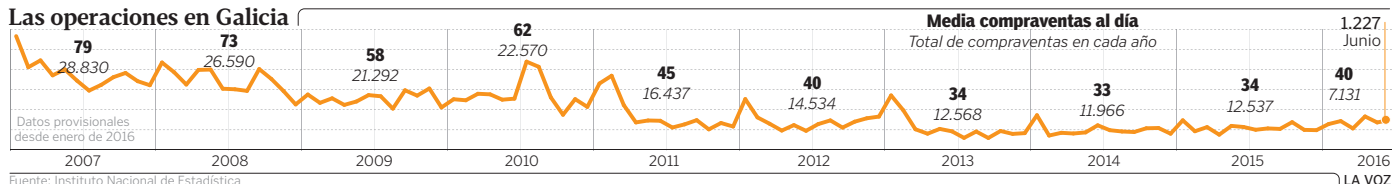


Las operaciones en Galicia



La venta de viviendas en Galicia remonta y alcanza su mejor ritmo desde el 2011

Las compras se concentran en pisos usados, mientras se va reduciendo el «stock» de nuevos

ANA BALSEIRO

MADRID / LA VOZ

«Estabilización», «normalización paulatina» y «recuperación incipiente» son los términos más repetidos por los expertos y por el propio sector inmobiliario para describir la vuelta a la vida del mercado de la vivienda. Optimismo, pero contenido, porque aún está demasiado reciente en la memoria el traumático estallido de una burbuja a la que no quieren volver. Pero los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística confirman que el sector se desprezara, como respaldan las compraventas de vivienda contabilizadas en el primer semestre del año, 7.131 en Galicia, o lo que es lo mismo, una media de 40 ventas por día. Es la cifra más elevada desde hace un lustro, cuando estaba en 65. El aumento de las ventas ha provocado que en muchos ayuntamientos se haya reducido el stock de viviendas que llevaban tiempo sin encontrar salida. Un dato: en el primer trimestre del año ha bajado de 87 a 63 el número de ayuntamientos que no han logrado vender ningún inmueble.

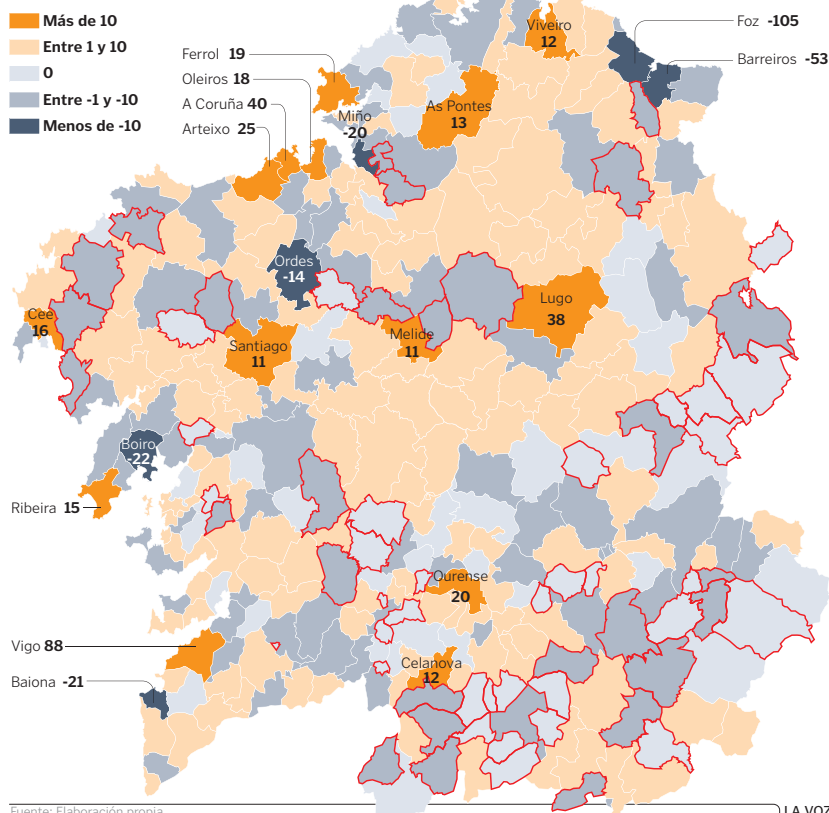
Solo en junio, en la comunidad se vendieron 1.227 pisos, lo que se traduce en un incremento de casi el 15 % respecto al mismo mes del año anterior. El repunte gallego, sin embargo, aún se queda por debajo de la subida media registrada en el país en el mismo mes, con 36.856 transacciones y un incremento del 19,4 %, la tasa más alta registrada desde principios del 2013.

