

El sector inmobiliario

Zaragoza y su entorno tienen casi 3.000 viviendas nuevas en venta

MIGUEL ÁNGEL GRACIA

► El precio medio de un piso a estrenar es de 241.000 euros y varía un 40% según el barrio

► El grupo Lobe lidera el mercado con el 26% de las obras, seguido de Aedas, con el 21%

|| JORGE HERAS PASTOR
ZARAGOZA

El sector inmobiliario en Aragón continúa en plena expansión a pesar de la inquietud generada por la elevada inflación y la crisis energética, cuyos efectos sobre este mercado son todavía una incógnita. Solamente en esta comunidad se están comercializando actualmente 3.291 viviendas de obra nueva, una oferta que se concentra fundamentalmente en la capital y su entorno. De hecho, en torno al 90% de estas propiedades (2.996 pisos y casas) se están construyendo en el área metropolitana de Zaragoza y, de ellas, más de 2.600 en la propia ciudad. Así lo recoge un estudio de la consultora inmobiliaria Activum Real Estate, que ha analizado cuáles son los barrios con mayor desarrollo y los precios medios.

La compraventa de viviendas alcanzó en 2021 en Aragón su mejor cifra desde 2008, momento del estallido de la crisis inmobiliaria, y superó, por lo tanto, el nivel de actividad previo a la pandemia de coronavirus. En este contexto propicio, las promotoras inmobiliarias más importantes del país han puesto el foco en Zaragoza en los últimos años. Destacan los grupos aragoneses Lobe, Castillo Balduz Gestión y Gracia y Aldaz. El primero es el líder indiscutible del mercado local de vivienda nueva al estar detrás del 26% de las promociones, mientras que los otros dos representan el 7% cada uno. El segundo mayor operador es Aedas Homes, con el 21%, al que se suman otras empresas nacionales como Inmoglaciari (8%), Gestihabitat Lujana (7%), Aelca (7%) o Planurbis (6%), siempre según el informe de Activum facilitado a este diario.

En el conjunto de la comunidad hay un total de 85 promotoras nacionales y locales que están apostando por el desarrollo de viviendas, pero más del 50% lo impulsan diez grupos, entre los que se encuentran los siete ya citados.

BARRIOS MÁS CAROS / Vivir en la capital aragonesa está cotizado. El presupuesto que se necesita para comprarse una casa en varía alrededor de 70.000 euros según la zona. En concreto, el precio medio de la vivienda en el área metropolitana es de 183.571 euros por un hogar de



Un edificio de viviendas de obra nueva que se está en construcción junto a la plaza Europa de Zaragoza.

Las compraventas de extranjeros se disparan un 20,6% en la comunidad

► La compraventa de vivienda libre en Aragón por parte de extranjeros aumentó un 20,6% interanual en la segunda mitad de 2021. En dicho periodo se formalizaron 1.046 operaciones de este tipo, la cifra más alta de toda la serie estadística, que se remonta hasta el año 2007, según los datos publicados ayer por el Consejo General del Notariado. En el conjunto del España, el incremento fue aún mayor: un 41,9% más. Estos crecimientos están muy condicionados por las caídas del segundo semestre de 2020, que reflejan a su vez los efectos de la pandemia. Los franceses y los ingleses lideraron la cuota de compraventas entre extranjeros no residentes en Aragón al representar el 37%, y el 12% de las operaciones de este colectivo, respectivamente. Entre los residentes, los rumanos (32%) y los marroquíes (24%) acaparan la mayor parte de las adquisiciones. A nivel nacional, los extranjeros supusieron el 18,6% del total de compraventas, en línea con el promedio entre 2012 y 2019 (18,7%).

unos 112 metros cuadrados, mientras que en la propia ciudad este valor se dispara casi un 40%, hasta los 253.192 euros.

Por barrios, Delicias representa casi el 20% de las nuevas obras de la ciudad, con más de 500 viviendas en construcción, la mayor parte en el entorno de la estación intermodal, donde destacan proyectos como el rascacielos de Torre Zaragoza, cuyos 285 pisos han empezado a entregarse este mismo mes. No muy lejos de esta cifra se coloca la zona de Montecanal-Valdespartera-Rosales del Canal, con 410 nuevas viviendas. En tercer lugar estaría el Casco Histórico, donde se comercializan 200.

La zona de Universidad-Romareda y el Centro tienen los precios más altos de la ciudad. Comprarse una vivienda de obra nueva en estas ubicaciones cuesta una media de 389.650 y 377.826 euros, respectivamente. Un incremento significativo si se compara con el tercer más caro, Miralbueno, que estaría en torno a 305.400 euros. Por el contrario, entre las áreas urbanas más económicas destacan Parque Goya-Salvador Allende, La Jota y los barrios rurales de Casetas, Garrapinillos y Monzalbarba, donde es posible comprarse una con un presupuesto medio de unos 170.000 euros.

Podría parecer que Huesca cuenta con precios más bajos que Zaragoza, pero la realidad es que la baja no es muy representativa. Una vivienda en la capital aragonesa

cuesta de media 243.808 euros (área y ciudad), mientras que en la urbe oscense apenas vale un 10% menos (221.269).

Sin embargo, proporcionalmente la ciudad de Huesca cuenta con más viviendas unifamiliares que el resto de Aragón. El 31,2% de su oferta de obra nueva corresponde a esta tipología de casa, mientras que en el conjunto de la comunidad solamente representa el 7,9%.

EL IMPACTO DE LOS COSTES / El incremento de los costes de construcción, que se ha agudizado tras la guerra de Ucrania, está teniendo un impacto limitado a la hora de promover nuevas viviendas. Al menos, de momento. «Solo se están paralizando las pequeñas operaciones, de unos 20 o 30 pisos», precisa Juan Carlos Bandrés, presidente de la Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón (CEAC) y director general del Grupo Lobe. Esta situación se está dando cuando las constructoras a las que recurren los promotores para levantar sus proyectos «no son capaces de dar un precio cierto porque el mercado está continuamente cambiando» y exigen por ello acuerdos para protegerse de esa volatilidad.

Sin embargo, las promociones de tamaño medio o grande de Zaragoza no se están frenando por ahora gracias a que hay «poca oferta» de obra nueva y la demanda sigue muy elevada. ≡