

TEMA DEL DÍA || La construcción de vivienda

Páginas 2 y 3

LA EVOLUCIÓN DE UN SECTOR ESTRATÉGICO

Las grúas vuelven a la ciudad

Al menos una treintena de obras están en marcha en la capital aragonesa

Las compras sobre plano regresan y los pisos ya empiezan a encarecerse



Imagen de esta semana de Parque Venecia, en Zaragoza.

CHUS MARCHADOR

RUBÉN LÓPEZ
rlopez@aragon.elperiodico.com
ZARAGOZA

Las grúas han vuelto a formar parte del paisaje de algunos barrios de Zaragoza. Tras casi ocho años en el dique seco, el sector aragonés de la construcción comienza a desperezarse. Al menos una treintena de obras están en marcha actualmente en la capital aragonesa, unas promociones que, además, están despertando un gran interés entre los ciudadanos que pueden acceder a una vivienda nueva. De hecho, el sector reconoce que muchos de ellos vuelven a comprar sobre plano, algo que no ocurría desde hace tiempo.

Los datos de licencias de obra que concede el Ayuntamiento de Zaragoza confirman esta (aún leve) recuperación: el año pasado se otorgaron 1.335 visados, frente a los 1.040 del 2015. La cifra, no obstante, aún está muy lejos de los 3.150 del 2009 y a años luz de los 8.940 del 2006. La estadística registral inmobiliaria también apunta en este mismo sentido. «La compraventa de vivienda nueva en el tercer trimestre del 2016 subió un 29% en Aragón respecto al segundo, algo que viene

sucediendo desde hace un tiempo y que evidencia un cambio de tendencia tras un largo periodo de bajadas», destaca el director del grupo de Análisis Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza, Luis Alberto Fabra.

Con todo, la patronal del sector en la comunidad aún se muestra muy cauta con este «tenue repunte», si bien reconoce que Zaragoza sale mejor parada que el resto de grandes ciudades. «Aquí promediamos 20 licencias por cada 10.000 habitantes; en Madrid apenas son seis y otras como Sevilla o Valencia aún tienen menos actividad», indica el presidente de la Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón (Ceac), José Luis Roca, quien achaca este mejor posicionamiento al hecho de que la comunidad haya podido mantener «un sistema financiero propio» (Ibercaja) que sigue respaldando los proyectos de las promotoras.

DEMANDA RETENIDA // Lo que parece evidente es que en la capital aragonesa había una «demanda retenida» de vivienda nueva, tal y como destacan fuentes del grupo Lobe. «Había mucha gente que llevaba tiempo esperando a que escampara el temporal

o a que los precios siguieran bajando porque ahora vemos mucho más interés; la gente vuelve a comprar bastante sobre plano, incluso promociones que vamos a entregar en el 2019», explica la directora comercial de Lobe, Trinidad Miguel, que destaca que ahora su grupo tiene en marcha en Zaragoza seis obras, cuando en los últimos años trabajaban al mismo tiempo en una o dos.

El éxito comercial está acom-

pañando a muchas de las nuevas promociones. No en vano, ya hay fases agotadas o en las que quedan solo los pisos más pequeños.

Según indica Fabra, este buen nivel de comercialización está provocando que algunas empresas comiencen a encarecer sus viviendas. «Apenas había oferta de pisos nuevos, pero cuidado con repetir los errores del pasado porque estamos viendo que ya hay subida de precios de una fase

otra», advierte Fabra, que, por otra parte, alerta del peligro de volver a construir en exceso: «No será fácil que haya mucho relevo de compradores, porque hace falta tener bastante liquidez para adquirir una vivienda nueva».

La directora comercial de Lobe reconoce que se están produciendo esas subidas y lo achaca a la ley de la oferta y la demanda.

