



## Empresas\_p6 Guardatodo

Un centro de alquiler de trasteros, almacenes, guardamuebles y taquillas que se consolida



## Entrevista\_p8 Esther Vivas

La periodista e investigadora en temas de alimentación afirma que la mayoría de la compra que se hace en los supermercados es compulsiva

HERALDO DE ARAGÓN, Domingo, 14 de diciembre de 2014

# economía negocios

## LA VIVIENDA NO DESPEGA

La venta de viviendas sigue sin recuperar el pulso. Los datos de ligeros repuntes de precios quedan empujados por el desplome registrado en los últimos siete años de crisis. El sector espera que, ahora sí, se esté tocando fondo **4 y 5**



## A fondo



Pormoción de viviendas en el antiguo aparcamiento del pabellón Príncipe Felipe de Zaragoza, cuyas obras se han iniciado recientemente. ARÁNZAZU AVARRO

Los expertos coinciden en que las viviendas no pueden bajar mucho más y ya están cerca de tocar fondo, pero las estadísticas siguen apuntando leves descensos. El mercado se estabiliza, aunque nadie se atreve a hablar de subidas.

# EL PRECIO DE LOS PISOS BUSCA SU SUELO

Las estadísticas no se han puesto de acuerdo este año sobre la evolución del mercado inmobiliario y han dado resultados para todos los gustos. Se han registrado las primeras subidas de precios, mientras se han vivido todavía descensos, aunque muy ligeros. El año que acaba ha seguido sin dar una señal clara de cambio de tendencia sobre el sector de la vivienda. Los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) recogen una subida del 0,3% en el tercer trimestre, inferior al 0,8% que se registró entre abril y junio, el primero en positivo. Sin embargo, los datos del Ministerio de Fomento siguen dando bajadas en septiembre, con un descenso del 0,2% en España.

Los expertos prefieren hacer más caso al comportamiento que perciben en el sector que a los datos. «El 2014 ha sido una réplica de 2013, un año de continuidad», considera Rafael Espes, técnico colaborador de la tasadora Tinsa. No detecta ningún «repunte de intensidad» en la construcción de obra nueva en Aragón. La poca que ha habido se centra en Zaragoza capital ya que Teruel, Huesca y la provincia siguen «muy apalancadas». Reconoce que la demanda sigue muy floja.

El ajuste de precios cree que ya se ha producido. Quien compra un piso lo hace a precios de 2001, tras el desplome del valor de la vivien-

da, que en Zaragoza ha llegado de media al 50% en estos últimos siete años de crisis.

Solo quedaría más margen de rebaja en las compraventas entre particulares. El experto afirma que «el resto del mercado ya tiene una pauta de comportamiento y la gente con decisión de compra ya lo ha entendido». Entre ellos incluye a los cazadores de gangas y «superdescuentos» que llevan tiempo esperando a que los precios toquen suelo.

«Todo el mundo piensa ahora en una estabilización. Nadie piensa en subidas», entiende Espes.

## Tocar fondo

«Salvo cataclismo europeo, posiblemente hemos tocado fondo, pero de ahí a que suban los precios, falta», coinciden desde Sociedad de Tasación. Con una inflación rondando el 0% no parecen esperarse fuertes incrementos del precio de la vivienda.

En estos meses han empezado a registrarse algunas subidas de precios, pero el experto considera que «son ofertas demasiado puntuales y se suelen dar siempre en los tipos de inmuebles más caros». Las viviendas de 'alto standing' apunta que «han notado muchísimo menos la crisis, porque el poder adquisitivo del comprador suele mantenerse».

«Los precios parecen apuntar a una relativa estabilización», añade

## EL EXCEDENTE

### Tres años más para vender el 'stock'

#### Nuevos proyectos para animar el sector en 2015.

En Zaragoza están en cartera nuevas promociones para el año que viene. Desde Tinsa, se destaca la anunciada frente al Príncipe Felipe, con 354 viviendas, que serían de protección oficial; Parque Venecia sigue siendo una de las zonas que más promociones suma, además de otras que cuentan con alguna promoción nueva como Miralbuena, el Actur o la Ribera del Ebro. En vivienda libre se trata de pisos «de gama media-alta», pero con los precios que corresponderían a una gama media de antes de la crisis, indica la tasadora. El principal problema de excedente de viviendas se concentra en el área metropolitana.

