Esta casa no es una ruina

Que el amor no te deje en números rojos



Una casa muy legal

¿Puedo reclamar si mi hipoteca tiene cláusula suelo?

¿Quieres ver más blogs? >

pisos.com
57 223 Me gusta
Te ayudamos a encontrar tu hogar

Me gusta esta página

Compartir

Sé el primero de tus amigos en indicar que le gusta esto.



1/5

espacios adecuados y en los que ya no es posible crear más vivienda, con todos sus servicios muy asentados”, que las convierte en zonas de demanda.

Idéntica valoración lleva a cabo Eduard Solé, director de Monapart Barcelona, quien asegura que la demanda de vivienda en el centro histórico de la ciudad en el cómputo global de sus operaciones “es un porcentaje muy significativo”. Asimismo, añade que **estas operaciones son protagonizadas, fundamentalmente, por ciudadanos extranjeros**, “tanto en el mercado de la compraventa como en el del alquiler”.

2. Producto muy rentable

El interés de los clientes por esta zona de la ciudad supone, en paralelo, una oportunidad de inversión. En este sentido, Diego Galiano, presidente del Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España sostiene que “en líneas generales, hay buenas oportunidades, con rentabilidad óptima de alquiler”. No obstante, Solé aconseja a los inversores ser conscientes “de que muy a menudo **la duración de los contratos es, de promedio, más corta que en otras zonas de la ciudad**”, por lo que los beneficios pueden menguar si el alquiler no se sostiene en el tiempo.

Duque señala que los centros históricos de las ciudades están considerados “como las zonas más seguras en las que invertir”, siendo las áreas que menos han bajado el precio de sus viviendas durante la crisis. Para el responsable de Alfa Inmobiliaria esta situación es resultado de los trabajos llevados a cabo por **los ayuntamientos, que “están haciendo un importante esfuerzo para modernizar estas zonas**, pensando tanto en la exigencia actual de los vecinos como en su potencial crecimiento vía turismo”.

3. Menores gastos ordinarios

Del mismo modo, las viviendas emplazadas en los cascos históricos de las ciudades contemplan una tercera ventaja adicional, como tener menores gastos de mantenimiento. Así, para Galiano estos inmuebles “al disponer de menos servicios”, entre los que enumera las zonas verdes, la piscina, calefacción central o portero en la finca, producen “menos gastos de comunidad”. Una opinión que comparte con Duque que, no obstante, **advierte de que a diferencia de los inmuebles situados en otras áreas urbanas**, las viviendas ubicadas en los cascos históricos “suelen pagar un IBI superior, pues el valor del suelo en el que están construidas es más alto”.

4. Mayor inversión municipal

Una de las reformas más importantes que los ayuntamientos de la mayoría de las ciudades han llevado a cabo es la mejora de la calidad de vida de los habitantes de estas áreas. De hecho, como sostiene el representante de los agentes de la propiedad “cada ayuntamiento puede regir y limitar las actividades molestas”, por lo que **el bienestar de los habitantes de estas zonas “depende de la voluntad de crear servicios municipales adecuados** para los ciudadanos, facilitando su comodidad y evitando molestias inoportunas”.

Desde Monapart ponen como ejemplo la experiencia del casco histórico de Barcelona, regenerado casi en su totalidad en el último cuarto de siglo. Sin embargo, **cuestionan los “usos no residenciales” en cuanto a ocio, turismo y comercio realizados**, que a su parecer “están chocando frontalmente con un segmento de vital importancia para el equilibrio de estos barrios como es el uso residencial de carácter local y familiar”. Así, constatan que en Ciutat Vella se está produciendo un abandono por parte de las familias locales, por lo que lamentan que la zona corre el riesgo de convertirse “en un parque temático” y “perder su esencia”.

