

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ZARAGOZA

El mercado inmobiliario en la ciudad está en *'fase de crecimiento'* y sigue despertando el interés inversor, aunque mucha de la oferta disponible está sobrevalorada.

El mercado inmobiliario en Zaragoza se mantiene estable en 2021

Barcelona, 28 de octubre de 2021.- El precio de la vivienda usada en la ciudad de Zaragoza **sube un 3% en variación interanual**, situando el metro cuadrado en 1.405 euros. El precio actual es similar al del año 2011. Por su parte, **el mercado del alquiler se muestra estable**, con un precio de 8,8 euros/metro cuadrado, la misma cifra que hace un año. La franja de alquiler más común en Zaragoza es la de entre **400 y 600 euros/mes**, franja que representa un **70,1% de los nuevos alquileres**.

Estos datos se desprenden del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Zaragoza*, estudio elaborado por el **Grupo Tecnocasa** con la información obtenida de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas por su red de oficinas en la ciudad de Zaragoza, donde el grupo cuenta con 33 oficinas franquiciadas.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, explica que el mercado inmobiliario en Zaragoza está actualmente en *'fase de crecimiento'*, una fase que se caracteriza por un **'alto volumen de ventas y unos precios bajos'** al analizar la serie histórica de la ciudad. Este hecho, también lo corrobora el **alto número de compras realizadas como inversión** y con el objetivo final de poner la vivienda en el mercado del alquiler. En 2021, **el 29% de las compraventas realizadas en la ciudad se han hecho con este motivo (inversión)**, una cifra superior al dato nacional (21%).

'Los precios actuales y la amplia oferta disponible hacen que la ciudad de Zaragoza siga siendo atractiva para el inversor', comenta Cubero, quien añade: *'es importante buscar bien entre toda la oferta y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado actual, pues muchos vendedores particulares sobrevaloran sus inmuebles en los portales inmobiliarios, un 17% en concreto en la ciudad, incorporando al precio actual expectativas de futuras subidas'*.

MERCADO DE COMPRAVENTA

Cubero ha explicado que *'el mayor volumen de pisos vendidos en la ciudad está en la franja de 75.000€ a 150.000€'*, con un **50,8% del total** de transacciones realizadas. Otro **36,6%** se sitúa en la franja de **75.000€ o menos**. En relación al **tamaño de la vivienda**, un **43% tiene una superficie de entre 60 y 80 metros cuadrados**, mientras que otro significativo **34,2%** está en la franja de entre 40 y 60 metros cuadrados.

'El comprador actual busca una vivienda de 3 dormitorios en la ciudad, con un 55,7% de las nuevas solicitudes de compra', destaca Cubero, quien también añade que 'tras la COVID-19, los nuevos compradores manifiestan interés por viviendas con balcón / terraza'. 'Este requisito ha crecido a raíz del confinamiento. Eso sí, siempre en la misma zona donde ya residen', puntualiza Cubero.

MERCADO FINANCIERO

Más de la mitad de los compradores, concretamente un **63,4%**, ha necesitado en 2021 una **hipoteca para adquirir la vivienda**, una cifra similar a la del año 2020. El tipo de interés más aplicado en la ciudad de Zaragoza es el **tipo fijo (91,6%)**, siendo el tipo de interés variable o mixto un porcentaje residual.

COMPRAR VS ALQUILAR

Cubero también ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Con un inmueble en alquiler en Zaragoza se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual superior al 7,45%'*. 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 12,5 años (149 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 95.000€ (67 metros cuadrados), con una hipoteca de 76.000€ (80% del valor de tasación de la vivienda), a un interés anual del 1,5% y con un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 341€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 590€, con una diferencia de 249€ al mes. Por este motivo, Cubero destaca que *'la compra es la opción adecuada y perfecta para aquellos perfiles de clientes que cuentan con ciertos ahorros previos'*.

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 en 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 730 oficinas franquiciadas**.

Más información en: www.tecnocasa.es // prensa.tecnocasa.es.