

♦ A CORUÑA ES LA SEGUNDA PROVINCIA ESPAÑOLA EN LA QUE SUBIÓ MÁS EL PRECIO DE LAS CASAS

## Los gallegos tardan una media de cinco años y ocho meses en adquirir una vivienda

Los gallegos tardan algo más de cinco años y ocho meses en adquirir una casa, en base al salario medio y al precio medio de la vivienda, según publica el

Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 1999, un periodo cuatro meses inferior a la media estatal. Sin embargo, en A Coruña, sexta capi-

tal española con menos viviendas en propiedad y segunda en la que más subió su precio, ese plazo se amplía hasta los seis años y siete meses.

SANTIAGO. M. Nogueira

Los lucenses son los octavos en España, y primeros en Galicia, que más rápido acceso tienen a un domicilio, considerando la relación entre el salario medio y el precio medio de la vivienda, de manera que en algo más de cuatro años y siete meses ya pueden ser propietarios de una casa. Al contrario, los coruñeses son los que más tarde acceden a la vivienda (6,75 años), mientras que en Pontevedra el plazo se sitúa en seis años y dos meses, y en Ourense en cerca de cinco años y medio, según recoge el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 1999.

El parque de viviendas en Galicia asciende a casi un millón doscientas mil, de las que el 86,25% son en propiedad y el 13,75% están en régimen de alquiler, sin embargo al analizar esta distribución por capitales, A Coruña destaca por ser la sexta capital provincial española, y primera gallega, con menos propietarios (81%).

Por el contrario sólo el diez por ciento de las viviendas ourensanas están en el circuito de alquiler, en Lugo el 88% son en propiedad y en Pontevedra esta cifra desciende al 86 por ciento.

Por lo que se refiere al incremento del precio de la vivienda en 1998 respecto al año anterior, en A Coruña subió un 9,65%, cifra que la sitúa como la segunda capital provincial (después de Baleares) donde la construcción experimentó un mayor encarecimiento. En Ourense, con un aumento del 4,27%, también se sobrepasó la subida media de España (3,45%). En cambio, en Lugo la vivienda libre nueva plurifamiliar experimentó una subida del 1,41%, y en Pontevedra no sobrepasó un aumento del 0,78 por ciento.

Por otra parte, la quinta edición del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español señala que existen 31.084 viviendas en stock en la comunidad gallega, lo que interpreta como el exceso de oferta sobre la demanda, y consecuentemente revela una mala capacidad de absorción del mercado. Mientras cifra la demanda potencial provincial de pisos al año en Galicia en 40.937, el informe apunta que la demanda con el poder adquisitivo necesario para el acceso a esas viviendas supone la cobertura de 14.463 casas.

### Oferta casi cuatuplicada

La oferta de viviendas iniciadas a lo largo de todo el pasado año consideradas en su conjunto, incluyendo la promoción privada

TOTAL HIPOTECAS	
Total hipotecas	20.564
Hipoteca Media	9.003.962 ptas
Ahorro por cápita	1.242.777 ptas.
VIVIENDAS	
Parque de viviendas	1.198.132
Viviendas en propiedad	86,25%
Viviendas en alquiler	13,75%
Relación población/parque viviend.	2,27%
Total viviendas iniciadas en 1998	32.132
Total viviendas libres	30.381
Total viviendas protegidas	1.751
*Relación precio vivienda/salario	5,81 años
*Coste construcción vivienda protegida	65.250 ptas./m <sup>2</sup>
*Precio suelo vivienda libre	38.813 ptas/m <sup>2</sup>
Demanda potencial por provincia y año	40.937 viviendas
Demanda solvente por provincia y año	14.463 viviendas



### ESTADÍSTICA DEL MERCADO INMOBILIARIO GALLEGO

#### LOCALES COMERCIALES

Censo locales (dato CCAA)	189.665 locales
*Precio venta local tipo medio	166.250 ptas/m <sup>2</sup> const.
*Precio alquiler local tipo medio	1.188 ptas/m <sup>2</sup> /mes

#### OFICINAS

*Precio venta oficinas tipo medio	150.750 ptas/m <sup>2</sup> const.
*Precio alquiler oficina tipo medio	925 ptas/m <sup>2</sup> /mes
Demanda oficinas año:	Estable

\*Medio capitales

	Venta de vivienda Nueva		Alquiler Nueva Usada		Precio suelo	Venta loc. comer.	Alquiler local comer.	Venta oficina		Alquiler oficina
	m <sup>2</sup> en construcción	m <sup>2</sup> construidos	m <sup>2</sup> /mes	m <sup>2</sup> /mes				m <sup>2</sup> en construcción	m <sup>2</sup> /mes	
A Coruña	159.000	128.000	800	600	47.700	195.000	1.300	172.000	1.100	
Santiago	135.000	100.000	600	500	-----	215.000	1.600	185.000	1.100	
Lugo	107.500	83.000	525	400	32.250	147.000	1.100	132.000	800	
Ourense	122.000	115.000	600	550	36.600	158.000	1.200	147.000	875	
Pontevedra	129.000	105.000	625	500	38.700	165.000	1.150	152.000	925	
Vigo	130.000	95.000	600	500	-----	177.000	1.300	150.000	950	

### El ahorro en Galicia es casi medio millón menor a la media

El quinto Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español, correspondiente al ejercicio actual, sitúa la capacidad anual de ahorro de los gallegos en torno a un millón doscientas cincuenta mil pesetas, cantidad que es casi medio millón inferior (concretamente 154.284 pesetas) a la cifra que alcanzan a ahorrar la media de los españoles.

