

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ZARAGOZA



LÁZARO CUBERO

DIRECTOR DE ANÁLISIS DEL GRUPO TECNOCASA



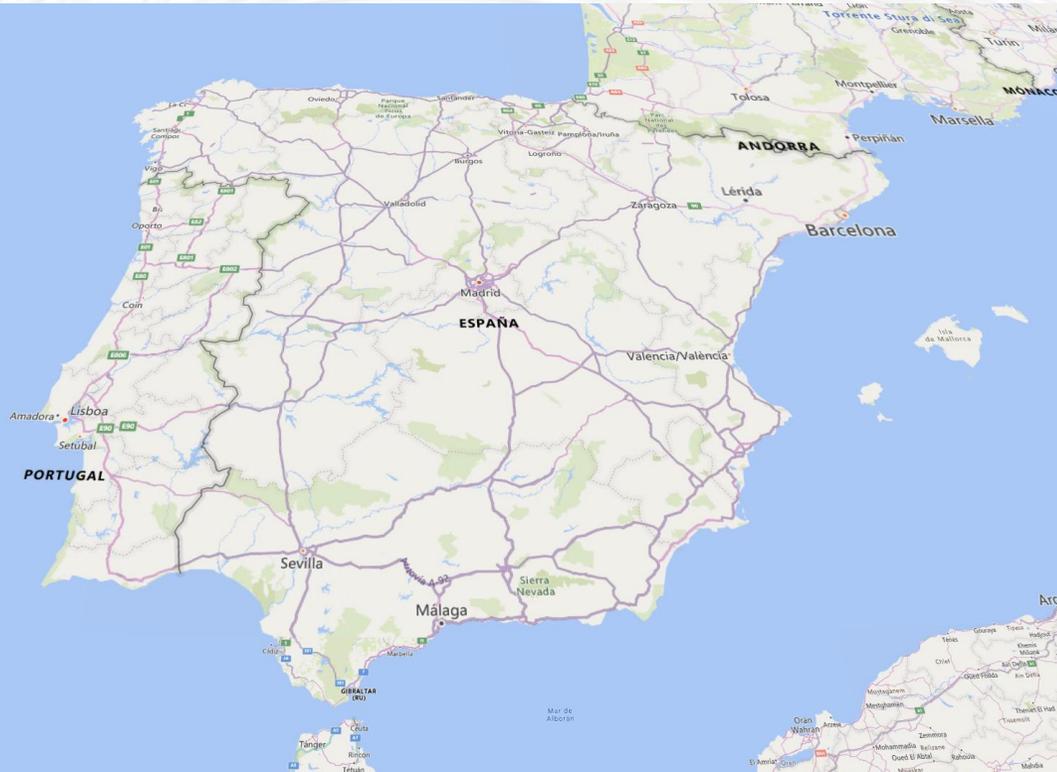


678 OFICINAS FRANQUICIADAS EN ESPAÑA
PRESENCIA POR TODO EL TERRITORIO NACIONAL
MÁS DE 25 AÑOS DE ACTIVIDAD



GRUPO TECNOCASA // 2020

01/01/2020 0:00



COMPRAVENTAS

De enero a septiembre de 2020, hemos intermediado en 6.873 compraventas inmobiliarias.

HIPOTECAS

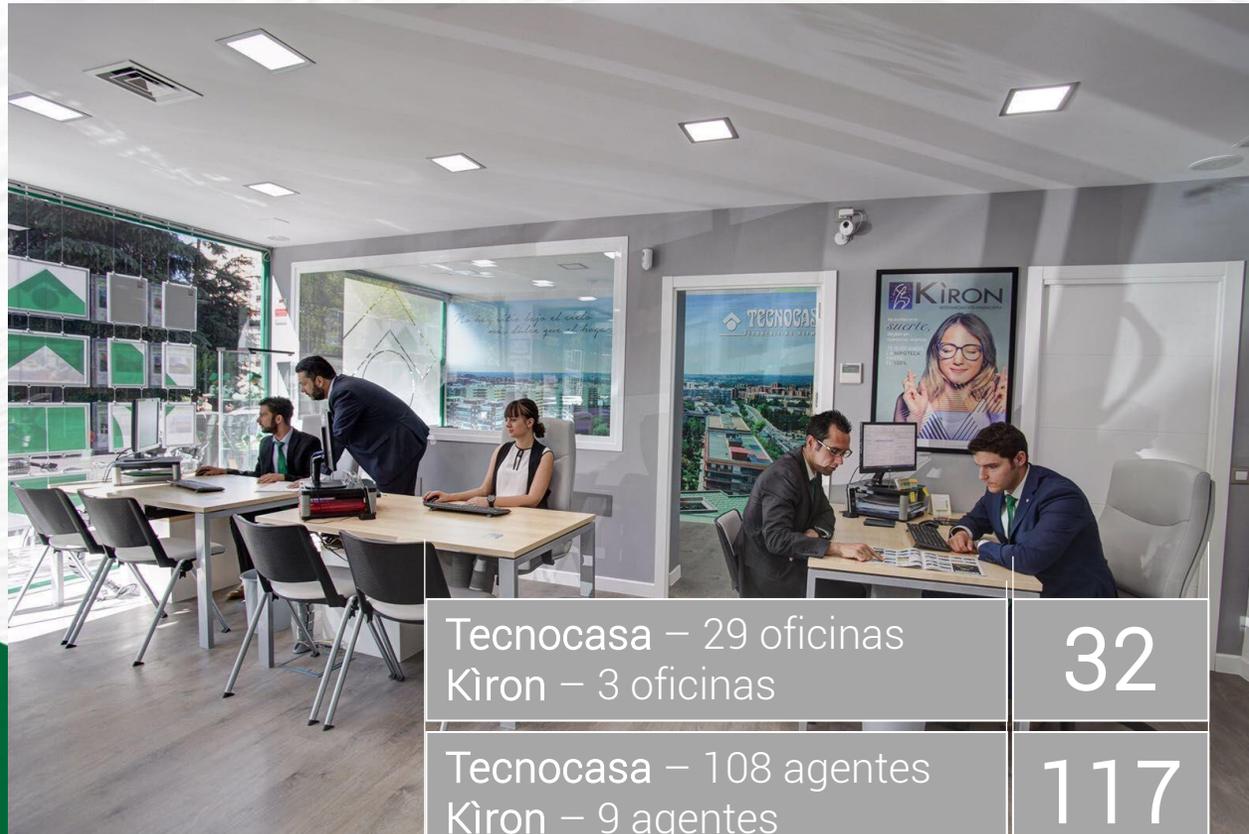
En 2.763 hipotecas.

ALQUILERES

Y en 4.691 alquileres.

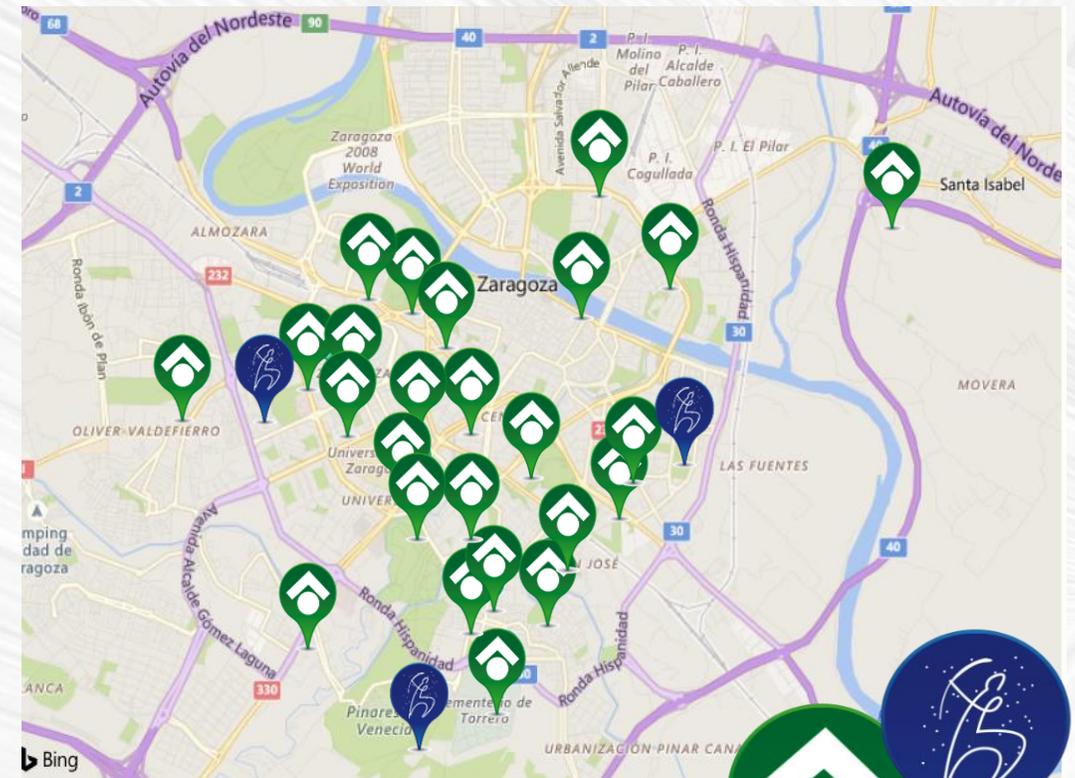
EL GRUPO TECNOCASA EN ZARAGOZA

NÚMERO DE OFICINAS Y RED COMERCIAL



Tecnocasa – 29 oficinas	32
Kiron – 3 oficinas	
Tecnocasa – 108 agentes	117
Kiron – 9 agentes	

