

# El ladrillo se vende con ingenio

Las constructoras echan a volar su imaginación para vender sus viviendas en stock y sortear la crisis

Idoia Arraiza

**M**enos demanda y la misma oferta. La crisis ha puesto a prueba la imaginación de muchas constructoras que, a falta de demanda, han comenzado a discurrir otras soluciones para colocar el stock de vivienda que ha quedado sin vender. Precios más reducidos, alquiler con derecho a compra o incluso sorteos de vivienda son algunas de las posibilidades que han ideado estas empresas para cuadrar sus cuentas.

La iniciativa más sorprendente es la que acaba de poner en marcha la promotora tudelana Trialer, que sortea entre todo aquel que quiera tres viviendas (dos dúplex y un piso). Para participar, sólo hay que adquirir una casita de goma antiestrés por 50 euros, y con ella, recibirá un cupón. Para que le salga rentable a la empresa, debería vender 18.000 cupones, 6.000 por vivienda. “El sorteo se realizará el próximo 30 de septiembre, se vendan o no todos los boletos. Pero si los vende-

mos antes adelantaremos el sorteo”, explica Raquel Urbano, administrativa de esta inmobiliaria. La campaña, que no lleva ni un mes en marcha, ha tenido muchísimo éxito, ya que hasta la fecha han recibido un aluvión de solicitudes. Gracias a esta fórmula, Trialer espera vender las tres viviendas de nueva construcción que tenían paradas, situadas en la calle Moret de Tudela y de una superficie entre 62 y 92 m<sup>2</sup>, todas con garaje y trastero. Además, ofrecen todas las facilidades posibles, ya que se entregan libres de cargas hipotecarias, con el IVA incluido y con los gastos administrativos pagados, como los de notaría o de inscripción en el registro.

Los precios más bajos de las Viviendas de Precio Limitado que crea la Ley de Reformas Urgentes en materia de Urbanismo y Vivienda, todavía no aprobada, se han convertido ya en un reclamo para estas empresas. Construcciones Sanzol, por ejemplo, oferta ya dos

promociones de 64 y 49 viviendas libres en Artiberri y Artica, respectivamente, aunque a precios similares a los de VPL. Esta empresa también ha puesto en marcha otra campaña de alquiler con derecho a compra, una fórmula innovadora en Navarra y que ha cosechado buenos resultados para las constructoras y promotoras que la han puesto en marcha.

Inspirados por fórmulas que son habituales en ciudades como Madrid y Barcelona, pero todavía no en Pamplona, el grupo promotor y constructor Abaigar lanzó en agosto del año pasado su propia campaña de alquiler con opción de compra, “una manera de comprar una casa de una forma más cómoda y segura, pero no como una opción de vivir en alquiler”. Mediante esta campaña, la constructora y promotora pretendía dar salida a sus inmuebles en stock: pisos en Buztintxuri y Rochapea y unifamiliares en Aoiz, todo ello de nueva construcción. “Surgió como una



*Rehabilitando edificios, viviendas y locales desde hace 25 años*

# EDEG

## CONSTRUCCIONES

*Experiencia, confianza y rentabilidad*

T. 948 31 66 05



[www.edegsl.com](http://www.edegsl.com)

forma de adaptarnos al entorno, a una situación de crisis generalizada marcada por una contracción del mercado de la vivienda y del crédito”, explica Ana Cañas, directora de Desarrollo de Negocio de esta organización.

Esta iniciativa innovadora ha sido muy bien recibida, ya que en los tres primeros meses de su lanzamiento se registraron 800 solicitudes de información y visitas al piso piloto. La campaña ha durado seis meses y ha permitido firmar contratos (en régimen de alquiler o venta) en la mitad de los 30 inmuebles que habían salido en la campaña. “En Madrid o Barcelona no ha funcionado tanto como aquí. Nosotros estudiamos la idea y la adaptamos a nuestro mercado, después de realizar un riguroso análisis comercial, jurídico y fiscal”, asegura.

Mediante esta fórmula, el cliente dispone de 5 años para efectuar la compra de la vivienda (a estrenar, con las acometidas de agua, gas y electricidad ya formalizadas y con mobiliario) recuperando siempre una parte del alquiler pagado y quedándose con el mobiliario en propiedad. En los dos primeros años recupera el 100% de los alquileres pagados y en los años siguientes siempre recupera una cantidad, aunque inferior.

La constructora ha aumentado su ventas a




Viviendas de Abaigar Construcción en Buztintxuri.


través de esta iniciativa, aunque la crisis le ha obligado a dirigirse también hacia otras líneas de negocio con más salida en el mercado en este momento, como la vivienda protegida, la promoción no residencial, la

construcción para terceros y la rehabilitación. “Ahora estamos más enfocados hacia la vivienda protegida y de precio limitado”, señala Cañas. La constructora va a comercializar en los próximos meses 334 viviendas en Navarra y fuera de la comunidad, de las que 151 son Viviendas de Protección Oficial, 132 Viviendas de Precio Limitado y 51 viviendas libres, además de un aparcamiento con 211 plazas en propiedad en Pamplona. En cuanto se apruebe la Ley Foral de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y Vivienda, Abaigar comercializará VPL en Ripagaina y espera hacerlo también en Burlada, donde proyecta 55 viviendas en la ‘casa de las termitas’.

Pero no todo son dificultades a la hora de vender. En medio de esta crisis, Adania Residencial acaba de lanzar su primera promoción de viviendas de lujo de nueva construcción. Ofrece 37 pisos (5 de ellos ya tienen comprador) en la calle Monasterio de Urdax, en el barrio de San Juan. Según explica el gerente de esta constructora, Íñigo Aizpurua, “se trata de un producto singular, por lo que quien lo pueda comprar lo adquirirá ahora o se quedará sin él. Creemos que no tiene sentido esperar a sacarlos a la venta y estamos convencidos de que lo vamos a vender”.



**Nasursa**  
OFICINAS COMARCAL PES  
ESKUALDE MAILARO  
BULEGORN BARRA



Gobierno de Navarra

2012 | 2015  
Zuzendutza

- ◆ **Información y tramitación** de ayudas para la **rehabilitación de viviendas.**
- ◆ **Renovación de cédulas** de habitabilidad.
- ◆ **Información** sobre planeamiento y **usos del suelo.**
- ◆ Servicio de **asesoría para los ayuntamientos** en temas de vivienda y urbanismo.

**OFICINAS CENTRALES**  
C/ Leyre, 20 bajo Pamplona  
948 22 20 68

**OFICINA PIRINEO-AOIZ**  
C/ Trinquette, 13 Aoiz  
948 33 43 54

**OFICINA PIRINEO-SANGÜESA**  
C/ Mayor, 8 Sangüesa  
948 87 18 35

**OFICINA BAZTAN-BIDASOA**  
C/ Mercaderes, 6 bajo  
Doneztebe-Sentsesteban  
948 45 61 03

[www.nasursa.es](http://www.nasursa.es)