

ECONOMÍA

Las compraventas de viviendas usadas vuelven a cifras anteriores a la crisis en Aragón

● Entre abril y junio se vendieron 3.047 pisos de segunda mano, un 8,82% más y el 85% del total

● La Comunidad registra 13.051 operaciones en un año, la mitad de las que se firmaban en el 'boom'

ZARAGOZA. El mercado inmobiliario aragonés sigue animándose poco a poco y mantiene la tendencia al alza en el número de compraventas, sobre todo, de la vivienda usada, que ha vuelto a cifras anteriores a la crisis. En el segundo trimestre del año, en la comunidad se vendieron un total de 3.578 viviendas, entre nuevas y usadas, un 6,01% más con respecto al trimestre precedente y un 20% en doce meses. De ellas, el 85% (3.047) eran de segunda mano. Se trata de la mayor cifra de compraventas de vivienda usada desde 2007, según destacó ayer Luis Fabra, director de Gamerin, el grupo de análisis del mercado inmobiliario de la Universidad de Zaragoza, durante la presentación del último informe del sector elaborado con datos del Colegio de Registradores.

«La vivienda de segunda mano vive un momento idílico», explicó Fernando Baena, presidente del Colegio de agentes de la propiedad inmobiliaria, Coapi Aragón. Se han superado las 3.000 compraventas en tres meses, un 8,82% más en un trimestre y un 17,24% comparado con el mismo trimestre del año anterior. En 12 meses se han alcanzado las 10.798 operaciones, un alza del 17,51% que supone llegar a cifras de 2007.

Las ventas suben gracias a que los tipos de interés se encuentran en mínimos históricos; la banca ha dado un «gran giro» y está «deseando» dar hipotecas; el comprador tiene ahorrado entre el 20% y el 30% del precio y «va saliendo al mercado la demanda retenida durante la crisis», enumeró Baena. A ello se une que el aumento de la demanda coincide con una situación de estabilización de precios. «Tenemos precios de crisis todavía, con una mayor financiación y ahorro», apuntó para asegurar que es un buen momento para comprar.

Precios estables

Fabra también consideró que se da una situación «óptima» de mercado. «Cuando la demanda crece y los precios no lo hacen se pueden tomar decisiones de compra sin pensar en que va a subir el precio», como ocurría durante los años del 'boom'. Aseguró que la Comunidad está libre de los incrementos de precios que viven otras con más peso de la compra de extranjeros y las viviendas turísticas. En Aragón, el precio se situó el trimestre pasado en 1.243 euros por metro cuadrado.



El mercado inmobiliario ha aumentado un 20% en los últimos 12 meses en Aragón. JOSÉ MIGUEL MARCO

Hipoteca media de 98.000 euros, a 23 años y 454 euros al mes

Las personas con hipoteca en Aragón han pedido una media de 98.000 euros, que pagan con un interés del 2,21% a un plazo de 23 años y con una cuota mensual de 454 euros, según el informe 'Mercado inmobiliario de Aragón' presentado ayer por Gamerin con datos del segundo trimestre. En la mayoría de los casos (72%) siguen siendo pres-

tamos referenciados a un tipo de interés variable, dada la situación de tipos bajos actual. Pese a ello, en los últimos años, ante el temor a la anunciada subida del precio del dinero, han aumentado las hipotecas firmadas a tipo fijo, que rozan el 30%.

A la hora de hipotecarse, quienes compran una vivienda destinan el 25% de sus ingresos

al pago de la misma, porcentaje que se sitúa por debajo de la media española del 29%.

El aumento del ahorro ha hecho que solo el 67,38% de los compradores necesiten recurrir a financiación, el porcentaje más bajo de la serie histórica. Los que tienen que pedir dinero lo siguen haciendo en el 90,87% de los casos a un banco. **B. A.**

Se mantienen los compradores rumanos, chinos y marroquíes

En el mercado inmobiliario aragonés no tiene gran influencia el peso de los compradores extranjeros que han mantenido las ventas durante la crisis en otras zonas, como las costeras. Mientras en Alicante las compras por extranjeros llegan a representar el 40% y en Baleares el 30%, en Aragón solo suponen un 6,96%, que se viene manteniendo des-

de 2016. La media española es del 12%.

Sin embargo, su presencia ofrece una «percepción de la evolución positiva de la economía», explicó ayer Luis Fabra, director de Gamerin, en la presentación de su último informe inmobiliario. Por nacionalidades, el 41% de las compras por extranjeros en la Comunidad co-

respondieron a ciudadanos rumanos, seguidos de chinos y marroquíes con un 9%. El 3,29% fue por personas de nacionalidad búlgara y un 2,92% de italianos. El informe detalla que en el reparto por provincias en el segundo trimestre, las compras por extranjeros en Huesca fueron del 8,38%, en Zaragoza del 7,07% y en Teruel del 2,29%. **B. A.**

Desde el sector promotor consideraron «positiva» la evolución de la obra nueva aunque en menor volumen y tampoco esperan subidas de precios. «Van a estar mucho más estables a partir de ahora», auguró Fernando Montón, director general del grupo Plaza 14. Coincidió en que el

mercado se recupera después de la «travesía del desierto» que vivió entre 2009 y 2014 con la crisis.

Pese a la cifra baja respecto a la usada, Fabra destacó que «la vivienda nueva en 2017 tuvo un crecimiento espectacular y en 2018 ha continuado el crecimiento con

varios trimestres consecutivos con tasas por encima del 10%». Entre abril y junio se vendieron 531 viviendas nuevas en la Comunidad, lo que supone un descenso intertrimestral del 7,65%, pero sigue creciendo en la comparación interanual con un alza del 38,64% respecto al mismo trimes-

HAN DICHO

Fernando Baena

PRESIDENTE DE COAPI ARAGÓN

«La vivienda de segunda mano vive un momento idílico. Tenemos precios de crisis todavía, con una mayor financiación y ahorro»

Luis Fabra

DIRECTOR DE GAMERIN

«La vivienda nueva tuvo un crecimiento espectacular en 2017 y ha continuado en 2018 el crecimiento con varios trimestres consecutivos con tasas de crecimiento por encima del 10%»

Fernando Montón

DIRECTOR GENERAL DEL GRUPO PLAZA 14

«Los precios van a estar mucho más estables a partir de ahora»

tre del año anterior, según el informe. En doce meses se han registrado 2.253 compraventas, un alza del 15,60% y el mayor resultado desde el segundo trimestre de 2014.

No hay burbuja

Fabra negó que se esté ante una nueva burbuja ya que en el aumento de las ventas solo vio una «inercia favorable» que se produce «de forma natural». Entre los factores que ayudan destacó el empleo, aunque los niveles salariales no permiten «alegrías», dijo. Los expertos no ven indicadores negativos en el horizonte. Montón mencionó «cierta incertidumbre política» sobre la situación en Cataluña y tras el cambio de Gobierno.

Pese al avance del mercado, reconoció que «no tiene nada que ver el número de viviendas que se vende con lo que se hacía en la época de bonanza». En un año se han comprado 13.051 viviendas, entre nueva y usada, un 17% más, lo que supone alcanzar máximos de 2010, pero casi la mitad de las que se compraban en la época del 'boom'. Para los expertos, la Comunidad se acerca a la cifra «normal» de ventas que le correspondería por población, con 1,3 millones de habitantes, rondando las 15.000 al año, de las que unas 12.000 serían vivienda usada. Fabra destacó que tan «irracional» eran las 26.000 viviendas que se vendieron en 2006 como el desplome a 7.600 que se sufrió en 2014.

B. ALQUÉZAR