



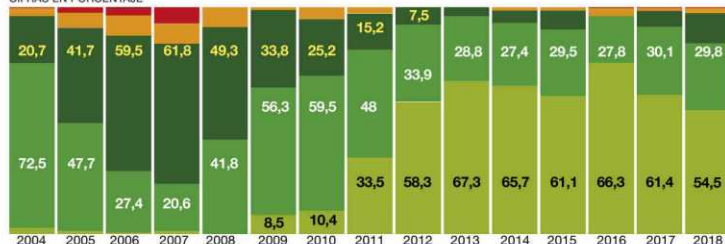
La evolución de la vivienda de segunda mano

FRANJA DE PRECIOS DE COMRAVENTA EN ZARAGOZA

EN PORCENTAJE %

■ MENOS DE 75.000 € ■ DE 75.001 € A 150.000 € ■ DE 150.001 € A 225.000 € ■ DE 225.001 € A 300.000 € ■ DE 300.001 € A 375.000 € ■ MÁS DE 375.000 €

CIFRAS EN PORCENTAJE



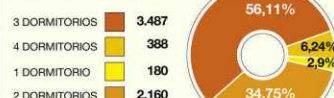
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE COMRAVENTA

PRECIO DEL METRO CUADRADO ○ PRIMER SEMESTRE ● SEGUNDO SEMESTRE



DEMANDA POR TIPO DE DISTRIBUCIÓN

EN NÚMERO Y PORCENTAJE



PRECIO DE VENTA POR ZONAS

COSTE DEL METRO CUADRADO, (ENTRE PARENTESIS, PRECIO FINAL DE VENTA)

Actur-Gran Casa	2.102 €	(158.130 €)
Plaza San Francisco-Univ.	1.717 €	(142.969 €)
Centro	1.492 €	(108.846 €)
Margen Izquierda	1.063 €	(70.731 €)
Delicias	1.055 €	(69.985 €)
Las Fuentes	1.030 €	(60.329 €)
Torreros-La Paz	845 €	(49.197 €)

PERFIL DEL COMPRADOR



145.000 euros es el precio medio de las viviendas en venta en Zaragoza

120.000 euros es el precio medio real de mercado. Un 21% de sobrevaloración

6,63% variación en el último año

FUENTE: TECNOCASA. ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ZARAGOZA

El 85% de los pisos que se venden en Zaragoza vale menos de 150.000 €

El precio de las viviendas usadas ha subido un 6,6% en un año, casi la mitad que en España

Tecnocasa asegura que muchos vendedores particulares sobrevaloran sus inmuebles un 21%

RUBÉN LÓPEZ
rlopez@aragon.elperiodico.com
ZARAGOZA

Si el mercado inmobiliario se está recuperando en la capital aragonesa es gracias a la venta de pisos de segunda mano. Y, más concretamente, a las transacciones de las viviendas más asequibles. De hecho, el 85% de los inmuebles usados que se venden en Zaragoza cuestan menos de 150.000 euros y más de la mitad no pasa de los 75.000 euros. Así se desprende del primer informe que el grupo Tecnocasa ha elaborado basándose exclusivamente en la actividad de sus 25 oficinas de la capital aragonesa. Entre el 1 de enero y el 20 de octubre de este año, la firma ha intermediado en 420 compraventas y el precio medio de esas operaciones ha sido de 86.000 euros.

En concreto, el metro cuadrado de la vivienda usada en Zaragoza se sitúa en 1.207 euros, un 6,63% más que hace un año. Según el estudio de Tecnocasa, esta subida es casi un 50% inferior a la media nacional. Así, los pisos usados en Madrid se han encarecido un 13,6% en Madrid, un 12% en Barcelona o un 13% en Valencia. En buena parte, estos incrementos están impulsados por las operaciones de compradores extranjeros, casi inexistentes en Zaragoza.

Aunque la muestra en la que se basa el informe (esas 420 operaciones impulsadas por Tecnocasa) no es muy elevada, el valor del estudio reside en que el grupo inmobiliario cimenta su análisis en el precio real de compraventa, a diferencia de otras fuentes que usan precios de oferta o tasación.

En este sentido, los responsables de Tecnocasa subrayaron ayer en la presentación del informe en Zaragoza que el precio de los portales inmobiliarios suele estar sobrevalorado. «Hay que ser muy selectivo y negociar porque ahora que los precios están subiendo la tendencia de los particulares es a inflar el valor de sus pisos», indicó el director del departamento de Análisis e Informes del grupo, Lázaro Cubero, que subrayó que actualmente en Zaragoza «muchos vendedores particulares sobrevaloran sus inmuebles un 21%».

