



Entrevista_p5

Carlos Lahoz

El director de ventas de Kia Motors Europa destaca la importancia del mercado español para la marca coreana.



Empresas_p6

Etiquimedia

Una 'start-up' aragonesa especializada en la catalogación supervisada de contenido audiovisual.

HERALDO DE ARAGÓN, Domingo, 12 de febrero de 2017

economíanegocios



Viviendas en Parque Venecia, una de las zonas de expansión y con más demanda de pisos de Zaragoza. GUILLERMO MESTRE

Más de ocho años después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria y pese a la paralización de la construcción en ese tiempo, sigue habiendo miles de pisos construidos antes de la crisis que esperan comprador. Sin embargo, el sector cree que el excedente de vivienda nueva ha llegado a un nivel en el que ya se puede reactivar la obra nueva. Esta ha ido apareciendo con cuentagotas en los últimos años, sobre todo en Zaragoza capital.

En Aragón habría 8.717 viviendas nuevas, alrededor del 16% de las finalizadas desde 2008, en las que todavía cuelga el cartel de 'se vende'. De ellas, 5.982 estarían situadas en Zaragoza, el 17,1% de las construidas desde la crisis; 1.569, en Huesca, el 13,7% y 1.166 en Teruel, el 16,9% de las que se hicieron, según el informe 'Radiografía del stock 2016: suelo y vivienda nueva' realizado por la tasadora Tinsa.

Desde la tasadora aseguran que en Zaragoza, ya «no es un problema» el excedente de pisos y en el informe se habla de una «reactivación clara» de la construcción

LA DIGESTIÓN DEL 'STOCK' DE VIVIENDA

En Aragón hay más de 8.700 viviendas construidas a partir de 2008 y que con la crisis no encontraron comprador. Parte de este excedente ha quedado obsoleto, por lo que el sector ve la necesidad de hacer más pisos

de nueva vivienda. El porcentaje de pisos nuevos que no han encontrado dueño es menor que la media. Según el citado estudio, en España habría 340.000 viviendas vacías y a estrenar desde 2008, el 21,3% de las finalizadas, frente al 24,9% del año anterior. Entre las comunidades que han absorbido menos excedente figu-

ra Murcia, con el 29,6% del total sin vender y Valencia, con el 26,7%.

En Zaragoza, «las intervenciones más duras se absorbieron por el alquiler», explica Rafael Espés, técnico de la tasadora. Así, se reconvirtieron edificios enteros pensados para la venta en pisos de alquiler. «Hay un 'stock' muy

abundante en áreas metropolitanas porque antes de la crisis se promovía casi en cualquier sitio. Todo valía», reconoce. En los municipios del extrarradio considera que hay excedente de vivienda que ha quedado «fuera de contexto», de forma que será difícil venderlo. Los nuevos compradores ya no buscan pisos pe-

queños, porque ahora los precios han caído tanto —más de un 50%— que permiten comprar inmuebles más grandes y céntricos.