En este sentido, el análisis comparativo entre comunidades coloca a Galicia como la quinta autonomía con menor capacidad de ahorro, que únicamente se sitúa por delante de Murcia, Extremadura, Canarias y Andalucía, que figura en el último lugar.

Por otra parte, dentro de la comunidad gallega, A Coruña es la ciudad con el precio más elevado de la vivienda nueva, con un coste de 159.000 pesetas el metro cuadrado construido; seguida de Santiago, con 135.000 pesetas; y Vigo, con 130.000 pesetas por metro cuadrado, como figura en el gráfico anexo.

En el caso de los pisos usados, las ventas más caras siguen correspondiendo a la capital herculina, con 128.000 pesetas por metro cuadrado construido, pero en esta ocasión la sigue Pontevedra, con 105.000 pesetas; y en tercer lugar figura la capital de Galicia, con un precio de 100.000 pesetas por metro cuadrado.

Por lo que respecta a los alquileres de viviendas nuevas, los precios en las principales ciudades gallegas oscilan entre las 800 pesetas de por metro cuadrado al mes, en A Coruña, y las 525 pesetas, en Lugo. En cuanto a las usadas, las rentas mensuales oscilan entre las 600 pesetas por metro cuadrado y las 400 pesetas, también en A Coruña y Lugo.

El precio más elevado del suelo destinado a la construcción de viviendas de promoción privada en Galicia corresponde nuevamente a la ciudad herculina, donde el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 1999 lo cifra en 47.700 pesetas por metro cuadrado. ♦

y pública, experimentó un incremento del 285 por ciento, cifra que representa casi multiplicar por cuatro el número de construcciones de pisos respecto a 1997. En números absolutos, el número de viviendas iniciadas en Galicia en el 98 fueron 32.132, de las que 1.751 corresponden a las construcciones de protección oficial.

Así, las cuatro capitales provinciales gallegas figuran en los cuatro primeros puestos de la lista en España por el siguiente orden: Lugo, A Coruña, Ourense y Pontevedra.

La estadística elaborada por R.R. de Acuña & Ass, y Europea General de Valoraciones adjudica una vivienda en Galicia por cada 2,27 habitantes, mientras

que esta relación desciende a 1,67 habitantes por domicilio en la ciudad de Pontevedra, que se convierte en la cuarta capital provincial española con más viviendas por habitante.

En general, los precios de los locales comerciales, de las oficinas y de las naves industriales en Galicia están por debajo de la media estatal.

Desciende en un 3,65% el número de hipotecas durante 1998, sumando un total de 20.564

SANTIAGO. M.N.

Los gallegos formalizaron a lo largo del pasado año un total de 20.564 hipotecas, cantidad que representa un 3,65% menos que en 1997.

Según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 1999, el valor medio de las hipotecas en Galicia se sitúa en poco más de los nueve millones de pesetas, es decir, 323.000 pesetas por debajo de la media.

La variación porcentual del importe de la hipoteca en 1998 fue diecinueve décimas superior a la media estatal, con un valor del 9,99 por ciento.

En cuanto a la distribución por provincias, Pontevedra, con 8.298 hipotecas formalizadas durante el pasado año, fue la única provincia gallega en la que se incrementó su volumen, concretamente el ascenso hipotecario se cifró en el 10,20 por ciento.

Al contrario, en A Coruña, con 8.682, el número de hipotecas descendió en el 7,22 por ciento; hasta un 5,38 por ciento fue la disminución registrada en Lugo, con 2.127 hipotecas; y, finalmente, en Ourense este descenso hipotecario alcanzó el 12,18 por ciento, de forma que únicamente fueron tramitadas 1.457 hipotecas en 1998.

El precio de la tierra para fincas rústicas es una media de 764.000 pesetas más caro

SANTIAGO. M.N.

El precio medio de la tierra en fincas rústicas dentro del territorio de la comunidad gallega alcanza un valor medio de 1.924.000 pesetas por hectárea, cantidad 764.000 pesetas superior al calculado como media en el resto de España.

Por otra parte, los precios medios de los locales comerciales, oficinas y naves industriales en Galicia son, en general, algo inferiores a los valores medios registrados en el resto del Estado, como figuran en el gráfico que acompaña a esta información, elaborado en base a los datos contenidos en el Anuario Estadístico Inmobiliario Español 1999, editado por R.R. Acuña & Ass, y Europea General de Valoraciones.

Dentro de Galicia, Santiago es la ciudad con la venta de locales comerciales más caros, con un precio medio de 215.000 pesetas por metro cuadrado construido, cantidad que dobla el importe medio en Lugo.

Asimismo, los alquileres de los espacios comerciales también son los más elevados en la capital de Galicia, cifrados por el citado informe en 1.600 pesetas por metro cuadrado al mes.