¿Qué está tirando del mercado? Los expertos coinciden en señalar la confluencia de varios factores, entre los que destacan no solo que vuelva a haber crédito, sino también en condiciones más ventajosas, por los bajos tipos. A ello se suma el ajuste de los precios en los últimos años y la mejora de la situación económica, que activan la demanda.

«Al cierre del 2015, nuestras perspectivas para este año ya eran positivas, porque constatabamos a pie de calle el movimiento que había», explica Benito Iglesias, presidente de la Federación Gallega de Empresas

La venta de vivienda

Diferencia entre el primer trimestre del 2016 y del 2015



Inmobiliarias (Feguin). Con él coincide el delegado territorial en Galicia de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (APEI) y director gerente de Inmobiliaria Futura, Javier López Jato, para quien «el mercado vuelve a coger fuerza otra vez», por lo que espera «un año de bonanza, con crecimiento de la actividad, aunque sin volver a la locura que era durante el bum».

Casi sin pisos nuevos

También coinciden en lo que respecta a que las transacciones se concentran en la vivienda usada.

En 63 concellos no se vendió un solo piso en el arranque del año; en el 2015 sucedía en casi 90

Y es que en junio la adquisición de pisos de segunda mano en la comunidad concentró el 72 % del total y creció un 50 % respecto al año anterior, mientras que la obra nueva retrocedió un 20 %, lo que tanto Iglesias como López Jato explican por la reducción del stock de vivienda nueva.

«Ya prácticamente no queda vivienda nueva, porque en los últimos años no se ha construido, algo que habría que comenzar a hacer nuevamente», señala López Jato, mientras que Iglesias matiza que «además, la reserva que queda se concentra en su mayor parte en zona de costa, ya que se concibió para segunda residencia, mientras que en las grandes ciudades hay poca obra nueva, y la que hay o tiene un precio excesivo o no se vende por su mala ubicación». Desde la Asociación Provincial de

Promotores Inmobiliarios de A Coruña (Aproinco), su secretario general, Juan José Yáñez, lo confirma. «El problema del stock que queda es que es segunda residencia y en mala ubicación, alejado de las grandes ciudades, que es donde se concentra la demanda de primera residencia», dice.

Apostilla que básicamente no queda proyectos sin terminar, «un mix que lo hace invendible, ni siquiera tirando precios». Aunque Yáñez admite que están notando que «habría cierta demanda para el inicio de nuevas promociones y que se está empezando a recalentar el terreno cuando está bien ubicado», se muestra muy cauto sobre volver a construir y aduce dificultades burocráticas y modificaciones de criterio en la concesión de licencias motivadas por los cambios en los gobiernos municipales.

Los precios, que en una década se hundieron más del 27 %, vuelven a repuntar

Junto con el crédito, el otro factor determinante en la reactivación de la demanda es el precio. Y después del durísimo ajuste sufrido desde el estallido de la burbuja —según el informe semestral de Feguin, en Galicia se hundieron más del 27 % desde los máximos del 2007— han vuelto a la senda ascendente. El índice que ayer publicó Tinsa, una de las principales tasadoras del país, muestra que en julio el precio de la vivienda aumentó un 0,3 %, mientras que en el acumulado del año ha repuntado un 1,6 % frente al recorte que experimentó en el mismo período del año anterior. El índice acumula un descenso del 41,3 % desde los máximos registrados en el 2007.