5. Oferta inmobiliaria heterogénea

En lo relativo a la tipología de la vivienda a la que los clientes pueden acceder en estas zonas de la ciudad, Solé afirma que “hay fincas muy diversas”, ya que los interesados en vivir en el casco histórico de la ciudad pueden encontrar “desde antiguos palacios hasta edificios de muy mala calidad”. Dentro de esta última tipología recalca **la existencia de “muchas fincas sin ascensor y situadas en calles estrechas”** lo que convierte a estos inmuebles en espacios poco luminosos.

De ahí que Duque recomiende a los futuros compradores que la vivienda se sitúe “en un buen edificio conservado, de modo que no corran riesgos innecesarios” puesto que, repite, en general **el estado de conservación de los cascos históricos “deja mucho que desear”**. No obstante, matiza que “en los últimos años se han llevado a cabo muchas rehabilitaciones, y se siguen haciendo”.

Desventajas de vivir en el casco histórico

1. Precios superiores a la media

Por el contrario, vivir en el casco histórico de una ciudad también presenta inconvenientes. El más notable de ellos es el precio de los inmuebles, pues **la escasa oferta revaloriza las viviendas situadas en estas zonas**. En concreto, desde Monapart informan de que el precio medio de la

Cuéntanos lo que te apetezca



Te pedimos que seas sincero con nosotros, dinos lo que te gusta y lo que no. Ayúdanos a construir un mejor pisos.com.

[Buzón de sugerencias >](#)

Lo más leído

Lo último

Lo más comentado

1. **5 ventajas y 5 desventajas de vivir en el casco histórico**
REPORTAJES
2. **La inversión inmobiliaria en España rozó los 22 millones en 2015**
VIVIENDA
3. **OCU exigirá aplicar el interés negativo a las hipotecas**
HIPOTECAS
4. **La calefacción central continuará en España en 2017**
MÁS ACTUALIDAD
5. **La postura del Ayuntamiento de Madrid podría parar las inversiones**
MÁS ACTUALIDAD

vivienda en Ciutat Vella es de 3.500 euros el metro cuadrado, lo que supone “aproximadamente un 10% por encima de la media de Barcelona”. Asimismo, subrayan que este barrio “llegó a tener puntas muy elevadas”, aunque ha evolucionado desde el estallido de la burbuja inmobiliaria “muy en paralelo con el precio medio de la ciudad”.

En esta línea, agregan que en los últimos años se ha producido un aumento de la demanda extranjera. Una tendencia que justifican “porque **los servicios y las infraestructuras de la zona se han enfocado en exceso al turismo, el comercio y el ocio**, dejando de lado a las familias residentes. No obstante, insisten en que esta área se ha convertido “en una zona muy atractiva para jóvenes de perfil internacional, que aprecian el encanto del urbanismo de la zona y la proximidad a las zonas de ocio y comerciales”.

2. No aptas para todos los clientes

Las propiedades ubicadas en **los cascos históricos de las ciudades están destinadas a un perfil determinado de público**. Así, Duque explica que “no son viviendas para familias con niños, que generalmente buscan comodidades” como zonas ajardinadas o las instalaciones deportivas. Por su parte, Galiano indica que “la demanda fundamental” de estos inmuebles es la que llevan a cabo “parejas jóvenes sin hijos o personas de mayor edad que tienen apego al barrio o la zona” ya que, desde su punto de vista, “las familias con niños suelen centrar sus preferencias en zonas urbanas con mayores y mejores servicios” sobre todo en lo relativo a la accesibilidad.

3. El reto del aparcamiento

Desde el Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España señalan, como un límite importante de estas viviendas, su emplazamiento en **calles con accesos incómodos y edificios sin plazas de garaje**, puesto que la ausencia de lugares de aparcamiento ha generado a estas viviendas “un grave problema que limita mucho la demanda”.

Por el contrario, Solé añade que si bien hay “segmentos de mercado para quienes el vehículo privado es imprescindible”, a día de hoy las ciudades cuentan con una extensa red de transporte público, motivo por el que la ausencia de aparcamiento “es secundaria en muchos casos”. De hecho, propone que **ante esta problemática se puede actuar con soluciones alternativas** como, por ejemplo, el *carsharing*.

