

Tema del día Páginas 2 y 3

# El mercado inmobiliario

LA EVOLUCIÓN DE UN BIEN BÁSICO

## Los pisos de la banca aceleran la caída de los precios en Aragón

El valor de la vivienda nueva en la comunidad descendió el 11,6% durante el 2013

El estoc de inmuebles a estrenar es de 17.846 tras reducirse el 3,39% en 2012

R. BARCELÓ  
eparagon@elperiodico.com  
ZARAGOZA

Se ajustan los precios de los pisos o se hundien los balances. Esta es la máxima que han seguido las entidades financieras durante el pasado año, lo que se ha traducido en una drástica corrección a la baja del valor de mercado de los pisos -principalmente en vivienda nueva-. Hoy, el precio medio de los inmuebles de primera mano en Aragón alcanza los 1.813 euros el metro cuadrado tras sufrir un desplome del 11,6% en el 2013 -el 7,8% a nivel nacional-. De esta forma se convierte en la comunidad donde más se ajustó el precio de la vivienda el pasado año. En España, el coste medio de este bien básico apenas supera los 2.000 euros por metro cuadrado (2.039), según el informe del Mercado Inmobiliario del 2013 elaborado por la Sociedad de Tasación.

«El precio de la vivienda nueva ha caído este año más que el de la usada porque las entidades financieras han puesto a la venta los pisos que tenían en estoc a un precio más bajo», apuntó ayer a este diario el director del grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza, Luis Alberto Fabra. Esta corrección se produce tras seis años de caídas ininterrumpidas de los precios en Aragón (ver gráfico) y con la obsesión de la banca por limpiar su balance de ladrillo, ya que el Banco de España obliga a provisionar estos activos con importantes dotaciones económicas. «Desde mediados del 2012, las entidades han optado por reducir los precios mucho más», añade Fabra.

Los propios tasadores subrayan que «se constata una variación en el origen de la oferta, que se desplaza desde los profesionales de la promoción inmobiliaria hacia los departamentos

inmobiliarios de entidades de crédito y a particulares no profesionales del sector».

**MENOS ESTOC** // Esta necesidad de vender pisos por parte de la banca se ha traducido en la progresiva eliminación del estoc de vivienda en Aragón. Según un re-



**Luis Alberto Fabra**

DIRECTOR DE GAMERIN

«Desde mediados del 2012, las entidades han optado por reducir los precios mucho más»

«El precio de la vivienda nueva seguirá a la baja, aunque el descenso será solo de un dígito»

**Fernando Baena**

PRESIDENTE DE LOS APIS

«No hay movimiento de obras, salvo algo en Parque Venecia, Arcosur, Miralbueno y Miguel Servet»

«La demanda comienza a crecer en algunos barrios consolidados de la ciudad de Zaragoza»

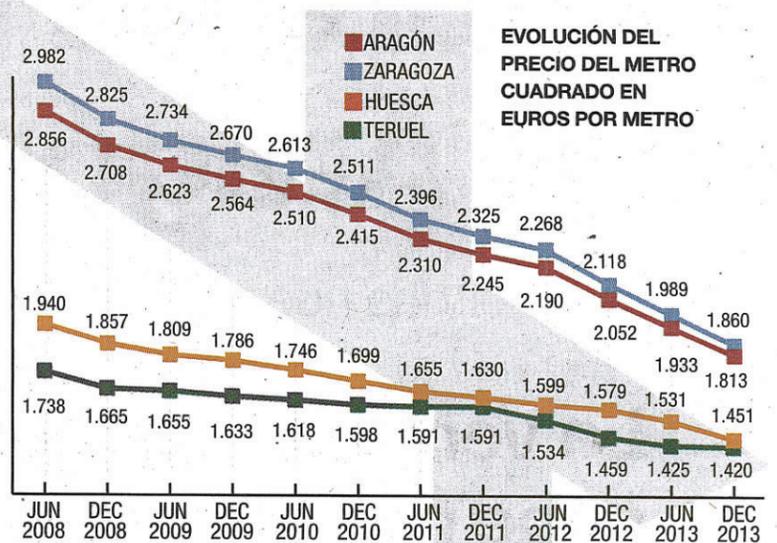
ciente estudio del Ministerio de Fomento, Aragón sumaba un excedente de 17.846 unidades a finales del 2012 (el 3% del total) tras descender un 3,39% respecto al 2011. De ellas, 10.730 corresponden a la provincia de Zaragoza y el resto a Huesca y Teruel. En este sentido, Baena insiste en que la mayor parte del estoc de vivienda nueva se localiza en zonas concretas, bien en zonas de segunda residencia como la provincia de Huesca o municipios ubicados en las proximidades de las ciudades.

