

El precio del piso más caro de Lugo multiplica por veinte el del más barato

- ▶ La vivienda seminueva en buen estado y la usada barata para reformar concentran el grueso de la demanda actual
- ▶ Los agentes inmobiliarios coinciden en que hay un gran interés por la obra nueva, pero ya no se vende en plano

M.P. LUGO. La diferencia de precio entre el más barato y el más caro de los pisos que se encuentran a la venta en Lugo es de veinte veces. Curiosamente —y a diferencia de otras ciudades, donde la ubicación lo es todo y cruzar una calle supone sumar o restar automáticamente varios miles de euros al metro cuadrado— aquí la zona es importante, pero no decisiva. En un lugar en el que el interés por la rehabilitación es reciente, todavía es muy posible encontrar pisos muy céntricos a buen precio.

La más barata de las viviendas a la venta —un piso en Garabolos por 30.000 euros— se encuentra en una zona considerada económica, pero hay que tener en cuenta que por 10.000 más se puede adquirir un piso en pleno casco histórico, en la Rúa Nova, de 4 dormitorios, y 100 metros cuadrados. Pisos así se buscan para rehabilitar, según admite Miguel Crecente, uno de los socios de Inmobiliaria Norte, donde en el otro extremo se puede encontrar un chalé de 325 metros cuadrados en la zona sur de la ciudad que se encuentra a la venta por 600.000 euros.

Esos dos ejemplos muestran no solo la horquilla de precios en la que se mueve el mercado inmobiliario lucense, sino que también dan fe de las viviendas que suponen el grueso del mercado actual, de lo que interesa a los compradores: pisos céntricos y baratos para reformar y vivienda seminueva en buen estado, especialmente si es amplia.

«El comprador que quiere reformar busca piso en el centro, que tiene más encanto para vivir. Quiere luz y quiere metros y

aprieta el precio para que le salga lo más económico posible y poder invertir más en la reforma», dice Jaime Villareal, gerente de Inmobiliaria Acrópole.

Los agentes inmobiliarios coinciden sin excepción en cuáles son las zonas más demandadas, y en consecuencia con una superficie más cara, y aquellas en las que se pueden todavía encontrar buenos precios. El metro cuadrado más gravoso está, como en cada ciudad, en el centro, pero el centro se concibe aquí de forma laxa. Pese a la barrera natural de la muralla, para algunos el centro incluye también toda la Ronda, el Parque y la parte más inmediata de Ramón Ferreiro. Como en intramuros, la oferta es escasa y la gran mayoría de pisos carecen de alguno de los servicios considerados básicos (fundamentalmente ascensor y garaje, suele faltar alguno y en muchos casos, ambos), pero el Parque es para muchos la zona con más tirón.

Las zonas más económicas son Garabolos, Abella y O Castiñeiro, A Residencia (donde ha bajado en picado el precio de venta y el del alquiler desde la apertura del Hula) y Camiño Real. Pese a todo, se puede encontrar vivienda barata para arreglar salpicada por casi toda la ciudad.

OBRA NUEVA. Otro punto en lo que hay unanimidad es en la demanda de obra nueva. «Hay mucho interés por la vivienda nueva. Cualquier promoción que se ponga en marcha se venderá bien», admite Javier López Jato, director gerente de Inmobiliaria Futura. Ese tirón no es extraño, los pisos a estrenar siempre han conciliado

interés, pero sí la forma de comprarlos. «Sobre plano es muy difícil vender», señala Diego Pozo, director de Pisofácil.

«A medida que la obra está más avanzada se percibe más interés», admite el promotor Richard Dora-

do, que tiene en marcha una promoción en Sanfíz de 28 viviendas de las que ya se han vendido 12. En esa obra, las divisiones ya están hechas y queda un año para entregar los pisos.

Los agentes inmobiliarios ase-

guran que el cliente está escaldado de experiencias propias y ajenas y quiere asegurarse de que la obra se termina. Dorado no percibe desconfianza, pero sí interés por comprobar la forma que va tomando el edificio antes de comprar.

CASCO HISTÓRICO



40.000 Rúa Nova

Con una superficie de 100 metros cuadrados y cuatro dormitorios y un precio ajustado, este piso es un buen ejemplo de vivienda para rehabilitar.



450.000 Santo Domingo

Esta vivienda de 197 metros cuadrados y tres baños tiene algunas características muy apreciadas y escasas en el centro, como dos plazas de garaje.

ZONA NORTE



30.000 Garabolos

Tiene tres dormitorios y un baño. Se encuentra en un barrio donde los precios suelen estar ajustados debido a la distancia con el centro.



154.000 Lamas de Prado

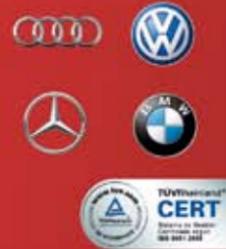
Esta vivienda de obra nueva a estrenar tiene cuatro habitaciones, todas con armarios empotrados, una característica ahora muy valorada.

SI QUIERES CONFIANZA,
AUTOS FLORES

Vehículos nuevos, seminuevos y usados

Alqui-propiedad para empresas,
autónomos y particulares

AUTOS FLORES



3 AÑOS
DE GARANTÍA

VISÍTANOS EN: Ronda das Fontiñas, 127. Lugo.



