

# La aprobación del PXOM desata una carrera por conseguir suelo para construir viviendas

La compra y negociación de terrenos sube un 50% con respecto al verano anterior ▶ Socimis, inversores de Galicia y Portugal o gestoras de cooperativas, los interesados ▶ “Todos desean estar en Vigo”, anota Fegein

BORJA MELCHOR

Una carrera por múltiples competidores para encontrar suelo en Vigo y destinarlo a *alumbrar* vivienda nueva, un bien tan preciado como escaso en la ciudad más poblada de Galicia. Es lo que ha desatado la aprobación inicial del Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), que superó el trámite del pleno del Concello la semana pasada con los votos a favor del grupo de gobierno tras haber recibido el *ok* de la Xerencia de Urbanismo y la Junta de Gobierno Local este verano. Establecidos los usos que podrán tener las parcelas, los inversores se han lanzado a la búsqueda de espacios con la esperanza de poder desarrollar promociones una vez el documento se valide de manera definitiva, hito que

se prevé que ocurra en el año 2023.

Lo confirma el presidente de la Federación Galega de Empresas Inmobiliarias (Fegein), Benito Iglesias. Concreta que, con respecto al verano pasado, la adquisición y negociación de suelo se ha incrementado un 50% en la urbe. “Ahora, ya sabemos qué terrenos están disponibles. Tenemos todas las claves, por eso se activan estas operaciones”, explica antes de señalar que la zona con “más tirón” en el municipio olívico es el conjunto del casco urbano. Las parroquias tienen menos interés a ojos de los inversores.

Iglesias subraya que, detrás de esta *lucha* por encontrar terrenos para desarrollar pisos y casas, están grandes y medianos fondos de inversión, socimis (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria), inversionistas de diferentes áreas de Galicia y de la zona norte de Portugal, y gestoras de cooperativas. “Se están posicionando en el área de Vigo, donde los pequeños y medianos promotores tendrán más dificultades para poder competir”, anota.

El representante de Fegein asegura que el mercado urbanístico de Vigo “está en una eclosión total y absoluta”. “No sabemos cuánto va a durar. Los ojos de inversores y actores inmobiliarios en Galicia están puestos en Vigo. Es un polo de atracción que se sitúa en el *top ten* de la comunidad. Todos deseamos estar ahí”, indica antes de detallar que los precios de los suelos –el precio medio del metro cuadrado en el municipio está en 500 euros, cifra que supera los 2.000 euros en el centro y semicentro del casco urbano–, ante tal

demanda, han registrado un incremento. “Nadie quería eso. Es la razón por la que defendíamos que el PXOM debería recoger más suelo urbanizable. De ese modo, habría mucha menos especulación, que la va a haber. Con la reducción de la edificabilidad y del número de viviendas previstas, que pasa de unas 120.000 en el borrador de 2019 a poco más de 50.000 en el documento aprobado inicialmente, es normal que todo el mundo se decante por posicionarse ya: dentro de unos meses, quedará lo que nadie quiere o lo más caro”, argumenta.

Iglesias vive esta situación desde dentro. Bajo el paraguas de la gestora de cooperativa de viviendas Naviabi, que nació con la intención de optar a la totalidad de las unifamiliares adosadas y pareadas de protec-

ción oficial que verán la luz en la próxima urbanización de San Paio de Navia, negocia la adquisición de dos terrenos en el casco urbano para cooperativas de vivienda libre –uno, para levantar 50 viviendas; otro, para 19– y un tercero para una cooperativa de viviendas de protección autonómica. “La demanda de las unifamiliares del PAU de Navia fue muy elevada. Queremos dar solución a la gente con otros proyectos”.

## Colaboración público-privada

El presidente de Fegein es un “firme defensor” de la vivienda de protección, pero en clave público-privada. “El Concello no tiene por qué actuar de promotor. Debe facilitar las gestiones al sector privado. Eso se traducirá en carga de trabajo para todos”, expone.



## Al “esqueleto” de Cordelerías ya se le ven los pies.

La promoción inmobiliaria que desarrolla Avantespacia –del grupo Inveravante– en el antiguo solar de Cordelerías Mar, ubicado entre las calles Jacinto Benavente y Marqués de Valterra, toma forma: ya se puede ver parte del complejo, que presumirá de 155 viviendas de hasta cuatro dormitorios y un supermercado Mercadona. Se trata de la *primera piedra* para impulsar esta zona de la urbe.

Marta G. Brea

El mercado inmobiliario en la ciudad olívica luce un músculo cada vez más potente. Según los datos facilitados por la Federación Galega de Empresas Inmobiliarias (Fegein), en julio y agosto, se registraron un 22% más de compraventas de viviendas –en torno a 400– con respecto a los mismos meses del ejercicio anterior. Y la previsión es que las operaciones inmobiliarias aumenten en el tercer cuatrimestre de este año un 30% en comparación con el mismo periodo de 2020.

El presidente de Fegein, Benito Iglesias, relaciona estos datos con el “tirón” de la vivienda nueva, la más codiciada: “Es lo que quiere la mayoría de la gente. Llevamos tirando

## Bum en la adquisición de casas y pisos en la ciudad: crece un 22% en julio y agosto

de la vivienda usada muchos años, entonces, ahora, solo quedan propiedades caras, que necesitan una reforma importante o que se ubican en edificios antiguos con derramas considerables. Lo mejor ya se ha vendido”.

El área de Samil-Navia-Alcabre, con un precio medio de 2.250 euros el metro cuadrado, es la más demandada de Vigo y su entorno. Le sigue Canido-Saiáns, con un precio medio de 2.100 euros el metro cuadrado

–es de los ámbitos con más operaciones–. En el área de Teis, la cifra baja a 1.600 euros. El precio medio en el municipio de Vigo en agosto es de 2.000 euros el metro cuadrado –100 más que el verano pasado y 500 menos en comparación con 2009–; en el centro de la ciudad, asciende a 2.150. La zona más económica es la de Valladares-Beade: 1.100 euros el metro cuadrado.

“Vigo es una ciudad en plena ebullición urbanística, económica y

demográfica. Sin duda alguna, se ha convertido en el motor económico del Noroeste de la península. Tan solo una pujante Oporto le hace competencia”, apunta Benito Iglesias.

El representante de la Federación Galega de Empresas Inmobiliarias pone en valor las mejoras en las condiciones de financiación para optar por la compra de la primera residencia –tanto a tipo fijo como variable– y también para la reforma y sustitución de la vivien-

da habitual, “pasando de pisos pequeños en el centro de la ciudad a otros nuevos, más sostenibles, de mayor dimensión y dotados de zonas comunes en los entornos residenciales del área”.

## Areal y San Roque

Para dar respuesta a la demanda de vivienda nueva, la promotora Habitat Inmobiliaria realizará una inversión de 30 millones de euros para construir 120 pisos en dos solares adquiridos en las zonas de Areal –frente a la estación de tren de Guixar– y San Roque –cerca de la Ciudad de la Justicia–. Son las últimas promociones que se han dado a conocer en la urbe.