TÍMIDO AVANCE EN EL EMPLEO // La mejoría del mercado inmobiliario —cimentada sobre todo en la compraventa de pisos usados— aún no ha logrado impulsar de forma relevante ni el empleo ni la cifra de empresas del sector. De hecho, la comunidad cuenta con 33.000 ocupados (21.000 asalariados y 12.000 autónomos), mientras que en el 2007 llegó a haber casi 80.000. «Estamos en el nivel de empleo de los 90, aunque también es cierto que en los años más duros de la crisis la cifra de asalariados cayó hasta los 17.000», apunta el secretario de la construcción de UGT Aragón, Manuel Grande.

Respecto al tejido empresarial, la patronal Ceac señala que el número de firmas ha caído un 50%. Así, en el 2007 había unas 15.500 compañías (7.800 de ellas



► Pisos en construcción en la avenida Cataluña, frente a la Casa Solans.

1 MÁS LICENCIAS DE OBRA EN EL 2016

El ayuntamiento concedió el año pasado 1.335 licencias, un 30% más que en 2015.

2 LA VPO SIGUE BAJO MÍNIMOS

De los 1.335 visados, solo 55 fueron de VPO. En 2015 se otorgaron 284 y en 2006 4.500.

3 LOS PISOS RESURGEN COMO INVERSIÓN

Ante la rentabilidad de los fondos, los inversores vuelven al sector, lo que impulsa las ventas.

El sector advierte de que la vivienda nueva solo llega a las clases medias y altas

► La oferta de obra nueva ha crecido mucho en los últimos meses en Zaragoza, pero el sector advierte de que estas promociones no son aptas para todos los bolsillos. «Ahora solo puede comprar vivienda nueva el que tiene capacidad adquisitiva», afirma el profesor de la Universidad de Zaragoza Luis Alberto Fabra, que recuerda que ahora los bancos exigen al comprador al menos el 20% del coste total para concederle la hipoteca. «Antes el crédito hipotecario lo solucionaba todo, pero eso se acabó, lo que provoca que muchos jóvenes no puedan acceder a un piso nuevo y tengan que recurrir a la segunda mano», añade el presidente de la patronal del sector, José Luis Roca. Aunque queda alguna VPO nueva por 150.000 euros en Parque Venecia o Arcosur, una vivienda libre de 90 metros con garaje y trastero no baja de los 180.000 euros más IVA en los barrios periféricos de la ciudad, unos precios prohibitivos para muchos mileuristas. El secretario de la construcción de UGT, Manuel Grande, subraya que se debería apostar más por la vivienda de alquiler con opción a compra para solucionar este problema.

El nuevo mapa del ladrillo

La reactivación de la obra nueva en Zaragoza va por barrios = Parque Venecia, Miralbueno y el final de Miguel Servet son las zonas más dinámicas, aunque hay promociones en casi todos los distritos



eran autónomos sin asalariados), mientras que hace dos años apenas eran unos 8.000.

Roca es muy consciente de que la actividad no volverá a los niveles de antes del estallido de la burbuja, una época en la que, por otra parte, España construía anualmente más casas que Alemania, Francia e Italia juntas.

La rehabilitación de viviendas para incorporar factores bioclimáticos y de eficiencia energética es uno de los nichos en los que más confían los sindicatos para impulsar el empleo de la actividad, pero, según indican tanto Grande como Roca, no acaba de despegar.

LA BANCA TAMBIÉN CONSTRUYE// Buena parte de las viviendas puestas en marcha en Zaragoza están promovidas de manera directa o indirecta por los bancos debido a la gran cantidad de suelo que acumulan. Así, en el sector ha aparecido una figura para dar salida a esos activos denominada promoción delegada, en la que las entidades son las dueñas del suelo en cuestión al estar el préstamo de la constructora en fallido. El 60% de los pisos que están en marcha ahora en la ciudad se construye bajo esta fórmula. =

R. L. M.
rlopez@aragon.elperiodico.com
ZARAGOZA

La reactivación del ladrillo en Zaragoza va por barrios. Parque Venecia, Miralbueno y el final de Miguel Servet son las zonas más dinámicas.

