

LA EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS NO RESIDENCIALES

La venta de locales comerciales en Aragón sube hasta niveles del 2008

Los inversores aprovechan los bajos precios para tomar posiciones en el sector

El repunte no se está traduciendo en la apertura de más

RUBÉN LÓPEZ
rlopez@aragon.elperiodico.com
ZARAGOZA

Aunque muy poco a poco, el sector de la venta de locales comerciales va recuperando sus constantes vitales en Aragón. La reactivación que comenzó a percibir el mercado inmobiliario hace ya tres años ha tardado más tiempo en llegar a esta actividad, pero el cambio de tendencia parece que ya está aquí. De hecho, entre julio del 2017 y el mismo mes del 2018 se registraron en la comunidad un total de 1.348 operaciones de venta, la mejor cifra desde el 2008. Desde entonces, el mercado ha vivido una larga travesía por el desierto que empieza a llegar a su fin. Así, solo en el tercer trimestre del 2017 se contabilizaron más de 400 compraventas y en el primero de este año más de 350 (ver gráfico), según el último informe elaborado por el grupo de análisis del mercado inmobiliario de la Universidad de Zaragoza (miaragon.es).

Los precios de los locales, sin embargo, siguen cayendo, según el citado estudio, que se basa en los datos del Colegio de Registra-



dores. No en vano, en el segundo trimestre se situaron en mínimos de la serie histórica. «Parece que los inversores están aprovechando los buenos precios para tomar posiciones en el sector», explica el director del grupo de análisis, Luis Fabra.

UN VALOR REFUGIO // En este sentido, el director de la consultora inmobiliaria GTI, Mariano Ibáñez, subraya que este mercado «siempre ha sido un valor refugio», y más en esta época en la que las rentabilidades que ofrece la banca están bajo mínimos. «Hay que tener en cuenta que se han quedado vacías muchas sucursales bancarias; se trata de locales bien ubicados y equipados que además se comercializaban a precios competitivos», indica.

Las cifras de GTI, uno de los mayores agentes del sector a nivel local, constatan la reactivación. El año pasado intervino en la capital aragonesa en la compraventa de 4.826 metros cuadrados de locales comerciales y en el 2017 en 8.309 m². Los datos se sitúan muy por encima de los 853 metros del 2015, de los 2.194 del 2014 y los 2.063 del 2013. Una tendencia muy similar registran sus operaciones de alquiler: el año pasado comercializó más de 8.300 m² de locales comerciales en la ciudad.

La reactivación en la compraventa de estos inmuebles no significa que la ocupación de los mismos haya subido o que haya menos vacíos. Los expertos reconocen que son ámbitos distintos y que muchos inversores se los han quedado en cartera con el

objetivo de darles salida cuando la recuperación del consumo llegue con más fuerza.

BARRIOS TRADICIONALES // De hecho, según un informe elaborado por la Federación de Empresarios de Comercio y Servicios de Zaragoza (Ecos), a instancia del ayuntamiento, asegura que la capital aragonesa alberga cerca de 1.900 locales vacíos. Aunque la crisis ha dejado de golpear con tanta fuerza al pequeño comercio, pasear por algunas calles sigue dando auténtica pena: solo en Delicias, San José y Las Fuentes hay más de 760 locales desocupados.

«En los barrios tradicionales hay muchos vacíos», reconoce Ibáñez, que apunta que, además, los comercios que abren «ahora duran poco tiempo abiertos».

el último año

UN AUTÓNOMO MENOS CADA DÍA

La reactivación en la compra de locales no está teniendo su reflejo en el tejido comercial. Aragón ha perdido 557 autónomos del sector comercial en el último año, es decir, cada día han desaparecido 1,5 trabajadores por cuenta propia en esta actividad. En concreto, en septiembre del 2017 había 21.832 y el mes pasado la cifra bajó hasta 21.275, según datos de ATA. En lo que va de año, solo Zaragoza ha perdido 236 pequeños empresarios. Los expertos subrayan que la crisis de consumo y el impacto de las ventas *on line* siguen golpeando al sector. «La mayoría de cierres ya se han producido, pero las ventas siguen sin repuntar del todo», señalan desde Ecos.

