

Lunes 26 de abril del 2010

## DINERO

[Volver](#)

## LA OFERTA INMOBILIARIA EN GALICIA

# Los precios de los pisos tocan fondo después de tres años sin subidas

El coste de la obra nueva se estanca en los centros urbanos, con bajadas del 10% desde que estalló la crisis en el 2007

Los promotores insisten en que no habrá más rebajas y se centran en dar salida al «stock»

**La Voz** 26/4/2010

«Antes se subían los pisos 6.000 euros cada dos meses», cuenta María, responsable de ventas en Viacor, mientras muestra una de las galerías con vistas a la ría de O Burgo. «Se cerraban seis ventas al mes. La gente que venía, venía a comprar». «Antes», hace tres años, la comercialización de la obra (viviendas de 2 y 3 dormitorios, de hasta 90 metros cuadrados útiles) arrancó con precios de 170.000 a 230.000 euros. Las subidas, como el ritmo de las ventas, se frenaron en seco a finales del 2007. Los precios se estancaron. Hoy cuestan lo mismo, entre 196.000 y 295.000 euros.



En el siguiente solar en urbanización en Eirís (A Coruña), Construcciones Atocha remata un edificio de 34 viviendas. En el bajo donde se guarda el material de obra, el propietario advierte de que parten con los precios «muy ajustados», con rebajas de entre treinta y cuarenta mil euros. Los pisos (de 42 a 86 metros cuadrados) van de los 120.000 a los 200.000 euros. «Ni así», lamenta. En la Avenida

de Monelos, Construcciones Navila promociona 148 viviendas. Casas de entre 40 y 86 metros cuadrados por las que piden entre 140.000 y 266.000 euros. «Se bajaron los precios en un 20% -explica Cristina, la responsable comercial-. Hemos dado salida a la mitad. Esperamos no tener que bajar más».

Según el Ministerio de la Vivienda, los precios se han ajustado en España un 8% a la baja desde el 2008, y el coste del metro cuadrado de obra nueva en Galicia cayó un 5% en los últimos dos años.

Los promotores gallegos se confiesan, con reticencias, hartos de un clima en el que se ha instalado la creencia de que el mercado es un cesto de gangas, ajustes del 10% en las ciudades y de un 20% en la costa. Y avisan de que no bajarán más.

Se quejan, también, de que los datos reflejan la realidad con retardo, una distinta a la que dibujan las operaciones que se están cerrando.

Los precios, recuerdan, no los fijan las estadísticas. Están determinados por otros factores. Entre ellos, la ubicación de las viviendas, que en los mayores centros urbanos de Galicia suben o se mantienen en su valor nominal de los últimos dos o tres años, mientras que cayeron en picado en lo que los expertos denominan ciénagas (malas ubicaciones) o sufrieron ajustes severos en la vivienda vacacional.

Además, ante la retracción de la demanda y las dificultades de financiación, la oferta responde ralentizando la producción y se centra en dar salida al stock, que también marca dinámicas locales. La vivienda usada gana terreno y tira hacia arriba de los precios.

El barómetro del Ministerio advierte una subida del índice general de precios en Ourense de un 3,3% en el primer trimestre del año. Benito Iglesias, presidente provincial de los promotores, explica que por primera vez la venta de pisos de segunda mano ha superado a la de pisos nuevos. «Hace tres años la obra nueva suponía el 70% de las ventas». En Ourense, los precios de la vivienda de segunda mano subieron un 6,7% respecto al año pasado.

Lo que sigue son algunos ejemplos de cómo ha evolucionado el mercado del lado de la oferta durante los últimos meses.

### **Zonas exclusivas**

PSM, una sociedad de cuatro constructoras de Lugo, está a punto de concluir la tercera fase de una urbanización en lo que fue el Seminario Mayor. De las dos primeras fases queda un 10% por vender. De esta (50 apartamentos y pisos de entre 85 y 126 m<sup>2</sup>), casi la mitad se han cerrado a precios entre 3.000 y 4.000 euros/m<sup>2</sup>. «Es de lo más exclusivo de la ciudad -dice Carlos López-. Hemos mantenido precios por una política de respeto al cliente, pero es cierto que bajó el ritmo de las ventas».

