

Tema del día Páginas 2 y 3

El mercado inmobiliario

LOS EFECTOS DE LA CRISIS

La construcción de VPO se frena en seco en la capital aragonesa

En Zaragoza solo hay en marcha actualmente tres promociones de vivienda protegida

El consistorio aún no ha dado ninguna licencia para este tipo de pisos en lo que va de año

R. LÓPEZ / C. GOMAR
eparagon@elperiodico.com
ZARAGOZA

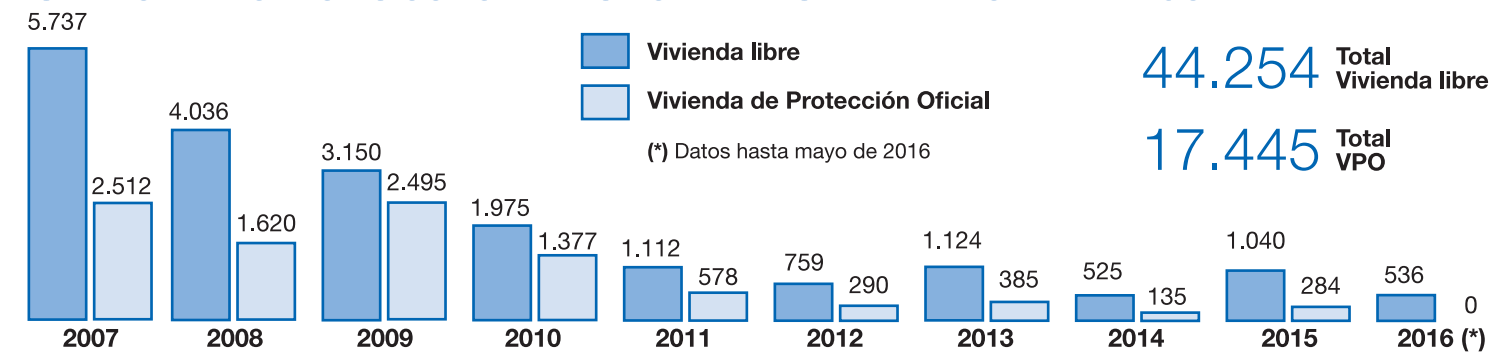
La construcción de vivienda protegida en la comunidad se ha reducido a la mínima expresión en los últimos años y, si todo sigue así, pronto se convertirá en un modelo a extinguir. En Zaragoza, de hecho, la concesión de licencias de obras se ha frenado en seco en este 2016. La caída generalizada del precio de los pisos libres y el fin de las ayudas a la compra de VPO han provocado que las viviendas de protección dejen de ser competitivas. Las constructoras lo saben bien y cada vez apuestan menos por ellas. Actualmente, en la capital aragonesa apenas hay tres promociones en marcha: la de enfrente del pabellón Príncipe Felipe, una en Arcosur y otra en Parque Venecia.

«Ahora mismo, o tiene una singularidad especial; es decir, una buena ubicación, excelentes calidades o un precio muy asequible o nadie se lanza a comprar una VPO», subraya el presidente de la Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón, José Luis Roca, que apunta además que, «ante las trabas burocráticas» y el incremento de las exigencias en materia de legislación, los promotores optan por edificar vivienda libre.

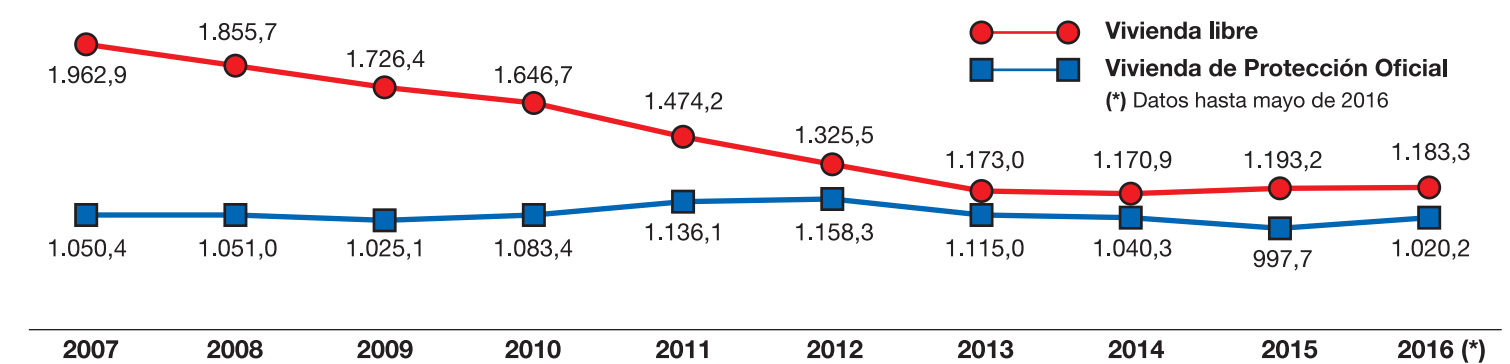
Esta situación lleva tiempo dejándose notar en la evolución de las licencias de obras y este año más que nunca. No en vano, todos los permisos que ha concedido el Ayuntamiento de Zaragoza en los primeros cinco meses del 2016 han sido para vivienda libre (ver gráfico), una tendencia que contrasta con anteriores ejercicios en los que el peso de las VPO era mucho más importante: en el 2009, por ejemplo, representaron el 80% del total de licencias.