«Aunque el aumento de precio se ha moderado en julio, se mantiene la senda de estabilización iniciada hace dos años», señala desde Tinsa Susana de la Riva, que insiste en que «la situación en España es muy heterogénea».

«Aún hay zonas del país donde los precios siguen cayendo (zona cantábrica, Navarra, Castilla y León o el interior de Andalucía), porque el ajuste no ha concluido por factores diversos, aunque sea más suave, frente a otras como Madrid, Barcelona o las áreas con mayor demanda extranjera, como la Costa del Sol o las islas, en las que los precios suben claramente. Pero en conjunto, hablamos de estabilización».

Un alza del 5 % este año

La previsión de Tinsa es que los precios suban de media en España este año hasta un 5 %, cálculo en el que coincide el último informe semestral de Bankinter sobre el mercado inmobiliario, que señala un repunte en los próximos 18 meses de entre el 3 y el 5 %.

ANÁLISIS EL IMPACTO ECONÓMICO

Más ventas, pero sin apenas obra nueva ni empleo en el ladrillo

El aún alto «stock» de pisos hace que el sector, con 70.000 empleados en Galicia, no dé aún señales de reactivación

R. SANTAMARTA
REDACCIÓN / LA VOZ

Una cosa es que se mueva el mercado inmobiliario —con mayor o menos intensidad, y en unos puntos más que en otros— y otra que el sector de la construcción en Galicia, del que dependen 70.000 familias, haga lo mismo. Los datos de edificación de este año que ha ido registrando el Instituto Galego de Estatística revelan que en los cuatro primeros meses de este 2016 se han levantado poco más de 400 inmuebles; en los años en que se inflaba la burbuja se llegaba a 1.000 en un solo mes.

Que no remonte el ladrillo también se traduce en el empleo: esos 70.000 puestos que, según la EPA, están dedicados ahora a la construcción están muy lejos de los 120.000 que se alcanzaron justo antes de que reventara todo el negocio.

La compraventa de viviendas vuelve a coger brío en Galicia, aunque lo hace a un ritmo más pausado que en otros puntos de España; el motor del sector continúan siendo cinco provincias donde se concentran casi la mitad de las operaciones: Madrid, Barcelona, Alicante, Málaga y Valencia. Y también lo hace de una forma muy desigual por todo el este rincón del noroeste: no se mueve con la misma rapidez en grandes áreas urbanas y puntos turísticos de la zona que en ayuntamientos medianos del interior. «Hay una Galicia a dos velocidades: por un lado tene-

mos las viviendas en zonas urbanas y ayuntamientos limítrofes, y por otro, la vivienda en la zona rural, que son la inmensa mayoría, y ahí es donde está estancada la demanda», apunta Benito Iglesias, responsable de las inmobiliarias gallegas.

Los datos por concellos dan cuenta de ese ritmo desigual. En el primer trimestre, los siete mayores municipios, donde reside un tercio de la población gallega, concentraron casi el 50 % de las operaciones. Y repuntaron significativamente en zonas de expansión de A Coruña (en Oleiros, Cambre o Arteixo la compraventa creció al 20 %), Santiago (en Ames un 34 %) y Vigo (en Cangas, Redondela o Porriño, por encima del 30 %).

Caso aparte merecen Foz y Barreiros, entre los diez municipios con mayor volumen, pero por la segunda residencia y su elevadísima bolsa residencial.

Los factores que pesan

Ese ritmo desigual, el remanente de vivienda nueva —con la penalización de estar situada en lugares con peor salida— y el negocio que aún tienen que colocar los bancos (sus propios pisos) han hecho que la construcción en sí apenas se recupere en la comunidad. Y eso es relevante porque de las operaciones que logre sacar adelante este negocio influirán de forma clara en otros negocios que van aparejados, desde los muebles hasta la carpintería, el cemento o los servicios.