VENDIDO EN TRES SEMANAS // Con todo, el responsable de Tecnocasa en Zaragoza, Carlos Alonso, destacó que si el piso «está en precio» y ajustado al mercado no se tarda «más de tres semanas» en venderlo.

aperturas

‘BOOM’ DE NUEVAS INMOBILIARIAS

Las oficinas inmobiliarias han vuelto a surgir como setas en Zaragoza en los últimos años, lo que evidencia la reactivación del sector. En la época más dura de la crisis, Tecnocasa redujo su cifra de oficinas en la capital a 17, mientras que ahora cuenta con 28 (tres de su financiera Kiron). El grupo, que el próximo año prevé sumar otras cinco, cuenta con 133 agentes en la ciudad. En el 2009, la firma tenía en España 325 oficinas, ahora suma 591 y superará las 800 en el 2020.

Según los datos recopilados por el grupo, en la zona de Actur-Grancasa es donde el precio medio final de la vivienda es más elevado (158.130 euros), seguido de la plaza San Francisco-Universidad, con 142.969 euros, distrito Centro (108.846 euros), Delicias (70.731 euros), Margen Izquierda (69.985 euros), Las Fuentes (60.329 euros) y Torreros-La Paz, donde se encuentran los pisos usados más baratos (49.197 euros). «Además de la ubicación, el factor que más influye en que un piso cueste más o menos es que tenga o no ascensor», explicó Alonso, que destacó que a lo largo de este año más de 6.000 personas han acudido a sus oficinas de Zaragoza interesándose en la compra de una vivienda.

El aumento de la demanda ha sido constante en los últimos años. Así, en todo el año pasado Tecnocasa intermedió en la



SIGA TODA LA ACTUALIDAD EN NUESTRA WEB:

www.elperiodicodearagon.com

Páginas 10 y 11 <<<

CÓMO SE FINANCIAN

IMPORTE DE LA HIPOTECA

FIJO	75.448
VARIABLE	70.773
MIXTO	69.056

INTERÉS INICIAL

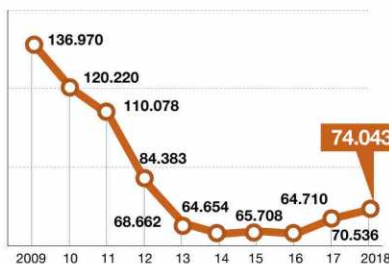
FIJO	2,34%
VARIABLE	1,52%
MIXTO	1,88%

PLAZO (AÑOS)

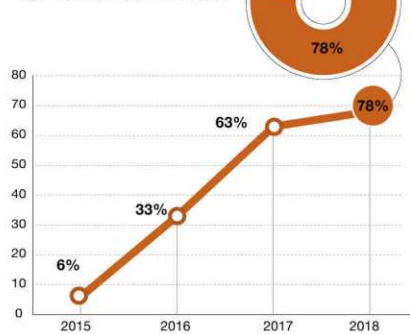
FIJO	22
VARIABLE	24
MIXTO	26

IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA

EN EUROS

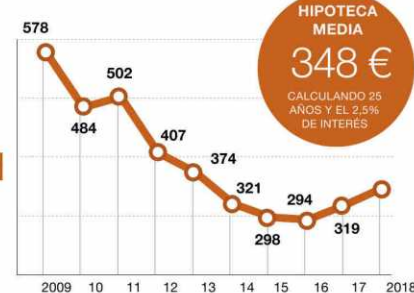


EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS A TIPO FIJO



CUOTA MEDIA DE LA HIPOTECA

EN EUROS



FRANJAS DE PRECIOS DE ALQUILER EN ZARAGOZA

EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR METRO CUADRADO

HASTA 400 € DE 401 € A 600 € DE 601 € A 800 € DE 801 € A 1.000 €

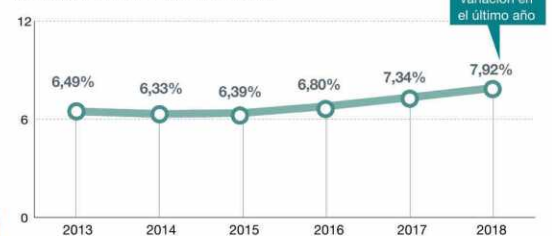
Año	Hasta 400 €	401-600 €	601-800 €	801-1000 €
2013	38,3	57,3	39,1	44,1
2014	38,8	57,1	54	49
2015	39,1	54	49	33,2
2016	44,1	49	33,2	21,2
2017	13,5	52,8	33,2	21,2
2018	19,3	58,4	21,2	21,2

RENTA MEDIA
517 €
POR UN PISO DE 66 METROS CUADRADOS

CON ASCENSOR: 446 €
SIN ASCENSOR: 549 €

PRECIO DEL ALQUILER

EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR METRO CUADRADO



PERFIL DEL INQUILINO

- 65,1%** busca un piso amueblado. Los más buscados son los de dos dormitorios, el 45,97%
- 54,6%** tiene una edad entre 25 y 44 años y el 65% tiene menos de 45 años
- 69,5%** con contrato indefinido. Solo el 8,1% de los que alquilan son pensionistas
- 69,0%** no cuenta con estudios universitarios. El 34,9% tiene estudios secundarios

venta de 385 pisos de segunda mano, frente a los 420 registrados hasta octubre. «Si seguimos a este ritmo esperamos cerrar el ejercicio con unas 600 operaciones», indicó Alonso, que recordó que las viviendas de segunda mano suponen casi el 90% del total de compraventas contabilizadas en un año en Aragón (a pesar de la incipiente reactivación de la obra nueva).

