

La crisis inmobiliaria toca fondo para la vivienda y se agrava en locales comerciales

Lr - 11-02-2010

Los indicadores de actividad del mercado inmobiliario durante el año pasado confirman la caída en el sector. El año cerró con un descenso del 22% en las transacciones de vivienda y una fuerte caída de los visados para nuevos proyectos. Los profesionales inmobiliarios consideran que el sector residencial ya ha tocado fondo, pero sostienen que el mercado de locales comerciales tendrá que moderarse aún más. De hecho, el alquiler de bajos ha sufrido una notable caída y las ventas son casi nulas.



Durante el año pasado se vendieron 2.370 viviendas en la provincia, lo que supone una caída del 22% con respecto al ejercicio anterior. No obstante, según los agentes inmobiliarios, el mercado ourensano ya ha tocado fondo, aunque esto no implica una recuperación inmediata si no mejora el empleo y la financiación llega con fluidez a los compradores. El metro cuadrado está actualmente a unos 1.600 euros de media, tras haber caído unos 250 euros con respecto a la temporada 2006-2007.

El segmento de actividad en el que la caída no ha llegado al fondo es el de los bajos y locales, cuyo stock ha crecido notablemente en los últimos meses, debido a la mala situación que atraviesa el sector comercial. De hecho, cada vez es más frecuente ver locales vacíos en calles céntricas de la ciudad, cuando antes, si cerraba un negocio, pronto abría otro en su lugar.

A modo de ejemplo, un local de 100 metros cuadrados en la zona centro de la ciudad se alquilaba antes por 2.500 euros mensuales, mientras que ahora ha bajado a 1.800.

La zona más cara sigue siendo la calle Paseo, donde el precio medio está entre 5.000 y 7.000 euros, mientras que en Santo Domingo oscila entre los 2.500 y los 4.000. No obstante, para los comerciantes locales es cada vez más difícil asumir estos precios, mientras ganan presencia en estas zonas las grandes cadenas o franquicias, que sí pueden hacer frente a rentas tan elevadas. Por el contrario, en los barrios se pueden encontrar locales mucho más económicos (unos 400 euros de media).

Contexto

Esta situación ha provocado que "antes había inversores que compraban bajos para alquilar, pero eso ahora se ha acabado. En estos momentos no se vende ninguno", según Benito Iglesias, presidente de la Asociación de Inmobiliarias. Los precios de venta también han bajado. Por ejemplo, un local en la Avenida de la Habana que antes se vendía por 1.200.000 euros ahora está en 900.000, negociables.

Las tendencias del mercado inmobiliario muestran que se está nivelando el volumen de ventas de viviendas nuevas y usadas, cuando en los últimos años predominaban las primeras. Esto se debe fundamentalmente a la moderación del precio de los pisos usados, que se había disparado en los años del “bum” y que se corrigió en mayor medida que el de los nuevos. No obstante, la vivienda de protección sigue siendo minoritaria en el mercado ourensano: supuso sólo el 4,2% de las ventas de 2008, cifra similar a la de años anteriores.

La ralentización de las transacciones inmobiliarias ha ido acompañada de la caída de la construcción de nuevos edificios. Así lo reflejan los datos de certificados de fin de obra que recoge el Ministerio de Fomento, que entre enero y noviembre de 2009 ascendieron a 1.593 viviendas, frente a los 2.278 que se habían registrado el año anterior (en el que ya se había registrado una caída importante, pues ya en 2008 se dejaron sentir los efectos de la crisis).

Nuevos proyectos

Los certificados de fin de obra no son, sin embargo, los que muestran las peores tendencias del sector, puesto que todavía en 2009 finalizaron edificios iniciados en el momento de “bum” inmobiliario y que sus promotores fueron ralentizando al frenarse las ventas. El dato que refleja en mayor medida la parálisis inmobiliaria son los proyectos de obra nueva. En 2009 (a falta de contabilizar los datos del mes de diciembre) se registraron 632 visados para viviendas, cuando en 2008 ascendieron a 2.180.

Frente a la caída en la obra nueva, el segmento de la construcción residencial que presenta mayor estabilidad es el de la rehabilitación o ampliación de viviendas: en 2009 se tramitaron 123 visados para este tipo de actuaciones, una cifra muy similar a la del año anterior (128).

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.