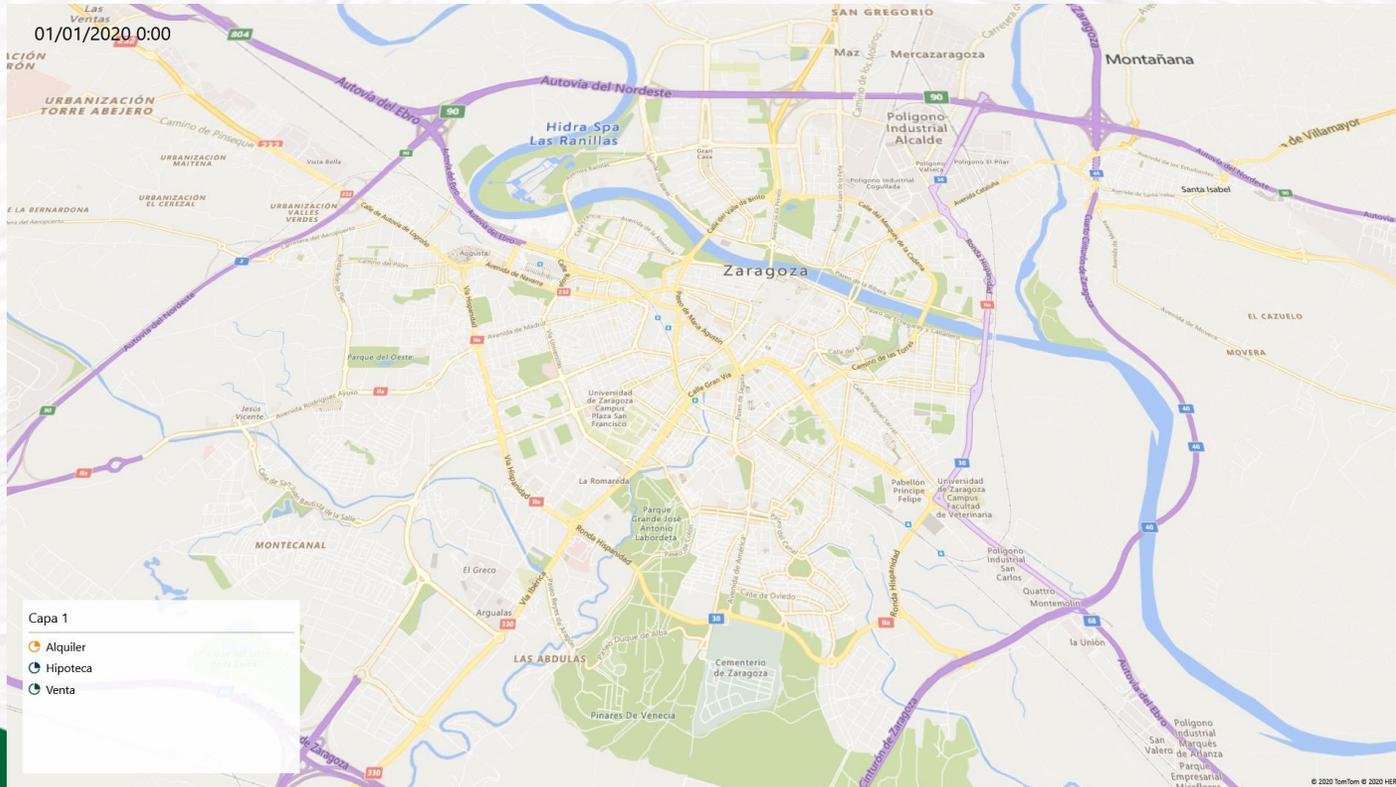
UBICACIÓN DE NUESTRAS OFICINAS



MERCADO INMOBILIARIO



GRUPO TECNOCASA - ZARAGOZA // 2020



COMPRAVENTAS

De enero a septiembre de 2020, hemos intermediado en 359 compraventas inmobiliarias.

HIPOTECAS

En 109 hipotecas.

ALQUILERES

Y en 263 alquileres.

EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS EN ZARAGOZA

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS - PRIMER SEMESTRE DE 2020



La caída de las ventas en Zaragoza ha sido ligeramente inferior a la media nacional (- 34%).

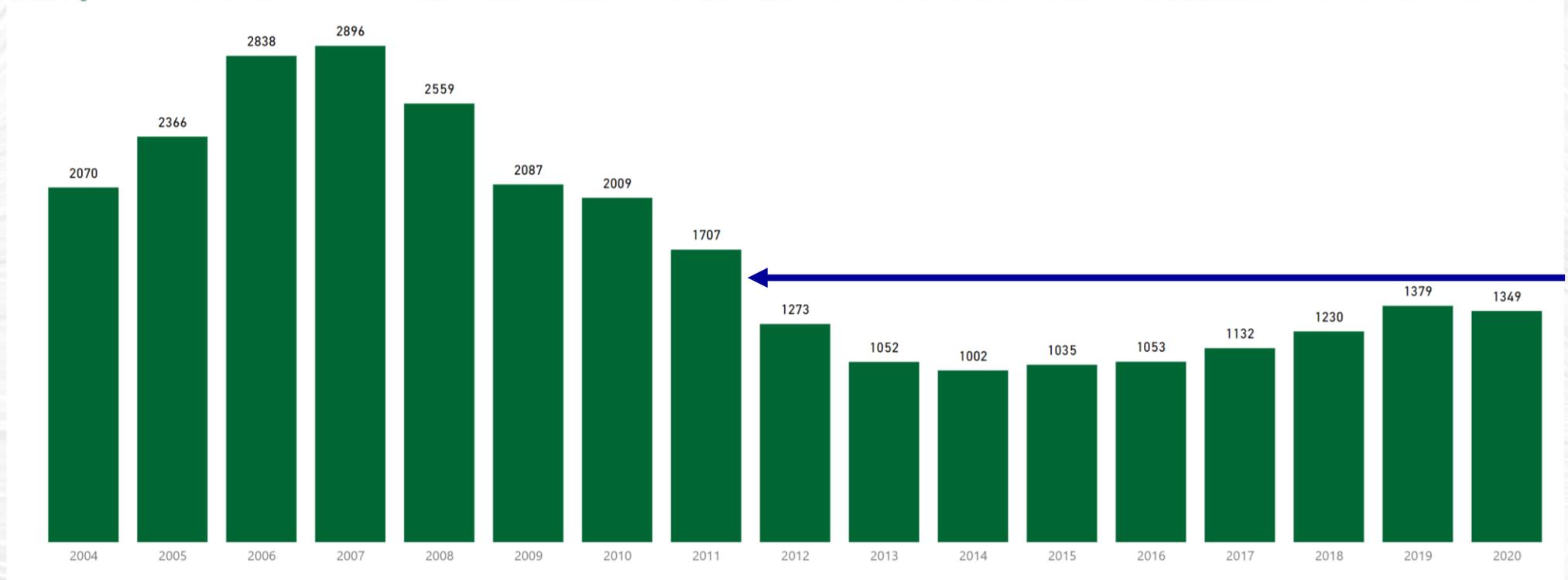
FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

MERCADO INMOBILIARIO / PRECIO POR METRO₂ - (€)

	PRIMER SEMESTRE DE 2019	PRIMER SEMESTRE DE 2020	VARIACIÓN (%)
Alcorcón	2.020	2.016	-0,2
Barcelona	3.190	2.960	-7,21
Córdoba	1.188	1.181	-0,59
Guadalajara	1.196	1.073	-10,28
L' Hospitalet de Llobregat	2.314	2.274	-1,73
Madrid	2.693	2.573	-4,46
Málaga	1.597	1.574	-1,44
Móstoles	1.752	1.725	-1,54
Sevilla	1.364	1.252	-8,21
Talavera de la Reina	632	582	-7,91
Valencia	1.343	1.307	-2,68
Zaragoza	1.379	1.349	-2,18
TOTAL	2.362	2.245	-4,94



