



Entrevista_p5

Sergio Royo

El gerente del Centro de Tecnologías Avanzadas (CTA) alerta del problema de la falta de profesionales TIC.



Empresas_p6

Isabelle Nails & Beauty

La enseñanza de estética crece en Zaragoza con nuevos servicios tras dos décadas de trayectoria.

HERALDO DE ARAGÓN, Domingo, 5 de mayo de 2019

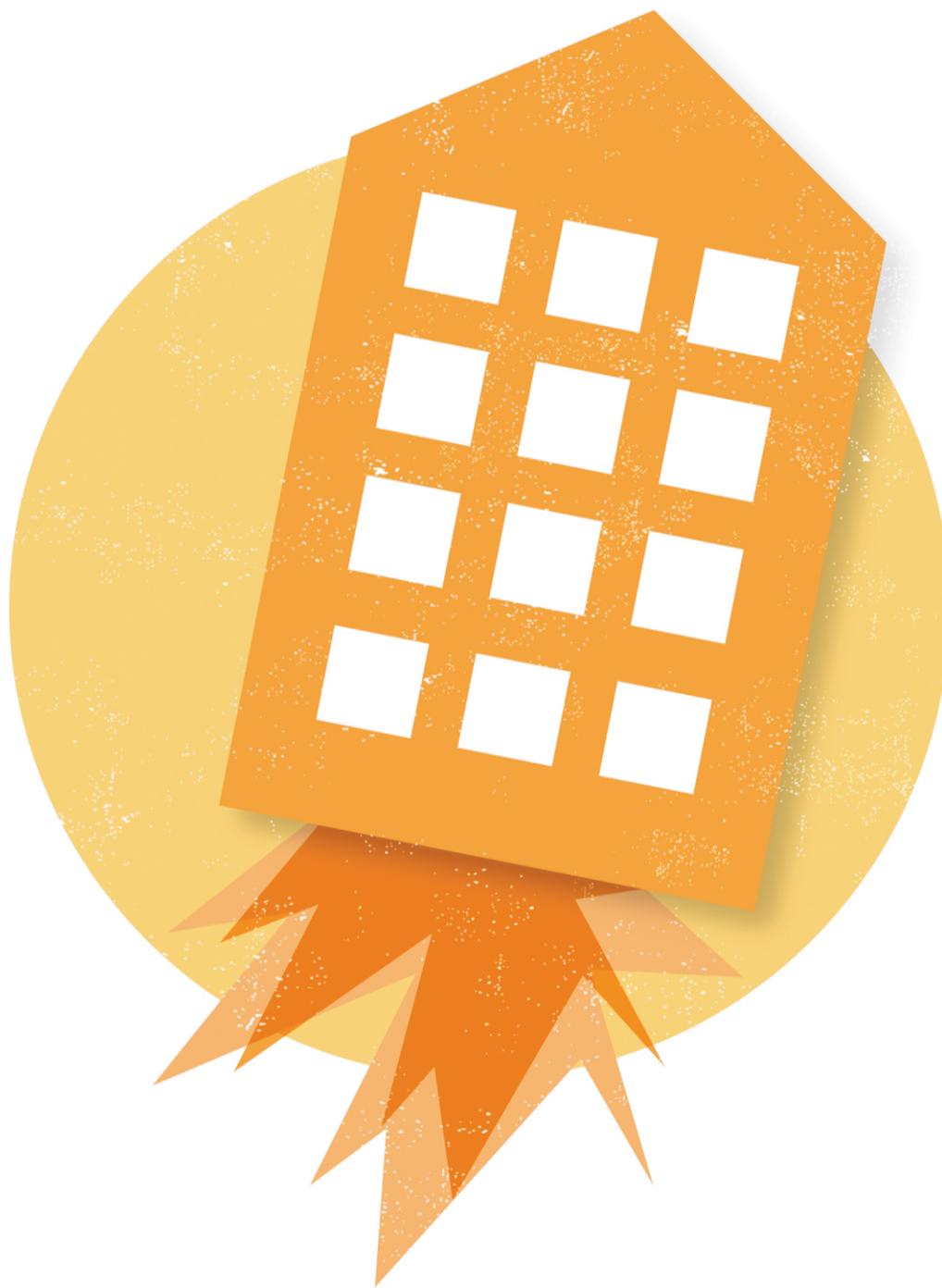
economíaanegocios

El mercado de vivienda aragonesa ha comenzado el año con datos de reactivación. Las estadísticas apuntan que los precios siguen al alza –un síntoma de recuperación– aunque los expertos esperan moderación. Además, las compraventas van en aumento. En enero y febrero el incremento de operaciones en la comunidad ha sido de un 12% y un 10,58%, respectivamente, respecto a los mismos meses del año anterior, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). En 12 meses se han registrado 13.638 ventas en Aragón, «los mayores registros anualizados desde 2010», destaca Luis Fabra, profesor de la Universidad de Zaragoza y director de grupo de investigación Gamerin, en la publicación miaragon.es. Son datos de marzo de 2018 a febrero de 2019. Si no se tienen en cuenta lo que considera picos de compraventas coyunturales en 2010, el sector se encuentra «en niveles próximos a los alcanzados a comienzos de 2009». Y en Zaragoza se batan récords desde mediados de 2008 con 10.000 ventas. Reconoce que estas cifras indican que el año «está siendo mejor de lo que en principio cabría esperar», ya que se ralentizó el sector en la segunda mitad de 2018. Sitúa la cifra ideal en unas 13.500 ventas al año.

Del lado de los precios, estos siguen al alza. La subida, que ha tardado más en llegar que en comunidades como Madrid y Cataluña, es hasta 2018 moderada. Y esa moderación es la tendencia que más repiten los expertos como adecuada ya que las previsiones económicas de desaceleración en España y el mundo no son propicias para incrementos, junto al estancamiento de los salarios.

En torno al 3%

«El contexto económico no es favorable», reconoce Fabra. Viene defendiendo que los precios no debería subir más del 3%, aunque las primeras estadísticas provisionales del año los sitúan por encima. Entre los factores que siguen tirando positivamente del mercado destaca los tipos de interés