Según los datos del Ejecutivo autonómico, en Aragón hay 567 pisos a los que se ha otorgado recientemente la calificación provisional de VPO, si bien la DGA no diferencia por provincias.

NÚMERO DE LICENCIAS CONCEDIDAS POR EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA



LA EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA VIVIENDA (precio en euros por metro cuadrado)



►► Imagen del viernes de las VPO que se construyen frente al Príncipe Felipe.

«Una vivienda protegida de 90 metros con garaje y trastero en Arcosur o Parque Venecia ronda los 160.000 euros, mientras que una libre en Miralbuena cuesta casi lo mismo», señala el director del Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza, Luis Alberto Fabra. En su opinión, si las VPO han perdido su atractivo es por

El sector pide que se suavicen los requisitos de acceso, mientras que la DGA apuesta por el alquiler y la rehabilitación

el fin de las ayudas y el mantenimiento del precio del módulo (aunque muchas promociones, sobre todo en Arcosur, han tenido que abaratar más sus pisos para darles salida).

LAS RESTRICCIONES // Asimismo, y aunque se han flexibilizado los techos de ingresos, muchas de las restricciones para acceder a una VPO se han mantenido (límites de tiempo para poder vender en el mercado libre o tener ya un piso en la capital).

El Gobierno de Aragón es consciente de que en el escenario actual «no hay demanda que justifique la construcción de VPO», tal y como indica la directora general de Vivienda y Rehabilitación, Mayte Andreu. Así, su departamento apuesta por fomentar el alquiler y la rehabilitación, y trabaja para obtener una radiografía de las «necesidades reales» en el sector. Eso sí, por el momento, no se muestra partidario de suavizar las restricciones de los pisos protegidos y aún no ha decidido qué hacer con el precio del módulo. «Todo eso se regulará en la nueva ley

de vivienda, cuyo articulado se presentará en noviembre y que llegará a las Cortes en mayo del 2017», señala Andreu.

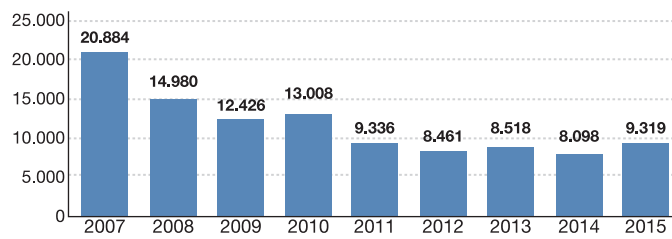
Sea como sea, cualquier modificación llega muy tarde, tal y como subraya el presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) de Aragón, Fernando Baena, que pide «desregularizar» la VPO.

En esta misma línea se manifiesta Roca, quien aboga incluso por que en el suelo reservado para vivienda protegida se puedan construir pisos libres, manteniendo, eso sí, las limitaciones de precio. En el sector, de hecho, se apuesta por no reservar más parcelas para VPO. «Madrid y Barcelona son las únicas ciudades españolas en las que aún tienen éxito, ya que allí las diferencias de precio todavía son relevantes», comenta Roca.

Los datos del Colegio de Registradores constatan la pérdida de competitividad de la vivienda protegida. En el primer trimestre del año, solo el 1,30% del total de pisos vendidos en Aragón fueron VPO (el 16% fueron libres y el 82% usados). ≡

LA COMPRA DE INMUEBLES SE RECUPERA EN ARAGÓN

Poco a poco, el mercado inmobiliario aragonés recupera sus constantes vitales. El año pasado se vendieron en la comunidad 9.319 viviendas, un 15,1% más que en el 2014, la cuarta mayor subida de todo el país. Como sucedió en el conjunto de España, la progresión se basó en exclusiva en las opera-



ciones de segunda mano. De hecho, las ventas de pisos nuevos cayeron un 16,5%, según los datos del Colegio de Registradores. Del total, 7.681 fueron usados y 1.638 nuevos. A pesar de la recuperación, las 9.319 viviendas del 2015 contrastan con las 20.884 del 2007 o las 14.980 del 2008.

