

LA RENTABILIDAD BRUTA DEL ALQUILER LLEGA AL 7,2%

## El precio de la vivienda en Zaragoza empieza a mostrar signos de estancamiento

- La compra como inversión supone en 2022 el 35,4% de las operaciones.
- Los propietarios particulares sobrevaloran sus viviendas un 18%.

Zaragoza, 6 de octubre de 2022.- El precio de la vivienda usada en la ciudad de Zaragoza empieza a mostrar los primeros signos de estancamiento. En el tercer trimestre de 2022, el metro cuadrado se sitúa en 1.484 euros, y baja por segundo trimestre consecutivo.

La vivienda en la ciudad parece haber entrado en máximos de fase de crecimiento de mercado para pasar en breve a una etapa de madurez, con estancamiento de ventas y la necesidad de una observación atenta del precio.

Estos datos se desprenden 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, donde el grupo cuenta con 39 oficinas franquiciadas. **El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en la capital aragonesa.**

### COMPRAR PARA ALQUILAR

La compra de vivienda como inversión en Zaragoza supone el 35,4% de las operaciones de este año, 6,5 puntos más que en 2021 (28,9%), y el porcentaje más alto de toda la serie histórica que empieza en 2013. En épocas inflacionistas como la actual, la vivienda adquirida como inversión y con el objetivo de ponerla en el mercado del alquiler es un valor refugio.

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha destacado la *'buena rentabilidad bruta del alquiler en la ciudad'*. Así, con un inmueble en alquiler en Zaragoza se puede obtener una *'rentabilidad bruta anual del 7,2%'*. 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 ronda los 14 años (167 meses).

Con estos datos, una persona que cuente con algunos ahorros previos puede obtener una cuota hipotecaria inferior a un alquiler. A modo de ejemplo, en Zaragoza por un inmueble de 105.000€, con una hipoteca de 84.000€, a un interés anual del 2,5% y a un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 377€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 630€, con una diferencia de 253€. Asimismo, cabe destacar que, durante el último año, el precio del alquiler en la ciudad se ha incrementado un 4,16%, lo que sitúa el metro cuadrado a 9€.

### PRECIO DE LA VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS

Según Carlos Alonso, Área Manager y responsable del Grupo Tecnocasa en Aragón, *'el precio de la vivienda usada en Zaragoza se sitúa actualmente en 1.484€ el metro cuadrado'*. Alonso ha destacado que *'el 46,8% de las viviendas vendidas está en la franja de entre 75.000€ y 150.000€'*, mientras que el 38% han sido vendidas por 75.000€ o menos, y el 12,3% restante tenía un valor de entre 150.000€ y 225.000€. *'En el tercer trimestre del año, se ha empezado a notar un aumento en la negociación del precio de compra'*, ha comentado Alonso.

La vivienda tipo vendida en Zaragoza tiene las siguientes características: cuenta con ascensor (62%), tiene una superficie de entre 60 y 80 metros cuadrados (48,4%), tres habitaciones (60,8%), y una antigüedad media de entre 40 y 60 años (56%).

Para más información:

Departamento de Comunicación  
93 478 19 71 / 609 301 759  
[comunicacion@tecnocasa.com](mailto:comunicacion@tecnocasa.com)

1 de 2

Por su parte, el perfil del comprador actual es el de una persona que compra primera vivienda (59,3%), paga el inmueble a través de un préstamo hipotecario (58%), tiene entre 25 y 44 años (54,9%), nacionalidad española (84,6%), cuenta con un contrato laboral indefinido (69,3%) y estudios universitarios (43,2%).

El 88,5% de los nuevos compradores que ha financiado la adquisición de un inmueble en 2022 con un préstamo hipotecario lo ha hecho con un tipo de interés fijo, tendencia que va a la baja ya que, por ejemplo, en el pasado mes de agosto, las hipotecas contratadas a tipo de interés fijo bajaron al 54,5% y las hipotecas a tipo de interés variable ya suponían el 36,4% del total (un 9% fueron a tipo mixto).

## LOS PROPIETARIOS SOBREALORAN SUS VIVIENDAS

Cubero ha comentado, con relación al precio de la vivienda, que *'Zaragoza presenta actualmente buenas oportunidades inmobiliarias'*. Y ha añadido: *'es importante buscar bien entre la oferta disponible y seleccionar aquellas viviendas que están a precio real del mercado inmobiliario actual, pues muchos propietarios sobrevaloran sus viviendas, un 18% en concreto en la capital aragonesa, lo que sitúa al inmueble lejos de la realidad, en un momento en el que los precios empiezan a estabilizarse'*.

## DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ARAGÓN

### MERCADO DE SEGUNDA MANO

En relación con el dinamismo del mercado inmobiliario, en Aragón podemos ver datos muy interesantes. En vivienda de segunda mano, Aragón (1,98) está bastante por debajo de la media nacional, que se sitúa en 2,4 ventas por cada 100 viviendas. Las CCAA con un mayor dinamismo son las que lindan con el Mediterráneo, más la Comunidad de Madrid. Aragón presenta en 2021 una mejora en su dinamismo, después de situarse en el 1,47 en 2020. Por provincias aragonesas, Zaragoza es la más dinámica (2,12 ventas por cada 100 viviendas), Huesca presenta una cifra de dinamismo del 1,9, mientras que Teruel es la provincia con un menor dinamismo (1,47). Si acotamos más el territorio, las poblaciones aragonesas (con un parque de viviendas superior a 5.000) más dinámicas en 2021 son: Cuarte de Huerva (4,10), Sabiñánigo (2,69) y Utebo (2,57).

### MERCADO DE OBRA NUEVA

Si analizamos el dinamismo en obra nueva por CCAA, la media nacional está en 0,28 ventas cada 100 viviendas. En este caso, Aragón vuelve a encontrarse en la parte baja de la tabla, con una media de 0,18 ventas. Las CCAA más dinámicas en 2021 fueron Melilla, Navarra, Comunidad de Madrid, Andalucía, País Vasco, Comunidad Valenciana, Cantabria e Illes Balears. Por provincias aragonesas, Huesca (0,22) está a la cabeza en dinamismo en obra nueva, seguida de Zaragoza (0,19) y Teruel (0,10). Y, por poblaciones aragonesas, en dinamismo en obra nueva destacan Cuarte de Huerva (0,79), Monzón (0,38) y Teruel ciudad (0,36). Como vemos Cuarte de Huerva está a la cabeza tanto en dinamismo en obra nueva como en vivienda de segunda mano.

## SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). 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 de intermediarios de crédito líder en España y en Europa, con presencia en 11 países de todo el mundo y más de 3.700 oficinas.

El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 800 oficinas franquiciadas. Más información en: [www.tecnocasa.es](http://www.tecnocasa.es) y en <https://prensa.tecnocasa.es>.