

ECONOMÍA

UN DÓLAR VALE
0,6626 €**DIVISAS**
VALOR DE
UN EUROUN EURO VALE
1,5090 \$

CHINA 10,3009 yuans	SUIZA 1,5072 francos	JAPÓN 131,55 yenes
RUSIA 44,1100 rublos	REINO UNIDO 0,90430 libras	RUMANÍA 4,2455 leus
MARRUECOS 11,41 dirhams	ARGENTINA 5,7468 pesos	PERÚ 4,3380 soles

Evolución de un sector básico

<<<

El precio de la vivienda de Zaragoza se reduce el 25% en menos de dos años

La ciudad empieza a absorber su estoc de pisos y el coste cae por séptimo trimestre hasta cotas del 2005 || Los expertos auguran que el abaratamiento se prolongará en Aragón pero con recortes más leves

J. HERAS PASTOR
eparagon@elperiodico.com
ZARAGOZA

La crisis inmobiliario ha echado al traste con el mito de que la vivienda no puede bajar su precio. Esta falacia, instalada como cierta en la sociedad española y aragonesa durante los últimos años, alimentó la burbuja del sector, con una revalorización exponencial hasta duplicarse el coste de un inmueble en cuatro o cinco años. El desplome de este mito es especialmente visible en la ciudad de Zaragoza, donde en menos de dos años –entre el cuarto trimestre del 2007 y el tercero del 2009– el valor medio de un piso se ha recortado el 25,77%, hasta los 2.141 euros por metro cuadrado, siendo una de las capitales de provincia con una mayor caída.

Así lo ponen de manifiesto los datos expuestos ayer por el director del Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza, Luis Alberto Fabra, en una jornada sobre el sector. El encuentro –celebrado en la Facultad de Económicas– reunió a destacados expertos y profesionales que analizaron la actualidad del negocio del ladrillo desde sus diferentes ópticas.

EL PROBLEMA DEL ESTOC // Los ponentes situaron el estoc de vivienda nueva como uno de los principales problemas del sector que las Administraciones deben resolver: en España hay entre 896.000 y 1.300.000 viviendas sin vender. En Aragón, el excedente se ha reducido en los últimos doce meses en 5.000 pisos nuevos y quedan sin comercializar unas 25.000 unidades. Como ejemplo, en el último trimestre el número de compraventas de obra nueva (1.984) superó en cerca de un millar la cifra de vivienda que han comenzado a construirse. Para liquidar el remanente que queda serán necesarios otros cuatros años de evolución favorable de la comercialización.

La mayor parte del estoc absorbido en la región corresponde a la capital aragonesa, que supone



► La construcción de viviendas nuevas en Aragón ha caído en picado durante los dos últimos años.

La innovación inmobiliaria, clave para conquistar el nuevo mercado

► El director del Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza, Luis Alberto Fabra, apostó por una nueva concepción del negocio de la vivienda donde prevalezca la innovación y la mejora del diseño. En su opinión, la crisis ha dado lugar a ciertas ventajas competitivas (reducción de costes de construcción) que los promotores pueden aprovechar. Pero advirtió de que la demanda ya no garantiza la venta de una promoción. «Hay que buscar –dijo– otros incentivos» como la mejora de valores de habitabilidad o la introducción de nuevas tecnologías.

la mitad del negocio inmobiliario de la comunidad. Esto ha sido posible gracias a la significativa corrección de precios que ha experimentado la ciudad, que acumula siete trimestres consecutivos con reducciones. En el conjunto de la comunidad el abaratamiento ha sido del 10,48% desde el cuarto trimestre del 2007.

Como consecuencia de todo lo anterior se ha reactivado la compraventa de vivienda, tras tres años y tres meses de descensos en las tres provincias aragonesas. Esta tendencia se ha roto en el tercer trimestre del 2009, con el 27% más de operaciones en la provincia de Zaragoza en relación al mismo periodo del 2008 (de 1.896 a 2.413). En todo Aragón subieron el 3,6%.

CAMBIO DE CICLO // «Zaragoza ha vuelto a precios del 2005», destacó Fabra, que atribuye este comportamiento a que esta ciudad vivió uno de los crecimientos más intensos durante el ciclo al-

cista, que alcanzó su techo en el cuarto trimestre del 2007 (cerca de 3.000 euros por metros cuadrados). Por ello, constató que la vivienda en Aragón, sobre todo en Zaragoza, se encuentra en un escenario de cambio de ciclo que deberá consolidarse en los próximos trimestres.

La gran duda ahora para los consumidores es conocer si el abaratamiento de la vivienda ha tocado fondo. El profesor Luis Alberto Fabra está convencido de que los costes seguirá pero a un ritmo inferior, con recortes trimestrales del 2% al 5%. Al final del ciclo bajista, el valor medio podría descender entre el 30% y el 50% desde la cota máxima marcada a finales del 2007.

Otra de las conclusiones del análisis del mercado inmobiliario es la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda. Ahora, cada aragonés destina de media el 31,4% de su salario al pago de una hipoteca, siete puntos menos que hace año y medio. ≡

LA MIRADA EXPERTA

«En España se han recalificado hasta las macetas»

J. H. P.
ZARAGOZA

El doctor en Ciencias Económicas Julio Rodríguez López, considerado uno de los expertos inmobiliarios más cualificados del país, rechazó ayer que el problema de la vivienda en España tenga la más mínima relación con la falta o no de suelo urbanizable. «Aquí se han recalificado hasta las macetas», afirmó durante su participación en el I Jornada del Mercado Inmobiliario celebrada en Zaragoza.

Para el expresidente del Banco Hipotecario y Caja Granada, la burbuja del ladrillo –«que no será la última», advirtió– se debió al prolongado auge económico, la inmigra-

«Hay indicios de brotes verdes en el sector, al menos en ventas»

ción y la «complicidad» de las administraciones. Apuntó también a un clima social favorable basado en las «falacias» de que «el precio de la vivienda no puede bajar» y que «alquilar es tirar el dinero».

Con todo, concluyó que la crisis inmobiliaria parece estar más cerca. «Hay claros indicios de brotes verdes en el sector, al menos en ventas, aunque no en construcción de obra nueva». Así las cosas, apostó por el urbanismo como pieza clave del cambio de ciclo económico y sentenció que de la flexibilidad a la baja de los precios dependerá «que salgamos antes del hoyo». ≡