



VIVIENDA DE OBRA NUEVA

¿QUÉ MEJOR PROPÓSITO PARA 2023?

El mercado inmobiliario aragonés sigue mostrándose activo, a pesar de la elevada inflación y la subida de los tipos de interés. Entre las ventas, destaca el incremento registrado por la obra nueva en este 2022

Estrenar vivienda sigue siendo una opción atractiva entre aquellos que dan el paso de comprar. ADOBE STOCK

Son numerosos los factores que inciden en el comportamiento del mercado inmobiliario. Especialmente de índole económica, a través de los índices que se encargan de medir el desarrollo de una determinada región y a través de aquellas situaciones cotidianas que contribuyen a tomarle el pulso al ámbito puramente doméstico. Tanto a nivel macro como a nivel particular, la economía no se ha

mostrado muy boyante en este 2022, según demuestra la elevada inflación generada por la inestabilidad internacional o la subida de los tipos de interés en el ámbito financiero.

Todo ello ha influido en el bolsillo de los aragoneses, sin embargo, no ha frenado su intención de adquirir una vivienda, según los datos recogidos en el último informe del sector publicado en la Comunidad.

Destaca el empuje de la obra nueva, sobre todo en el entorno de la capital aragonesa

Así, las operaciones de compraventa han mantenido la tendencia de años anteriores, incluso registrando un notable impulso en el tercer trimestre del año. En este incremento, destaca el empuje de la obra nueva, principalmente en el entorno de la capital aragonesa.

A tenor de esta tendencia, cabe destacar que, más allá de los cálculos económicos, existen otras motivaciones para decan-

tarse por afrontar una de las inversiones más importantes de toda la vida.

La tranquilidad de contar con un hogar sigue siendo una prioridad entre la población. Además, la calidad de la obra nueva, que permite elegir la distribución y acabados de las viviendas, así como la apuesta por la eficiencia energética y la accesibilidad, favorecen la decisión de compra y justifican la subida de precio. ■

 OBRA NUEVA

Estrenar un hogar, elegir la distribución y los acabados, tener hasta diez años de garantía o minimizar los imprevistos y gastos de mantenimiento son también beneficios a la hora de decantarse por esta opción inmobiliaria

AHORRO ENERGÉTICO, CONFORT TÉRMICO Y OTRAS VENTAJAS DE LA OBRA NUEVA



Construcción de viviendas en el barrio zaragozano de Arcosur. OLIVER DUCH

Cuando uno se embarca en la aventura de comprar una vivienda, se va enfrentando a muchas decisiones. La primera es obvia: ¿obra nueva o segunda mano? Ambas opciones tienen sus pros y sus contras. La localización dentro de la ciudad, el precio del inmueble, las calidades, los sistemas de climatización o si tiene zonas comunes, piscina y garaje son algunas de las características que hay que poner en la balanza.

Si hasta ahora el precio había sido un factor determinante, la primera gran ventaja de comprar una vivienda de obra nueva en Aragón es el ahorro energético, que a medio plazo rentabiliza ese esfuerzo extra inicial. El aislamiento térmico tanto de muros como de la carpintería y las ventanas de un piso a estrenar contribuye a que la temperatura interior se mantenga, tanto en verano como en invierno. Además, el sistema de aerotermia, que es actualmente el empleado en la ma-

LAS SEIS VENTAJAS DE COMPRAR OBRA NUEVA



1. AHORRO ENERGÉTICO En las viviendas de categoría A se ahorra un 95% de energía.

2. CONFORT TÉRMICO La temperatura siempre es estable, sin golpes de frío o de calor.

3. MENOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Al ser inmuebles nuevos, es menos probable tener que hacer reparaciones.

4. GARANTÍA El constructor responde durante uno, tres o diez años según el desperfecto.

5. ZONAS COMUNES Las promociones de obra nueva suelen tener piscina.

6. CREAR UN HOGAR PROPIO Vivir en un sitio donde nadie ha vivido antes es otra ventaja de la obra nueva.

La primera gran ventaja de comprar una vivienda de obra nueva en Aragón es el ahorro energético

Los pisos nuevos cuentan con el respaldo del constructor durante un año, tres o diez

yoría de promociones nuevas, ofrece un confort térmico que no se consigue con ningún otro tipo de calefacción o aire acondicionado. Lo más habitual es que funcione con hilo radiante por el suelo, es decir, adiós a los radiadores y a las rejillas en la pared.

Esta tecnología también renueva el aire de la estancia por lo que no es necesario ventilar la casa abriendo las ventanas.

