

La edificación mantiene sus precios y antepone la calidad

Demanda y oferta empiezan a equilibrarse en una comarca en la que cada año se conceden alrededor de 400 licencias para obras de nueva planta

GASPAR VICENTE
FERROL

Ferrolterra no juega con la calidad de los materiales que emplea en sus viviendas. El sector inmobiliario en la comarca ha hecho una apuesta decidida por ofertar buenos productos como fórmula para atraer a potenciales nuevos clientes que buscan su primera vivienda o para los que están interesados en vender para adquirir otra. Hay que recordar que Ferrol y Narón, los municipios con mayor empuje en el sector, tiene uno de los suelos más asequibles del mercado español —según los últimos informes de entidades privadas, como la Sociedad de Tasación, o públicas, como el Ministerio de Vivienda—, de manera que las empresas de la zona se han decantado por ofertar unos mejores materiales en la construcción.

«Por norma general, en Ferrol siempre se ha construido bien, sobre todo en comparación con otras ciudades gallegas», observan desde la inmobiliaria Rivas, una de las que mejor conocen el sector en la zona. Los precios, razonan, se han mantenido estables y, paralelamente, se ha seguido observando un gusto por el empleo de buenos materiales. «Los que optaron por emplear calidades de un nivel inferior sí que se ha constatado que les ha costado más vender», opinan desde el mismo gabinete.

Lo cierto es que ahora el sector busca cómo reacomodarse ante un momento de incertidumbre económica. Será cuando, observan los analistas, se puedan equilibrar demanda y oferta. Hubo un momento en el que la primera estuvo muy alta y escaseaban el número de edificaciones tanto para residir como para poner en alquiler. El caso más sobresaliente en la zona es el de Ferrol, donde el



RAFAEL ESTÉVEZ

Primeras obras para construir un bloque de viviendas sociales en Narón, en imagen de archivo

movimiento de obra nueva ha sido bajo en comparación con otros municipios. Narón es el caso contrario: tras el bum de años precedentes por la llegada principalmente de jóvenes, ahora cuenta ya con una bolsa de vivienda suficiente que permitirá amoldar el mercado.

Las últimas cifras oficiales revelan precisamente el dinamismo que ha tenido el sector y que ahora se va conteniendo, marcando, en todo caso, una leve curva. «Ya ha sucedido más veces, e incluso es bueno para el sector», coinciden los agentes inmobiliarios consultados. Por lo pronto, en los últimos cinco años que ha analizado el Instituto Galego de Estatística (IGE), en los veinte ayuntamientos que conforman Ferrolterra, Eume y Ortegal se conceden en torno a 400 licencias anuales para obras de nueva planta, prácticamente la mitad de ellas concentradas en ese eje Ferrol-Narón; y en el resto, hay mucho de segunda residencia costera.

■ EL CONTEXTO

Firmas de confianza que apuestan por materiales nobles para la casa

El sector de la construcción está capitalizado en Ferrolterra, principalmente, por promotoras medianas que son bien conocidas en la zona y por las que apuestan los compradores por esa cercanía a sus clientes.

Además de esa proximidad, los solicitantes de una vivienda mantienen cierta dicotomía entre las formas más clásicas y las de corte moderno. En los acabados de la primera están las puertas en madera maciza, material que también se emplea en las cocinas, donde se usa también el granito de forma común, junto a un ventanal doble. En el segundo caso, las puertas son lisas, la tarima, flotante, y se buscan otros

productos más modulares. A veces esa modernidad va ligada a una merma en la calidad final del producto, y es por ello que muchos terminan decantándose por la primera opción.

Más parque

El mantenimiento de los precios, que prácticamente se han congelado en el último año, junto a la querencia por la calidad no ha repercutido aún negativamente en el incremento del parque de viviendas en la tercera área poblacional gallega. Conforme a los mismos datos del IGE, el número de viviendas netas que se han habilitado en la zona está en torno a 3.000 por ejercicio.

La construcción del futuro barrio de O Bertón, un revulsivo para el sector en la ciudad

Si se cumplen los plazos marcados por la administración gallega —que es la que se encarga de tutelar esa dotación—, en torno a los años 2009-2010 se producirá un punto de inflexión en el mercado inmobiliario ferrolano con la puesta en el mercado de los primeros pisos del futuro barrio de O Bertón. En ese lugar, entre Caranza, A Gándara y los ensanches, se construirán en torno a 1.300 viviendas de protección con unos precios máximos tasados por debajo de los 110.000 euros para las mayores residencias.

«Será un revulsivo porque en Ferrol hay poca oferta para lo que se está demandando, con construcciones en San Juan o Canido, en el exterior, pero servirá para relanzar el mercado», opinan desde la inmobiliaria Rivas. El barrio se repartirá entre viviendas a la venta (entre un 75 y un 80% del total) y de alquiler, todas bajo régimen de vivienda social. Según la propia conselleira de Vivenda, también en su construcción se emplearán materiales «de primeira calidade», como avanzó hace casi un año cuando llegó a Ferrol para presentar las grandes líneas de ese barrio.

O Bertón también servirá para redimensionar la oferta y la demanda de Narón porque se encuentra prácticamente en una zona fronteriza entre los dos municipios. Y hoy la diferencia de precios entre estos concellos, a la hora de comprar una vivienda nueva, es apenas perceptible: en torno a 1.300 ó 1.400 euros el metro cuadrado. Es en la residencia usada donde el arco se ensancha más. Hay además otro matiz: en Ferrol el número de licencias llega a ser la mitad que en Narón.



ANFIMODI, S.L.

Viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios

Dúplex de 4 dormitorios

Garajes y trasteros

CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS DE 1ª CALIDAD

C/ Areosa, Freixeiro. Narón (Próximo al concello). Información: 606 466 640