Parque Venecia y Miralbueno siguen concentrando las nuevas obras

►► Tal y como viene sucediendo en los últimos años, los barrios de Parque Venecia y Miralbueno seguirán siendo a corto plazo los que más grúas concentren en la ciudad. En lo que va de año, el Ayuntamiento de Zaragoza ha concedido 536 licencias de obras (todas para viviendas libres) y un total de 402 se aglutinan en estas dos zonas. Según datos de la Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón, actualmente hay en Zaragoza unas mil viviendas en marcha. Son pocas, pero más que en estos últimos años. Con todo, el tímido avance del mercado inmobiliario –cimentado casi en exclusiva en la compraventa de pisos usados– no ha incrementado la cifra de empresas y apenas ha elevado la de los empleados.

LA RECAUDACIÓN MUNICIPAL

La venta de pisos usados eleva los ingresos del ayuntamiento

► La recaudación por plusvalía se dispara un 23% en el primer semestre del año

► Los aragoneses apuestan de nuevo por el sector para rentabilizar sus ahorros

C. G. S. / R. L. M.
eparagon@elperiodico.com
ZARAGOZA

La vivienda resurge como producto de inversión. El mercado inmobiliario dejó de captar durante años los ahorros de los aragoneses, pero algo está cambiando de un tiempo a esta parte. Así al menos lo indica el presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón, Fernando Baena, que apunta que se dan las condiciones óptimas para que esto suceda. «Los bancos han vuelto a conceder crédito y a unos tipos razonables, los depósitos apenas ofrecen rentabilidad y el precio de los pisos ha tocado suelo; es normal que la gente vuelva a invertir en vivienda», destaca.

Según apuntan desde el sector, se trata de inversores particulares que dedican sus ahorros a adquirir pisos en mal estado de conservación en el centro de la ciudad para reformarlos y, después, ponerlos en alquiler. Este incremento de las ventas está teniendo un efecto directo en los ingresos del Ayuntamiento de Zaragoza, gracias al aumento de la recaudación por la vía del impuesto sobre la plusvalía.

En el primer semestre del 2016 ya acumula 27,7 millones,



►► Vista aérea del centro de la ciudad.

un 23% más que en el mismo periodo del 2015, cuando fueron 22,4. Desde el año 2013, cuando se realizó la última revisión catastral del suelo, la tendencia ha sido al alza, y, según las previsiones, va a seguir siendo así.

El año pasado se emitieron 70 millones de euros en derechos reconocidos, frente a los 58 del 2014 y los 45 del 2013. En el 2014, la recaudación en junio ascendía a 23,6 millones, y a 18,4 en el 2013.

Según los datos facilitados por el área de Economía, a 1 de junio se han emitido derechos reconocidos netos por un importe de 27,7 millones. Esto no significa que ya se hayan ingresado en las arcas públicas. A la hora de pagar este tributo muchos contribuyentes solicitan el fraccionamiento de pago por las grandes cantidades que se exigen y

que no están al alcance de todos. Según confirmaron desde la concejalía, cada vez son más las personas que solicitan abonar la cuantía de forma progresiva, lo que provoca que los datos de recaudación neta no sean representativos ya que, en numerosos casos, contempla ingresos provenientes de años anteriores.

HERENCIAS // El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, más conocido como plusvalía, es un impuesto local –y que decide cada ayuntamiento– que se liquida en casos de ventas de inmuebles, usufructos, donaciones o herencias. En este caso, muchas familias se han visto en la obligación de renunciar a su herencia al no poder hacer frente al pago de este tributo.

Con las reducciones en el im-

puesto de plusvalía por *mortis causa* aprobadas en las ordenanzas fiscales del 2016, el consistorio dejará de recaudar este año 8 millones de euros. Esto se debe al incremento de la bonificación al pago de la plusvalía del 75 al 95% en los tramos comprendidos entre los 0 y los 50.000 euros. Las reducciones serán del 75% hasta las viviendas de 70.000 euros y del 45% para las que superen esa cifra. Esta reducción podría beneficiar a unas 12.000 herencias.

Para la aplicación de la bonificación, el beneficiado deberá mantener la adquisición durante los 10 años siguientes al fallecimiento del causante. En el caso de no cumplirse este requisito, se deberá abonar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar con los correspondientes intereses de demora. ≡

precio

VPO Y LIBRES, IGUALADAS

► La diferencia de precio entre la vivienda libre y la de protección oficial se ha reducido a marchas forzadas en la comunidad desde el comienzo de la crisis. Si en el 2007 la distancia media era de casi 1.000 euros por metro cuadrado, al cierre del 2013 se estrechó hasta menos de 60 y ahora ronda los 160 (ver gráfico), según los datos del Ministerio de Fomento. «En alguna zonas casi pagas lo mismo por las libres que por las VPO», indica el presidente de los API, Fernando Baena.

INICIATIVA EDUCA DE IBERCAJA

PROGRAMA VERANO PARA NIÑOS Y JÓVENES

• ARTES PLÁSTICAS
• IDIOMAS

• ROBÓTICA
• NUEVAS TECNOLOGÍAS

Junio-septiembre de 2016

Informe de todas nuestras propuestas en obrasocial.ibercaja.es/verano2016

iberCaja
Obra Social

