

## ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ZARAGOZA

Los particulares sobrevaloran sus viviendas un 21%

# El precio de la vivienda en Zaragoza presenta los primeros signos de estabilidad

Zaragoza, 17 de octubre de 2019.- En el primer semestre de 2019, el metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad de Zaragoza se sitúa en 1.325€. Con este dato, el precio de la vivienda se sitúa a niveles de 2012. Si analizamos la evolución de los precios de los últimos trimestres (desde julio de 2018 a septiembre 2019) vemos que los precios se han estabilizado.

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 de Zaragoza, donde el grupo cuenta con 31 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en Zaragoza.

### MERCADO INMOBILIARIO E INVERSORES EN ZARAGOZA

Por zonas, Carlos Alonso, Área Manager del Grupo Tecnocasa en Aragón, ha destacado *'Actur-Gran Casa como la zona con los inmuebles con un precio más elevado (173.932€ de media)'*, seguida de Plaza San Francisco - Universidad (144.286€) y Almozara (120.682€). La zona más económica, es decir con los inmuebles con un precio menor, es Torrero - La Paz (57.415€). Alonso ha añadido: *'el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad hasta el mes de octubre está en la franja de precios de menos de 75.000€'* (el 48,7% de los inmuebles intermediados).

La ciudad de Zaragoza sigue siendo atractiva para el inversor, fe de ello es el importante número de compraventas realizadas con esta motivación, un 31% del total. Este dato es significativo y está por encima de la media nacional (27%). Además, la cifra ha ido en aumento año tras año pues, según los datos históricos de los que dispone la marca, se parte de un 19,9% en 2013. Zaragoza presenta porcentajes similares a Madrid (29,47%) y Sevilla (30,81%) en atractivo inversor, dada la alta rentabilidad bruta al rentar la vivienda y a los buenos precios actuales.

El perfil del inversor es el de una persona que compra una vivienda al contado (74,5%), tiene una edad comprendida entre 25 y 44 años (35,45%), cuenta con un contrato laboral indefinido (46,15%), tiene estudios universitarios (56,36%) y es española (97,27%).

## LOS PARTICULARES SOBREALORAN SUS VIVIENDAS

Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa, ha comentado en relación al precio de la vivienda: *'en Zaragoza estamos a niveles de 2012, con precios estables durante los últimos 5 trimestres. Zaragoza presenta actualmente buenas oportunidades inmobiliarias'*.

Y ha añadido: *'es importante buscar bien entre la oferta y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus viviendas en los portales inmobiliarios, un 21% en concreto en la ciudad de Zaragoza, 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'*. Estas viviendas no encuentran comprador y se mantienen mucho tiempo a la venta.

## COMPRAR PARA ALQUILAR

Cubero también ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Así, con un inmueble en alquiler en Zaragoza se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual superior al 7,7%'*. 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 13 años (155 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 86.000€, con una hipoteca de 68.800€, a un interés anual del 2,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 309€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 556€, con una diferencia de 247€.

Finalmente, podemos destacar el perfil del inquilino en la ciudad. Es una persona que busca un inmueble de entre 400€ y 600€ (67%), que esté amueblado (64,8%), tenga 3 habitaciones (44%), de entre 60 y 80 metros cuadrados (42,5%) y que disponga de ascensor (71,7%) . El inquilino tipo tiene una edad comprendida entre los 25 y 44 años (57,5%), cuenta con un contrato laboral indefinido (66,7%) y tiene estudios secundarios (42,6%).

## 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 650 oficinas franquiciadas. Tecnocasa cumple este año su 25 aniversario en España. Más información en: [www.tecnocasa.es](http://www.tecnocasa.es).