

ARAGÓN

«Las crisis se produce cuando lo viejo no acaba de morir y cuando lo nuevo no acaba de nacer». Bertolt Brecht, dramaturgo y poeta alemán (1898-1956)

MERCADO INMOBILIARIO CRECE LA CONSTRUCCIÓN DE PISOS

El sector inmobiliario repunta y la edificación de viviendas crece un 30% en el último año

● En los primeros siete meses de 2017 se dieron licencias para 1.540 pisos, frente a los 1.189 de 2016 | ● Las cifras están muy lejos de las 20.000 que se llegaron a construir al año en el 'boom' del ladrillo

ZARAGOZA. Tras años de derumbe, la construcción de viviendas en Aragón repunta sin llegar, ni de lejos, a los niveles que condujeron al estallido de la burbuja inmobiliaria. Según los datos del Instituto Aragonés de Estadística, que a su vez se basan en los que recopila el Ministerio de Fomento, a lo largo de los primeros siete meses de 2017 en la Comunidad se otorgaron licencias de obra para 1.540 pisos, lo que supone un aumento del 29,5% respecto al mismo periodo del año anterior, en el que se contabilizaron 1.189.

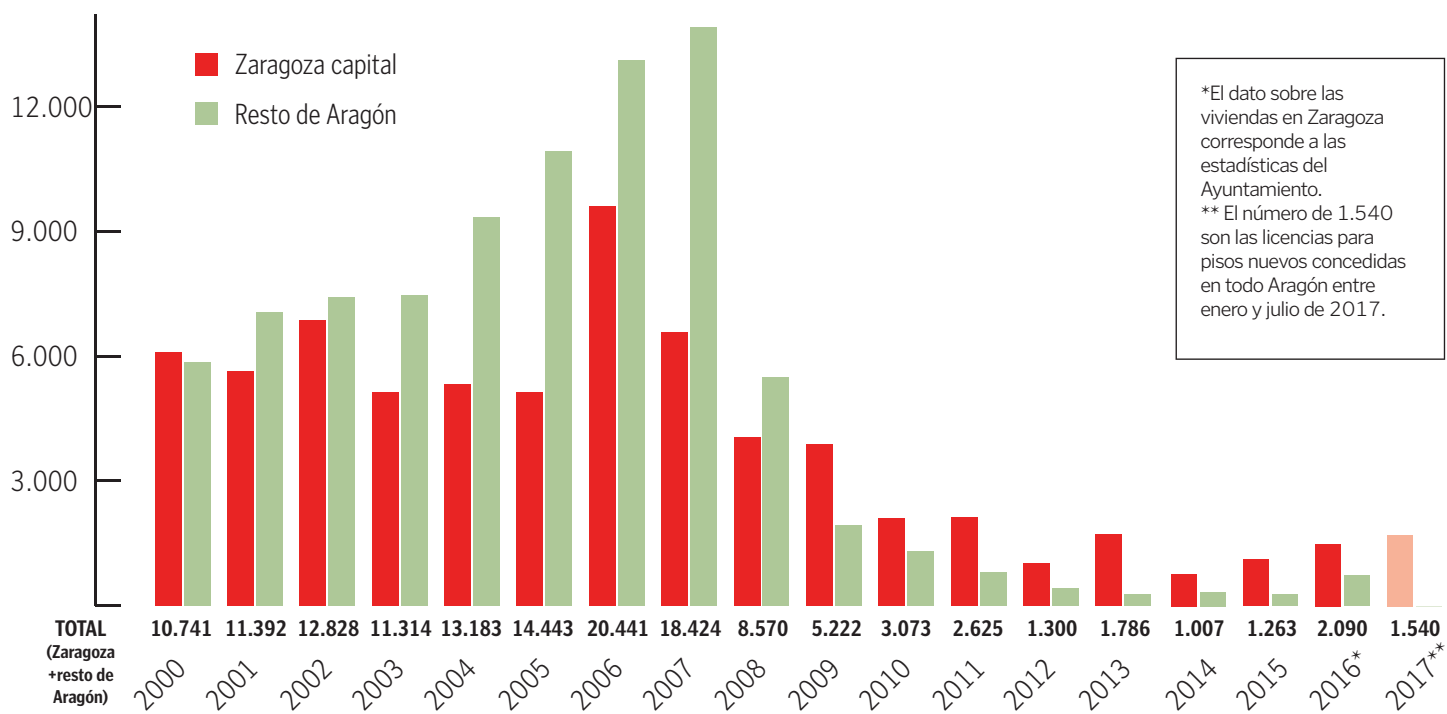
Este despegue se debe en buena parte al tirón de Zaragoza capital, aunque ya se nota una reactivación en otros municipios. En 2017 los permisos para pisos nuevos crecieron por tercer ejercicio consecutivo en la capital aragonesa. Salieron 1.536 licencias, un 12,5% más que en 2016. Tras ocho años en números rojos, en Huesca capital hay en marcha en estos momentos 200 viviendas. La peor parte se la lleva Teruel.