SIN RIESGO DE BURBUJA // El grupo no observa riesgo de una nueva burbuja inmobiliaria debido a que la subida de precios está siendo muy escalonada y coherente. «Los precios actuales son un 60% inferiores a los del 2006, así que el peligro de que se devalúen estos pisos es inexistente», explicó Cubero, que apuntó, además, que el problema de la burbuja anterior fue sobre todo «de crédito».

Según el estudio, el comprador medio tiene entre 25 y 44 años, estudios universitarios, un contrato indefinido y busca un piso de tres dormitorios (ver gráfico). El 78% de las hipotecas que el grupo firma a través de su financiera (Kiron) son a tipo fijo, con un interés medio del 2,3% para un crédito medio de 75.000 euros. ≡

El alquiler medio es 212 euros más caro que pagar la hipoteca

► El precio de los arrendamientos sube con más fuerza que en la compraventa

R. L. M. rlopez@aragon.elperiodico.com ZARAGOZA

El alquiler medio de una vivienda en la capital aragonesa se sitúa en 517 euros al mes, mientras que la cuota mensual de una hipoteca por un piso de las mismas características es de 305 euros al mes. Así lo asegura el informe *Análisis del mercado de la vivienda en Zaragoza* presentado ayer por el grupo Tecnocasa, que subrayó que actualmente sigue habiendo más demanda que oferta en el mercado del alquiler.

Todo ello ha provocado que la subida de precios de los arrendamientos esté siendo más intensa y rápida que en el mercado de compraventas. «En el último año hemos registrado un incremento en Zaragoza del 8%», destacó el director de Tecnocasa en Zara-

goza, Carlos Alonso, que apuntó, además, que la capacidad de negociación en las operaciones de alquiler es mucho menor que en las de venta. «El precio de salida es casi el mismo que al que se firma el contrato», señaló.

ENTRE 400 Y 600 EUROS AL MES // Tecnocasa ha intermediado entre el 1 de enero y el 20 de octubre en Zaragoza en 336 contratos de arrendamiento. De ellos, el 58% cuenta con una renta mensual de entre 400 y 600 euros. En el 2013, la franja mayoritaria de los alquileres firmados no superaba los 400 euros (ver gráfico), lo que demuestra también el alza de precios. «La renta media este año en un piso sin ascensor la hemos situado en 446 euros y en los que sí tienen en 549, siendo uno de los factores que más influyen en la variación de precios», explicó Alonso.

El responsable del grupo en la capital aragonesa subrayó que cada vez más jóvenes acceden al mercado del alquiler. De hecho, el 15% de las personas que han arrendado un piso a través

de Tecnocasa este año tenía menos de 25 años. Una de las razones que explican este incremento es que los bancos cada vez exigen tener más dinero ahorrado para adelantar la entrada en la compra de un piso.

Según el estudio de Tecnocasa, el 65,1% de los inquilinos busca un piso amueblado, el 69,5% tiene un contrato indefinido, el 34,9% estudios secundarios y el 45,97% quiere que tenga dos dormitorios.

El responsable del departamento de Análisis e Informes de Tecnocasa, Lázaro Cubero, incidió en que también ha disminuido el número de pisos que salen al mercado de alquiler que han estado vacíos previamente, que se sitúa en el 49,8%, mientras que el 44,2% ya estaba ocupado por un inquilino y el 5,9% por el propietario. El estudio de rentabilidad bruta del alquiler realizado por el grupo arroja una rentabilidad del 7,3% comparado con la inversión realizada en una compra de 85.000 euros de media, por lo que calcula 14 años para recuperar la inversión en vivienda. ≡

Los inversores copan el 28% de las operaciones

►► Ante la escasa rentabilidad que ofrecen los depósitos y los fondos bancarios, cada vez más aragoneses vuelven a apostar por el mercado inmobiliario como inversión. De hecho, el 28% de las operaciones en las que ha intermediado Tecnocasa este año en Zaragoza respondían a este perfil. La cifra está por encima de la media nacional, ya que el porcentaje de inversores a nivel nacional es del 26,5%. Con todo, el 62% de los zaragozanos asegura compra su piso para residir en él (ver gráfico). Hace cinco años, este colectivo representaba el 75% del total de compradores. Según el estudio, el 75% de los inversores que han comprado un piso en Zaragoza este año han pagado al contado. «El perfil medio del inversor es un vecino del mismo barrio y de edad avanzada», asegura el informe, que también destaca el incremento de las hipotecas a tipo fijo: solo el 15% de las operaciones se firmaron a tipo variable.