



El sector inmobiliario

El precio de la vivienda sigue al alza aunque podría estabilizarse

ANDREEA VORNICU

► El mercado mantiene su dinamismo pese a la inflación y la subida de los tipos de interés

► El coste medio de un piso de segunda mano está en 1.484 €, según Tecnocasa

MARCOS CALVO
ZARAGOZA

El mercado inmobiliario resiste en su pulso a la inflación. Las cifras de compraventas mantienen el vigor desde la salida de la pandemia, con cifras bastante superiores a las registradas el año pasado. Sin embargo, aunque los expertos advierten de que la estabilización del dinamismo del mercado y también de los precios está cerca, todos los indicadores muestran que es más bastante más caro comprar un piso que hace un año.

En Aragón, el precio subió un 13,9% de media en agosto respecto al mismo periodo del año pasado, según los datos publicados ayer por el consejo General del Notariado, lo que según la estimación de Tecnocasa sitúa el precio del metro cuadrado para la vivienda de segunda mano en 1.484 euros.

La explicación detrás de este incremento puede hallarse tanto en el aumento de los tipos de interés, con el Euríbor subiendo en tiempo récord, como en la reacción del mercado ante tal incremento. «Creemos que toca ya pasar a un escenario de madurez en el mercado, con una estabilización de los precios y de las cifras de compraventas», apuntó ayer Lázaro Cubero, el director de análisis de Tecnocasa.

Según los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad en España, la cifra de compraventas de vivienda en Aragón está muy por encima de la media nacional. En agosto de 2021 hubo 1.250 transferencias, mientras que en agosto de este año han sido 1.545, un 23,6% más.

De hecho, en el plano nacional, la compraventa de viviendas intensificó su subida tras crecer un 7,8% interanual en agosto hasta las 42.841 operaciones, mientras que el precio medio del metro cuadrado se encareció un 3,1% hasta los 1.475 euros, según los datos publicados ayer por el Consejo General del Notariado. De hecho, según explicó Lázaro Cuberom de Tecnocasa, casi la mitad de las compraventas se producen en la franja entre los 70.000 y los 150.000 euros. La vivienda más cotizada por los zaragozanos tiene ascensor, una superficie de entre 60 y 80 metros cuadrados, tres habitaciones y una antigüedad de entre 40 y 60 años. ≡

En cuanto al alquiler, en lo que va de año el precio se ha incrementado en un 4%, siendo la renta media para un piso de 70 metros cuadrados de 630 euros. Es decir, a nueve euros el metro cuadrado. Y sin embargo, la compra para primera vivienda sigue mandando en el mercado con casi 6 de 10 operaciones. La forma preferida de pago



Dos jóvenes conversan ante un anuncio de una hipoteca en una calle de Zaragoza.

sigue siendo la hipoteca, pero la subida de los tipos de interés (con el Euríbor al 2,23%) ha disparado el interés de la banca por fomentar la financiación a tipo variable. Si en marzo y abril de este mismo año el 100% de las hipotecas se comercializaban a tipo fijo, en agosto la cifra se reducía a casi la mitad (54,5%).

No obstante, el mercado inmobiliario aragonés tiene una menor rotación de viviendas que el nacional. La cifra de compraventas de vivienda en Aragón se sitúa en 1,98 operaciones por cada 100 viviendas, mientras que la media nacional está en 2,4, bastante por encima. No obstante, la rotación crece. En agosto de 2021 hubo 1.250 transferencias, mientras que en agosto de este año han sido 1.545, un 23,6% más. Tampoco el mercado de obra nueva repunta sobre la media nacional.

De hecho, en el plano nacional, la compraventa de viviendas intensificó su subida tras crecer un 7,8% interanual en agosto hasta las 42.841 operaciones, mientras que el precio medio del metro cuadrado se encareció un 3,1% hasta los 1.475 euros, según los datos publicados ayer por el Consejo General del Notariado. De hecho, según explicó Lázaro Cuberom de Tecnocasa, casi la mitad de las compraventas se producen en la franja entre los 70.000 y los 150.000 euros. La vivienda más cotizada por los zaragozanos tiene ascensor, una superficie de entre 60 y 80 metros cuadrados, tres habitaciones y una antigüedad de entre 40 y 60 años. ≡

El 35% de las compras son para inversiones

► El arrendador en Aragón no suele ser un gran tenedor de pisos

M. C. L.
ZARAGOZA

El tirón por la inversión en el mercado inmobiliario alcanza cotas de récord en los últimos años. La compra para alquiler supone ya un 35% de las operaciones en la provincia de Zaragoza, según los datos proporcionados por Tecnocasa. Es la cifra más alta desde 2013, cuando aún daba sus últimos coletazos el crack financiero que se derivó de la burbuja inmobiliaria.

El precio de una vivienda de unos 70 metros cuadrados, que los arrendadores suelen pagar al contado, ronda los 105.000 euros, obteniendo una media anual de renta por alquiler de 7.500 euros. Se traduce en una rentabilidad bruta del 7,2%, por lo que el tiempo para recuperar la inversión estimado es de 14 años.

El Gobierno de Aragón dio a conocer ayer los principios básicos de la nueva Ley de Vivienda autonómica, que defiende este bien inmobiliario como un derecho y no como un producto. Entre otras cuestiones,

establece que las casas desocupadas que pertenezcan a los grandes tenedores (más de 15 viviendas en su mano) deberán ponerse a disposición de la comunidad para su gestión en diferentes programas sociales, en régimen de alquiler preferentemente. Según apuntó ayer Carlos Alonso, el inversor en viviendas de Aragón no es un gran tenedor, algo que sí pasa en otras comunidades como la Comunidad Valenciana. «Es un inversor de pequeños ahorros, que quiere tener uno, dos o tres inmuebles porque lo concibe como algo más seguro que el dinero corriente, por si pasan cuestiones como esta inflación», explica Alonso.

Por tanto, desde Tecnocasa han descartado que de la legislación devenga un bajón del interés inversor, aunque sí podría generar «algo de confusión» si no se entiende bien para quién va dirigida la nueva ley de protección que el Ejecutivo aragonés llevará en los próximos meses a las Cortes.

No había tanto interés por la inversión en Zaragoza desde 2019, cuando un 29,7% del total presentaba esta necesidad de comprar para alquiler. Más allá de los compradores por la inversión, el principal motivo de compra es la adquisición de una primera vivienda para individuos o familias, un 59,3% del total. ≡