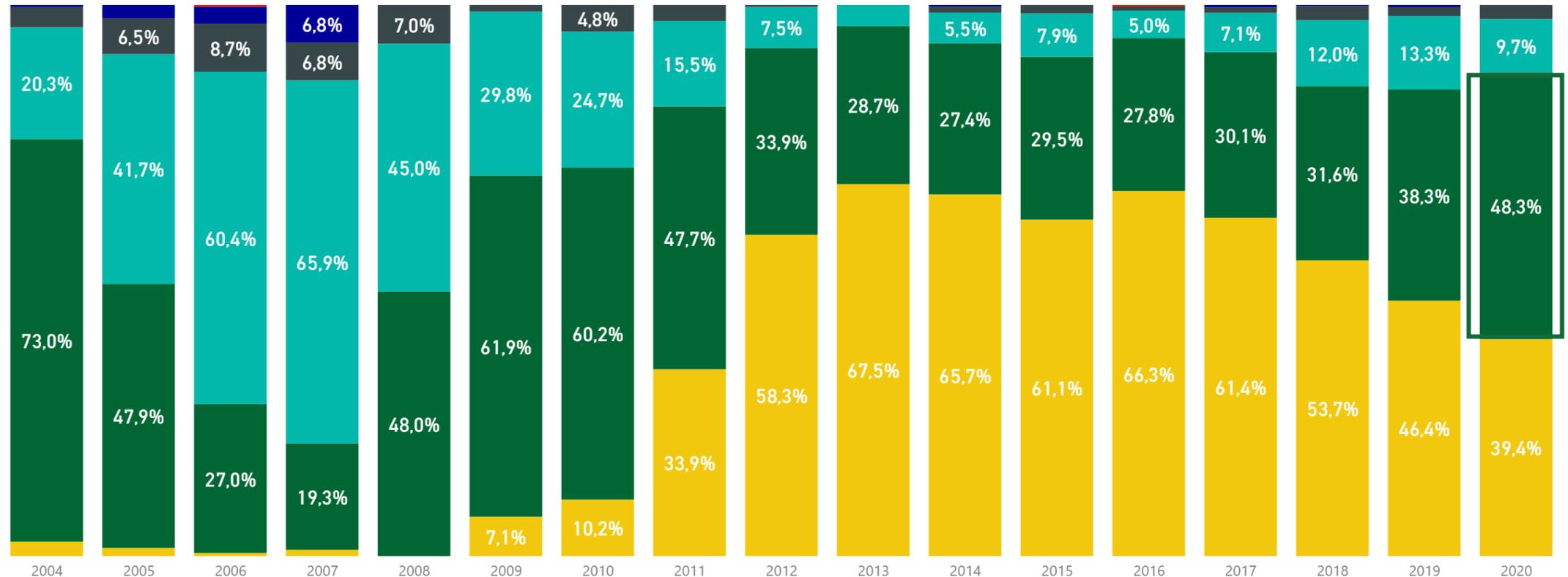
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA COMPRAVENTA EN ZARAGOZA



**En el año 2015 se inició la recuperación del precio de la vivienda.
El nivel de precio actual es ligeramente superior al que había en 2012.**

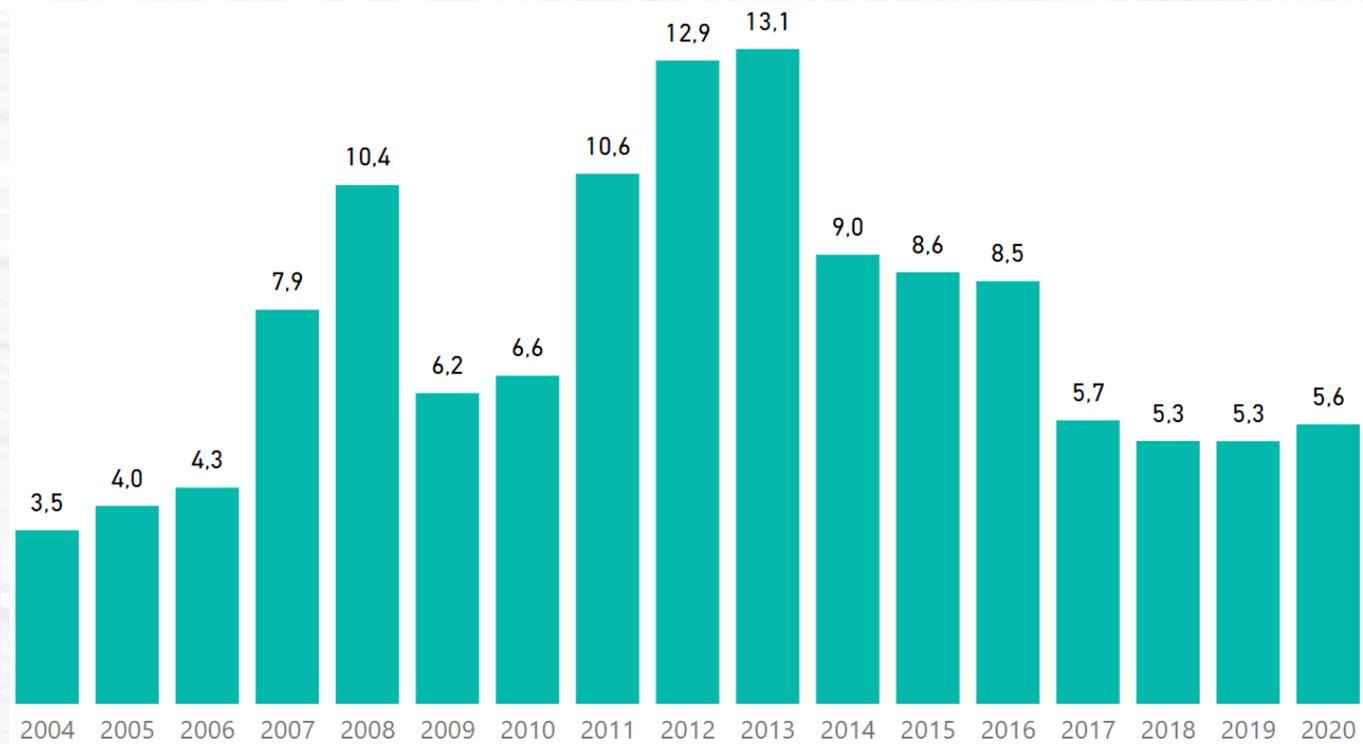
FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA EN ZARAGOZA

● 1 -75.000€ ó menos ● 2 -75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€ ● 6 - 375.001 ó más



PRECIO – NEGOCIACIÓN EN ZARAGOZA

REBAJA FINAL SOBRE EL PRECIO INICIAL DE VENTA

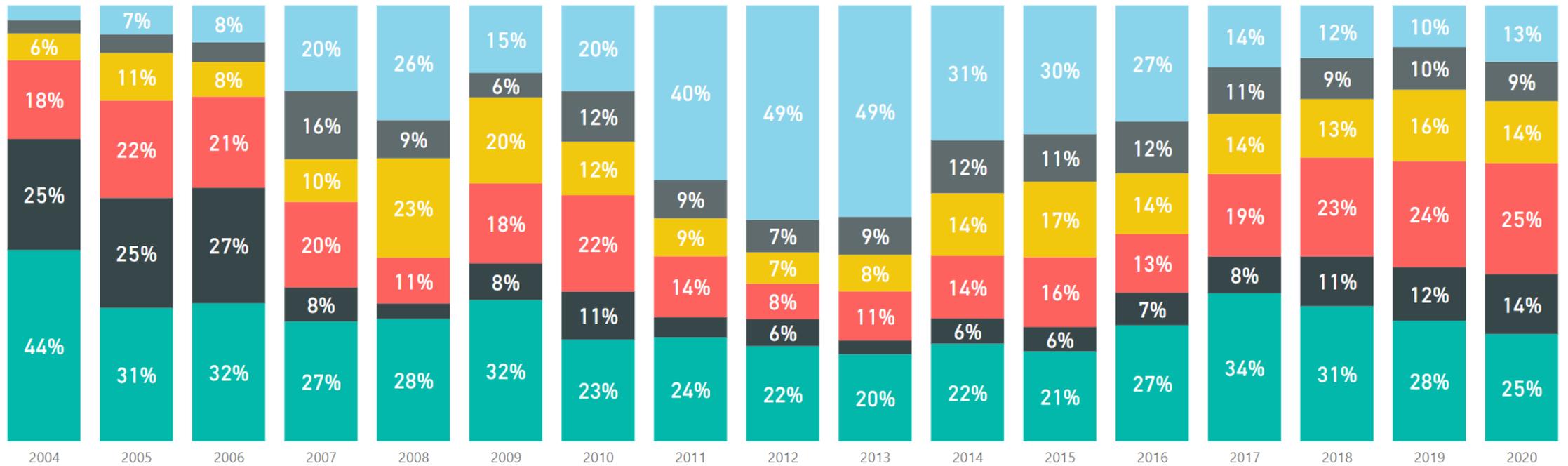


Nuestros precios se promocionan con poca diferencia respecto al precio final.

