

## ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ZARAGOZA

Los nuevos compradores incorporan el balcón o la terraza como requisito básico en su búsqueda

# Después de cinco años de subidas, el precio de la vivienda usada en Zaragoza empieza a bajar

Barcelona, 22 de octubre de 2020.- En el primer semestre de 2020, el metro cuadrado de la vivienda usada en la ciudad de Zaragoza se sitúa en 1.349€, con una variación interanual del -2,18%. Así, el precio de la vivienda usada en la ciudad se sitúa a niveles similares al año 2012 y rompe con la tendencia al alza de los últimos cinco años. Contrariamente, el precio del alquiler en la ciudad ha repuntado ligeramente, con una subida interanual del 1,5%.

Esta información se desprende 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 32 oficinas franquiciadas.

### MERCADO INMOBILIARIO

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha explicado que *'el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad está en la franja de 75.000€ a 150.000€'*, con un 48,3% del total de transacciones realizadas.

La rebaja final sobre el precio inicial de salida del inmueble ha sido durante el periodo estudiado del 5,6%, con lo que actualmente, la venta de una vivienda en la ciudad requiere de cierta negociación (hace un año, el dato fue del 5,3%). Ahora mismo, las viviendas a la venta en la ciudad de Zaragoza que no necesitan descuento para venderse disminuyen y representan el 25% (1 de cada 4) del total de la oferta disponible.

Por su parte, el mayor volumen de viviendas en alquiler está en la franja de entre 400€ y 600€ (68,3%), mientras que el metro cuadrado en alquiler se sitúa en la ciudad en 8,6€.

### VIVIENDA TIPO Y NUEVO REQUISITO EN LAS SOLICITUDES DE COMPRA

La vivienda tipo vendida en la ciudad tiene las siguientes características: es una vivienda de entre 60 y 80 metros cuadrados (45,8%), cuenta con ascensor (64,8%), dispone de 3 dormitorios (57,2%) y la finca tiene una antigüedad media de entre 40 y 60 años (59,3%).

Si analizamos la demanda de vivienda existente vemos que, a raíz del confinamiento derivado de la Covid-19, los nuevos compradores incorporan como requisito básico el hecho de que la vivienda disponga de balcón o terraza. Según Lázaro Cubero, *'este requisito ha crecido a raíz del confinamiento, con un importante número de potenciales compradores que piden que el inmueble cuente con balcón o terraza. Eso sí, siempre en la misma zona donde ya residen'*.

## INVERSORES EN ZARAGOZA

La ciudad de Zaragoza sigue siendo atractiva para el inversor, muestra de ello es el importante número de compras realizadas con esta motivación, un **27,5%** del total. Este dato es tres puntos inferior a la cifra de hace un año (30,3% y máximo de la serie histórica) pero **está por encima de la media nacional (25,1%)**.

*'Los precios actuales y la amplia oferta disponible hacen que la ciudad de Zaragoza siga siendo atractiva para el inversor'*, puntualiza Cubero, quien añade: *'es importante buscar bien entre toda la oferta existente y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus inmuebles en los portales inmobiliarios, un 18% en concreto en la ciudad, incorporando al precio actual expectativas futuras o sin tener en cuenta el efecto de la Covid-19 en el mercado inmobiliario'*. La sobrevaloración sitúa al inmueble lejos de la realidad actual y de las recomendaciones de los expertos del sector.

## PERFIL DEL COMPRADOR DE PRIMERA VIVIENDA

Cubero también ha presentado el perfil del comprador de primera vivienda en la ciudad, aquella persona que compra un inmueble con el objetivo de residir en él. El perfil es el de una persona que **necesita financiación (hipoteca) para llevar a cabo la operación (82%)**, tiene **entre 25 y 44 años (63,4%)**, un **contrato laboral indefinido (88,7%)**, es de **nacionalidad española (75,8%)** y cuenta con **estudios universitarios (37,3%)**.

## COMPRAR PARA ALQUILAR

Cubero también ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad de Zaragoza'*. Con un inmueble en alquiler en Zaragoza se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual superior al 7,69%'*. 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 (156 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 **89.000€**, con una hipoteca de **71.200€**, a un interés anual del **2,5%** y con un plazo de **25 años**, la cuota mensual del préstamo sería de **319€**, mientras que la renta mensual al **alquilar el inmueble subiría a 570€**, con una diferencia de **251€ al mes**.

## 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 670 oficinas franquiciadas**.

Más información en: [www.tecnocasa.es](http://www.tecnocasa.es) // <https://prensa.tecnocasa.es>.