1 La margen izquierda

Al menos seis promociones están en marcha en la margen izquierda. La más importante es la segunda fase de la manzana de oro del Balcón de San Lázaro, que ha despertado un gran interés. La primera está totalmente vendida y de la segunda solo quedan tres áticos. Un piso de 90 metros sin garaje y trastero en la primera planta (la más económica) cuesta 300.000 euros. Junto a la Casa Solans se están levantando otras dos promociones que también están prácticamente comercializadas. En Camino del Vado se construye otra y ya ha empezado el movimiento de tierra en la pastilla de Aceralia, donde se prevén unas 900 viviendas. Dos de sus edificios, con pisos de 90 metros a partir de 215.000 euros, están casi vendidos.

2 Miguel Servet y Cesáreo Alierta

La promoción estrella en esta zona es el edificio de 354 VPO junto al Príncipe Felipe. La primera fase ya se ha entregado, la segunda lo hará en febrero y la tercera estará lista en mayo. El que también ha despertado un gran interés es el edificio Súbe, ubicado en la pastilla de la antigua Schindler y que empezará a construirse en febrero. Más del 60% de sus 90 pisos están vendidos. Uno de 90 metros con garaje y trastero en una primera planta cuesta 185.000 euros más IVA. En los números 88 y 100 de Cesáreo Alierta hay otras dos nuevas promociones.

3 Parque Venecia

Es una de las zonas que más pisos ha entregado en los últimos años. Actualmente, hay seis obras en marcha. Lobe concluirá dos a finales de año que ya están comercializadas al 95%. Gestión Común ha impulsado tres promociones (160 viviendas) ya finalizadas y que están vendidas en su totalidad. Uno de sus pisos de 90 metros sin garaje ni trastero partía de 140.000 euros.

4 Valdespartera y Rosales del Canal

El grupo Lobe está construyendo al final de Valdespartera (casi ya en Arcosur) el edificio Lagos del Sur. Estas VPO, de las que solo quedan primeras plantas, se venden a partir de 150.000 euros. Esta misma compañía está levantando otra promoción cerca de Montecanal y va a iniciar otra más en Rosales (edificio Rosae). En este último barrio Sacyr va a levantar 32 VPO que comercializará por unos 153.000 euros.

5 Miralbueno y Via Hispanidad

Miralbueno está siendo una de las zonas más dinámicas en estos últimos años, aunque todavía quedan solares en venta. Imago Gestión está concluyendo una promoción de 40 viviendas que ya ha vendido en su totalidad. Un piso de 90 metros costaba unos 185.000 euros. Junto a ella, también en la calle Lago de Coronas y a un precio muy similar, Castillo Balduz comercializa otra promoción que también está a punto de agotarse. Construcciones y Cerámicas Roca va a iniciar en el Camino del Pílon 45 viviendas. La

de 90 metros se venderá a partir de 118.000 euros. En la calle Lor Vicente, Libra está impulsando 70 pisos y otra urbanización junto a Opel Zavisá está a punto de concluir. Lobe va a comenzar en Ibón de Plan un edificio de 150 viviendas, mientras que Gestión Común ya proyecta otra promoción en Los Enlaces, junto al Anillo Verde.

6 Distrito Universidad

Ebroza está construyendo junto a Aragonia la promoción estrella de la zona. Más de la mitad de los pisos de la primera fase están vendidos. Uno de tres habitaciones ronda los 450.000 euros. Otro de los edificios que se esperan con interés es la torre de 13 alturas y 75 viviendas de lujo que se levantará en la sede del Real Zaragoza, al lado de La Romareda. La nueva fase junto al Seminario será también un proyecto de calado, aunque aún no hay fecha para el inicio de obras. Otras promociones importantes en la ciudad consolidada son la manzana de oro de la plaza del Pilar o el edificio que se está demoliendo y se reconstruirá en Cortes de Aragón. =