PRECIO – NEGOCIACIÓN EN ZARAGOZA

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS SEGÚN LA RBAJA

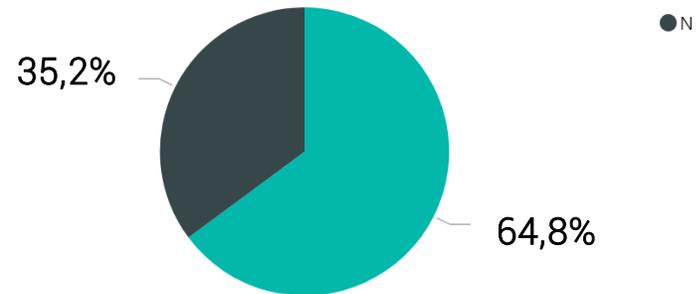
Rebaja ● 0 ● 0-3 ● 03-6 ● 06-9 ● 09-12 ● Más de 12



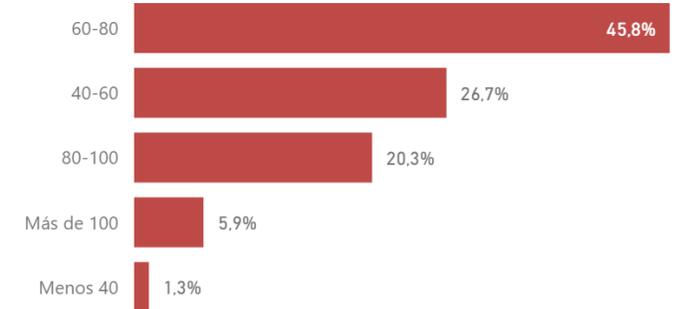
DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS EN ZARAGOZA



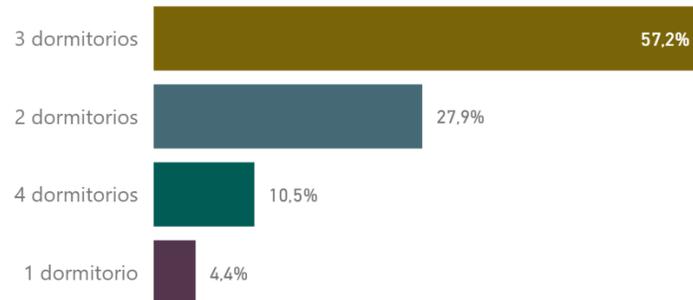
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



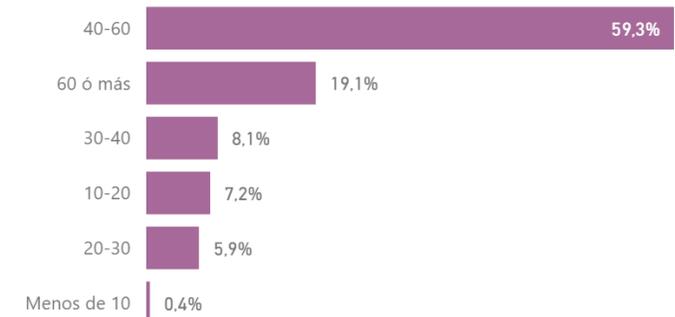
TAMAÑO DE LA VIVIENDA



NÚMERO DE DORMITORIOS



ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA

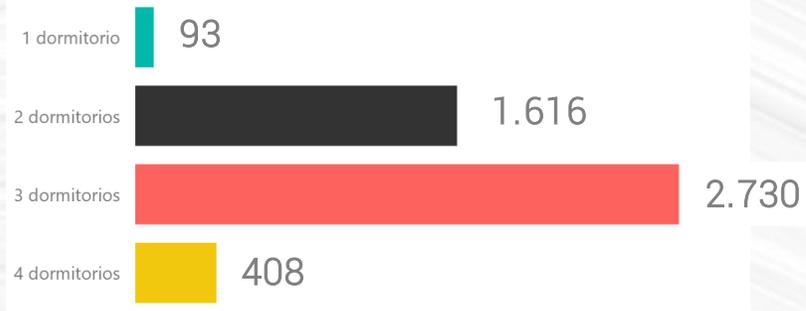


VIVIENDA – ANÁLISIS DE LA DEMANDA EN ZARAGOZA

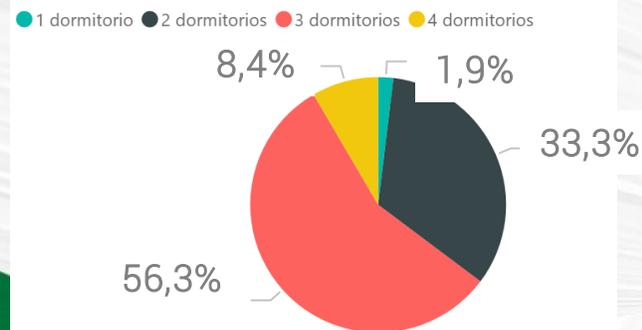
SOLICITUDES DE COMPRA _ PISOS

4.847 SOLICITUDES

NÚMERO DE SOLICITUDES _



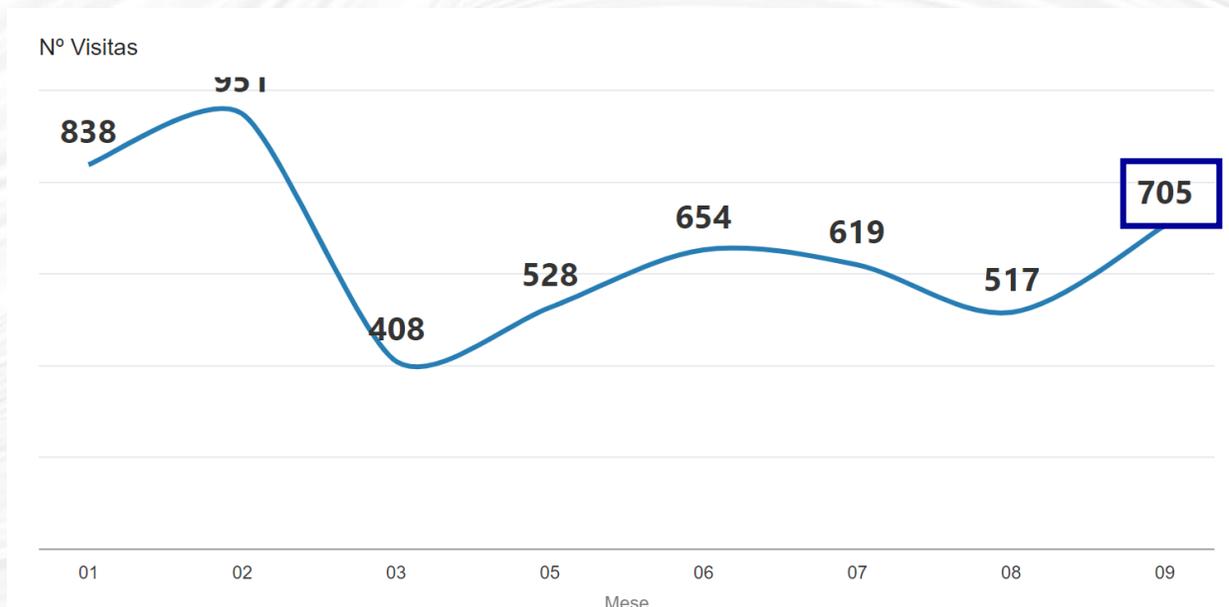
DISTRIBUCIÓN DE LAS SOLICITUDES _



- La distribución de la demanda es muy similar a la que había hace un año.
- Se mantiene el interés por residir en el barrio.
- Tras la COVID-19, los nuevos compradores manifiestan interés por viviendas con balcón / terraza.



