

El auge inmobiliario de los últimos cinco años derivó 3.000 personas al área metropolitana

Lorena Crespo - 10-08-2009

Uno de los factores que más influyen a la hora de establecerse en un municipio, además del empleo, es el precio de la vivienda. Actualmente, por menos de lo que cuesta un piso usado en el centro de la ciudad o uno nuevo en la calle Dalí de O Couto, se puede obtener, por ejemplo, un chalé con parcela de 800 metros en San Cibrao (216.000 euros). Este municipio, junto a Barbadás, Pereiro de Aguiar y Coles ganaron en los últimos cinco años 2.835 habitantes, mientras que la ciudad perdió 2.418.

Elegir el lugar desde donde materializar un proyecto de vida tiene dos aspectos fundamentales: que haya trabajo y que haya vivienda. Sin embargo, este binomio puede convertirse en una ecuación en la que el factor 'trabajo' se encuentre a varios kilómetros de distancia.

Algo así ha sucedido en Ourense y los concellos de su área metropolitana (en un radio no superior a 20 kilómetros) durante los últimos cinco años. El llamado 'bum inmobiliario', hoy sumido en una crisis sin precedentes, animó a miles de ourensanos a establecerse en municipios como Barbadás, San Cibrao, Pereiro de Aguiar, Coles o Allariz. Dejando al margen al municipio alaricano, por su carácter de villa (con 474 habitantes más), estos cuatro concellos ganaron en los últimos cinco años (según el informe socioeconómico de La Caixa) 2.835 habitantes. En el otro lado de la balanza, la ciudad perdía a 2.418 de sus vecinos.

Por cercanía y dimensión, sobresale Barbadás con sus 1.697 empadronados más. Los competitivos precios de los inmuebles, en su gran mayoría de nueva construcción, fueron un claro detonante para que quienes buscaban piso se decidiesen por A Valenzá. Según datos del sector inmobiliario, actualmente un piso nuevo de 80 metros se puede encontrar allí por 130.000 euros. Si es usado, serían 35.000 euros menos.

Barrios

En la ciudad, sólo el barrio de O Vinteún ofrece precios semejantes (132.000 euros), pues en el resto de barrios el precio se acerca o llega a superar los 200.000 euros. En el centro, inmuebles similares aún en proyecto se acercan a los 300.000 euros. Los usados, raramente bajan de 220.000 euros.

La oferta de pisos se centra en A Valenzá y una serie de promociones en San Cibrao (con precios desde 80.000 euros). En el resto de municipios cercanos a la ciudad, la oferta inmobiliaria se basa en chalés. Por menos de lo que podría costar un piso nuevo en la calle Dalí de O Couto (con precios medios de 230.000 euros) o uno usado en el centro de la ciudad (220.000 euros) se pueden obtener chalés con parcela en Pereiro (entre 150.000 y 220.000 euros), Coles (215.000 euros) o San Cibrao (entre 130.000 y 216.000 euros). Los precios de Allariz, con ventajosas promociones inmobiliarias hace años, son ahora más altos, con una media de 305.000 euros.

El aumento del alquiler sí revierte en el centro

Cuando hace cinco años un joven entraba en una inmobiliaria, lo hacía con la intención de comprar una vivienda. Ahora, cuando un joven cruza el umbral del establecimiento, lo hace solicitando

La Región

precios de alquiler. Así lo explican desde las inmobiliarias de la ciudad para ilustrar el auge del alquiler en plena época de crisis y con el grifo de la financiación cerrado por parte de los bancos. Cifran este aumento en un 40% en el último año.

El mercado del alquiler sigue la tendencia contraria al mercado de venta. Si quienes compran un piso lo hacen en zonas más baratas (barrios o periferia), quienes lo alquilan prefieren hacerlo en una zona lo más céntrica posible. La razón estriba en que un piso de 80 metros en el centro puede costar 500 euros y las ayudas del Ministerio de Vivienda y de la Xunta pueden rebajar esta mensualidad en 200 euros, lo que iguala su precio con los alquileres de los barrios más alejados.

Aunque la crisis económica es incontestable, las ventas de pisos no se han esfumado por completo. Eso sí, el perfil del comprador ya no es el mismo que el de hace cinco años, por ejemplo. Las caras jóvenes han dado paso a personas maduras que deciden invertir sus ahorros en un inmueble y no precisan solicitar hipoteca para ello.

Diferencia de 155 euros en tasas anuales

Una familia media de cualquier barrio de la ciudad puede desembolsar al cabo del año 372 euros en concepto de tasas municipales. Esto se desglosaría en 162 euros de IBI (un 0,54% sobre una casa cuyo valor catastral sea de 30.000 euros), 116 euros de impuesto de vehículos y 94 euros por la recogida de basuras. Existen bonificaciones, eso sí, para familias numerosas, con minusválidos a su cargo y para aquellas que utilicen vehículos menos contaminantes.

En Barbadás, el pago medio de tasas es de 265 euros. De IBI serían 150 (0,5% sobre el mismo valor catastral), 73 euros por el vehículo y 42 euros por la basura.

Pereiro grava el IBI al 0,6%, por lo que el mismo valor catastral de referencia supondría 180 euros. El impuesto de vehículos también es de 73 euros y la basura supone 36 euros anuales. En total serían 289 euros.

San Cibrao, con un gravamen del 0,4% en inmuebles, rebaja el IBI con respecto a Pereiro, suponiendo así 120 euros. El resto de recibos tienen prácticamente el mismo coste, por lo que suma un total anual de 229 euros.

Coles, el más barato

El municipio más 'barato' en lo que a tasas municipales se refiere es Coles. Los inmuebles pagan allí el 0,4% de su valor catastral, lo que supondría en este supuesto comparativo 120 euros. Los vehículos tomados como referencia (de 12 a 15,99 caballos fiscales, los más matriculados) pagarían 73 euros y la basura, 24 euros. En total serían 217 euros, 155 menos al año que los residentes en la ciudad.

EN DATOS

La ciudad perdió en los últimos cinco años 2.418 habitantes.

Barbadás incrementó su censo en 1.697 personas.

La Región

Pereiro de Aguiar ganó 723 habitantes desde 200.

San Cibrao aumentó 360 vecinos en el último lustro. Coles lo hizo en 55.

Fuente:

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

*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.*