Por ello, el presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Aragón, Fernando Baena, subraya que en la capital aragonesa la vivienda nueva es «casi inexistente» y la construcción de pisos es «anecdótica». «No hay movimiento, salvo algo en Parque Venecia, Arcosur, Miralbueno y Miguel Servet», destaca. Por ello, «ahora se transmiten sobre todo pisos de segunda mano». Fabra comparte esa opinión y asegura que el precio de la vivienda nueva seguirá a la baja, aunque el descenso será solo de un dígito (entre el 5% y el 10%, pronostica). Sin embargo, la usada podría estabilizarse y bajar ligeramente (entre el 0% y el 5%).

En cuanto a la venta de viviendas, el director de Gamerin opina que en el 2014 habrá «un ligero ascenso». De hecho, considera que los 8.000 inmuebles que se han vendido este año en Aragón podrían crecer y oscilar entre 8.000 y 10.000 en el 2014. Baena, asimismo, afirma que la demanda «comienza a crecer» en barrios consolidados de Zaragoza como Delicias, Actur, San José y el centro.

Según los datos de la Sociedad de Tasación, Aragón es una de las comunidades donde más se han ajustado los precios de los inmuebles, con una corrección del 45,8%. Un porcentaje que todavía es superior en zonas de la provincia de Zaragoza. El infor-

### LA VIVIENDA NUEVA EN ARAGÓN



### VARIACIÓN DE PRECIOS MEDIOS EN AUTONOMÍAS RESPECTO A 2012

Asturias	-2,5%
Galicia	-3,9%
Murcia	-4,0%
Navarra	-4,0%
Baleares	-5,0%
Euskadi	-6,1%
Canarias	-6,5%
Cataluña	-7,0%
Castilla-León	-7,5%
<b>Media Nacional</b>	<b>-7,8%</b>
Andalucía	-8,1%
Madrid	-8,6%
Cantabria	-9,0%
Com. Valenciana	-9,2%
Castilla-La Mancha	-9,8%
La Rioja	-10,1%
Extremadura	-10,2%
<b>Aragón</b>	<b>-11,6%</b>

### CAPITALES DE PROVINCIA

Provincia	€/m² dic-2013	€/m² dic-2012	var. % semes.	var. % anual
<b>ARAGON</b>	1.813	2.052	-6,2	-11,6
<b>HUESCA</b>	1.451	1.575	-5,2	-7,9
<b>TERUEL</b>	1.420	1.459	-0,4	-2,7
<b>ZARAGOZA</b>	1.860	2.118	-6,5	-12,2

me refleja que en el último año, esta registró un desplome del 12,2% en el valor de la vivienda nueva, mientras que Teruel fue la capital donde menos descendió (el 2,7%). Huesca, por su parte, experimentó una reducción anual del 7,9%.

**INVERSORES EXTRANJEROS** // El informe de los tasadores señala que el nivel de actividad del mercado inmobiliario se ha reducido como consecuencia de la continuidad en las dificultades para la obtención de financiación y de otros factores como el euríbor o la inflación. Con todo, en la última parte del año se confirma que la bajada de los precios «podía favorecer la entrada en el mercado español de grupos de inversión extranjeros, capaces de absorber grandes volúmenes de viviendas».

La Sociedad de Tasación destaca la tendencia creciente en la oferta de viviendas con antigüedad de entre 1 y 5 años pendientes de primera ocupación. También advierte de un aumento de inmuebles en el que se modifica la modalidad inicial de venta por la oferta de alquiler con opción a compra. ≡

### el sector

#### EN LOS NIVELES DEL AÑO 2002

➔ El precio medio de la vivienda nueva libre en España cayó un 7,8% en 2013, con lo que se sitúa a niveles de principios de 2002 y un 38,9% por debajo de los máximos históricos, según el último boletín de la Sociedad de Tasación publicado ayer.

➔ El precio medio de la vivienda bajó el pasado año en todas las comunidades autónomas, un descenso que fue especialmente destacado en Aragón, con una caída del 11,6%; Extremadura, con 10,2%, y La Rioja, con un 10,1%.

➔ Las casas más caras se encuentran en San Sebastián, Barcelona y Madrid, con una media de 3.422, 3.200 y 2.726 euros el metro cuadrado, respectivamente.