En Aragón, Sociedad de Tasación contabilizó este año 213 promociones puestas a la venta en 2008 con 10.376 viviendas nuevas y de las que quedarían 2.686 unidades sin vender, según datos de junio.

#### Riesgo de déficit de vivienda en 2017.

La reactivación de la construcción de viviendas se espera en

toda España. «Tomando como referencia 2017 y dado que el periodo de construcción de nuevas viviendas está en torno a dos años, creemos que ya en 2015 debería empezar a notarse una cierta reactivación», indican desde el servicio de estudios de Tinsa. Añaden que este año ya ha llegado a tasas positivas el número de visados de obra nueva. En 2014 esperan que alcancen los 40.000 visados de obra nueva en España y que se dupliquen en 2015 -siempre que no empeore la situación económica- para evitar un «déficit de oferta» en 2017.

El año 2013 fue un año de «mínimos» con 300.000 compraventas y se espera que aumenten entre un 15% y un 25% en 2014. Si este año termina con un 'stock' en torno a 340.000 unidades, dicho excedente podría estar «bastante digerido en 2017», añade.

Al margen de estos cálculos quedaría «un importante stock pendiente en las peores ubicaciones y para la oferta de producto de peor calidad» por la existencia de «micromercados» con dinámicas muy diferentes entre sí.

César Hernández desde la tasadora. Entre los datos positivos que maneja está la situación «muy estable» de los visados de obra nueva.

«La tendencia sigue siendo a ir absorbiendo el excedente», afirma. Reconoce que es más difícil en unas zonas que en otras. «En Zaragoza se produjo un 'stock' tan enorme y se incrementaron los precios tanto, se disparó todo tanto con la Expo 2008 que ahora cuesta más», confiesa. Sin embargo, desde Tinsa se entiende que el excedente solo es preocupante en el extrarradio. La mayor oferta sin colocar se concentraría en los suelos.

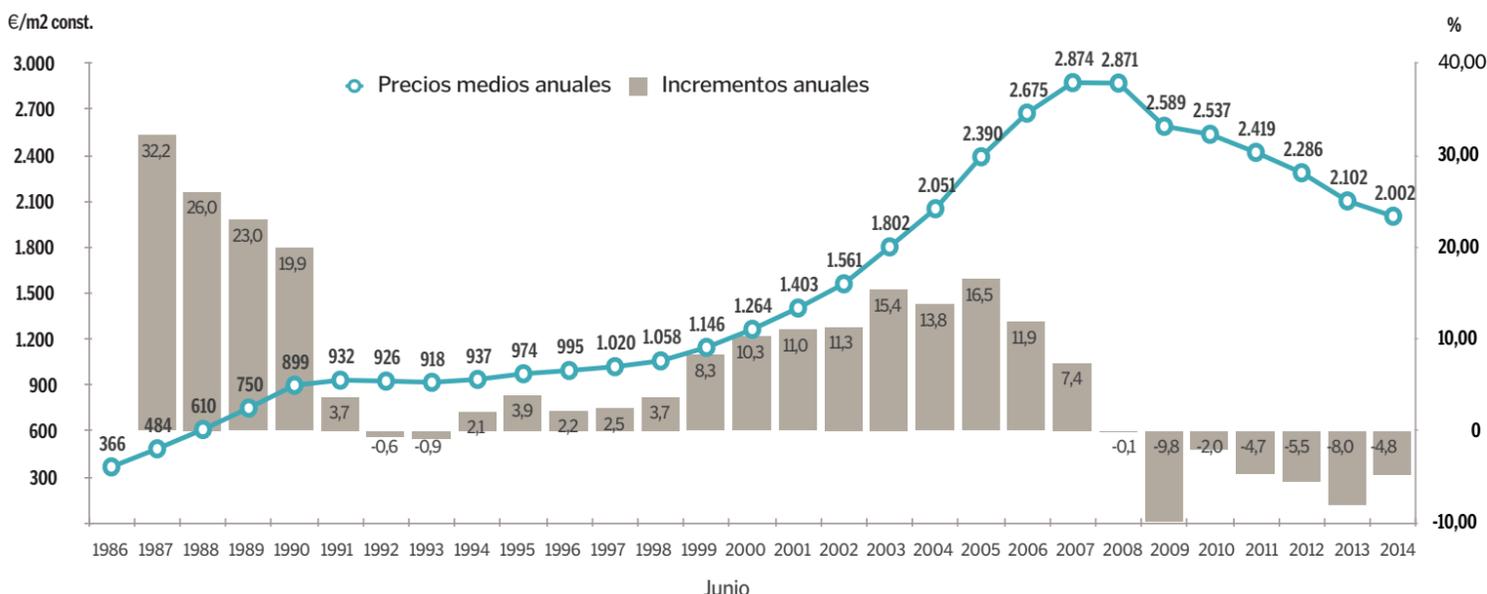
Desde Sociedad de Tasación se añade otra cuestión que ralentiza la absorción del excedente. «Aragón siempre ha tenido el problema de la falta de población para absorber el 'stock' como Extremadura o parte de Castilla y León», explica. Además, la solución en otras zonas ha venido de los grandes paquetes de viviendas puestas en manos de fondos de inversión. «En Aragón no es tan fácil, porque los fondos van a lugares como la costa mediterránea y Madrid», reconoce, zonas con más atractivo.

