

# La Región

## La venta de vivienda usada cae un 42% y la nueva lo hace un 18%, según las inmobiliarias

LR - 05-05-2009

**La compraventa de vivienda nueva cayó un 18% en el primer cuatrimestre de 2009 con respecto al mismo periodo de 2008, mientras la usada lo hizo un 42%. Además, el precio se redujo un 3,7%, según concluye un estudio de la Asociación de Inmobiliarias de Ourense. En el mercado del alquiler, los arrendadores reclaman más avales y justificantes de ingresos. Esto dificulta más el acceso al alquiler, problema que ya no es sólo de colectivos marginales, sino que aumenta entre los de renta medio-baja.**



Las transacciones de vivienda en Ourense han caído un 30% en el primer cuatrimestre del 2009 con respecto al mismo periodo del año pasado, mientras que el precio del metro cuadrado ha descendido un 3,7%, según un estudio elaborado por la Asociación de Empresarios Inmobiliarios de Ourense (Adeido). Se trata del primer informe de una serie que tendrá carácter cuatrimestral, que elaboran con los datos de las firmas asociadas (el 82% del sector) y con el que pretenden dar a conocer la situación del mercado de la vivienda ourensano con más fidelidad que otros estudios que se elaboran a nivel nacional y cuyos datos no siempre se ajustan a la realidad que estos profesionales constatan en su actividad diaria.

Así, en lo que respecta al número de transacciones, el descenso es más acentuado en la vivienda de segunda mano, donde la variación interanual registra un bajón del 42%, lo que, según explica el presidente de Adeido, Benito Iglesias, muestra que este segmento estaba sobrevalorado y, para venderse en el mercado actual, estos pisos tienen que corregir su precio a la baja. 'Los propietarios pedían por un piso usado tanto como si fuese nuevo, y eso, hoy en día, es inviable', sostiene. Mientras, en vivienda nueva, la caída es menor: un 18%.

Esta situación se ha visto acompañada de un descenso del precio de la vivienda, con lo que el metro cuadrado en la ciudad se ha situado en 1.800 euros, un 3,7% menos que el mismo periodo del año pasado. Esto, unido al cambio de preferencias de los clientes, motiva también una reducción en el importe medio de la transacción, que hace un año era de 180.000 euros, mientras ahora ronda los 125.000 euros.

Las dificultades para dar salida a las viviendas ya construidas provocan que el inicio de nuevas promociones de vivienda en la ciudad sea casi nulo. Además, para vender los pisos ya construidos, los promotores están en la actualidad más dispuestos a llegar a acuerdos con sus clientes que permitan cerrar la operación, aunque en Ourense no se registran los descuentos que las grandes promotoras realizan en áreas urbanas como Madrid y Barcelona, que ofrecen reducciones muy agresivas, de hasta un 50%.

El mercado de alquiler registra mayor actividad y el número de operaciones en el primer cuatrimestre creció un 15% respecto al año pasado, si bien el precio se mantiene.

El importe medio de un alquiler (para un piso de dos o tres habitaciones y amueblado) está en 450 euros en la ciudad, mientras en la provincia se sitúa entre 200 y 300 euros. No obstante, cada vez hay más demanda de pisos baratos en alquiler y se endurecen las condiciones que establecen los propietarios para cubrirse ante posibles impagos, ya que también se ha registrado un aumento de la morosidad. Por ello, se han incrementado en un 38% las solicitudes de avales bancarios a la hora de firmar nuevos contratos, y la gran mayoría de propietarios piden a los inquilinos que justifiquen ingresos. Pero esto también causa, según constatan los agentes inmobiliarios, un aumento de personas que no pueden acceder a una vivienda en alquiler, al no poder presentar avales o justificar ingresos. 'El problema de acceso a la vivienda ya no es sólo de colectivos marginales, sino que un sector de renta media-baja también lo tiene', apunta Iglesias.

## Hipotecas

Los profesionales asociados a Adeido constatan también un cambio en el perfil del comprador. En los tres últimos años predominaban jóvenes de en torno a 30 años que accedían a su primera vivienda, o parejas que vendían un piso para acceder a otro mejor.

Pero el difícil acceso a la financiación provoca que ahora los clientes tengan que disponer de todo el importe de la operación o de una gran parte, con lo que la mayoría tienen entre 40 y 75 años y, en gran medida, proceden de zonas rurales. Mientras, las exigencias de las entidades bancarias para conceder préstamos hipotecarios motiva que siete de cada 10 solicitudes sean rechazadas, según las inmobiliarias, que también aconsejan a sus clientes cuáles son las entidades más proclives a dar financiación. Además, los agentes critican que bancos y cajas no trasladan al cliente la reducción del Euríbor, que actualmente está en el 1,7%, ya que para conceder nuevas hipotecas piden tipos de interés en torno al 5,5%.

**Fuente:**

<http://www.laregion.es/>

# La Región

Para reutilizar esta noticia por favor consulta el punto 3 de las [Condiciones de uso](#) del sitio web.  
No se permite la reutilización de noticias de agencias.