

REDACCIÓN - 15-03-2010

Los indicadores de actividad en el mercado inmobiliario siguen constatando la caída del sector. Un estudio realizado por el Ministerio de Vivienda sobre la actividad del último año refleja que el 75% de las viviendas que estaban en construcción ese año -1.921 de un total de 2.565- permanecían sin vender al cierre de ese ejercicio, frente a las 644 que sí se habían comercializado. Se trata del porcentaje más alto entre las ciudades gallegas, ya que en A Coruña se situaba en un 58%, en Lugo en un 48% y en Pontevedra en un 51%.



El dato constata el cambio de tendencia que ya se vivió ese año en el mercado, puesto que entre los años 2005 y 2007 se realizaba un gran volumen de ventas sobre plano, pero ahora la gran mayoría de clientes no compran hasta que la obra está acabada.

El estudio del Ministerio de Vivienda cifra en 3.533 el stock de vivienda que permanecía a la venta en la ciudad al cierre del año 2008, lo que sitúa la cifra en 10 propiedades por cada millar de habitantes, también según este estudio. Se trata de un número inferior al de A Coruña (13 viviendas por cada millar de residentes) y Pontevedra (11), pero superior a la de Lugo (8).

Las dificultades para la venta han persistido en el año 2009, lo que provoca el incremento de esta bolsa de propiedades. Según datos de la Asociación de Inmobiliarias de Ourense (Adeido) y del Colegio de Arquitectos, son aproximadamente unos 6.000 los inmuebles que se encuentran actualmente a la venta en el área urbana, que incluye tanto la ciudad como los principales municipios de su entorno (los de Barbadás, Pereiro y San Cibrao das Viñas).

Teniendo en cuenta el actual ritmo de ventas (que ha bajado a unas 2.000 operaciones por año), los agentes inmobiliarios estiman que ese stock de viviendas tardaría tres años en eliminarse, siempre que no se construyese nada. Pero, aunque el volumen de construcción cayó notablemente, se mantiene cierta actividad con lo que, estimando que se ejecute una tercera parte de lo que se construía en años anteriores, se tardaría unos seis años en eliminar el stock. Unos plazos siempre condicionados a la evolución del sector, cuya actividad probablemente se incremente en tres o cuatro años.

### Nuevas obras

La situación del mercado provoca también que sean muy pocos los promotores que inician una obra nueva, según constata el presidente de la Asociación de Constructores de Ourense, Eligio Nieto, quien indica que la situación se mantendrá igual este año y probablemente el próximo.

En este sentido, el presidente de Adeido, Benito Iglesias, indica que los

# La Región

promotores no inician una obra nueva hasta que tienen al menos un 35% de las ventas comprometidas. El problema que encuentran es que, en cuanto venden una vivienda, tienen que acabar el edificio para cumplir el contrato, por lo que ahora optan por no comenzar la obra hasta que tienen comprometido un porcentaje de ventas que garantice la viabilidad de la promoción.

No obstante, muchas obras se han parado y otras continúan en ejecución a un ritmo más lento que antes. Mientras, quienes tienen edificios terminados han optado en algunos casos por el alquiler con opción a compra como vía para obtener liquidez. No obstante, es una iniciativa que no gusta a los promotores pues, de cara a la venta futura del inmueble, éste perdería valor si ya estuvo ocupado anteriormente con respecto a una obra nueva.

Se equiparan las operaciones de nuevas y usadas

El precio de la vivienda nueva en Ourense descendió sólo levemente desde el inicio de la crisis, ya que los promotores son reacios a bajarlo debido al elevado coste que pagaron por el suelo en los últimos años. No obstante, la vivienda usada (que había subido mucho en los años del 'bum' inmobiliario) sí ha experimentado una notable corrección. Por ello, si antes el porcentaje de pisos nuevos alcanzaba el 70% del total de ventas, en los últimos meses esta diferencia se está reduciendo y prácticamente se está igualando el número de transacciones de vivienda nueva y usada, según indica el presidente de Adeido, Benito Iglesias.