Es la tercera anualidad sucesiva con esta tendencia ascendente. Y de seguir a este ritmo, si 2017 se cierra con más de 3.000 nuevas viviendas, el sector volvería a unos niveles que no se veían desde 2010, después de que en 2014 tocara fondo con solo 1.007 casas promovidas, la cifra más baja de la serie histórica de este siglo. Estos datos están muy lejos de la etapa del 'boom' del ladrillo. El número de pisos fue aumentando progresivamente desde el año 2000 y de las 10.741 casas de ese año se pasó a 20.441 (el máximo alcanzado) en 2006, lo que supone un espectacular incremento del 90,3%.

Hay otros indicadores que abundan en esta evolución positiva que los agentes económicos ven todavía muy incipiente y que esperan se consolide en 2018 y 2019. Así, la concesión de visados de obra nueva alcanzó entre enero y octubre de 2017 los 1.917 permisos, con un incremento acumulado del 28,1% frente al mismo periodo de 2016, en el que se registraron 1.496.

Un escenario de 8.000 anuales ¿Qué escenario de futuro sería sostenible para el sector? El presidente de la Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón (CEAC) y director general de Lobe, Juan Carlos Ban-

Evolución del número de nuevas viviendas autorizadas



Fuente: Ministerio de Fomento e Instituto Aragonés de Estadística

HERALDO

EN CIFRAS

1.540

En la Comunidad se otorgaron entre enero y julio de 2017 un total de 1.540 licencias para nuevas viviendas, un 29,5% más que en el mismo lapso de 2016. El ejercicio se podría cerrar con 3.000 pisos nuevos.

1.917

La concesión de visados de obra nueva también viene a confirmar una tendencia alcista. Entre enero y octubre de 2017 se registraron 1.917, con un incremento del 28,1% respecto al mismo periodo de 2016.

1.450

El número de pisos terminados refleja en menor medida esta subida. En los primeros diez meses de 2017 se contabilizaron 1.450 certificaciones de fin de obra de nuevas viviendas. En 2016 fueron 1.438.

7.057

La cifra de nuevas hipotecas sobre viviendas crece de forma tímida. Según datos del INE, en 2017 se contrataron hasta octubre 7.057, mientras en esos mismos meses de 2016 fueron 6.986.

Tres proyectos públicos para 3.336 pisos en Formigal y Cerler

Al calor de la recuperación económica, el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Sallent de Gállego han recuperado proyectos urbanísticos que llevaban años atascados en Formigal y Cerler y que suman 3.336 viviendas de precio libre. Sus responsables dejan muy claro que su desarrollo se acometerá por fases en los próximos años, por lo que defienden que lo único que se pretende ahora es «ordenar y planificar» los principales desarrollos previstos en el Pirineo aragonés.

La primera de las parcelas que saldrá a la venta se encuentra junto a la urbanización de Formigal, desgajada de la operación del Estacho con el único objetivo de hacer caja y poder así hacer frente a la deuda millonaria de la sociedad urbanística municipal de Sallent.

Dicha enajenación, que saldrá en breve por unos cinco millones de euros si se cumplen los planes municipales, cuenta con un notable rechazo de vecinos de Formigal, dispuestos a judicializar esta subasta.

Esta parcela para 66 de las 560 viviendas del Estacho supone el pistoletazo al desarrollo urbanístico previsto en Sallent, 1.336 pisos, y en Cerler, otros 2.000. Eso sí, los problemas geotécnicos en la ladera de Formigal han obligado a los promotores, el Ayuntamiento y Aramón, ha reducir de forma ostensible las dos operaciones planificadas, las del Estacho y Articalengua. Mientras, en Benasque aún no ha trascendido cuándo saldrán al mercado nuevos terrenos de la urbanización de Cerler. **J. ALONSO**

drés, no es amigo de aventurar datos, pero estima que podría rondar entre alcanzar las 6.000 y 8.000 nuevas viviendas cada año. «El primer reto es lograr una estabilidad, porque la rentabilidad de este repunte aún está por ver. Además, hay que tener en cuenta que el parque de viviendas existente es altísimo y la curva demográfica tampoco nos hace confiar en una gran demanda en los próximos años», explica.