EL 63% DEL TOTAL ES USADA

La venta de vivienda usada gana enteros en la comunidad de Aragón, ya que el pasado año registró el mayor incremento porcentual en este tipo de operaciones. Así, las compraventas de pisos de segunda mano representan en Aragón el 63,7% del total, cuando en el conjunto del país apenas alcanzan el 55%, según un reciente informe del Mercado Inmobiliario del

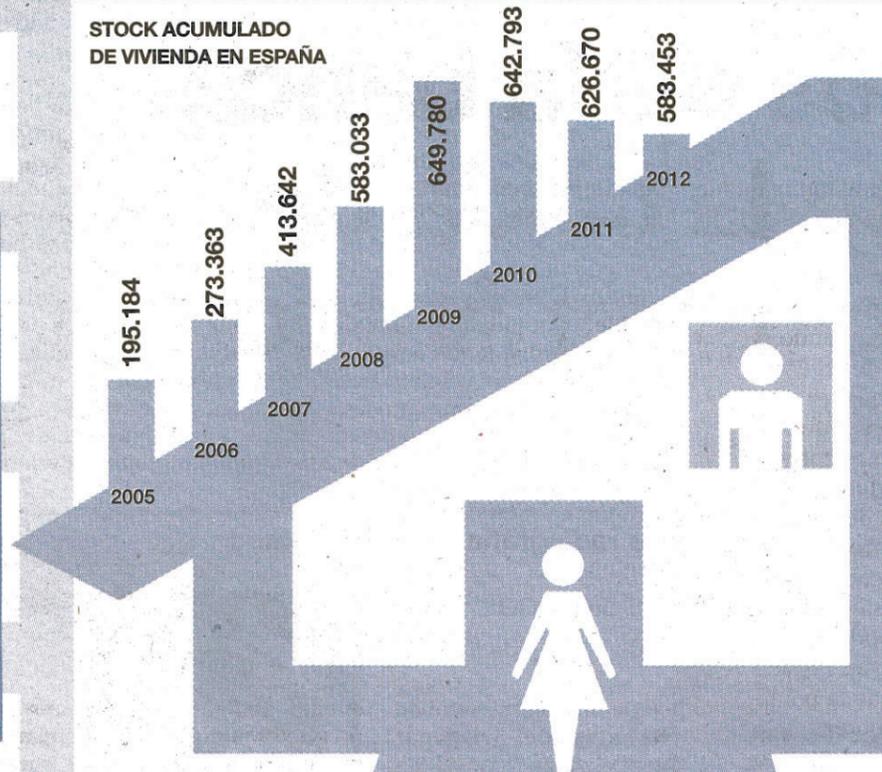


tercer trimestre del año, elaborado por el Grupo de Análisis (Gamerin) de la Universidad de Zaragoza. A lo largo de los nueve primeros meses del 2013, la comunidad contabilizó 8.865 compraventas, de las que unas 5.650 eran viviendas usadas (en torno al 64%). Una tendencia que va a más, ya que el 2011 fue el primer año en el que los pisos de segunda mano vendidos superaron a los nuevos. Actualmente en Aragón se venden 1,76 inmuebles usados por cada uno nuevo.

NO CAPITALES DE PROVINCIA  
PRECIOS MEDIOS DE MERCADO  
DE VIVIENDAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS  
DICIEMBRE 2013 (€/M2 CONSTRUIDO)

EXTREMADURA	939
CASTILLA-MANCHA	999
LA RIOJA	1.075
CASTILLA-LEON	1.150
MURCIA	1.145
<b>ARAGÓN</b>	<b>1.158</b>
VALENCIA	1.206
ANDALUCÍA	1.263
CANARIAS	1.320
GALICIA	1.342
NAVARRA	1.449
ASTURIAS	1.481
<b>MEDIA NACIONAL</b>	<b>1.583</b>
BALEARES	1.631
CANTABRIA	1.691
CATALUÑA	1.903
MADRID	1.898
PAIS VASCO	2.258

STOCK ACUMULADO  
DE VIVIENDA EN ESPAÑA



CAPITALES DE PROVINCIA PRECIOS MEDIOS DE LA VIVIENDA NUEVA (DIC. 2013)

Precios más altos (dic. 2013)		Variaciones más acusadas (12 meses)	
Donostia / San Sebastián	3.422 €/m <sup>2</sup>	Ciudad Real	-13,4%
Barcelona	3.200 €/m <sup>2</sup>	Guadalajara	-12,6%
Madrid	2.726 €/m <sup>2</sup>	<b>Zaragoza</b>	<b>-12,2%</b>
Precios más bajos (dic. 2013)		Variaciones menos acusadas (12 meses)	
Cáceres	1.144 €/m <sup>2</sup>	Segovia	-2,2%
Badajoz	1.153 €/m <sup>2</sup>	Donostia / San Sebastián	-2,3%
Ciudad Real	1.200 €/m <sup>2</sup>	Lugo	-2,3%