La empresa de David Vilela, presidente de los promotores, ha colocado el 40% de una promoción de 27 chalés junto al futuro

centro comercial Abella. El más caro, unos 360.000 euros. Construcciones Pedrouzo afronta en la misma zona la promoción más ambiciosa de la capital: más de 700 viviendas, 106 ya en obra. Son pisos de entre 69 y 83 m<sup>2</sup> de 157.000 a 220.000 euros. «La cuarta parte están vendidos, a precios fijos, ni bajamos ni subimos, aunque tardamos tres veces más en cerrar operaciones», indica la compañía. En dos años habrá poca oferta de vivienda nueva en Lugo. «En cuanto se agote el stock, empiezan a subir», apunta el promotor Carlos Vilares, y explica que en una de sus promociones (apartamentos de 60 metros a 140.000 euros en la Avenida de Madrid) las rebajas se produjeron antes de la comercialización, «un 8% sobre las perspectivas iniciales».

En A Coruña, en la inmobiliaria Best House, aseguran que los precios en el centro no han bajado. «En Juan Castro Mosquera hemos vendido 8 de las 12 viviendas de una promoción de pisos de hasta 116 m<sup>2</sup> hasta 350.000 euros, que habrán subido unos 10.000 euros el año pasado; en Vereda del Polvorín están a 250.000 euros, con una subida de unos 3.000 euros», dice María José Pena.

En Vioño, un proyecto de casi mil viviendas, los precios han sufrido ajustes de un 10% desde que se inició la comercialización en el 2005. Hay pisos desde 159.000 euros (38 metros cuadrados) a 310.000 euros.

Las bajadas no son generalizadas. Conjuntos Residenciales ha vendido el 80% de las 270 viviendas de su última promoción en la zona. Los precios subieron un 20% hasta el 2007, luego se estancaron. Los pisos de dos dormitorios en 52 m<sup>2</sup> cuestan 195.000 euros. El ajuste desde el comienzo de la crisis ronda el 10% en el centro. «No van a bajar más», aseguran en una gestora inmobiliaria.

### **66.000 euros menos**

El precio de los pisos nuevos en Vigo descendió entre el 10 y el 15% desde que estalló la burbuja inmobiliaria. «Una vivienda de dos dormitorios que en el 2007 podía costar hasta 65 millones de pesetas ahora vale 54, unos 66.000 euros menos», dicen en la promotora Mirón y Gutiérrez. «Pero no se esperan nuevas bajadas», asegura un promotor. Áticos de lujo con más de cien metros útiles y cuarenta de terraza superan los 800.000 euros. En Santiago la vivienda libre, en nueva construcción, escasea. Hay edificios puntuales, no así grandes promociones. José Otero Pombo tenía 28 viviendas en la rúa Caramoniña y finalizó las ventas en agosto pasado. «Só me queda unha», asegura el constructor. La vivienda, de unos 110 metros cuadrados construidos, tiene un precio de 460.000 euros.

En Ourense, los promotores Vila Rejo, con obra en Marcelo Macías, y Francisco Devesa, en O Couto, sostienen que no han bajado «ni un céntimo». Devesa termina «el único edificio iniciado en el barrio desde el 2008», con pisos de 86 m<sup>2</sup> sobre unos 258.000 euros.

«Ya no se inicia obra nueva y la que sale, lo hace con precios muy ajustados. Se está vendiendo en el centro a 60.000 euros más barato

que hace tres años», resume Benito Iglesias, quien pone el ejemplo de una promoción en la Avenida de La Habana. Apartamentos de 1 habitación, de 55 a 66 m<sup>2</sup>, ahora entre 143.000 y 192.000 euros.



© Copyright LA VOZ DE GALICIA S.A.

Comercializa publicidad local:

**Polígono de Sabón, Arteixo, A CORUÑA (España)**

Comercializa publicidad nacional:

Inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña en el Tomo 2438 del Archivo, Sección General, a los folios 91 y siguientes, hoja C-2141. CIF: A-15000649.