Tfno. 982 22 39 12

Fax. 982 25 49 84

correo@autosflores.net

www.autosflores.net



EMERGENTES ▶ **Sergio Mosquera** Portavoz de la Fundación Galicia Innova, que ofrece un proyecto de empleo juvenil «La Fundación seleccionará a 25 menores de 30 años en Lugo» >P8

ZONA OESTE



35.000 Fonte dos Ranchos

Tiene una gran superficie (140 metros cuadrados) y techos altos, lo que atrae a los compradores que buscan algo para rehabilitar.



125.000 A Residencia

Con 90 metros cuadrados, es un piso listo para entrar a vivir porque ya está equipado. Incluso se da la opción de comprar ya amueblado.

ZONA SUR



50.000 García Bernal

Este piso tiene 80 metros cuadrados, tres dormitorios y dos baños y es una opción para los que quieran rehabilitar una vivienda.



600.000 Aviación Española

Con 325 metros cuadrados, cinco dormitorios y cinco baños, este chalet en la zona sur de la ciudad es una opción para los presupuestos más holgados.

ZONA ESTE



53.000 Barrio A Estación

Este piso tiene 4 habitaciones y 2 baños y 84 metros cuadrados. Se presenta como una buena opción para arreglar y próximo al centro de la ciudad.



186.000 Rúa Castelao

Tiene 79 metros cuadrados, tres habitaciones y dos baños, además de una plaza de garaje y la posibilidad de hacerse con una segunda.

El aislamiento y los acabados son claves para la compra

▶ El dúplex pierde tirón con respecto a hace unos años, al igual que el estudio de una habitación

Si bien las zonas de interés apenas han variado —aunque algún agente inmobiliario percibe un descenso de demanda en Aceña de Olga para otros sigue siendo idéntica— sí ha cambiado en qué se fijan los lucenses a la hora de comprar piso.

La crisis ha convertido al comprador en más conservador y ha centrado su interés en cuestiones que antes se miraban menos. Los gerentes de Inmobiliaria Norte y Futura destacan que se fijan más en el aislamiento del edificio y en la certificación energética. No era común hace unos años que los clientes se interesaran por si la fachada era ventilada o por el tipo de tejado.

Ahora sí y, para el promotor Richard Dorado, es la clave del interés que pueda haber por la obra nueva. «Ahora ofrecemos un salto de calidad sustancial con respecto a pisos de hace unos pocos años», apunta. Los acabados son clave y los compradores que se dirigen directamente al promotor preguntan inmediatamente por ellos.

Por su parte, Crecente, de Inmobiliaria Norte, apunta que el comprador actual «mira más» la oferta, está más informado. En el boom era tal la demanda que había compradores para la práctica totalidad de vivienda que se pusiera en el mercado. López Jato, de Futura, coincide en la sofisticación del comprador, que ha aprendido de experiencias propias y ajenas.

TAMAÑO. Para Dorado, el rey es el piso de tres habitaciones. Es lo que más han pedido sus clien-

tes, aunque los apartamentos de dos también interesan. Diego Pozo, de Pisofácil, dice que percibe mucho interés por las viviendas de cuatro habitaciones, también de tres, pero sobre todo de cuatro, la vivienda de una familia grande, de la que hay poca oferta y cada piso que se incorpora al mercado levanta claro interés.

Aunque Dorado también ha vendido algún estudio para clientes que tienen intención de ponerlos en alquiler, la mayoría de los agentes consultados señalan que la demanda de esos pisos es mínima. En una ciudad en la que descendió de forma tan acusada el número de estudiantes universitarios, el estudio ya no resulta un producto inmobiliario tan goloso como lo fue hace una década.

Otra nueva tendencia en los hábitos de compra es el desinterés por el dúplex. Solo hay una excepción: aquellos que tienen una habitación y un baño en la planta baja; es decir, los que permiten hacer toda la vida en una sola planta y tienen a mayores una terraza en el segundo piso.

Para Villareal, de Acrópolis, esas dos características son la condición 'sine qua non'. El resto de dúplex que reúnen todos los servicios en una planta y la zona de descanso en otra tendrán difícil salida a partir de ahora, opina.

Otras cuestiones también han ido provocando interés entre los compradores: se prefiere la ducha a la bañera, incluso en los dos baños de una vivienda, e interesa más un vestidor adyacente que un gran dormitorio.

NUÑEZ MOTOR

ROADWIN 125
 2.199€

INYECCIÓN ELECTRÓNICA
 Nuevas instalaciones en: C/Ancas 30
 Visítanos y ve los nuevos modelos
 Rúa da Aguiá, 12-14 | 27003 Lugo
 982 240 623 | nunezmotor@yahoo.es

CENTRO NEXOS
 ORIENTACIÓN PSICOPEDAGÓGICA Y APOYO ESCOLAR
 www.centronexos.com
 • ESPECIALISTAS EN TDAH
 • TRASTORNOS DEL APRENDIZAJE
 • FRACASO ESCOLAR
 Irmáns Vilar Ponte, 1 - entlo. | LUGO
 982 24 64 73 - 626 99 07 60

Casamos!
TVG
 busca
PARELLAS
 que casen este ano
629 485 311
 casamos@crtvg.es

GalaGroup
 peluqueros
 Alisado JAPONÉS 200€ 250 €
 Alisado BRASILEÑO 200€ 200 €
 Alisado KERATINA 200€ 100 €
 Relajante RIZO 70-80€ 50 €
 Promoción válida hasta el 1 de octubre
 Ronda de la Muralla, 97-bajo | Lugo | 982 255 705 | www.galagroup.es