DISTRIBUCIÓN DEL STOCK EN ARAGÓN

	Stock 2012 vivienda nueva	% stock sobre total	% parque viviendas	Stock 2011 vivienda nueva	Stock 2012 stock 2011
Aragón	17.486	3,00	2,23	18.100	-3,39
Huesca	3.325	0,57	2,11	3.901	-14,77
Teruel	3.431	0,59	3,03	3.264	5,12
Zaragoza	10.730	1,84	2,08	10.935	-1,87

El fuerte ajuste en los precios ha hecho más accesible la vivienda para quien ha podido ahorrar y, por supuesto, para los inversores extranjeros que ya acechan el mercado inmobiliario. Así, el ladrillo parece que volver a convertirse en un nicho de inversión, según dice Baena, tras comprobar que los depósitos bancarios obtienen una rentabilidad muy baja. «En muchas zonas de la ciudad de Zaragoza los precios son ya buenos para comprar e invertir», comenta el presidente de los API en Aragón.

Así, el perfil del comprador de vivienda ha cambiado mucho en solo seis años. Ahora, apunta Baena, se trata de una persona que está por encima de los 35 años, con varios años trabajando y con capacidad de ahorro. «En más de la mitad de las operaciones que se firman ahora, el comprador tiene más del 40% del valor del piso ahorrado». «Es más -insiste-, hay muchas operaciones que se realizan ya al contado».

El fuerte ajuste en los precios ha hecho más accesible la vivienda para quien ha podido ahorrar y, por supuesto, para los inversores extranjeros que ya acechan el mercado inmobiliario. Así, el ladrillo parece que volver a convertirse en un nicho de inversión, según dice Baena, tras comprobar que los depósitos bancarios obtienen una rentabilidad muy baja. «En muchas zonas de la ciudad de Zaragoza los precios son ya buenos para comprar e invertir», comenta el presidente de los API en Aragón.

¿Qué se busca?

Uno de los factores que impulsa la compra de vivienda es el emplazamiento, aunque la crisis también ha cambiado las preferencias. «Ahora se prima la cercanía al trabajo o al colegio de los niños mientras que antes se apostaba por unifamiliares y pisos más caros», según apunta Baena, que argumenta que «antes no se reparaba en lo que costaba calentar una vivienda grande o llenar el depósito de gasolina».

Además, señala que la inexistencia de vivienda nueva hace que «casi todas las transacciones sean de pisos usados» que, en algunos casos, apenas tienen diez años. Eso sí, asegura que «hay viviendas que todavía tienen los precios hinchados entre un 10% y un 20% y se alejan del valor real de mercado».

# Ahorrar para comprar piso

El escaso acceso al crédito inmobiliario reduce el perfil de quien adquiere ahora una vivienda ≡ Los clientes pagan más del 40% del valor del inmueble antes de ir al banco

R. B. L.  
eparagon@elperiodico.com  
ZARAGOZA

¿Quién puede comprar hoy una vivienda? La respuesta a esta pregunta sería «prácticamente todos», si las entidades financieras ofreciesen una financiación co-

mo la que facilitaban, por ejemplo, en el 2006. De hecho, el número de potenciales compradores de pisos crecería respecto a entonces si nos atenemos a la drástica caída de precios que han sufrido los inmuebles, un factor que los haría mucho más

atractivos. Pero nada es lo que era y la banca no quiere saber nada de ofrecer préstamos hipotecarios. Más bien al contrario. Por ello, cualquiera que quiera hoy adquirir un piso tiene sobre sus espaldas un elevado diferencial sobre el euríbor que puede

superar el 4%. Eso, si finalmente consigue el ok de la entidad

El presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios (APIs) de Aragón, Fernando Baena, subraya que este factor condiciona la marcha del sector. A su juicio, el 2014 podría ser me-

Operaciones Inmobiliarias y Financieras

SOBRARBE Nº 15-19, LOCAL (50.015) ZARAGOZA  
976-106139 / INFO@FINCASFUSION.ES

- \* Asesoría Laboral, Fiscal y Contable
- \* Departamento Legal, Civil y Penal
- \* Pólizas de Seguros en general
- \* Reformas completas de Pisos y Locales

**WWW.FINCASFUSION.ES**

*Nuestro compromiso es la satisfacción de todos y cada uno de nuestros clientes por eso y mucho más... Confía en Consulting Fincas Fusion III*