Parece claro que el sector inmobiliario residencial «está consolidando la senda de recuperación iniciada en el 2014», como apunta el último informe de Bankinter. Las inmobiliarias lo constatan. Pero la otra pata del negocio del ladrillo aún tendrá que pasar tiempo hasta que consiga levantarse.



El sector de la construcción ha perdido unos 50.000 empleos en Galicia en apenas siete años. MARCOS MÍGUEZ

¿Hemos aprendido algo?

En los últimos años nos hemos ido acostumbrando a convivir con las estadísticas. Su uso ha crecido exponencialmente a todos los niveles. Todo el mundo utiliza los números y porcentajes para bendecir la veracidad de sus argumentos y vencer en la despiadada lucha que protagonizan los variados conflictos de intereses entre los agentes económicos.

El sector de la construcción no es ajeno a esta dinámica. Si tuviésemos la paciencia para recuperar cronológicamente lo que se ha dicho sobre sus virtudes y pecados nos sorprenderíamos al observar las similitudes argumentales durante las mismas fases de los diferentes ciclos constructivos habidos en los últimos cincuenta años.

Somos hijos de nuestro tiempo y movernos en lugares comunes siempre es una red de seguridad para no equivocarse. En estos momentos, y después de un duro ajuste del mercado inmobiliario, caracterizado por su escaso nivel tecnológico, parece razonable que los potenciales demandantes que han conservado o mejorado su situación durante la crisis lleven algún tiempo buscando la mejor ganga. Este incremento de las transacciones comúnmente se asocia con una mejora en la economía del ciudadano medio, aun-

que sea más un deseo que una realidad si no tenemos en cuenta otros muchos factores. No obstante, detrás de todo lo que signifique construir utilizando cemento existe un confuso entramado de elementos y relaciones que deberían clarificarse para dotar a este sector de un nuevo enfoque.

Como en cualquier mercado, nos encontramos con unos agentes que compran y otros que venden. Sin embargo, el bien vivienda tiene un encanto especial. Es fundamental para nuestra existencia y, además, una especie de amigo entrañable al que darle nuestros ahorros para que los multiplique. Con el último ciclo expansivo y la posterior crisis, algunos tópicos han tenido que revisarse dolorosamente. El precio de la vivienda no tiene por qué subir eternamente, la opción como depósito de valor no está asegurada, la falta de cultura financiera es peligrosa, ya no somos el ombligo del mundo, la fiscalidad no es neutral, los bancos buscan maximizar beneficios y no el bien común, el dinero fácil corrompe voluntades y el crédito sin límites nubla el discernimiento.

Aunque los números vuelven a ser optimistas, todavía no se ha realizado una reformulación profunda en este sector, especialmente desde las Administraciones. Importante y necesaria asignatura pendiente para evitar la irracionalidad colectiva de nuevo.

Sal de
tus gafas
de siempre.
Entra en
mó

+1000 modelos

2 gafas mó
graduadas
con antirreflejante
+ sol graduadas

97€

mó
diseñadas para vivirlas,
sólo en MULTIÓPTICAS

A CORUÑA Cantón Grande, 2. E-15000106 Plaza de Lugo, 1. E-15-000131 Benito Blanco Rajoy, 1. E-15-000979 Barcelona, 28. E-15-000250 C.C. Marinada City, L. 46 E-15-001102	CARBALLO Desiderio Varela, 3 E-15-000127
LUGO Pza. Mayor, 6-7 (Esq. Dr. Castro) E-27-000343 Pza. de Santo Domingo, 10 E-27-000380	FERROL Real, 104. E-15-001148 Crta. Castilla 167-169. E-15-001148
OURENSE Pza. Juan XXIII, 10. (Esq. Paz Nova). E-32-000309	SANTIAGO General Pardiñas, 26 E-15-001236
VIGO Príncipe, 37. E-36-000874	RIBEIRA Rosalía de Castro, 5. E-15-000310

MULTIÓPTICAS