Esta forma de construir los edificios hace que un piso de los considerados como de categoría A en eficiencia energética suponga un ahorro de hasta el 95% frente a una vivienda convencional más antigua, de las de tipo C. Así, además de poder vivir siempre a 21 grados, olvidarse de los calefactores para un baño congelado por la mañana o del frío agresivo del aire acondicionado en verano, el bolsillo también lo nota.

HOGAR A ESTRENAR Pero esta no es la única ventaja de comprar un piso de obra nueva en Aragón. Escoger esta opción también asegura, a no ser que suceda algún imprevisto, que los gastos de mantenimiento y las derramas van a ser menores. En una casa con la instalación eléctrica, las tuberías y todos los sistemas nuevos es menos probable tener que gastar dinero en arreglos a corto plazo. Esto es también un beneficio a nivel del edificio, que si es de obra nueva debe tener ascensor, ser accesible y estar preparado, en definitiva, para que los vecinos no tengan que asumir grandes inversiones.

Comprar un piso nuevo tiene también un componente sentimental, el de estrenar un hogar en el que nadie ha vivido antes. Esta ventaja lleva asociada otra, que tiene que ver con la decoración y distribución. En una vivienda de obra nueva se suele poder elegir los acabados de la cocina o los baños, incluso es factible escoger la distribución. Conseguir la casa de tus sueños sin tener que hacer obras cuando ya se está viviendo en ella es una gran ventaja a tener en cuenta.

Siempre hay excepciones pero, por lo general, la media de edad de las construcciones nuevas suele ser similar. Las familias con niños son el principal cliente potencial de estas promociones que, a menudo, tienen zonas comunes. De hecho, el deseo de vivir en una casa con piscina, pista de pádel, gimnasio y zona ajardinada es uno de los principales motivos por los que se opta por un inmueble nuevo más alejado del centro. Todo esto sin olvidar la comodidad que supone tener la plaza de garaje dentro de la finca. Llegar con la compra, con maletas o con un carrito de bebé y poder subir al piso directamente desde el coche con el ascensor es otra de las ventajas de las viviendas de obra nueva.

Por último, un factor muy importante a la hora de decidir entre obra nueva o segunda mano es la garantía. En el primer caso, el vendedor particular solo se hace cargo de los posibles problemas durante seis meses. En cambio, en los pisos nuevos se cuenta con el respaldo del constructor durante un año, tres o diez, dependiendo del tipo de desperfecto. ■

TU NUEVO HOGAR SOSTENIBLE



A D A R V E

RESIDENCIAL

Te haya tocado **el gordo** o no...
Seguimos teniendo **la casa de tus sueños**

Desde **Grupo Plaza 14**

Feliz Navidad



976 219 115
grupoplaza14.com

 OBRA NUEVA

Cuando se compra un piso nuevo hay que pagar un 10% de IVA y también se deben asumir los costes de la notaría o del registro de la propiedad, entre otros conceptos

A DÓNDE VA EL 12% EXTRA DE GASTOS ASOCIADOS

Cuando se compra un piso, ya sea de obra nueva o de segunda mano, hay que tener en cuenta que al precio de venta habrá que sumar siempre entre un 10% y un 12% sobre dicho valor en concepto de gastos asociados a la operación. Es decir, si se adquiere una vivienda de obra nueva que cuesta 180.000 euros, el presupuesto del comprador debe ser de unos 200.000. Pero, ¿a qué se destinan estas cantidades que bien podrían servir para comprar un garaje o dar la entrada de otro piso?.

Lo primero a tener en cuenta si se trata de un inmueble nuevo es que hay que pagar al vendedor un 10% de IVA y a Hacienda un 1,5% del impuesto sobre actos jurídicos documentados (IAJD). Así, en una vivienda de 180.000, la suma extra en concepto de impuestos sería de 207.000 euros. Si fuera una vivienda de segunda mano, la operación tampoco estaría exenta de pagar impuestos, ya que el comprador debe asumir el Impuesto de Transmisiones Pa-



Los gastos adicionales varían si se trata de una vivienda de obra nueva o de segunda mano.

FREEPIK

Al precio de la vivienda hay que añadir el IVA, el IAJD, los gastos de notaría, la escritura o el Registro de la Propiedad

En el caso de que sea el comprador quien vaya a hacer todos estos trámites no habría más gastos que sumar. Pero si, por el contrario, se contratara a una gestoría para que obrara en su nombre, fuera al notario y después al Registro de la Propiedad, también habría que añadir el coste de sus honorarios. Depende de cada gestor pero, en general, rondan los 300 euros. Si se decide hacer así, la gestoría solicita al comprador una provisión de fondos, es decir, una transferencia por valor de la cantidad económica que se calcula serán estos gastos extra asociados a la compra de una vivienda. ■

trimoniales (ITP), que en Aragón es de un 8% para compras menores de 400.000 euros.