LA VIVIENDA DESPEGA

Las primeras estadísticas de precios del año hablan de más **subidas** en Zaragoza pero con una tendencia a la moderación por las previsiones de desaceleración económica y la contención de los salarios, entre otros factores.

«históricamente muy bajos» y el hecho de que los bancos sigan concediendo crédito, aunque endureciendo las condiciones.

En el primer trimestre, las subidas de precios en vivienda nueva y usada se habrían situado en el 5% en Aragón, frente al 4,9% de media en España, según los datos provisionales del informe Tinsa IMIE Mercados Locales. Y Zaragoza figura entre las capitales donde más se encarecen los pisos, con un 11,7%. «El precio de la vivienda usada es incontrolable, son transmisiones entre particulares», apunta Rafael Espés, delegado de Tinsa en Zaragoza. Considera que la obra nueva es la que marca tendencia y esta «mejora los precios cada año». La caída respecto a la época del 'boom' calcula que se ha rebajado al 25% en el centro de la capital aragonesa y ya no llega al 50% en la «primera periferia».

Fabra advierte de que cualquier incremento por encima del 3% puede perjudicar al sector y llevar a «un descenso de las compraventas» al expulsar a potenciales compradores.

¿Cambio de ciclo en 2021?

La moderación de precios se refleja en el informe de Sociedad de Tasación de 2018 con un incremento del 2,7% en Aragón y un alza del 3,3% en Zaragoza. «La subida está siendo adecuada al crecimiento de la economía española. En otras ciudades hay un desfase», explica César Hernández, director de estudios de la tasadora. Tras casi cinco años de subidas de precio en España, «si nos atenemos a los ciclos del sector, deberíamos tener hacia 2021 el momento de inversión del ciclo, en el que empezarían a bajar, lo que no quiere decir que se vuelvan a hundir», precisa. Fabra cree que hay muchos factores, políticos y sociales, que influyen en la duración de los ciclos. Así, recuerda que hasta 2007 se venía de un ciclo alcista de 11 años y entre 1992 y 1996 se vivió uno bajista más corto. «Dependerá de lo que hagamos», concluye.