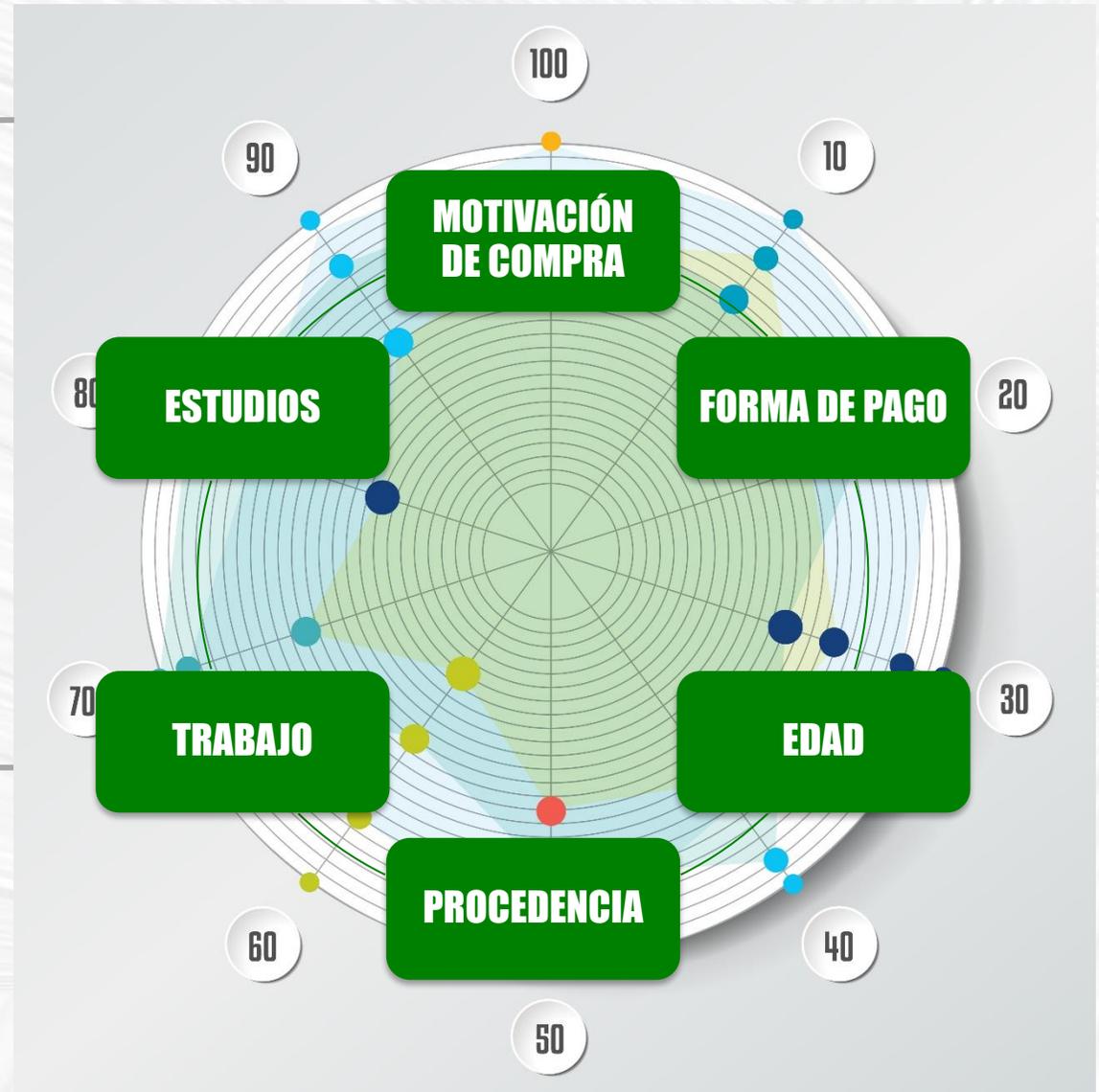
ACTIVIDAD – DEMANDA EN ZARAGOZA



El número de visitas se va recuperando después de verano, pero sin alcanzar los niveles anteriores a la pandemia.

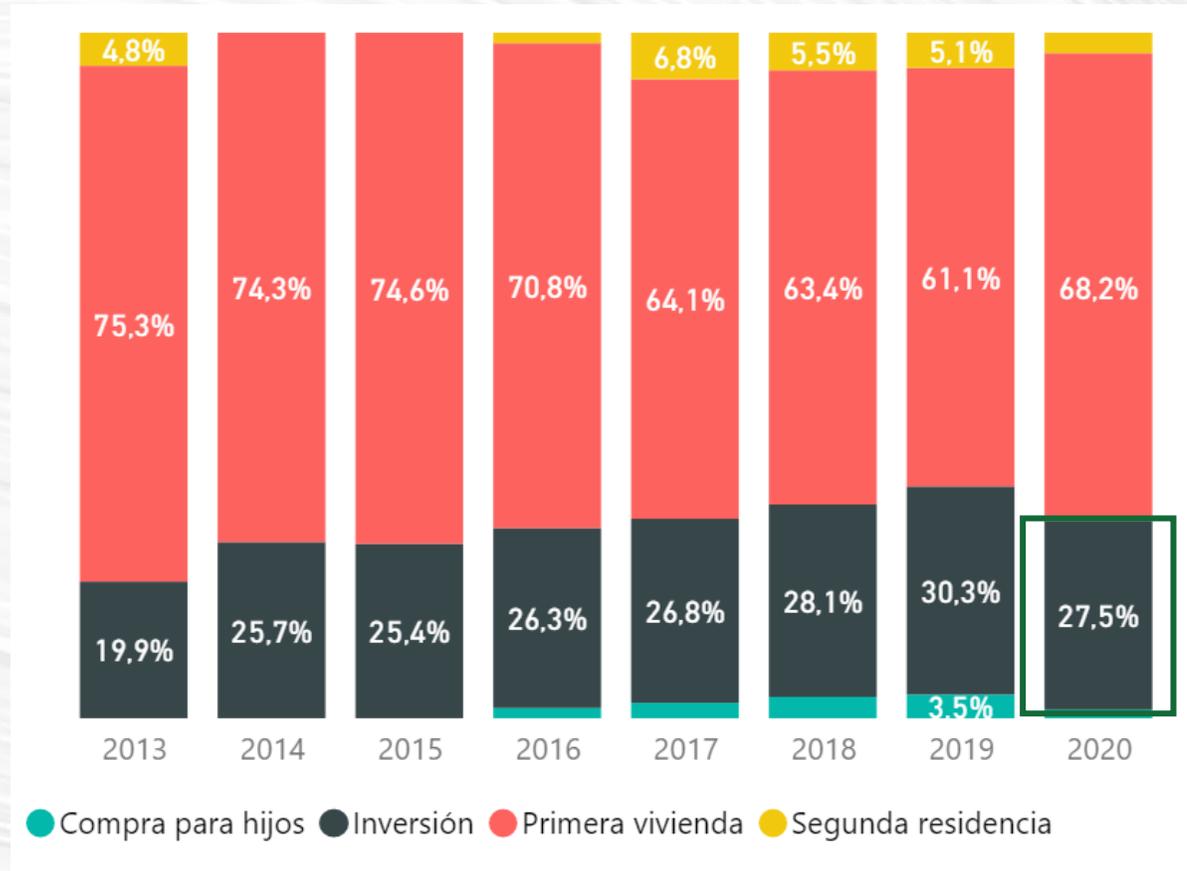


PERFIL DEL CLIENTE - ¿QUIÉN ESTÁ COMPRANDO?



PERFIL DEL COMPRADOR EN ZARAGOZA

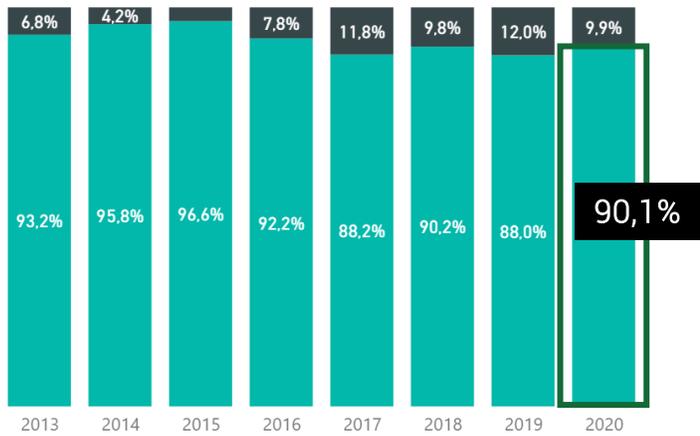
MOTIVO DE COMPRA



En la ciudad de Zaragoza, el número de inversores está actualmente por encima de la media nacional (25,1%).