Otro gasto asociado es el de la notaría. Cuando se hace una compraventa de vivienda hay que escriturarla ante un notario y pagar sus honorarios. Esta cuota

está regulada y oscila entre el 0,2% y el 0,5% sobre el valor del inmueble.

Además, se paga por el documento de la escritura en torno a 15 euros. Después, para poner la casa a nombre del nuevo propietario hay que pasar por el Regis-

tro de la Propiedad, cuyos aranceles también están regulados y van desde el 0,1% al 0,25% sobre el precio de la vivienda, aproximadamente. Así, este comprador de un piso de 180.000 euros gastaría unos 700 en el notario y 300 en el registro.

Principal

construcciones

te desea

FELIZ NAVIDAD



LLAMAR
622 118 274



Piscina solarium
con vistas al Pilar



Cesáreo
Alierta 100



La más alta
certificación
energética



Cocinas y baños
equipados
Garaje y trastero



Preinstalación
para carga de
coche eléctrico

Alierta 100

ÚLTIMAS VIVIENDAS
DISPONIBLES
3 y 4 habitaciones

GRUPO

Lobe

• HIGH QUALITY HOMES •

TODA UNA CIUDAD PARA DISFRUTAR Y TU CASA PARA

Vivir Mejor

EXIGE EL CERTIFICADO Passivhaus

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

La energía más limpia
es la que no se consume

EECN
Edificio Energía Casi Nula



EDIFICIO
**AQUA
brisa**

EN ARCOSUR



EDIFICIO
SINFONÍA

EN ROSALES DEL CANAL



CONSULTA MÁS PROMOCIONES EN GRUPOLOBE.COM

LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN ARAGÓN ALCANZÓ EN 2022 LAS MEJORES CIFRAS DESDE 2007

Si algo ha aprendido el público interesado en el mercado inmobiliario durante estos últimos años, es que disponer de una vivienda en propiedad da, ante todo, tranquilidad. Saber que la casa a la que se vuelve todos los días después del trabajo es en propiedad y que se puede disponer de ella como mejor convenga, es una de las grandes ventajas (y comodidades) que aporta apostar por la compra de un inmueble como primera vivienda, en cuanto se dispone de una economía estable y unos ahorros que permitan llevar a cabo la compraventa sin que sufra el presupuesto familiar.

Aunque nunca parezca el mejor momento y haya que hacer un gran esfuerzo económico, prescindir de las opciones de los pisos en alquiler y lanzarse a la compra de una vivienda es una decisión que ofrece mucha estabilidad a largo plazo. Tanto es así, que la compraventa de viviendas en Aragón ha alcanzado en este 2022 que ya acaba sus mejores re-

sultados desde el pasado 2007, con 4.572 operaciones registradas solo en el tercer trimestre, el mayor crecimiento de los últimos 15 años.

Si bien es cierto que el 70% de las transacciones se han producido en la provincia de Zaragoza, con un ligero descenso en las de Huesca y en Teruel en comparación con otros trimestres.

NUEVO O SEGUNDA MANO En el eterno debate entre comprar pisos de obra nueva o viviendas de segunda mano es necesario valorar diversos puntos. Por ejemplo, muchas viviendas ya construidas requieren, antes de entrar a vivir, recibir una reforma que representará, al menos, la mitad de lo que cuesta la adquisición del inmueble. Este tipo de factores están provocando un cambio en las tendencias, es cierto que la compraventa de pisos de segunda mano acapara más del 80% del mercado inmobiliario en Aragón, pero las ventas que más se han incrementado este año en com-



Solo en el tercer trimestre de 2022 se registraron 4.572 compraventas de viviendas. FREEPIK

paración con ejercicios anteriores son las de los pisos de obra nueva, sobre todo, en Zaragoza.

Pese a los buenos datos, Aragón no se encuentra entre las diez comunidades autónomas en las que más transacciones de compraventa de inmuebles, en general, se registraron el pasado

año. Pero las cifras también tienen una lectura positiva para los aragoneses, ya que el mercado inmobiliario en nuestra Comunidad sí se mantiene en una cierta calma en comparación con otras zonas de España, donde la subida del precio por metro cuadrado ha llegado a ser de más de un

14%, como es el caso de la comunidad vecina, Navarra.

