



TEMA DEL DÍA || El mercado de la vivienda

Páginas 2 y 3



Tecnocasa, con 26 oficinas en Aragón, abrió hace un año en Hernán Cortés.



PJ Inmobiliaria abrió una nueva agencia en enero en la calle Delicias.



TLZ, en Vía Universitarias.



Red Piso ha abierto dos agencias en menos de un año en Zaragoza.



La inmobiliaria Nuevos Tiempos abrió hace dos años en la calle Delicias.



Fincas Puente, en Delicias.

LAS CONSECUENCIAS DEL REPUNTE DE LAS COMRAVENTAS

Las inmobiliarias brotan de nuevo en Aragón tras el desplome por la crisis

Los propios profesionales advierten de que vuelve a haber «demasiadas» agencias en Zaragoza

El colegio oficial de agentes reclama una mayor regulación del sector para evitar «malas prácticas»

RUBÉN LÓPEZ
rlopez@aragon.elperiodico.com
ZARAGOZA

Las agencias inmobiliarias vuelven a tomar de nuevo las calles de la comunidad ocho años después de que la crisis arrasara con el 70% de las oficinas en España. Por aquel entonces, era difícil andar más de cinco minutos por una ciudad sin cruzarse con uno de estos establecimientos, pero el estallido de la burbuja dejó cientos de locales vacíos. Ahora, la reactivación de la venta de pisos ha hecho que empresas y emprendedores vuelvan a apostar por estos negocios, que no precisan una gran inversión.

En menos de tres años, en Zaragoza se han abierto diez nuevas agencias de Tecnocasa, que actualmente cuenta con 27 oficinas en la comunidad, 26 en la capital y una en Huesca. «Antes de la crisis en Aragón había 37, en el 2009 bajamos hasta 13 y a partir del 2011 nos empezamos a recuperar», señala el responsable de la firma en Aragón y Levante, Carlos Alonso, que augura seis aperturas más en Zaragoza.

Por su parte, la cadena Red Piso ha abierto dos agencias en la capital aragonesa en apenas 10 meses (contará con dos más a corto plazo) y la firma aragonesa PJ Inmobiliaria, que inauguró hace medio año otra en la calle Delicias, va a abrir dos más en San José y en el Arrabal.

Este aluvión de nuevas aperturas no lo están protagonizando solo las franquicias. «También hay bastantes emprendedores que vuelven a ver una oportunidad de negocio en el sector y montan pequeñas oficinas», destaca Alonso.

PEQUEÑOS EMPRENDEDORES // A este perfil responde Felipe Sánchez, quien, tras 15 años como empleado en el sector, se quedó en el paro y decidió capitalizar la prestación y montar su propia agencia. «Llevamos dos años y estamos contentos, aunque en los últimos meses están abriendo muchas», indica Sánchez, propietario de la inmobiliaria Nuevos Tiempos, en la calle Delicias.

El propio responsable de Tecnocasa en la comunidad reconoce que en la capital aragone-

sa comienza a haber «demasiadas» agencias para «el pastel» que hay. Y de la misma forma opina el presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) de Aragón y Soria, Fernando Baena, que indica que la mayoría de las aperturas las están protagonizando «las franquicias que habían cerrado al comienzo de la crisis».

Tecnocasa ha abierto diez nuevas oficinas en la capital aragonesa desde el inicio de la recuperación

La firma Don Piso es un buen ejemplo de ello. La cadena llegó a tener cerca de 400 agencias en toda España y ahora cuenta con unas 90, tras las 12 aperturas que ha protagonizado desde enero.

En Aragón no hay un censo oficial de inmobiliarias (más que nada porque todo el que quiera puede montar una), al igual que ocurre en todo el país salvo en

Cataluña, donde la Generalitat creó en 2010 un registro obligatorio de agentes para regularizar el sector. A nivel regional, el único dato objetivo es del colegio de API. «Ni ahora ha subido el número de colegiados ni tampoco bajó mucho con la crisis; nos hemos mantenido muy estables: ahora estamos unos 185 y en el 2008 éramos unos 200», señala Baena.

En este sentido, hay que tener en cuenta que muy pocas inmobiliarias se registran como API, algunas porque no cumplen los requisitos formativos exigidos y otras porque no quieren pagar la cuota por pertenecer al colegio.