Con los datos del tercer trimestre considera que «los precios cada vez bajan menos». Por ello, cree que «aguantan» y «no van a llegar más abajo». Aunque los datos de los últimos meses han sido positivos cree que «un dato puntual no marca una tendencia».

Según la experiencia de la tasadora, el mayor movimiento en el sector se percibe en que «se producen muchas consultas de precios de viviendas». Sin embargo, en la mayoría de los casos los potenciales compradores «no tienen recursos» suficientes. Pero «objetivamente» se hacen más operaciones, atendiendo a la firma de préstamos hipotecarios. El número de compraventas aumentó un 12,5% en octubre, respecto al mismo mes del año anterior, según el INE, hasta 59.058 en España.

Los expertos coinciden en que para que esta tendencia aumente será decisivo que mejore la creación de empleo, la estabilidad laboral y que fluya el crédito. «Los empleos temporales no permiten

### Evolución de Precios e Incrementos Anuales



Fuente: Informe Trimestral de ST Sociedad de Tasación Tendencias del Sector Inmobiliario

# -4,3%

El precio medio de la vivienda libre cayó un 4,3% en Aragón en el tercer trimestre, hasta 1.157,8 euros el metro cuadrado, frente a la bajada del 0,2% en España y 1.455 euros, según el Ministerio de Fomento.

# 15,7%

En Aragón, se registraron 125 certificaciones fin de obra, un 15,74% más, en septiembre, según los últimos datos del Ministerio de Fomento. En España fueron 3.064 certificaciones y una caída del 31,33%.

la estabilidad necesaria para devolver un crédito hipotecario», recuerda Hernández.

Desde las entidades financieras creen que el descenso de la vivienda tiene recorrido. «Los precios siguen bajando, un 1% en el último mes», apunta Miguel Artazos, jefe de Comercialización de Inmuebles de Ibercaja. Aunque los descensos son muy pequeños, sigue sin tocarse suelo para que empiecen a despegar los precios. «Los precios tienen que bajar todavía más, aunque solo sea por la falta de proporción entre la oferta y la demanda», estima. El 'stock' de pisos sin vender es muy superior a las personas que quieren comprar. Además, esas viviendas en venta son en muchos casos «lo que no quiere nadie», apunta. Por ello, su venta tiene que ser tirando a la baja de los precios.