PERFIL DEL COMPRADOR DE PRIMERA VIVIENDA ZARAGOZA

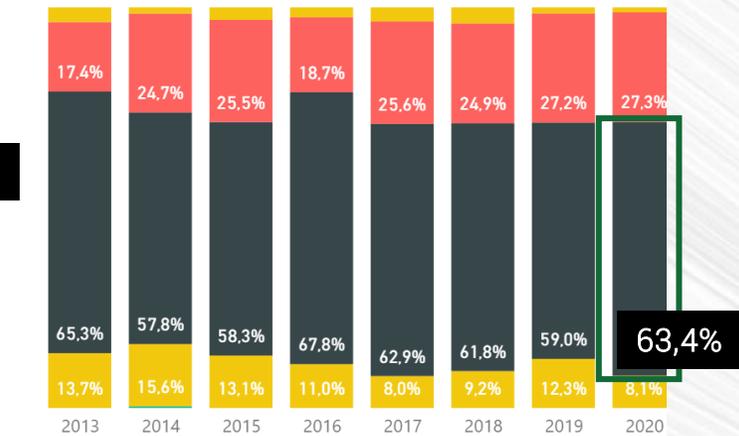
VENDIÓ PARA COMPRAR



FINANCIACIÓN



EDAD

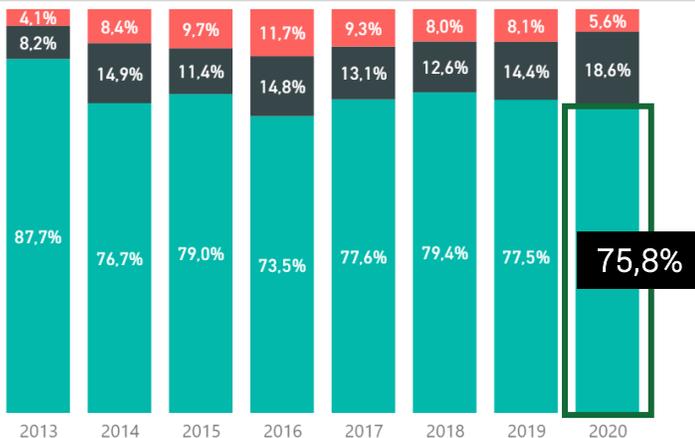


● N ● S

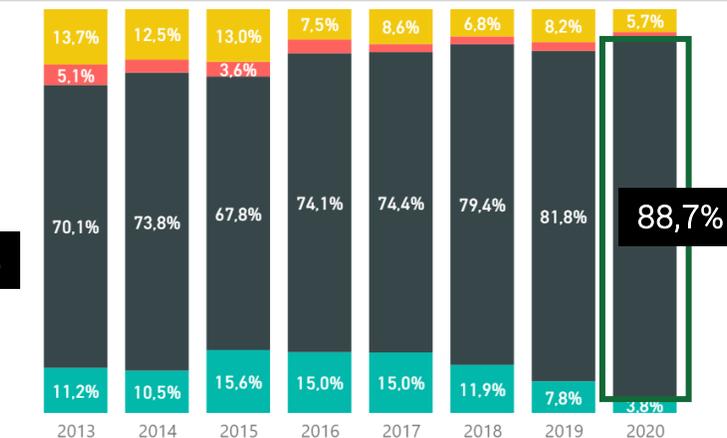
● Contado ● Hipoteca

● (En blanco) ● 55 o más ● Entre 25 y 44 ● Entre 45 y 54 ● Menos de 25

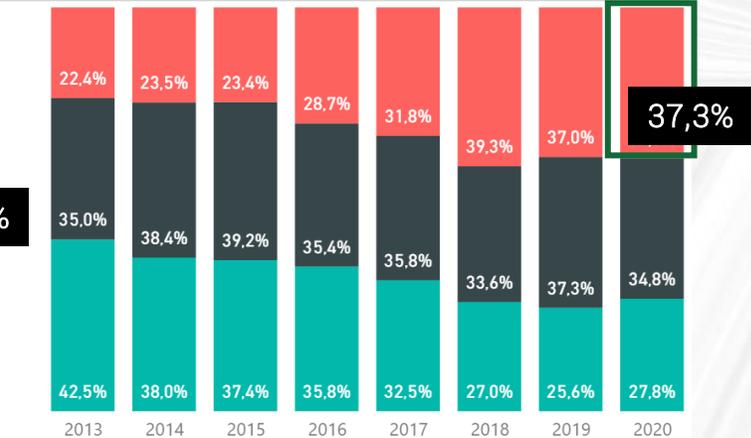
NACIONALIDAD



SITUACIÓN LABORAL



NIVEL DE ESTUDIOS



● ESPAÑOL ● EXTRA UE ● UE

● Autónomo ● Contrato indefinido ● Contrato temporal ● Pensionista

● Básicos ● Secundarios ● Universitarios

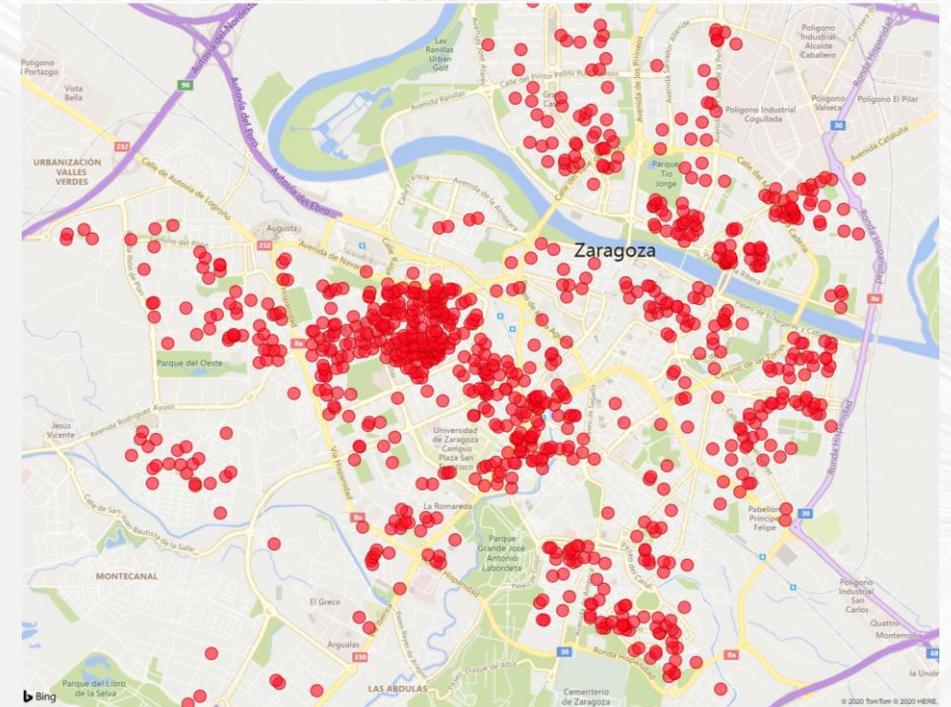
PRECIO – ANÁLISIS DE LA OFERTA ZARAGOZA



**En las zonas donde tenemos oficinas,
hay en este momento a la venta**

1.041 viviendas.

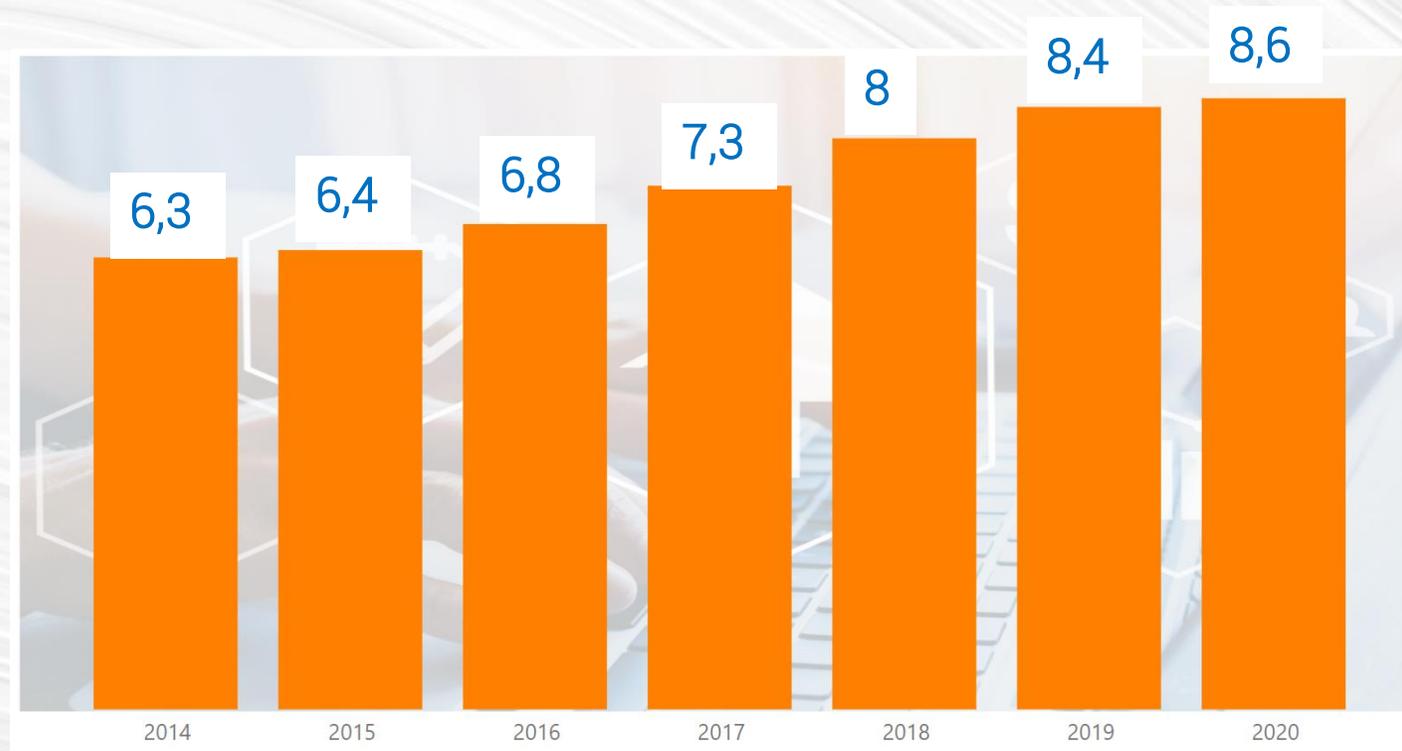
**Apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras
valoraciones inmobiliarias y las expectativas
de los propietarios.**