Bandrés defiende que ya no se puede aspirar a hacer pisos como el siglo pasado y que hay que empezar a «diseñar y construir la vivienda del siglo XXI» atendiendo las expectativas de unos clientes

(Pasa a la siguiente página)

MERCADO INMOBILIARIO LAS CAPITALES DE PROVINCIA

(Viene de la página anterior)

que buscan una oferta diferente y de más calidad. «Casi todo el movimiento viene determinado por planes urbanísticos anteriores que se relanzan, pero tenemos que ser capaces de poner en valor esta oferta que habitualmente se focaliza en las periferias», asegura. Asimismo, se muestra confiado en que el auge de Zaragoza capital se vaya trasladando al resto de la Comunidad.

Para el dirigente de los constructores, el sector tiene que afrontar también un «cambio de mentalidad», tener claro que el cliente es «el que manda» y apostar por la digitalización y los hogares inteligentes. También habla de una necesaria «industrialización», que pasa por reducir el coste de las labores que son muy manuales y lograr ser más productivos sin que crezca el valor final de los inmuebles.

La Federación de Asociaciones de la Construcción de Huesca lanzó a mediados del año pasado un SOS por el bajo nivel de inversión pública para propiciar un recuperación. Una preocupación que comparte Juan Carlos Banderés, aunque entiende que este tipo de promoción se ve condicionada «por el endeudamiento de las diferentes administraciones».

La vicedecana del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, María Villar, es de la opinión de que más allá de la capital aragonesa el mercado se va recuperando con «mucha cautela y prudencia» y es casi una excepción encontrar una promoción de más de 15 viviendas. «Los visados de proyectos de pisos nuevos llegaron a caer un 90%», recuerda.

Sobre la fotografía actual destaca que se construye «con una calidad altísima» porque el comprador, «que ya no es el inversor de antaño lo exige en todos los aspectos». Además, llama la atención el peso que ha ganado la rehabilitación, en consonancia con la apuesta por un modelo de ciudad «compacta», que aprovecha los espacios ya edificados y persigue una «mayor eficiencia».

Villar se muestra optimista ante el retorno a Aragón de empresas nacionales en busca de suelo. «Hay firmas que quieren volver a posicionarse en la Comunidad y los precios también se empiezan a recuperar», concluye.

Las hipotecas, aún muy tímidas

La tendencia alcista de la construcción de viviendas se deja sentir muy tímidamente en los préstamos. Las estadísticas reflejan que hasta octubre de 2017 se cerraron un total de 7.057 operaciones, mientras en 2016 durante estos mismos meses se suscribieron 6.986.

En cuanto a la financiación, las familias se ven más atraídas por la modalidad de tipo variable. A nivel nacional, los últimos datos disponibles dicen que el pasado octubre el 63% de las hipotecas se firmaron a tipo variable con referencia al índice europeo. El restante 37% se calcula con tipos fijos.

S. CAMPO**ZARAGOZA**

La capital mejora sus cifras tres años seguidos pese al parón de Arcosur

ZARAGOZA. Las cifras de construcción de vivienda en Zaragoza no son, ni de lejos, las de los años previos a la burbuja inmobiliaria. «Quizá eso tampoco sería bueno», admiten en el sector. Aún así, los registros mejoran año a año desde hace tres. Y eso que Arcosur, el mayor desarrollo urbanístico de la capital aragonesa, se paró casi en seco y le está costando arrancar. En 2017 salieron del Ayuntamiento de Zaragoza permisos para construir 1.536 viviendas, un 12,5% más que el curso anterior.

La trayectoria de la estadística es ascendente. En 2014 la construcción de vivienda tocó suelo

en la capital aragonesa con solo 525 licencias; en 2015 subieron a 1.040, y los dos últimos años han confirmado el crecimiento. El sector, así, parece haberse estabilizado con la construcción de entre 1.000 y 2.000 viviendas al año, pero hay que tener en cuenta que en 2006, con Valdespartera en pleno desarrollo, se tramitaron 8.940 licencias. A partir de ahí, el pinchazo de la burbuja hizo que ese tope histórico fuera descendiendo a 5.737 permisos en 2007, 4.036 en 2008, 3.150 en 2009, 1.975 en 2010, 1.112 en 2011, 759 en 2012, 1.124 en 2013 y las citadas 525 licencias de 2014.