4. Reforma casi obligatoria

A su vez, y aunque las construcciones emplazadas en los cascos históricos de las ciudades se encuentran cada vez en mejor estado de conservación y son más sólidas que los edificios más recientes, desde Monapart señalan que un límite importante de estos inmuebles es que se trata de viviendas “menos funcionales”. Es por ello que recomiendan, a **la hora de adquirir en estas zonas “reformular la vivienda al gusto”** en lugar de fijarse en inmuebles rehabilitados, ya que esta decisión permite a los clientes “elegir la funcionalidad, calidad de los acabados y la estética de la vivienda”.

Por su parte, el vicepresidente de Alfa Inmobiliaria asegura que en los cascos históricos de las ciudades “conviven edificios que en su época fueron lujosos con otros de categoría muy inferior” planificados en épocas “en las que la construcción fue realmente deficiente”. Sin embargo, asegura que **en la actualidad “las calidades de las viviendas actuales son mejores que las antiguas”**. Esta opinión es compartida por Galiano, quien añade que “por una simple cuestión de antigüedad en la edificación”, la calidad de los inmuebles de más años “debe ser menor referida a la del tiempo actual”.

5. Dotaciones alejadas

Por último, y a pesar de que vivir en el centro de la ciudad es sinónimo de seguir un tipo de vida a juicio del responsable de Alfa Inmobiliaria “que resulta agradable y que supone estar cerca de las zonas de ocio y comercio de siempre”, son diversos los servicios que en la actualidad están perdiendo estas áreas. **La proximidad a los centros sanitarios y educativos, así como a las grandes superficies comerciales** son algunos de ellos. Unos motivos que hacen que la oferta de cualidades que se desprende de estos inmuebles disminuya, pues como señalan desde Monapart, si bien es cierto que “algunos servicios están más accesibles, otros se están alejando, con lo cual lo que se gana por un lado se pierde por otro”.

Etiquetas: [Alfa Inmobiliaria](#), [casco antiguo](#), [centro histórico](#), [Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España](#), [IBI](#), [mantenimiento](#), [monapart](#), [rehabilitación](#), [rentabilidad](#)

¿Apareces como Moroso?

Servicio Nacional de información. Borra tus datos de Asnef y Experian
www.infomorosos.com

¿Buscas un Apartamento?

Encuentra ofertas con hasta -73% Busca, compara y ahorra
www.trivago.es

Invertir en Bolsa

¡Ganar dinero en bolsa es posible! Aprende cómo con nuestra demo
activotrade.com/Bolsa-Ganar-Dinero

Comentarios

[Realizar comentario](#)

Envía tu comentario



Nombre:

E-mail:

Tu comentario:

[Enviar comentario](#)

Artículos relacionados

[El centro de las ciudades se mantiene muy fuerte](#)

[Madrid contará con viviendas nuevas en el pleno centro](#)

[El negocio de las viviendas céntricas rehabilitadas](#)  2

[Inicio](#) > [Actualidad](#) > [Reportajes](#) > [5 ventajas y 5 desventajas de vivir en el casco histórico](#)

pisos.com

Corporativo

[Sobre pisos.com](#)

[Contactar](#)

[Sala de prensa](#)

[Mapa Web](#)

[Política de Cookies](#)

Secciones

[Publica tu anuncio](#)

[Precios medios](#)

[Hipotecas](#)

[Servicios](#)

[Newsletter](#)

Hogar

[Comunidad](#)

[Actualidad](#)

[En el extranjero](#)

En tu móvil

[iPhone](#)

[iPad](#)

[Android](#)

[Firefox](#)

Síguenos

[Twitter](#)

[Facebook](#)

[Google+](#)

Medios Vocento

[abc.es](#) | [finanzas.com](#) | [mujerhoy.com](#) | [infoempleo.com](#) | [avanzaentucarrera.com](#) | [autocasion.com](#) | [tusanuncios.com](#) | [elcorreo.com](#)

[diariovasco.com](#) | [laverdad.es](#) | [larioja.com](#) | [elnortedecastilla.es](#)