«Yo creo que en Zaragoza volvemos a estar muchas para el actual nivel de operaciones», lamenta Baena, que reclama una mayor regulación del sector para «garantizar un nivel mínimo de profesionalidad». «En Cataluña, no todo el mundo puede abrir una inmobiliaria y eso está consiguiendo que la gente esté más preparada y que se eviten malas prácticas», apunta Alonso. Por si acaso, Baena da un consejo: mejor asegurarse de que el agente está registrado como API.

El resurgir de las agencias se está produciendo al calor del incremento de operaciones, que, a su vez, se ha cimentado casi en exclusiva en la compraventa de pisos de segunda mano. De hecho, el año pasado se vendieron en Aragón 10.486 viviendas, un 12,5% más que en el 2015, y solo 1.903 fueron nuevas.

VUELVEN LOS INVERSORES // Esta reactivación se debe en parte al regreso de los inversores, que vuelven a mirar al sector para rentabilizar sus ahorros. «Las remuneraciones de la banca son bajas y los pisos están baratos, así que es normal que la gente invierta otra vez», explica Baena, que añade que el precio de la vivienda «ya no bajará más, pero tan apenas sube».

«El 70% de las ventas que he cerrado en el último mes han sido de inversores», destaca Raúl Moradell, que hace un año y medio abrió la inmobiliaria TLZ en Vía Universitarias. Según la consultora CBRE, la vivienda no solo está atrayendo en las grandes ciudades a particulares, también a fondos y socimis. ≡



FOTOS: CHUS MARCHADOR



Las licencias para obra nueva siguen creciendo

►► Los datos de licencias del Ayuntamiento de Zaragoza para obra nueva confirman la reactivación del sector de la construcción: el año pasado se otorgaron 1.335 visados, frente a los 1.040 del 2015, y en el primer semestre del 2017 se han concedido 686. Las cifras, no obstante, aún están muy lejos de los 3.150 del 2009 y los 8.940 del 2006. En un reciente informe, la consultora CBRE también destaca el aumento de los visados, que en la provincia de Zaragoza lo cuantifica en un 43%. En concreto, en el 2016 se contabilizaron 2.069 licencias, frente a las 1.441 del ejercicio anterior.

►► El incremento de la producción de vivienda nueva llega tras la recuperación de las compraventas. Así, CBRE destaca que el año pasado se registraron en la capital aragonesa 5.972 transacciones, frente a las 5.617 del 2015. Esta mejora también se observa en los datos de las franquicias. Tecnocasa, por ejemplo, intermedió el año pasado en Zaragoza en 431 operaciones y este ejercicio prevé alcanzar las 600. «En el peor momento de la crisis cada oficina vendía 1,5 pisos al mes, mientras que ahora estamos en 3,4», destaca la cadena.

CAMBIO DE TENDENCIA

La burbuja del alquiler

La escasez de pisos para arrendar ya está provocando un incremento de precios en Zaragoza tras siete años de caídas ≡ Los anuncios de las viviendas disponibles no duran «ni 15 días» en las agencias

R. L. M. / R. B. L.
rlopez@elperiodico.com
ZARAGOZA

Tras siete años de caídas constantes, el precio de los alquileres en las tres capitales de provincia, y sobre todo en Zaragoza, vuelve a subir. El incremento de la demanda está provocando que la oferta de pisos en alquiler empiece a escasear en algunas zonas de la capital aragonesa. Lo que está causando un (aún leve) aumento de precios. Según el portal inmobiliario Idealista.com, el coste medio subió un 0,4% durante el primer trimestre del año, hasta situarse en 6,3 euros el metro cuadrado, mientras que un estudio de Fotocasa destaca que el precio del alquiler en Aragón en el 2016 ya creció un 4,5%.

«Nosotros sí que percibimos el encarecimiento, más que nada porque hay muy poca oferta; en este barrio un piso en alquiler no dura ni 15 días en los escaparates de las agencias», indica Begoña Regaño, que hace dos años abrió una inmobiliaria en Delicias.

La subida del paro y la devaluación salarial que ha dejado tras de sí la crisis han hecho que arrendar sea la única opción para muchos ciudadanos, que no pueden adelantar el 20% del coste total de un piso como demandan ahora los bancos. «Aquí hay mucha población inmigrante y también estudiantes que demandan alquileres», añade Regaño.