Incluso algunas zonas *prime* han notado una caída de la ocupación en los últimos meses. Es el caso de las calles León XIII y Francisco de Vitoria, que en el último año han visto cerrar una decena de comercios. Y es que la crisis y el impacto de las ventas *on line* sigue haciendo mella en la facturación de las tiendas, que no pueden hacer frente a alquileres «altos». De hecho, algunas optan por dejar buenas zonas y reubicarse en otros entornos más baratos.

Por supuesto, hay otras localizaciones que han revivido con fuerza, como en San Ignacio de Loyola, Damas o Alfonso I, que arrojan muy buenos datos. Eso sí, hay una nota común en todas: el pequeño comercio sigue perdiendo terreno en favor de franquicias y grandes marcas. ≡

Que la falta de mano de obra cualificada preocupa a los empresarios aragoneses es una evidencia. Pero también lo es que el capital humano formado tiene un precio, aunque en los últimos años parece que este lógico razonamiento ha caído en el olvido. A raíz de la crisis económica nos hemos acostumbrado a leer ofertas de empleo en las que se busca a un trabajador con idiomas, experiencia, elevados conocimientos y un sinfín de requisitos más por un salario que apenas rebasa los mil euros. Afortunadamente existen excepciones, aunque no tantas.

Otro hecho constatable es que Aragón necesita talento para prosperar, generar riqueza, elevar la competitividad de sus empresas y ser un referente en sectores como la logística, el automóvil, las renovables y el sector agroalimentario. El

Opinión

Ricardo Barceló
PERIODISTA



Formación, la gran asignatura pendiente

Zaragoza Logistic Center (ZLC), el Instituto Tecnológico de Aragón (Ittainnova), el Centro Europeo de Empresas e Innovación (CEEI), el Centro de Tecnología Alimentaria (CITA), y el Centro de Tecnologías Avanzadas (CTA) marcan, sin duda, el camino a seguir.

Pero Aragón no ha abordado todavía su gran asignatura pendiente: un plan estratégico e integral que ponga el acento en la formación y que implique a la universidad, las empresas, los

agentes sociales y al conjunto de la sociedad. Este plan, orientado al medio y largo plazo, no generará votos en las próximas elecciones y quizá tampoco en las siguientes, pero dará sus frutos para las nuevas generaciones si se sientan las bases ya.

La apuesta por la Formación Profesional Dual es un paso en este largo camino, pero la elaboración de esta estrategia autonómica exige de un diagnóstico certero, que solo se conseguirá si se

consulta a todos los agentes implicados. No solo las empresas, también la Universidad, los jóvenes, los educadores, los políticos, los profesionales y los expertos en recursos humanos, por citar solo algunos ejemplos. La tarea no es sencilla, pero son cada vez más las voces que alertan del déficit de capital humano en Aragón vinculado a sectores como las nuevas tecnologías. De hecho, esta merma está condicionando la llegada de nuevas inversiones a la comunidad. Lo dicen quienes están a pie de negocio.

El pasado viernes, la consejera de Ciudadanía y Derechos Sociales, **Mariví Broto**, anunció durante la celebración de un pleno que el Gobierno de Aragón aprobará en próximos días un plan de retorno joven que facilitará la vuelta de aquellos jóvenes (y no tan jóvenes) que se vieron obligados a abandonar la comunidad por falta de oportunidades. Está muy bien que el Ejecutivo de **Lambán**

costee el viaje de retorno a Aragón, que bonifique a las empresas que contraten a los trabajadores que se fueron en su día, que destine ayudas para comenzar a emprender o para contratar a jóvenes investigadores. Pero para que estos aragoneses vuelvan han tenido que irse antes. Y lo hicieron por falta de oportunidades.

El déficit de capital humano ya condiciona la llegada de nuevas inversiones a Aragón

Con una recuperación económica asentada y sectores estratégicos consolidados, es el momento de abrir la puerta de par en par a la formación. Para que algún día Aragón pueda presumir de talento. Eso sí, justamente retribuido, por favor. ≡