

ECONOMÍA

Los precios de la vivienda seguirán cayendo durante al menos dos años en Aragón

Zaragoza es una de las ciudades donde se ha producido un ajuste mayor. Desde 2004 la valoración de los pisos ha bajado un 45%

Las compraventas en la Comunidad han detenido su caída el último año

ZARAGOZA. No hay tregua ni respiro. El precio de la vivienda sigue reduciéndose trimestre tras trimestre en Aragón. Un descenso cifrado en un 14,43% a lo largo del último año. De forma especialmente intensa en la ciudad de Zaragoza, donde el valor de los pisos ha menguado un 45% desde 2004. Como nota positiva, el número de compraventas en la comunidad -8.865- ha aumentado un 10,07% en términos interanuales, muy lejos de las 28.000 que se produjeron en la bonanza de 2006 pero superiores a las 8.000 de 2012. Estas son las principales conclusiones del estudio presentado ayer por el grupo de análisis Gamerin en la sede del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón (Coapi).

«Todavía no podemos esperar un cambio de tendencia en los precios que rompa las continuas caídas. Los precios disminuirán durante al menos uno o dos años más. Lo que sí ya vemos es lo que parece ser el final de la tendencia bajista, fundamentalmente en Zaragoza, donde como mucho los precios se reducirán entre un 8 y un 10% más. Estamos próximos a los niveles mínimos. Se ha hecho un esfuerzo bajista tremendo en la capital», explicó Luis Alberto Fabra, director de Gamerin.

Las bajadas se repiten en las tres provincias. Desde el 2,63%



Una promoción de nuevas viviendas en el barrio zaragozano de Miralbueno. ASIER ALCORTA

Compraventas de vivienda registradas

Compraventas de vivienda registradas	Valor		Variación	
	Trimestral	Interanual	Trimestral	Interanual
Número compraventas de vivienda				
Aragón	1.850	8.865	-3,60%	10,07%
Huesca (provincia)	547	2.121	29,01%	22,18%
Teruel (provincia)	156	830	7,59%	-5,90%
Zaragoza (provincia)	1.147	5.914	-15,04%	8,79%
Distribución compraventas				
Nueva libre	17,68%	26,11%	-4,52pp	-3,75pp
Nueva protegida	16,49%	10,11%	8,36pp	0,70pp
Usada	65,83%	63,78%	-3,84pp	3,05pp
Nacionalidad en la compraventa de vivienda				
Aragón	4,28%	3,47%	1,30pp	0,15pp

Fuente: Grupo de análisis del mercado inmobiliario Gamerin

Precio de la vivienda en Aragón

Precio de la vivienda registrado	€/m ²		Variación	
	Trimestral	Interanual	Trimestral	Interanual
Aragón	1.242	1.333	-4,21%	-14,43%
Nueva	1.596	1.565	-4,05%	-16,70%
Usada	1.128	1.221	-3,24%	-11,12%
Huesca (provincia)	1.364	1.351	-1,88%	-13,70%
Teruel (provincia)	871	983	-1,05%	-2,63%
Zaragoza (provincia)	1.242	1.368	-5,16%	-16,34%
Huesca (municipio)	1.179	1.334	-2,90%	-5,91%
Teruel (municipio)	1.381	1.359	0,77%	-15,05%
Zaragoza (municipio)	1.423	1.585	-5,41%	-16,68%

Fuente: Gamerin

de Teruel al 16,34% de Zaragoza, pasando por el 13,70% de Huesca.

Fabra traza un horizonte de al menos cinco o seis años para que los precios repunten: «No vamos a pasar de una bajada a una subida de precios. En los próximos dos años todavía habrá reducciones, pero el paso siguiente será una estabilidad de al menos cuatro años. En definitiva, tardaremos como mínimo un lustro en ver que los precios suben, y eso contando con que la recuperación económica sea robusta».

Más usados que nuevos

Uno de los hechos diferenciales de la comunidad aragonesa respecto al resto del país es la preponderancia de la vivienda usada sobre la nueva. Los pisos de segunda mano acaparan el 63,78% de las transacciones. El porcentaje se aproximará al 80% en los próximos doce meses, según Gamerin. Este fenómeno cobra gran protagonismo en Zaragoza, donde se despachan 2,31 pisos de ocasión por cada uno de

estreno. Esta ratio se ha disparado en los últimos dos años.