Pasa a la página siguiente

A fondo

Viene de portada

El crecimiento de los precios en España ha sido desigual según las ciudades. Una situación «atípica», apuntan desde Sociedad de Tasación. Antes de la crisis «cuando crecían los precios crecían en todas partes y cuando bajaban, también», explica César Hernández, director del Servicio de Estudios. En los últimos años hay zonas como Madrid, Barcelona y Baleares donde se han registrado incrementos de un nivel «muy fuerte»; otros más mode-

rados como Zaragoza y otros donde «no se mueven», como en Teruel. «Las ciudades que pegan el tirón más fuerte son las que más habitantes tienen», afirma.

Entre los factores que más pueden influir en la evolución del mercado de vivienda apunta a los salarios. «Se empiezan a contener mucho los precios, por lo menos no suben tan deprisa en Baleares o Barcelona, entre otras cosas porque la gente no los puede pagar». En esas ciudades los precios se han incrementado estos años por encima de los sueldos, por lo que

«la gente no tiene capacidad para endeudarse» porque un banco con los ingresos que tiene no le daría financiación. La tasadora elabora un índice de accesibilidad base 100 en el que aprueba con nota Aragón, que se sitúa en 150.

Y las elecciones también influyen, sobre todo las municipales. «Hay decisiones urbanísticas que afectan mucho al precio de la vivienda y a las posibilidades de edificar», cree Hernández.

«Si hay cierto optimismo tomas la decisión de inversión y si no te quedas como estás», añade Rafael

Los precios de los pisos crecen por encima de los salarios, por lo que ya hay gente que no se puede endeudar para comprar una vivienda

Espés desde Tinsa, que reconoce que «son decisiones muy importantes para un ciudadano».

«Afecta siempre la incertidumbre», consider Fabra. Así, cree que estas dos citas electorales, la pasada de abril y la próxima del 26 de mayo han podido hacer que «la gente haya decidido esperar a que pasen las elecciones para comprar vivienda». Porque los programas electorales incluían medidas distintas, sobre todo fiscales, y «habrá que esperar para ver cuáles se llevan a la práctica».

B. ALQUÉZAR



En cifras

14,5%

INGRESOS PARA LA HIPOTECA

En el primer año de hipoteca quienes compran en Zaragoza tienen que destinar el 14,5% de sus ingresos, frente al 12,9% en Huesca y Teruel. El mayor esfuerzo corresponde a Universidad y el Centro (17%) y el menor, Las Fuentes y Delicias (10%), según Tinsa.

484

CUOTA MENSUAL MEDIA

Tinsa recoge que la hipoteca media en Zaragoza está en 101.964 euros, con 484 euros al mes. En Huesca son 82.753 euros y 393 mensuales y en Teruel de 76.777 euros y 365 de cuota.

5,1

ESFUERZO INMOBILIARIO

Los aragoneses podrían pagar su vivienda en 5,1 años si destinaran el sueldo íntegro a la hipoteca, según Sociedad de Tasación. La media nacional está en 7,3 años.

Previsión Subida de precios del arrendamiento

MENOS OFERTA POR LA NUEVA NORMATIVA

1 Con la nueva ley sobre vivienda algunos expertos creen que está habiendo menos incentivos para sacar al mercado una vivienda en alquiler, por lo que los precios continuarán subiendo. De esta opinión es el profesor Luis Fabra para el que «muchas familias para las que la mejor opción por su situación económica sería el alquiler, están optando por la compra». Por ello, a pesar de la coyuntura económica menos favorable, «la gente se está animando a comprar», explica Fabra. Así, cree que parte del crecimiento de la compraventa se debe a que «no se encuentra una alternativa para el alquiler». En estos casos, la compra puede resultar interesante «a corto plazo» porque la cuota mensual sale más baja que un alquiler, pero «una familia tiene que ver su situación actual y futura», aconseja.

