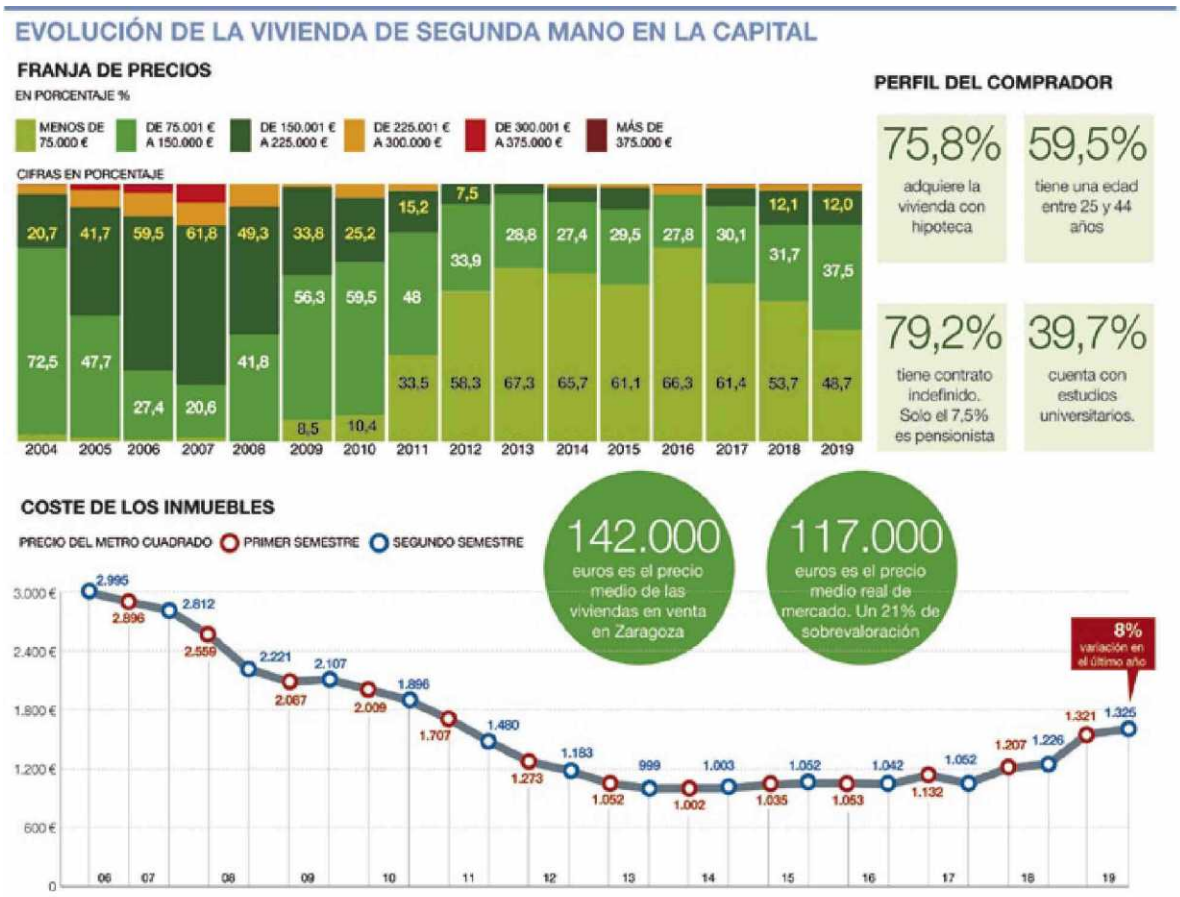
El Periódico de Aragón
Aragón
18/10/19
Prensa: Diaria
Tirada: 6.588 Ejemplares
Difusión: 4.025 Ejemplares
Cód: 128498373
Página: 14
ección: LOCAL Valor: 5.595,16 € Área (cm2): 812,1 Ocupación: 94,88 % Documento: 1/1 Autor: RUBÉN LÓPEZ rlopez@aragon.elperiodico.c Núm. Lectores: 16100



Alquilar sale más caro que pagar la hipoteca

El alquiler medio de una vivienda en las capital aragonesa se sitúa en 556 euros al mes, mientras que la cuota mensual de una hipoteca por un piso de las mismas características es de 309 euros al mes. Así lo asegura el informe sobre el mercado de la vivienda 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 que en las compraventas.