El precio medio de la vivienda en la ciudad se sitúa, por término medio, en unos 1.600 euros por metro cuadrado. En todo caso, según los agentes inmobiliarios, la reducción de precio en Ourense ya ha tocado fondo, lo cual no implica que se reactiven las ventas, por las dificultades que persisten en el mercado.

Otra de las cuestiones que preocupa tanto en el sector como a posibles compradores es la próxima subida del IVA, prevista para el 1 de julio. El tipo que se aplica a la vivienda (el reducido) pasará de un 7% a un 8%, lo que afectará de lleno a las operaciones inmobiliarias.

Las trabas a la financiación continúan lastrando el mercado

Las dificultades en el acceso a la financiación son, tanto a juicio de promotores como de agentes inmobiliarios, el principal obstáculo que mantiene lastrado el mercado inmobiliario. 'Sigue habiendo mucha gente interesada, pero el problema es que cuando van al banco no les dan financiación', argumenta el presidente de la Asociación de Constructores, Eligio Nieto, quien considera que es fundamental que se articulen medidas tanto desde el Gobierno central como del autonómico que faciliten la compra. Y es que en los años de auge del sector, los bancos ofrecían hasta el 110% del importe de la operación, pero ahora lo limitan al 80% y, además, la tasación se realiza muy a la baja, según cuestiona Nieto.

Hipotecas

# La Región

Los datos del sector hipotecario constatan este descenso de actividad. En concreto, el año pasado se formalizaron en Ourense 2.229 hipotecas sobre viviendas, lo que supone un descenso del 28% con respecto al ejercicio anterior, en el que habían superado las 3.000, según los datos del Instituto Nacional de Estadística. Lo que permanece estable es el importe medio por el que se endeudan los ourensanos a la hora de comprar vivienda: unos 99.000 euros de media.

También ha disminuido el número de hipotecas que se solicitan para la compra de solares. En 2008 habían sido 313 en Ourense (cifra ya inferior a la de ejercicios anteriores), mientras que en 2009 se redujeron a la mitad y se formalizaron 150 operaciones. No obstante, el importe medio creció ligeramente y ronda los 230.000 euros.

Mientras, también se incrementa el número de cambios de las condiciones de los préstamos, que pasó de 1.141 hipotecas sobre viviendas en 2008 a 1.331 en 2009. La mayoría de los cambios corresponden a un proceso de novación (modificación de las condiciones, manteniendo la misma entidad financiera), mientras las subrogaciones (cambio del acreedor o del deudor) suponen una mínima parte.

Aunque las dificultades en el sector inmobiliario han motivado un aumento del número de ejecuciones hipotecarias, en la provincia de Ourense el 'bum' del mercado no fue tan importante como en otras regiones españolas, lo que provoca que sea una de las provincias donde las entidades bancarias tienen menos propiedades a la venta derivadas de embargos. Además, estas propiedades suelen ser de baja calidad.

## Vivienda protegida

La construcción de vivienda protegida, por su parte, continúa siendo una asignatura pendiente en Ourense (el año pasado supusieron sólo el 5% del total de transacciones formalizadas en la provincia, mientras que la actividad en la ciudad es prácticamente nula). En este sentido, Eligio Nieto indica que el nuevo marco regulador sobre este segmento del mercado ofrecerá unas condiciones más favorables tanto para la promoción como para la compra, que favorecerán su ejecución. Además, se endurecerán los controles para evitar que estos pisos se vendan por encima del precio correspondiente, irregularidades que se estaban produciendo hasta ahora.

Por otra parte, los compradores deberán acreditar que tienen posibilidades de obtener financiación cuando se apuntan en las listas para obtener una vivienda de este tipo, evitando casos que se producían ahora en los que los interesados se registraban como demandantes pero luego no obtenían la financiación necesaria para poder cerrar la compra.

## 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.