Según apuntan fuentes del sector, la oferta de inmuebles en alquiler podría crecer en un futuro debido a que la vivienda está resurgiendo de nuevo como producto de inversión. «Cada vez hay más gente que compra para luego alquilar, porque la rentabilidad que se puede conseguir ahora es mucho mayor que con los depósitos bancarios», destaca el presidente del Colegio de Agentes de Propiedad Inmobiliaria (API) de Aragón y Soria, Fernando Baena. Estas operaciones se están dando mucho en los barrios tradicionales, donde se están comprando pisos usados por 50.000 o 60.000 euros.

A pesar del encarecimiento de los últimos meses, el precio de los alquileres está muy lejos de los de antes de la crisis. De hecho, arrendar una vivienda en Zaragoza cuesta un 40% menos que en el 2007, según un estudio de Idealista.com. De esta forma, la capital aragonesa es la ciudad española en la que los precios del alquiler están más alejados res-



CHUS MARCHADOR

►► Anuncios ► Carteles de pisos en alquiler en el portal de un edificio de Zaragoza.

A pesar de la reciente subida, alquilar un piso en la capital aún cuesta un 40% menos que en el 2007

Se trata de la ciudad donde existe más diferencia respecto a los precios de antes de la crisis

pecto a hace diez años. La cifra sorprende porque la siguiente ciudad en la clasificación es Castellón, con precios un 29,7% inferiores al 2007. Y también porque capitales como Barcelona, Las Palmas, Palma de Mallorca, Madrid, San Sebastián y Gerona han superado ya los niveles previos a la crisis.

La ciudad en la que más se ha tensionado el mercado es Barcelona. En la Ciudad Condal, los precios hoy son un 19,8% más caros que los registrados hace diez años. Por detrás se sitúa Las Palmas (16,1%), Palma de Mallorca

(14,1%), Madrid (7,2%), San Sebastián (6,2%) y Gerona (3,3%). El auge del sector turístico y del alquiler de apartamentos vacacionales también explican este fenómeno, según los expertos.

Aunque también es un foco turístico importante, en Málaga el precio está prácticamente igual que en el 2017 (-0,3%), mientras que en Santa Cruz de Tenerife los precios están un 3,4% más baratos, y con diferencias inferiores al 10% se sitúan las ciudades de Segovia (-5%), Salamanca (-5%), Cáceres (-5,4%), Alicante (-6,7%), Valladolid (-6,8%), Pontevedra (-7,4%), Córdoba (-7,8%), León (-8,3%) y Badajoz (-9,2%).

Zaragoza figura a la cola, con una caída del 40,8% por detrás, seguida por Castellón (-29,7%), Cádiz (-29%), Guadalajara (-28,7%), Ávila (-25,8%), Toledo y Albacete (-22,1% en ambos casos).

El 30% del salario

Otro de los estudios que se han publicado recientemente respecto al mercado del alquiler es el de Fotocasa e Infojobs, que analiza la situación de los españoles en relación a los salarios. En este caso, en Aragón el precio medio del alquiler ronda los 6,74 euros por metro cuadrado, por lo que una

mensualidad en una vivienda de 80 metros cuadrados alcanza un precio de 539,2 euros. Es decir, el 30,3% del salario medio bruto mensual (12 pagas), que en la comunidad se sitúa en los 1.777,92 euros.

Esta cifra es ligeramente inferior a la del conjunto de España, donde, a cierre del 2016, el precio medio del alquiler se situaba en 7,49 euros por metro cuadrado al mes. Eso significa que los españoles tienen que invertir, de media, el 31% de su salario bruto (1.931 euros).

Cataluña es la que cuenta con el precio del alquiler más alto. Según el estudio, los catalanes invierten el 46,36% de su sueldo para pagar un piso de alquiler de 80 metros cuadrados. Este porcentaje se dispara en el caso de Barcelona capital, donde el alquiler del metro cuadrado alcanza los 13 euros, el doble que en el resto de provincias catalanas.

A Cataluña le siguen Madrid (10,77 euros), País Vasco (9,61 euros) y las Islas Baleares (9,61 euros). En concreto, tanto madrileños, como vascos y baleares tienen que invertir más del 40% de su salario mensual bruto en el alquiler de su vivienda. ≡