Según el estudio, en el último año el alquiler se ha encarecido un 6,2%. De hecho, el porcentaje de arrendamientos inferiores a 400 euros en la cuidad suponen ahora el 10%, mientras que en el 2014 representaban el 57%. Según Tecnocasa, actualmente hay 2.170 personas buscando piso en alquiler en Zaragoza. Hoy, las 28 oficinas que el grupo tiene repartidas por distintos barrios de la capital tienen a la venta 1.164 viviendas.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN LA COMUNIDAD

El 50% de los pisos que se venden en Zaragoza no pasa de 75.000 €

La recuperación del sector sigue basada en la venta de viviendas usadas

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, la mitad de los inmuebles usados que se venden en Zaragoza (el 48,7%) cuestan menos de 75.000 euros y el 86,2% (casi nueve de cada diez) no pasa de los 150.000 euros. Así se desprende del informe que el grupo Tecnocasa ha elaborado basándose exclusivamente en la actividad de sus 28 oficinas de la capital aragonesa. Entre el 1 de enero y principios de octubre de este año, la firma ha intermediado en 387 compraventas y el precio medio de esas operaciones ha rondado los 90.000 euros.

En concreto, el metro cuadrado de la vivienda usada en Zaragoza se sitúa en 1.325 euros, un 8% más que hace un año. De esta forma, el precio medio se sitúa en niveles del 2012. «Desde el 2014 se ha producido un leve encarecimiento, pero llevamos cinco trimestres en que los precios se han estabilizado», indicó ayer el responsable de Tecnocasa en Zaragoza, Carlos Alonso, durante la presentación del informe.

La subida en la capital aragonesa está muy lejos de las de otras grandes ciudades españolas como Madrid, Barcelona o Valencia, donde las operaciones de compradores extranjeros impulsan al alza los precios.

LEJOS DEL 2007 // De hecho, el coste de los pisos usados aún está a años luz de los de antes de la crisis, cuando el precio medio por m² rondaba en Zaragoza los 3.000 euros. Así, en el 2006 solo el 30% de las viviendas de segunda mano que se vendían en la ciudad valían menos de 150.000 euros.

aperturas

SIGUEN ABRIENDO 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 31 (tres de su financiera Kiron). El grupo cuenta con 136 agentes en la ciudad. En el 2009, la firma tenía en España 325 oficinas, ahora suma 650 y superará las 800 en el 2020.

El informe de Tecnocasa indica que el comprador medio de Zaragoza tiene entre 25 y 44 años, estudios universitarios, un contrato indefinido y busca un piso de tres dormitorios. En torno al 80% de las hipotecas que el grupo firma a través de su financiera son a tipo fijo.

Aunque la muestra en la que se basa el informe (esas 387 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 en la presentación del informe que el precio de los portales inmobiliarios suele estar sobrevalorado. «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 apuntó que actualmente en Zaragoza «muchos vendedores particulares sobrevaloran sus inmuebles un 21%».

Según los datos recopilados por la firma, en la zona de Actur-Grancasa es donde el precio medio final de la vivienda es más elevado (173.932 euros), seguido de la plaza San Francisco-Universidad, con 144.286 euros, Almozara (120.682 euros) y distrito Centro (117.547 euros). Delicias (83.921 euros), Las Fuentes (72.244 euros) y Torrero-La Paz (57415 euros) son los barrios donde se encuentran los pisos usados más baratos.

Según la base de datos de la cadena de franquicias, a lo largo de este año más de 4.500 personas han acudido a alguna de sus 28 oficinas de Zaragoza interesándose en la compra de una vivienda.

El aumento de la demanda ha sido constante en los últimos años, aunque este ejercicio no se elevarán las operaciones respecto al 2018 y la capital se situará en niveles del 2016 o 2017. «Prevemos el año con unas 550 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).

ESTABILIDAD DE PRECIOS // Los responsables de Tecnocasa no ven preocupante que haya caído el número de compraventas y creen que tras cinco años de crecimientos es «normal». «Estamos llegando a una estabilidad en torno a las 7.800 operaciones al año en Zaragoza», indicó Cubero, que apuntó en este mismo sentido que los precios tampoco sufrirán grandes variaciones a corto y medio plazo.

El informe de Tecnocasa también incide en el crecimiento del perfil del inversor, que ante la escasa rentabilidad de los fondos apuesta por el inmobiliario. De hecho, el 31% de las ventas en las que ha intermediado la firma este año responde a este perfil, frente al 27% nacional.