18% de SOBREVALORACIÓN

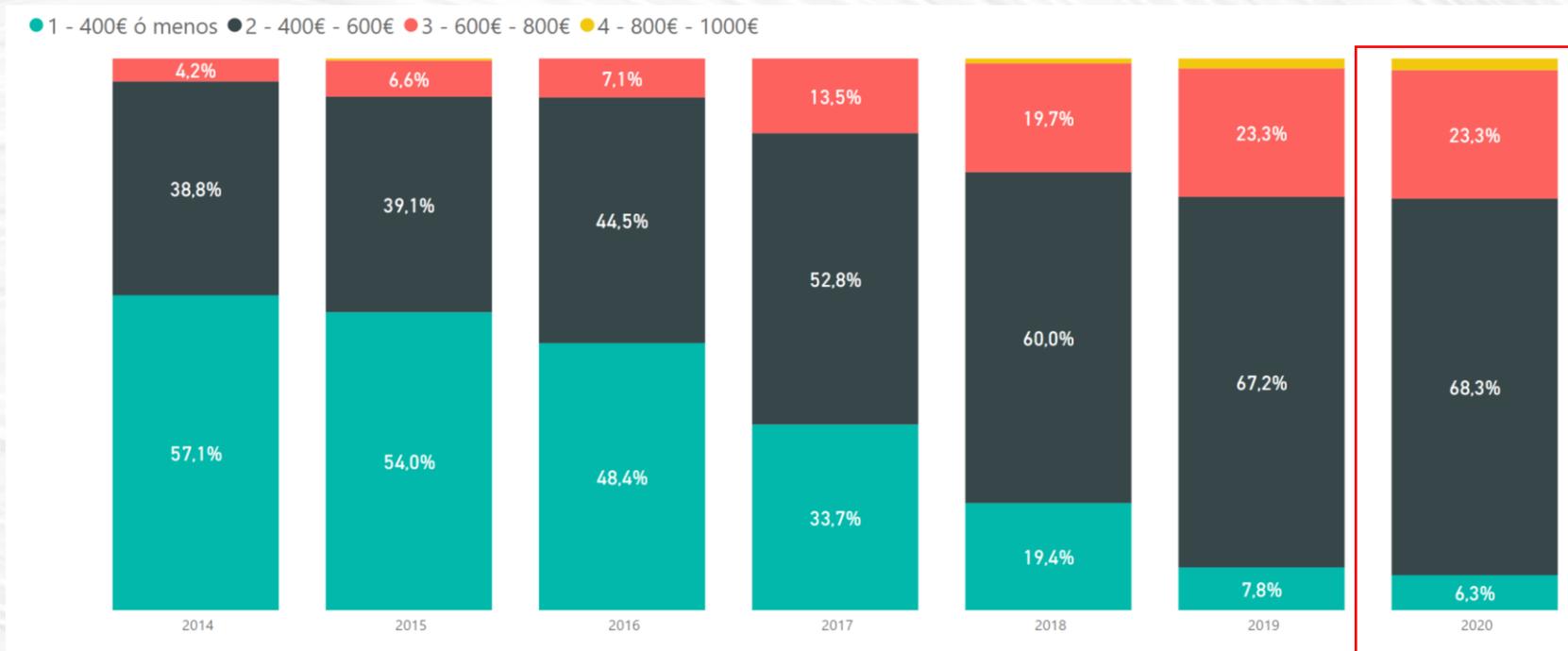
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m²) ALQUILER EN ZARAGOZA

Durante el último año, el alquiler se ha incrementado un 1,5%.



FRANJAS DE PRECIOS ALQUILER EN ZARAGOZA

FRANJAS DE PRECIOS



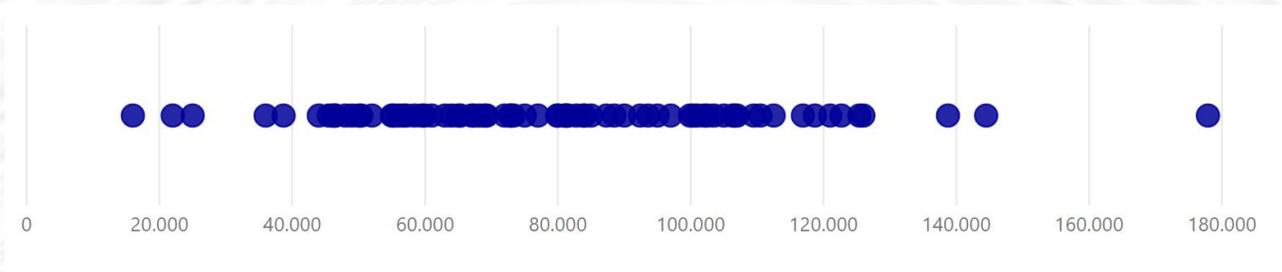
**La mayoría de rentas está entre 400€ y 600€.
Se aprecian muy pocos cambios respecto a 2019, lo que no venía
siendo habitual en los últimos años.**

MERCADO FINANCIERO



HIPOTECAS INTERMEDIADAS

IMPORTE DE LA HIPOTECA



Hemos intermediado en hipotecas desde 16.000€ hasta 180.000€.



DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS INTERMEDIADAS (% sobre valor de compra)

Entre el 80% y el 100%

72%

Menos del 80%

17%

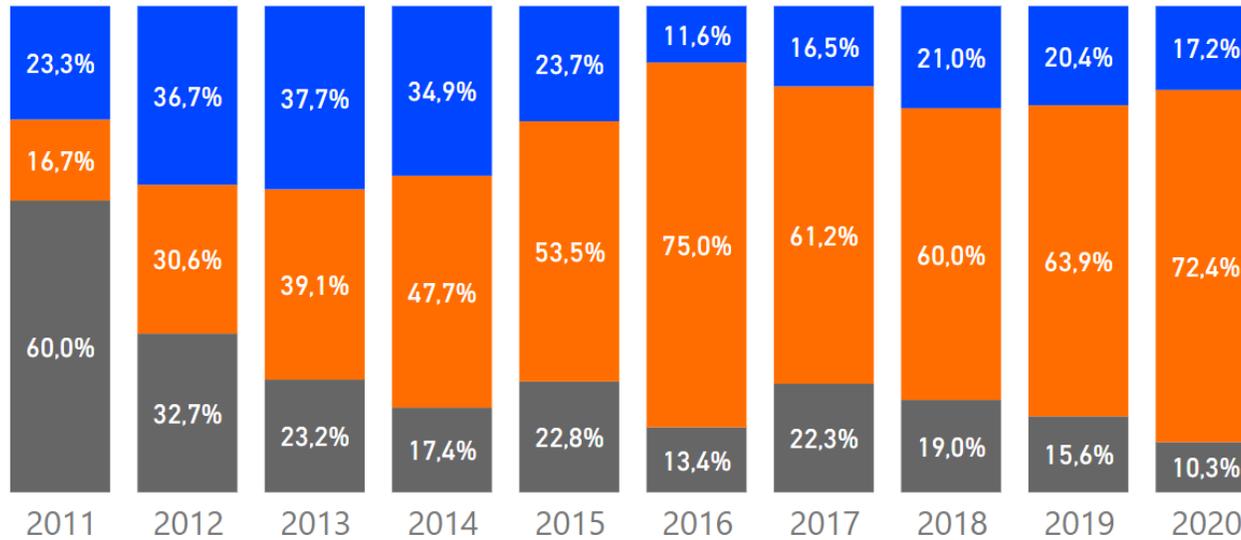
100%

10%

HIPOTECAS INTERMEDIADAS

EVOLUCIÓN (%) DE LAS HIPOTECAS SOBRE COMPRAVENTAS

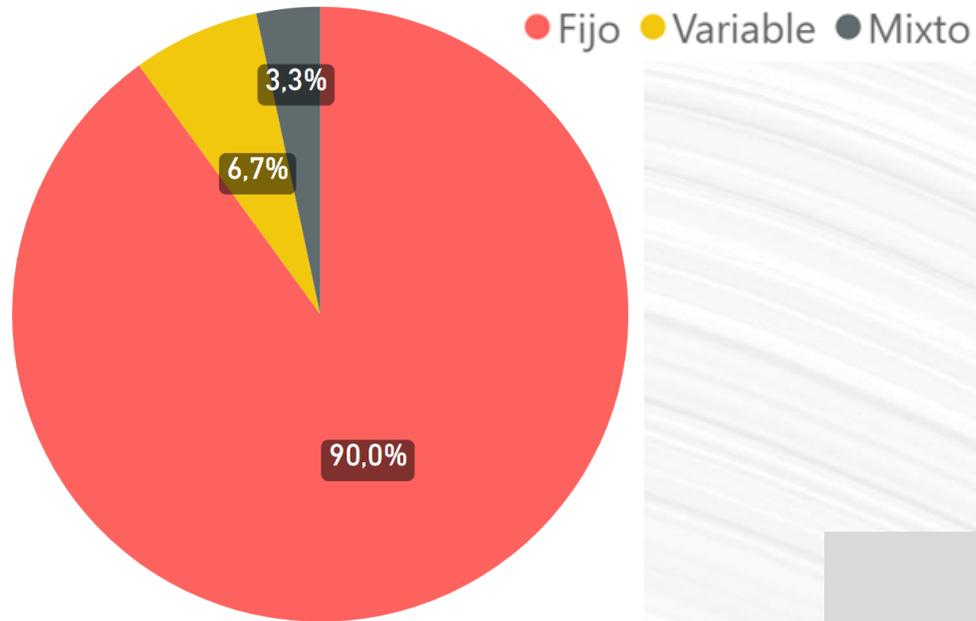
● 100% ● Entre el 80% y el 100% ● Menos del 80%



El perfil de cliente ha evolucionado desde 2011.