El experto Fabra estima este hecho como positivo: «Es bueno porque aquellas zonas donde se vende vivienda nueva es porque existe un stock pendiente de venta por parte de las entidades financieras o de los promotores. Tienen un problema por solucionar. Eso no ocurre en Aragón y especialmente en Zaragoza, donde el 70% de los pisos que se venden son usados. Puntualmente hay zonas con alguna promoción, pero en líneas generales somos un mercado muy saneado».

Aragón también permanece ajeno a la compra de inmuebles por parte de extranjeros, tanto particulares como fondos de inversión. Mientras que en Baleares el porcentaje raya el 25%, aquí solo se alcanza el 4%.

Fabra aporta su explicación: «Aragón no tiene un perfil turístico. Somos escasamente atractivos para los extranjeros, solo para los que vienen a trabajar. Apenas representan el 4% de todas las transacciones». Como muestra, mientras en España las nacionalidades más 'compradoras' son, por este orden, británicos, franceses, rusos, belgas y alemanes, en tierras aragonesas comandan la lista los rumanos (19%), chinos (15%), marroquíes (10%) y franceses (7%).

La timidez con la que los bancos prestan dinero anida en el corazón de la atonía del mercado inmobiliario. El 50% de las compraventas en la comunidad se producen mediante una hipoteca. Además, en el ámbito del país la dudosa hipotecaria (aquellos que manifiestan problemas para pagar) bordea los 29.000 millones de euros.

¿Con este contexto es el momento adecuado para adquirir una vivienda? Una pregunta recurrente que Fabra contesta: «El mercado es muy heterogéneo. Ahora hay muchas oportunidades. Existe una amplísima oferta con una reducción de precios importante. Es el momento de aquellas personas con capacidad de compra».

J. F. LOSILLA EIXARCH

La venta de pisos encadena seis meses a la baja

MADRID. La venta de viviendas en España cayó un 10% en octubre, frente al mismo mes del año anterior, con 22.770 operaciones inscritas en los registros de la propiedad, lo que supone encadenar seis meses de descenso, según la estadística publicada ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se trata de la segunda cifra más baja del año después de la de marzo cuando se registraron 22.100 operaciones y supone un descen-

so del 4,4% frente al mes de septiembre.

Por tipo de vivienda, el 90,7% de las operaciones fueron en vivienda libre y el 9,3% en protegida, mientras que el 55,8% correspondió a viviendas usadas y el 44,2%, a nuevas.

El mayor descenso del mercado fue para los pisos nuevos: el número de operaciones sobre viviendas nuevas cayó un 17,6% y un 2,9% el de usadas.

Por comunidades, las que registraron mayor variación anual en la compraventa de viviendas fueron Navarra, un 42% más; Baleares, un 5,9% más, y Andalucía, un 0,3% más.

Frente a esto, los mayores descensos se registraron en Asturias (36%), País Vasco (35,6%) y Castilla-La Mancha (34,5%). Aragón cayó un 10,3%.

Por otro lado, el porcentaje de viviendas en propiedad descendió

entre 2001 y 2011 hasta el 78,9%, a niveles cercanos a los de hace 20 años, al tiempo que el de viviendas en alquiler se ha incrementado más de dos puntos, desde el 11,4% del censo de 2001 al 13,5% en el de 2011, según el INE.

El organismo estadístico constata que la tendencia al alza registrada desde 1981 en el porcentaje de viviendas en propiedad se interrumpió en la década 2001-2011.

En concreto, hace 30 años, el

74,9% de las viviendas censadas eran viviendas en propiedad, porcentaje que escaló hasta el 77,8% en 1991 y hasta el 82,2% en 2001, para luego descender en 2011 hasta el 78,9%, coincidiendo este periodo con algunos de los años de la crisis económica. El número de viviendas alquiladas ha ido ganando peso en los últimos diez años y en 2011 alcanzaba un porcentaje del 13,5% sobre el total del censo.

AGENCIAS/HERALDO