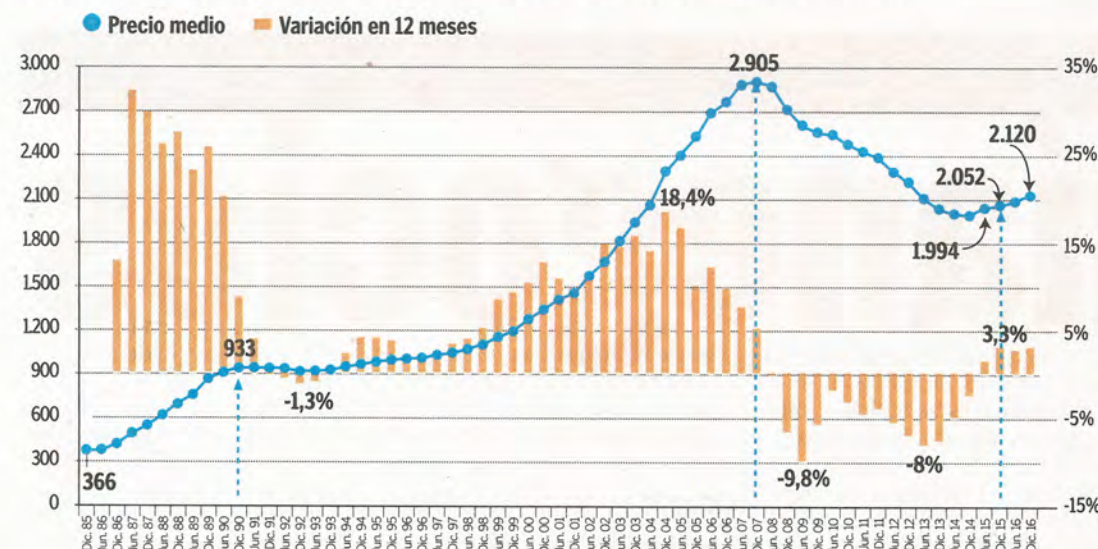
Suelo para 10 años

Donde la tasadora alerta de un mayor excedente es en el suelo finalista, listo para edificar, que según sus cálculos tardará más de 10 años en absorberse. Como ejemplos cita municipios del entorno de la capital como San Mateo de Gállego, que tiene entre el 20% y el 25% en 'stock'. En esta última localidad quedaron proyectos fallidos como una macrourbanización con campo de golf de Martins Fadesa. Al igual que en La Joyosa, donde la tasa de desocupación es del 17%. Cuarte de Huerva y Cadrete oscilan también entre el 20% y el 25% y La Muela queda en el 25%, una de las poblaciones donde más huella dejó la crisis. Frente a ellas, las zonas con más atractivo se mantienen en las de «expansión» de la ciudad como Parque Venecia, Miralbueno y nuevas obras en zonas consolidadas como la Romareda.

Para a la página 2

A fondo

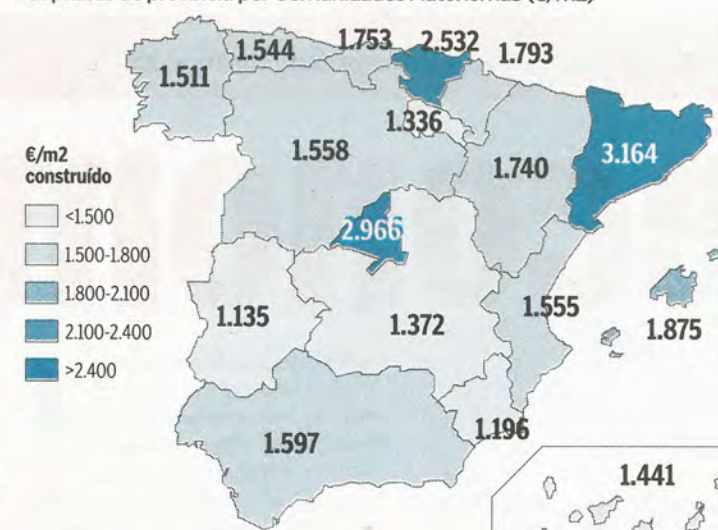
Evolución del precio medio de la vivienda y variación anual



Fuente: ST Sociedad de Tasación

Precios medios de vivienda nueva

Capitales de provincia por Comunidades Autónomas (€/m2)



Fuente: ST Sociedad de Tasación

HERALDO

Viene de portada

En Zaragoza se registraron 639 visados en el primer semestre de 2016 y hay unas 2.000 viviendas en curso, según el informe 'Radiografía del stock 2016: suelo y vivienda nueva' de Tinsa. Las obras se van iniciando con cuentagotas. «Aunque el ritmo no sea el que conocíamos, que tampoco era el normal, se van enlazando proyectos», apunta Rafael Espés, técnico de la tasadora. En la capital aragonesa destaca las promociones previstas en la prolongación del Camino de las Torres, el Camino del Vado, el antiguo camping de Valdefierro y los proyectos en las antiguas oficinas del Real Zaragoza en la Romareda y en el entorno de Aragonia. Frente a ello, sigue sin despejar el barrio del AVE en las Delicias.