PRECIOS A LA BAJA Es un hecho que, de normal, las viviendas de obra nueva son más caras que las de segunda mano, pero para ponderar si realmente esta afirmación es cierta, es necesario entrar



Pº Independencia nº 19, 8º A
Oficina 7 - Zaragoza

696 90 60 30

jrosel@brinumhomes.es
zaragoza@brinumhomes.es



RESIDENCIAL PARQUE VERDE

TU HOGAR DESDE 129.000€

- Viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, con plaza de garaje incluida en el precio.
- Piscina comunitaria.
- Aerotermia.
- Amplias terrazas, áticos con solárium.
- Personalización gratuita.



RESIDENCIAL PARQUE CANAL

TU HOGAR DESDE 185.000€

- Viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, con plaza de garaje incluida en el precio.
- Piscina comunitaria.
- Aerotermia.
- Grandes terrazas con vistas al Canal Imperial de Aragón.
- Personalización gratuita.

OBRA NUEVA

Las compraventas de vivienda en la Comunidad han alcanzado el mejor dato de los últimos quince años, una cifra positiva que, en parte, viene provocada por la subida de los tipos de interés. Además, aquí se mantiene una cierta calma en comparación con otras zonas de España, como Navarra, en cuanto a la subida de precio por metro cuadrado



El 70% de las transacciones de inmuebles en Aragón el pasado año tuvieron lugar en Zaragoza. FREEPIK

a valorar muchas más cosas que el precio de venta del inmueble, ya que todas las ventajas que ofrece la adquisición de una casa nueva suplen el desequilibrio de la cifra inicial de compra. Y es más, aunque el precio medio de la vivienda en nuestra Comunidad ha crecido un tímido 0,08% en este último

trimestre, el coste medio del metro cuadrado en viviendas de nueva construcción ha descendido casi un 3%, quedándose en los 1.885 euros por metro cuadrado.

Sin embargo, la rentabilidad de la vivienda en Aragón, sintetizada en el incremento interanual del precio de la vivienda (5,34%),

se ha situado por encima de la rentabilidad anual del IBEX-35 (-16,25%) y de la rentabilidad de la deuda pública a 10 años (2,69%), según el informe del Mercado Inmobiliario presentado por la Universidad de Zaragoza y la Asociación de Registradores de España.

Este contexto de mercado, uni-

do a la flexibilidad de pago y financiación que permiten estos inmuebles, quizás esté dando pistas sobre la que debería ser la próxima inversión inmobiliaria, ya que al comprar estos pisos sobre plano, se suele disponer de un margen mayor para solicitar la financiación en el banco; y, aunque las viviendas nuevas conllevan el pago del IVA, lo más común es dar una señal del 10% del precio de compra y aportar, en varios plazos hasta la entrega, el otro 10% que corresponde a la llamada entrada.

Los pisos de obra nueva presentan otras ventajas como la eficiencia energética y la protección contra desperfectos con plazos de reclamación de entre uno a diez años, según la Ley de Ordenación de la Edificación. Obviamente, la compra de una vivienda es una decisión importante que conlleva con gran desembolso económico y, aunque no puede tomarse a la ligera, es posible que nuestra nueva casa esté a la vuelta de la esquina tras sopesar los pros y los contras. ■

Los pisos de obra nueva presentan otras ventajas como la eficiencia energética, la flexibilidad de pago y la financiación

El coste medio del metro cuadrado en viviendas de nueva construcción ha descendido casi un 3% en el último año

36 VIVIENDAS De 1,2 y 3 dormitorios en VILLANUEVA DE GÁLLEGO



- Desde **130.000€ + IVA.**
- Vivir a 10 minutos de Zaragoza con todos los servicios.
- Gran rentabilidad por alta demanda de alquiler.
- Alta eficiencia energética. Sistema de aerotermia.
- Cocina amueblada. Piscina comunitaria.
- Personalización incluida.
- **INICIO DE OBRAS: Enero 2.023**

ARYCO
CONSTRUCCIONES
Tel. 616 086 322
www.aryco.es

 OBRA NUEVA

Desde el pasado 2020, todas las viviendas de nueva construcción deben ser sostenibles, por lo que presentan grandes ventajas para el medioambiente y para el bolsillo de sus propietarios

LAS VIVIENDAS SOSTENIBLES LLEGAN A REDUCIR LAS FACTURAS ENERGÉTICAS HASTA EN UN 80%

Una de las grandes ventajas de comprar pisos de nueva construcción es que son viviendas sostenibles, lo que quiere decir que intentan minimizar el impacto que tienen sobre el medioambiente en todos los aspectos. Desde que comienzan a edificarse los cimientos hasta que el piso o la casa son posteriormente habitados, todo el proceso busca aprovechar los recursos del entorno en el que se levanta el nuevo inmueble y, sobre todo, reducir el consumo energético, tanto en la fase de construcción como en los momentos posteriores en los que es habitada.

