

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ZARAGOZA

El precio de la vivienda usada sube en la ciudad un 6,63%; mientras que el alquiler lo hace un 7,81% en el último año

El alquiler medio en Zaragoza es 212 euros más caro que una hipoteca

Zaragoza, 8 de noviembre de 2018.- El alquiler medio de una vivienda en la ciudad de Zaragoza se sitúa en 517 euros al mes mientras que la cuota mensual de una hipoteca por un inmueble de las mismas características es de 305 euros al mes. A este dato se le suma que la variación interanual del precio del alquiler en Zaragoza ha sido del 7,81%. Con esta información, en la actualidad, en la ciudad de Zaragoza es mejor comprar que alquilar.

Estos datos se desprenden del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Zaragoza*, estudio elaborado con la información de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa en la ciudad donde cuenta con 28 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en Zaragoza.

MERCADO INMOBILIARIO E INVERSORES EN ZARAGOZA

En el primer semestre de 2018, el metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad de Zaragoza se sitúa en 1.207€, con una variación interanual del 6,63%, lo que sitúa el precio actual a niveles de 2012.

Por zonas, Carlos Alonso, Área Manager del Grupo Tecnocasa en Aragón y la Comunidad Valenciana, destaca *'Actur-Gran Casa como la zona con el precio por metro cuadrado más alto (2.102€)'*; seguida de Plaza San Francisco - Universidad (1.717€) y zona Centro (1.492€). Alonso añade: *'el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad hasta el mes de octubre de este año está en la franja de precios de menos de 75.000€'* (el 54,5% de los inmuebles vendidos).

En la ciudad de Zaragoza, el 28% de las compraventas realizadas han sido hechas por inversores. Este dato es significativo y está ligeramente por encima de la media nacional, que se sitúa en el 26,5%. Además, esta cifra va en aumento año tras año, pues según los datos históricos de la ciudad partimos de un 19,9% en 2013.

El perfil del inversor es el de una persona que compra una vivienda al contado (75,5%), tiene una edad comprendida entre 25 y 44 años (40,6%), cuenta con un contrato laboral indefinido (43,6%), y tiene estudios universitarios (44,8%).

VIVIENDAS SOBREVALORADAS

Según Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, en relación con el precio de la vivienda, *'en Zaragoza estamos a niveles de 2012, por lo que el mercado sigue presentado buenas oportunidades en la ciudad'*.

Y añade: *'es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar aquella que está a precio real del mercado actual, pues muchos vendedores particulares en Zaragoza sobrevaloran sus inmuebles un 21%, incorporando al precio actual expectativas de subidas futuras, lo que sitúa al inmueble lejos de la realidad y de las recomendaciones de los expertos del sector'*.

COMPRAR PARA ALQUILAR

Por su parte, Cristian Arenas, responsable de Kiron en Aragón y la Comunidad Valenciana, destaca la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Así, con un inmueble en alquiler en Zaragoza se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual que ronda el 7,3%'*. Y, el tiempo necesario para recuperar la inversión en el inmueble, es decir, el número de años necesarios para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler se sitúa en 14 años (164 meses).

Así, una persona que cuente con algunos ahorros puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, por un inmueble de 85.000€, con una hipoteca de 68.000€, a un interés anual del 2,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 305€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 517€, con una diferencia de 212€.

Con estos datos, es lógico ver cómo disminuyen en la ciudad los inmuebles en estado *'piso vacío'*, pues la alta rentabilidad del alquiler ayuda a que el mercado se mueva. Es más, el volumen de inmuebles en estado *'piso vacío'* está disminuyendo en el alquiler en Zaragoza.

Finalmente, podemos destacar el perfil del inquilino en la ciudad. Es una persona que busca un inmueble de entre 400€ y 600€ (58,4%), que esté amueblado (65,1%) y que tenga 2 habitaciones (45,97%). El inquilino tipo tiene una edad comprendida entre los 25 y 44 años (54,6%) y cuenta con un contrato laboral indefinido (69,5%).

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). La empresa fue fundada por su actual presidente, Oreste Pasquali, y en 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y financiero líder en España y Europa. El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y financiera líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 590 oficinas franquiciadas.

Más información en: www.tecnocasa.es.