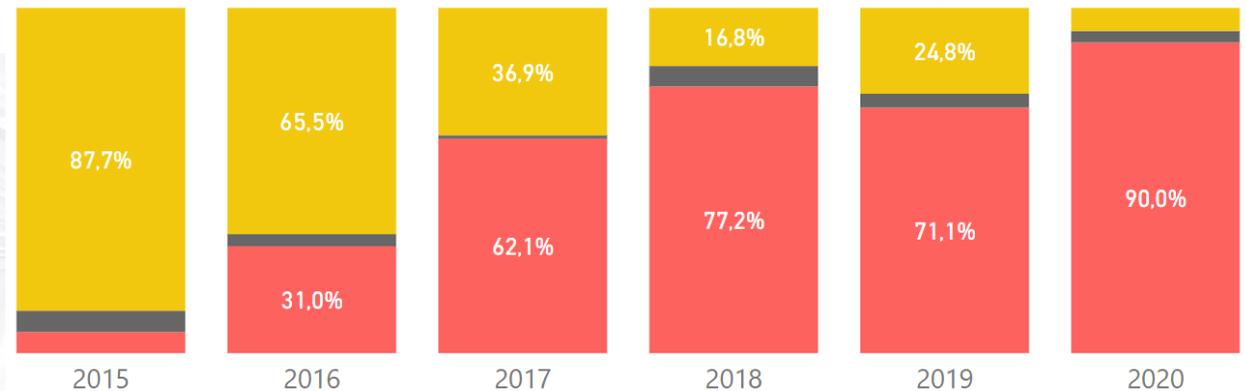
OPCIONES DE FINANCIACIÓN EN ZARAGOZA

TIPOS DE INTERÉS



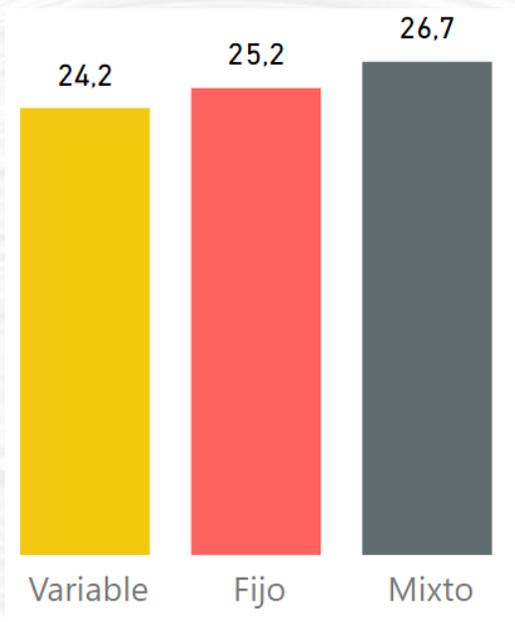
EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS

● Fijo ● Variable ● Mixto

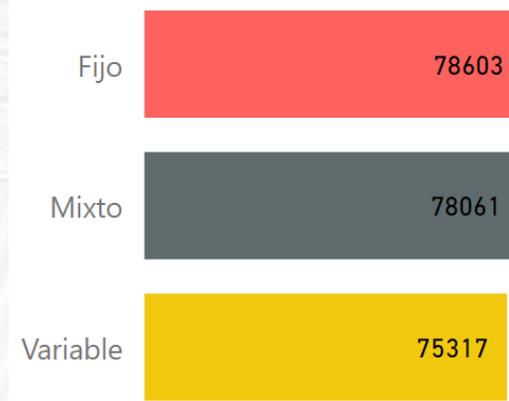


OPCIONES DE FINANCIACIÓN EN ZARAGOZA

PLAZO

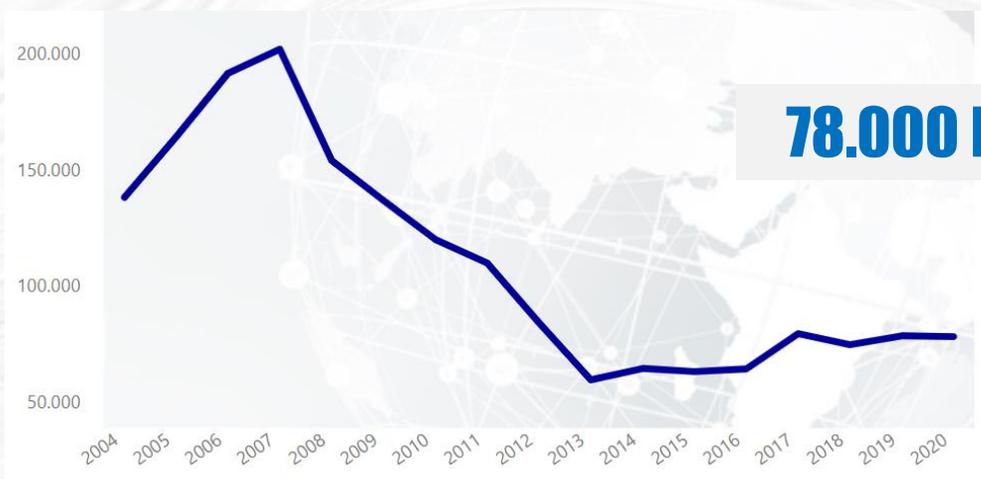


IMPORTE DE LA HIPOTECA



INDICADORES HIPOTECARIOS EN ZARAGOZA

IMPORTE DE LA HIPOTECA



CUOTA DE LA HIPOTECA



COMPRA VS ALQUILER EN ZARAGOZA

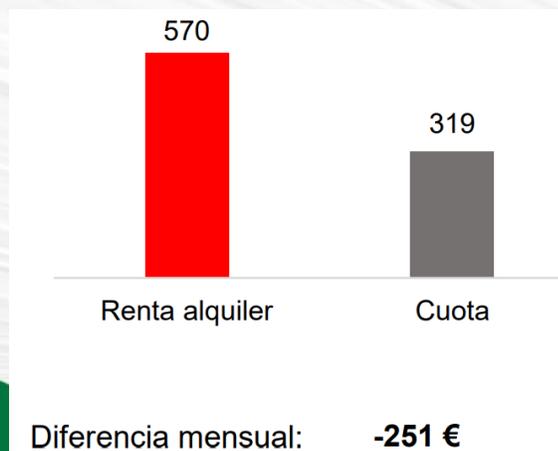
Número de metros	66 m ²
Precio de venta	89.000 €
Renta de alquiler	570 €

A continuación, presentamos una comparativa del alquiler con la cuota hipotecaria en base a las siguientes condiciones:

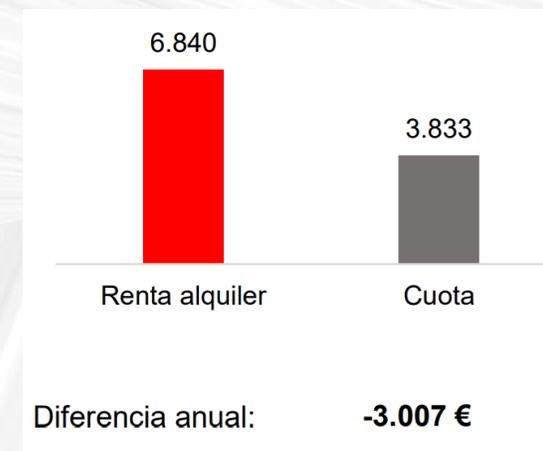
Hipoteka	80%
Importe del préstamo	71.200 €
Plazo	25 años
Interés anual	2,5%

Tipo de interés medio de las hipotecas a tipo fijo hasta la fecha de elaboración del informe.

RENTA ALQUILER / CUOTA MENSUAL



RENTA ALQUILER / CUOTA ANUAL



INVERSIÓN EN VIVIENDA EN ZARAGOZA

RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER

Ganancia que se obtendría anualmente por el alquiler, comparada con la inversión realizada en la vivienda (precio de compra).

Renta anual	6.840 €
Precio de la vivienda	89.000 €
Rentabilidad bruta	7,69%

La rentabilidad media para el alquiler según los datos del Banco de España es del 3,70% (*).



RENTABILIDAD – BANCO DE ESPAÑA

3,70%

RENTABILIDAD BRUTA DE LA ZONA

7,69%

INVERSIÓN EN VIVIENDA EN ZARAGOZA

TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

Es el número de años que se necesitaría para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler.

PRECIO DE LA VIVIENDA	89.000 €
RENTA ANUAL	6.840 €
PER EN MESES	156



PER de la zona

156

En este momento, la inversión en vivienda (sin contar gastos) se recuperaría en Zaragoza en unos 13 años.

CONCLUSIONES



- Baja el precio de venta en Zaragoza (-2,18%) y ligera subida del precio del alquiler (1,5%).
- Parte de la oferta inmobiliaria en la ciudad está sobrevalorada (18%).
- Disminución del número de inversores en vivienda en la ciudad.
- Se incrementa el número de compradores con hipoteca (la mayoría opta por un tipo de interés fijo).
- Se mantiene el interés por residir en el barrio con una distribución de la demanda similar al año anterior, pero la mayoría de compradores incorpora el balcón / terraza como requisito básico.
- En este momento, en Zaragoza es más interesante comprar que alquilar.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ZARAGOZA