#### Zonas sin demanda

La crisis del ladrillo ha hecho que pierdan atractivo promociones enteras por su ubicación o distribución. «Hay zonas donde la demanda es nula», confiesa. Qué hacer con esos pisos ya construidos pero vacíos año tras año es un reto del sector, que afirma que necesita soluciones «imaginativas».

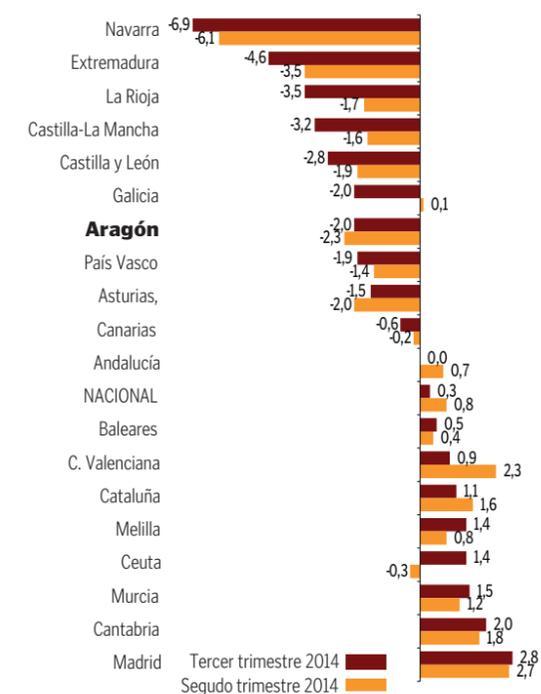
Otro de los factores que pueden contribuir a que siga descendiendo el precio figura la salida al mercado de más pisos del banco malo o Sareb. Un desajuste que viene esperando el mercado desde la creación de la entidad que se ha quedado con los activos tóxicos de la banca española, principalmente suelos y viviendas, y cuyo plan a futuro se desconoce. De momento, sus operaciones se han centrado en la venta de paquetes a grandes inversores a la caza de gangas en España.

Pese a ello, reconoce que «se observa más dinamismo en el mercado», que será mayor cuanto más mejore la situación económica.

La entidad lleva vendidas este año 3.216 viviendas, un 30% más que el año pasado y espera llegar a las 3.500. Su oferta de pisos puede consultarse en el portal inmobiliario.ibercaja.es, donde se incluyen también las promociones de Caja3, salvo las más problemáticas que