El objetivo es construir viviendas que sean respetuosas con el medioambiente, empezando por la reducción del consumo asociado a vivir en ellas y por su independencia energética, lo que además de al entorno, beneficia económicamente a sus habitantes y propietarios. ¿Cómo se consigue esta reducción del consumo necesario para mantener una vivienda en funcionamiento?

Pues, por ejemplo, ubicando el bloque teniendo en cuenta la trayectoria del sol y las corrientes de aire existentes en el lugar en el que se edifique (un factor que hay que tener muy en cuenta, sobre todo, en algunas zonas de Aragón). Prestar atención a estos dos factores ambientales puede ayudar a los habitantes a ahorrar



Las viviendas cada vez son más respetuosas con el medioambiente. FREEPIK

en las facturas de la electricidad, al tener que encender menos la luz y el aire acondicionado, y del gas. En este sentido, las nuevas viviendas suelen construirse con materiales y con diseños que les permiten mantener el calor mucho mejor que los bloques más antiguos. De hecho, algunos es-

tudios apuntan que las viviendas sostenibles de nueva construcción llegan a ahorrar hasta un 80% más que algunos pisos antiguos en consumos.

SISTEMAS DE AUTOCONSUMO Pero, además, muchos de estos bloques se proyectan incluyendo

la instalación de fuentes de energía renovables para que puedan, si no totalmente, en parte; ser independientes en lo que a consumo se refiere. Así, es habitual ver que los nuevos pisos se equipan con paneles solares en la zona de la azotea o suelos radiantes como sistemas de calefacción.

Prestar atención a factores ambientales ayuda a ahorrar en las facturas de la electricidad

La UE firmó una directiva en 2020 que determina que toda vivienda de obra nueva debe ser sostenible

Otra gran ventaja, sobre todo para el medioambiente aunque también para los habitantes, es que las nuevas viviendas utilizan materiales y recursos reciclados o reutilizados que respetan el entorno y las normas medioambientales. Estas materias primas ecológicas suelen tener propiedades aislantes que mejoran la habitabilidad de la vivienda en las diferentes estaciones del año.

El pasado 2020, la Unión Europea firmó una directiva en la que se determinó que todas las construcciones de obra nueva debían ser viviendas sostenibles, algo que asegura a los futuros compradores unos estándares de calidad, respeto al medioambiente y reducción de consumo en el momento de la adquisición de una vivienda de obra nueva. ■



1 LOS MATERIALES MÁS SOSTENIBLES

■ Las viviendas sostenibles, además de reducir el consumo, también seleccionan de manera cuidadosa los materiales necesarios para su construcción. Se suele apostar por el uso de recursos disponibles en la zona en la que se construye, para reducir los gastos de transporte, además de materiales reciclados o reusados, naturales y fácilmente reutilizables o renovables. La clave es que su impacto medioambiental sea lo más bajo posible, más allá de las emisiones de carbono.



2 AUTOSUFICIENCIA ENERGÉTICA

■ Este tipo de inmuebles de nueva construcción son autosuficientes energéticamente hablando y cuentan con sistemas de ahorro de agua. La clave aquí es la instalación de sistemas que aprovechen las fuentes de energía renovables a disposición, como los paneles solares. Los mecanismos que, por otro lado, ayudan a frenar el malgasto de agua y se incorporan en estas viviendas son las cisternas de doble descarga y los de reutilización del agua de la ducha o el lavabo, entre otros.



3 EFICIENCIA Y VENTILACIÓN

■ Para reducir al máximo el uso de la calefacción o el aire acondicionado, las nuevas viviendas equipan sistemas eficientes con un tamaño proporcionado para los metros cuadrados del piso que, junto con los materiales escogidos y la orientación, les ayuda a mantener la correcta temperatura en el interior. Además, su diseño está pensado para que la ventilación del interior sea la adecuada y elimine, al mismo tiempo, los posibles agentes contaminantes generados en el interior.



4 EL ENTORNO Y LA UBICACIÓN

■ Las viviendas de nueva construcción tienen en cuenta la ubicación y el entorno en el que se construyen, desde las condiciones climatológicas hasta la red de transporte urbano del entorno o los carriles bici, para favorecer así la comodidad de sus habitantes. Son importantes, igualmente, los parques o espacios verdes existentes y las zonas con valor paisajístico o con flora y fauna características, que se respetan durante la construcción.