«Lo que se saca es por convencimiento de que tiene comprador», afirma. El perfil de la vivienda en obra nueva son pisos de tres dormitorios en adelante, al menos 80 metro útiles, y de gama media o media-alta.

Gama media-alta

«El sector está concentrado en el segmento medio-alto para adquisidores de reposición», reconoce José Luis Roca, presidente de la Confederación de empresarios de la construcción de Aragón (CEAC). Pese a ello, cree que tiene que cubrir también a los potenciales compradores con menores rentas, que han desaparecido con la crisis. Para ello, apunta que el sector necesita llevar a cabo reformas estructurales para mejorar su productividad y que se reduzcan los costes de producción marcados por el precio del suelo,

La mayoría de las compraventas de pisos son en el mercado de segunda mano. En diciembre, de 751 operaciones, solo 83 fueron de obra nueva

LA DIGESTIÓN DEL 'STOCK' DE VIVIENDA

la carga regulatoria que lleva aparejada la construcción y la fiscalidad. Solo así cree que se volverán a construir viviendas ajustadas a la pérdida de renta que han sufrido las familias por la crisis. Así se podría aumentar el número de promociones. «No aspiramos a que se vuelvan a construir 5.000 viviendas al año, pero sí 2.500 y que entre un 50% y un 60% sean para rentas medias-bajas», indica el también portavoz de los promotores. La capital aragonesa ha contado en los últimos años con una media de un millar de licencias anuales, 1.300 en 2016.

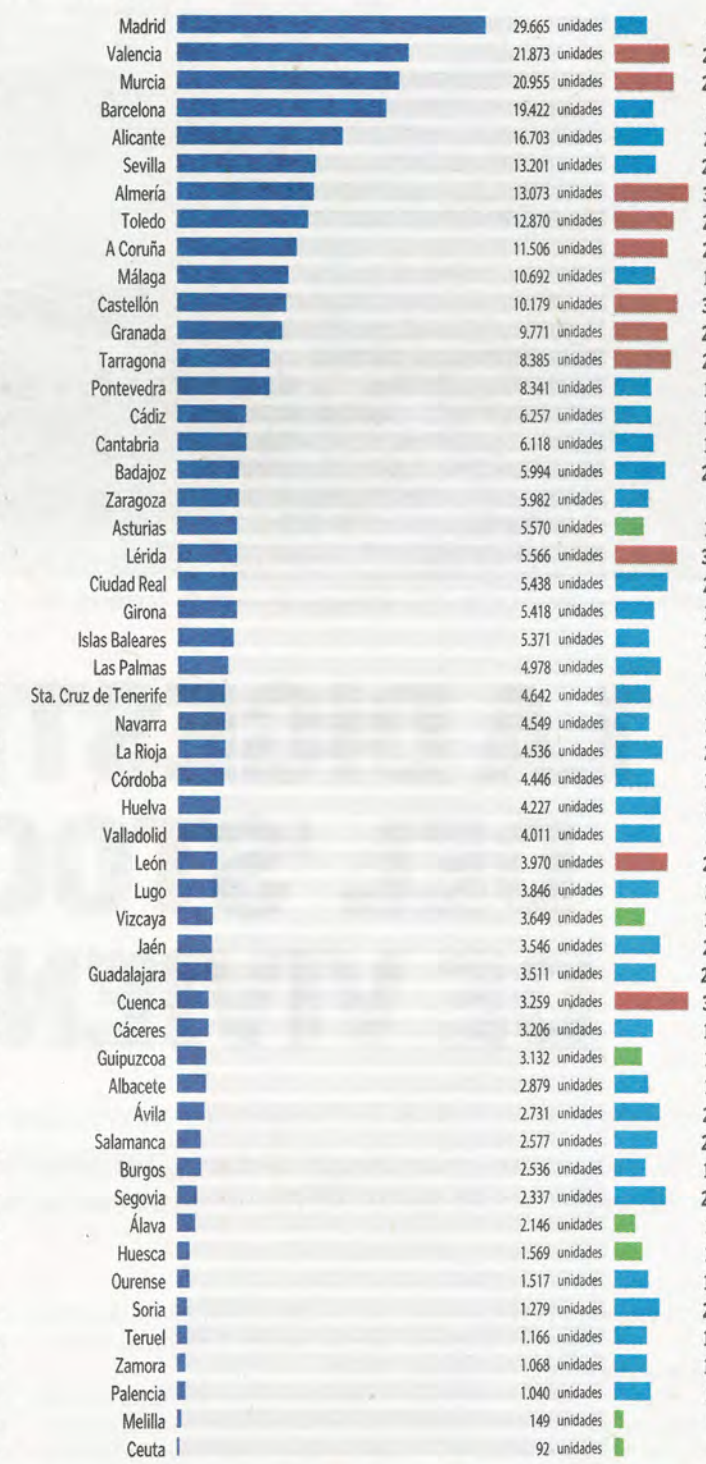
El suelo sigue en manos de las entidades financieras o sus 'servicers', propietarios del 33,4%, según el informe. En el banco malo o Sareb, creado para quedarse con los activos tóxicos de la banca, hay casi otro 24%. Los promotores tradicionales controlan un 23% y la autopromoción, el 11,4% del total.