#### Variación de precios por CC. AA.

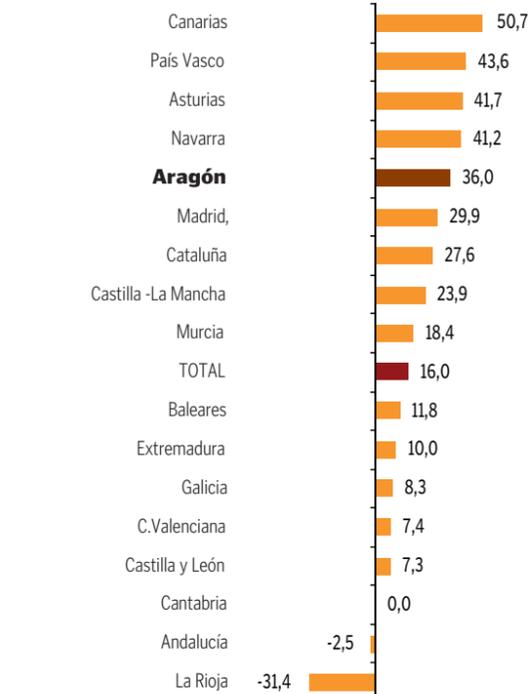
Tasas anuales del IPV, base 2007



Fuente: INE

#### Variación anual de las compraventas

Por comunidades autónomas



Fuente: INE

#### Compraventa de viviendas, según régimen y estado

	Viviendas	Vivienda libre	Vivienda protegida	Vivienda nueva	Vivienda usada
TOTAL	26.468	23.859	2.609	8.127	18.341
Andalucía	5.212	4.730	482	1.800	3.412
Aragón	744	629	115	139	605
Asturias, Principado de	489	392	97	195	294
Baleares, Islas	779	760	19	232	547
Canarias	1.706	1.668	38	480	1.226
Cantabria	346	316	30	99	247
Castilla y León	1.189	1.037	152	375	814
Castilla - La Mancha	1.078	959	119	361	717
Cataluña	3.973	3.551	422	740	3.233
Comunidad Valenciana	3.630	3.322	308	1.070	2.560
Extremadura	473	383	90	106	367
Galicia	1.049	972	77	503	546
Madrid, Comunidad de	3.425	3.062	363	1.209	2.216
Murcia, Región de	797	734	63	290	507
Navarra, Comunidad Foral de	449	344	105	200	249
País Vasco	856	756	100	232	624
Rioja, La	186	166	20	64	122
Ceuta	41	35	6	23	18
Melilla	46	43	3	9	37

Fuente: INE. Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (ETDP). Octubre 2014. Datos provisionales

fueron transferidas a la Sareb. Los mejores resultados en la venta de viviendas los achaca también a la experiencia ganada en estos años en un negocio que no es el «natural» de las entidades financieras. «Cada año que pasa somos más veteranos y sabemos vender mejor», afirma.

Bantierra también ha incrementado su cifra de ventas este año en

un 45%, con lo que desde la entidad afirman que ha habido una «reactivación en el mercado de venta fundamentalmente en los últimos tres meses». Prefieren no hablar de datos totales, pero solo en el salón inmobiliario que celebró la caja rural aragonesa el mes pasado llevó más de 400 inmuebles, entre viviendas, naves y oficinas. «No se han bajado más los

precios», explican desde la entidad, que considera que el ajuste ya se ha realizado.

En ello coinciden desde el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón. «Hay un cambio de tendencia. Creemos que los precios han tocado suelo en general», apunta Fernando Baena, su presidente. El principal indicador de que algo de normalidad

vuelve al sector es que considera que la financiación bancaria vuelve a aparecer. «Desde septiembre las entidades financieras están ofreciendo hipotecas a diferenciales razonables», dice. Eso sí, manteniendo la prudencia en la concesión de préstamos, con compradores que tienen que tener ahorrado entre el 20% y el 30% del precio.

La relación entre las inmobiliarias y la banca también se recupera. Desde el Colegio explican que ya no es tan dura la rivalidad que se vivía en los primeros años. «Hace dos o tres años un señor iba a pedir financiación a un banco y le decían que si compraba un activo de la entidad se lo financiaban mejor», recuerda. Ahora «la banca ya ha vendido gran parte de sus activos, los ha pasado a la Sareb o solo le quedan los invendibles». De hecho, reconoce que «nos están visitando para que les mandemos clientes para pedir financiación».

Baena también cree que está saliendo al mercado la demanda contenida que esperaba precios más bajos y los pequeños inversores, que ven cómo los tipos de interés, por debajo del 1%, les hacen perder rentabilidad en productos de ahorro como los depósitos.

«El que quiere vender se ha tenido que ajustar», concluye. Reconoce que aún se ven muchos carteles de «Se vende», pero en muchos casos recogen un 'stock' «ficticio». Se trata de viviendas que «siguen estando a un precio que no es real», ya que los vendedores no tienen intención de deshacerse de ellos, sino de probar a ver si encuentran quien pague lo que piden.

Lo que cree una «barbaridad» es el cambio fiscal en las plusvalías por la venta de vivienda, por la desaparición desde el año que viene de los coeficientes de abatimiento que reducían la carga fiscal. «No tiene nada que ver un señor que tiene una vivienda desde hace 15 o 20 años, que no la compró para especular, con uno que la compró un año y la vendió al año siguiente», pone de ejemplo. Sin embargo, reconoce que el límite de 400.000 euros por contribuyente reduce el número de perjudicados.

B. ALQUÉZAR  
balquezar@heraldo.es