La distribución por barrios



Obras en el barrio de Jesús. O. DUCH

J. L. V. V.

confirma que las nuevas edificaciones ya no se limitan al extrarradio de la ciudad, sino que en los barrios tradicionales también se plantean promociones en solares que estaban vacíos. Así, aunque el año pasado Parque Venecia fue el barrio donde más permisos se dieron (262), también se tramitaron licencias para Oliver-Valdefierro (223), Miralbueno (201), Margen Izquierda (159), La Almozara (37), Las Delicias (29), Centro (22) o San José (20). Para Arcosur, donde de momento solo se han construido el 10% de los 22.815 pisos previstos, se cursaron 66 licencias el año pasado. No obstante, la junta de compensación ha diseñado una nueva planificación con la que esperan refloatar la actividad, priorizando la construcción de viviendas en las zonas más cercanas a los barrios de Valdespartera y Rosales.

HUESCA

«Con la reapertura del cuartel tenemos muy buenas expectativas»

HUESCA. La reapertura del cuartel Sancho Ramírez, al que llegarán 700 militares en los próximos dos años, ha abierto muy buenas expectativas en el sector de la construcción de la ciudad de Huesca, donde hace un tiempo que las grúas empezaron a verse de nuevo en el paisaje tras ocho años de parón.

En este momento, entre unifamiliares y bloques, se están edificando unas 200 viviendas en la capital oscense, explica la gerente de la Federación de Asociaciones de la Construcción (FAC) en la provincia altoaragonesa, Manuela Pastor. «Ahora, lo que necesitamos saber es cómo será la

demanda, es decir, qué tipo de familias vendrán a Huesca, si harán falta pisos para alquiler... porque no se puede empezar a construir sin saberlo», apunta la portavoz de la FAC. Dentro de unos días, los promotores se reunirán con el alcalde, Luis Felipe, para abordar esta cuestión.

En estos momentos, se está edificando en el centro y en los polígonos cuyo desarrollo quedó paralizado quedado pendientes de terminar, como el 41, al sur de la ciudad. Los compradores son familias que venden su casa para trasladarse a una nueva y demandan pisos de 3 y 4 dormitorios. «Solicitan medidas de ahorro



Polígono 41. RAFAEL GOBANTES

energético y mucha calidad», comenta la gerente de la FAC, quien destaca que ahora apenas se adquieren pisos como inversión.

La gerente de la Federación reconoce que el sector «está despegando» y que el futuro se mira ahora «con más esperanza». «Los datos son positivos y esperamos seguir con una media de 1.000 viviendas visadas al año en la provincia», explica. En 2017 se visaron en la provincia 425 viviendas, frente a las 294 en 2016, según el registro del Colegio de Arquitectos de Huesca.

Pastor manifiesta que no se aspira a alcanzar la situación de, por ejemplo el 2005, con 4.000 o 5.000 viviendas visadas, «pero sí aumentar hasta una media de 1.000 al año». El precio del m² de un piso nuevo está entre 2.000 y 2.100 euros, pero es mayor en zonas céntricas.

I. G.ª M.**TERUEL**

«De la nada hemos pasado a trabajar algo, pero sin grandes alegrías»

TERUEL. Los constructores terolenses consideran que el nivel de crecimiento del sector inmobiliario en la ciudad de Teruel sigue siendo «muy bajo» y el registrado en el resto de la provincia, «un desastre», según aseguraba el presidente de los empresarios terolenses de la construcción, Pedro Rodríguez.

Los datos hablan por sí solos. Las licencias municipales de obras concedidas por el Ayuntamiento de Teruel ascendieron en 2017 a 11, curiosamente, menos que hace diez años, que se emitieron un total de 20 autorizaciones.

Esto se debió a que, a pesar de la crisis del ladrillo de 2008, las promociones ya en marcha prosiguieron su camino con mejor o peor resultado.

Rodríguez, no obstante, considera que la situación es «ligeramente mejor». «De la nada, hemos pasado ahora a empezar a trabajar algo –señalaba el constructor–, pero, desde luego, sin grandes alegrías». Según el empresario, en estos momentos se desarrollan en Teruel cinco promociones de bloques que suman 250 viviendas. «Es la única actividad que se lleva a cabo en el sec-



Polígono sur y Ensanche. J. ESCUDERO

tor en la capital, y en algunos casos, llevan dos años de obras», aseguraba Pedro Rodríguez, para quien el futuro de los constructores hoy en día «es una gran incógnita».

Afirma que el único rayo de esperanza que queda son los proyectos de ampliación del aeropuerto o de la empresa Ronal Ibérica, que permitirán crear empleo y, por tanto, propiciar el crecimiento de la demanda de pisos. «Lo que hay que tener claro es que sin industria, no hay gente, y sin población, no hay dinamismo constructivo», zanjaba.

Para el empresario, la gran inseguridad laboral existente provoca «la movilidad de los trabajadores, por lo que no se plantean la compra de un piso, sino el alquiler, que en Teruel ha subido».

L. FRANCO