Mercado 4,5 meses para vender un piso

LIQUIDEZ POR PROVINCIAS

2 En la capital aragonesa se puede encontrar comprador a una vivienda en venta a los 4,5 meses de colgar el cartel de 'se vende', según la tasadora Tinsa. El plazo aumenta un mes si el piso está en Zaragoza provincia y supera los ocho meses en Huesca y Teruel, similar a la media española. La capital aragonesa ocupa el segundo lugar en rapidez a la hora de vender, solo superada por Madrid con una media de tres meses.

Zaragoza Un 4,4% de rentabilidad del alquiler

EN TORRERO-LA PAZ ALCANZA EL 5,9%

3 La rentabilidad, que muestra el precio anual del alquiler entre el valor del inmueble (sin considerar la revalorización del activo), se sitúa alrededor del 4,4% en Zaragoza, similar a la de Madrid, Valencia y Sevilla, según Tinsa. En Barcelona se reduce al 3,9%. Dentro de la capital aragonesa la mayor rentabilidad se da en el barrio de Torrero-La Paz con un 5,9% y la menor en los barrios rurales, alrededor del 3,7%. La tasadora destaca que el casco histórico de Zaragoza muestra una rentabilidad «más contenida» en relación al resto de distritos, a diferencia de capitales como Madrid donde ejerce más presión el alquiler turístico en el centro.

Miralbueno y Parque Venecia tiran del sector

Los precios suben en Zaragoza, sobre todo en el centro, y sigue la actividad en zonas del entorno

En estos años de mejora del sector de la construcción ha habido barrios en Zaragoza que han mantenido el pulso, algunos de nueva creación. Miralbueno sigue siendo una de las zonas con más promociones en la parte de nuevo desarrollo del barrio zaragozano. Además, continúa la expansión y el atractivo de un distrito nuevo, Parque Venecia, y empieza a surgir otro en el paseo de la Ribera. «Miralbueno y Parque Venecia se van llenando», afirma Rafael Espés, delegado de Tinsa en Aragón. «Cuarte ha tenido su alternativa familiar porque la vivienda unifamiliar de los últimos años ha sido la referencia porque no se encontraba en Zaragoza capital», añade. Fue uno de los municipios del extrarradio de la capital en los que más se construyó al calor del 'boom' inmobiliario. Ahora considera que la cercanía a la capital, la tipología de vivienda y las características de la zona nueva, «de baja densidad, pegada a la autovía, con supermercados y colegios» le está permitiendo despegar. Incluso aparece algún bloque aislado con zonas comunes, otra

tipología de vivienda que afirma tiene demanda. Se vuelve a «reactivar» Arcosur con alguna promoción en la zona junto a Rosales del Canal y en la de Valdespartera, afirma. «Dos intervenciones en dos extremos distintos en un barrio muy grandes», reconoce sobre el distrito de nueva creación que quedó paralizado en la crisis. Junto a estas zonas, están en marcha las promociones del barrio del AVE, con la construcción iniciada de Torre Zaragoza, en la avenida de Navarra. Promociones que cuentan con muchos pisos vendidos porque como viene sucediendo tras la crisis «para que se haga una obra tiene que haber un porcentaje muy alto de ventas, si no no se empieza».

Alzas de dos dígitos

Mientras en las grandes capitales como Madrid y Barcelona, donde las subidas de precios se iniciaron antes y ahora el incremento se registra en los barrios periféricos, en Zaragoza todavía se concentran las alzas en el centro. «El encarecimiento en el casco histórico de Zaragoza es notable (26,4%), aumentando el valor en distritos como Centro, Delicias y La Almozara alrededor de un 10%», según el informe de Tinsa. Los barrios rurales del oeste siguen en negativo y los del norte suben un 5,6%.

B. A.