En España los precios del suelo siguen ajustándose. En la mayoría de los casos (56,2%) las operaciones se cierran con un descuento de entre el 5% y el 15%, que Tinsa ya considera «estabilización». Sin embargo, Roca asegura que está más preocupado por la competencia que llega del mercado de vivienda usada que por el excedente. «El nuevo operador en el mercado es quien tiene viviendas y las saca ahora para rescatar el dinero», explica.

Solo en diciembre, de los 751 pisos vendidos en Aragón, 668 eran de segunda mano y 83 de obra nueva, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) conocidos esta semana. En el balance de 2016, las operaciones aumentaron un 14,7%, un punto por encima de la media nacional, hasta un total de 10.700.

Volumen y nivel de concentración del 'stock'

Número de unidades de viviendas nuevas vacías y proporción sobre las terminadas desde 2008



Fuente: Tinsa

«Desde el inicio de la crisis las familias necesitan recuperar liquidez y esa vivienda que ya no tiene revalorización está saliendo del mercado», explica. Y en estas operaciones se llega a vender «a pérdidas», ya que en muchos casos tienen la hipoteca pagada, asegura. Calcula que habría unos 30.000 pisos vacíos de segunda mano que pueden salir a la venta, el 10% del parque de usados que se estima en una ciudad como Zaragoza, equivalente a la mitad de su población.

«El 'stock' se absorberá para el que compre por precio», indican desde la aragonesa Lobe. La compañía, que está a punto de cumplir 30 años en el sector, cree que «las construcciones nuevas no pueden ir condicionadas al 'stock'». En las nuevas obras, para ajustar costes, el sector «se tiene que industrializar», pero sin perder calidad. Esa ha sido su apuesta al pasar de constructora pura a cubrir todo el proceso, desde la compra del suelo a la comercialización.

El principal impulsor de la obra nueva es la falta de 'stock' (un 44% de las zonas) o que este no satisfice la demanda (38%).

En las zonas donde el mercado es muy activo y la gente quiere comprar el excedente «está absorbiéndolo todo y queda un 'stock' que empieza a ser insuficiente si sigue el ritmo de absorción», afirma César Hernández, director de Análisis de Mercado y Explotación de ST Sociedad de Tasación.

«Los números empiezan a apuntar a que el mercado se reactiva», afirma. Según el último informe de precios de la tasadora, estos subieron un 3,3% de media el año pasado. Matiza que «en algunos casos suben, pero muy poco». Esto ocurre en Aragón, donde el incremento se queda en el 0,4%, entre los más bajos junto a Asturias (0,3%) y Cantabria (0,2%). En el caso de Zaragoza, considera que sigue arrastrando el «lastre» del exceso de construcción en 2008 por las esperanzas puestas en la Exposición Internacional. Pese a ello, cree la capital «por fin está acabando de hacer la digestión», de forma que los precios «se están poniendo en su sitio».

B. ALQUÉZAR