



Obras de construcción de una vivienda nueva en el barrio zaragozano de La Almozara. ÁNGEL DE CASTRO

ESTUDIO DE LA INMOBILIARIA TECNOCASA

# Alquilar en Zaragoza cuesta 249 € más al mes que pagar una hipoteca

El mercado local de vivienda está en «fase de crecimiento» y con precios todavía «bajos»

Casi una de cada tres compraventas de pisos en la ciudad se hace como inversión

J. HERAS PASTOR  
ZARAGOZA

**A**lquilar o comprar una vivienda? Esta es el gran dilema al que se enfrentan muchos consumidores a la hora de decidir su modo de vivir, sobre todo los jóvenes cuando se emancipan y logran tener estabilidad laboral. Desde el punto de vista del presupuesto doméstico, el arriendo sigue siendo la opción más rentable en el actual contexto. En la ciudad de Zaragoza cuesta exactamente 249 euros más de media al mes que pagar una cuota hipotecaria, según un estudio realizado por la inmobiliaria Tecnocasa. Ahora bien, hay que tener en cuenta que el acceso a la financiación bancaria no está al alcance de todos los bolsillos porque exige un colchón de ahorro importante.

La diferencia está estimada sobre la comparativa de un piso de 67 metros cuadrados. La renta de alquiler rondaría los 590 euros al mes frente a los 341 que costaría

la mensualidad de la hipoteca, calculada con un precio de venta de 96.000 euros y un préstamo por el 80% de ese valor (76.000), de 25 años de duración y con un interés anual del 1,5%.

«La compra es la opción adecuada y perfecta para aquellos perfiles de clientes que cuentan con ciertos ahorros previos», afirmó Lázaro Cubero, director de Análisis del grupo Tecnocasa. Es-

te tipo de consumidores, agregó, «puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler».

En este sentido, destacó también la «buena rentabilidad bruta» que ofrece el alquiler a los arrendadores en la ciudad de Zaragoza, que supera actualmente el 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 arriendo se sitúa en 12,5 años (149 meses).

**PRECIOS ESTABLES** / En cuanto a los precios de compraventa, la vivienda usada en la capital aragonesa ha subido un 3% en la variación interanual, hasta los 1.405 euros por metro cuadrado, con lo que se sitúa en niveles del año 2011. El mercado del alquiler se muestra estable, al estabilizarse en los 8,8 euros por metro cuadrado, la misma cifra que hace un año. La franja más común en la ciudad es la de entre 400 y 600 euros, al representar el 70,1% de los nuevos alquileres.

Los datos se desprenden del informe Análisis del mercado de la vivienda en Zaragoza, elaborado por el Grupo Tecnocasa con la información obtenida de las operaciones de intermediación inmobiliaria y financiera realizadas a través de la red que tiene en la ciudad, donde dispone ahora de 33 oficinas franquiciadas

Zaragoza está actualmente en

«fase de crecimiento», que se caracteriza por un «alto volumen de ventas y unos precios bajos» al analizar la serie histórica, destacó Cubero, quien descartó aún así que vaya a producirse un encarecimiento significativo de la vivienda a tenor de la trayectoria mostrada a lo largo de los años.

El dinamismo del sector inmobiliario residencial 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 operaciones –casi una de cada tres– se realizaron con esta motivo, una cifra ocho puntos superior al dato nacional (21%), siempre según datos de dicha empresa, que cuenta actualmente con un total de 7.400 solicitudes de compra.

**OFERTA SOBREALORADA** / «Los precios actuales y la amplia oferta disponible hacen que la ciudad de Zaragoza siga siendo atractiva para el inversor», comentó Cubero, quien consideró «importante buscar bien entre toda la oferta» y seleccionar aquellas viviendas que están a «precio real» en el mercado actual.

En este sentido, señaló que «muchos vendedores particulares» sobrevaloran sus inmuebles en los portales inmobiliarios, un 17% en concreto en el caso de la capital del Ebro, incorporando al precio actual expectativas de futuras subidas. ≡

## De tres habitaciones y con terraza, los más buscados por los compradores

► El comprador actual de Zaragoza ciudad busca mayoritariamente una vivienda de tres dormitorios. Así lo demandan el 55,7% de las nuevas solicitudes de compra de Tecnocasa, que aprecia un mayor interés por pisos con balcón o terraza. «Este requisito ha crecido a raíz del confinamiento. Eso sí, siempre en la misma zona donde ya residen», señalan desde la empresa. El mayor volumen de pisos vendidos –el 50,8%– está en la franja de 75.000 a 150.000 euros. Otro 36,6% se sitúan por debajo de 75.000. En relación al tamaño, un 43% tienen entre 60 y 80 metros cuadrados y otro 34,2%, entre 40 y 60 m<sup>2</sup>.