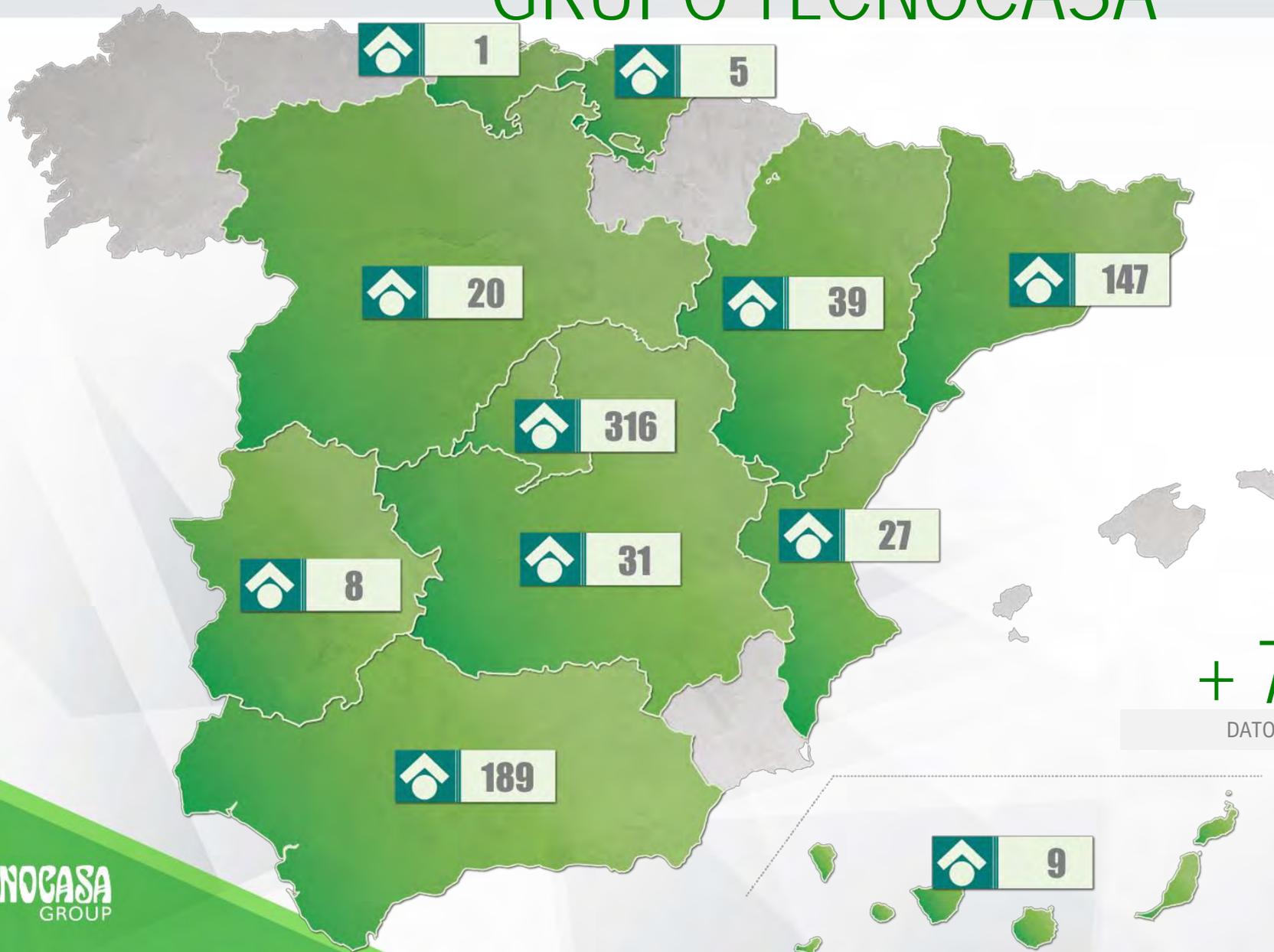


ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA ZARAGOZA



GRUPO TECNOCASA



+ 790 OFICINAS

DATOS ACTUALIZADOS A CIERRE DE SEPTIEMBRE /22

GRUPO TECNOCASA 2022

EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES HEMOS INTERMEDIADO EN...

11.132
COMPRAVENTAS

4.173
HIPOTECAS

4.641
ALQUILERES

GRUPO TECNOCASA 2022 EN ZARAGOZA

EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES HEMOS INTERMEDIADO EN...

511

COMPRAVENTAS

170

HIPOTECAS

342

ALQUILERES

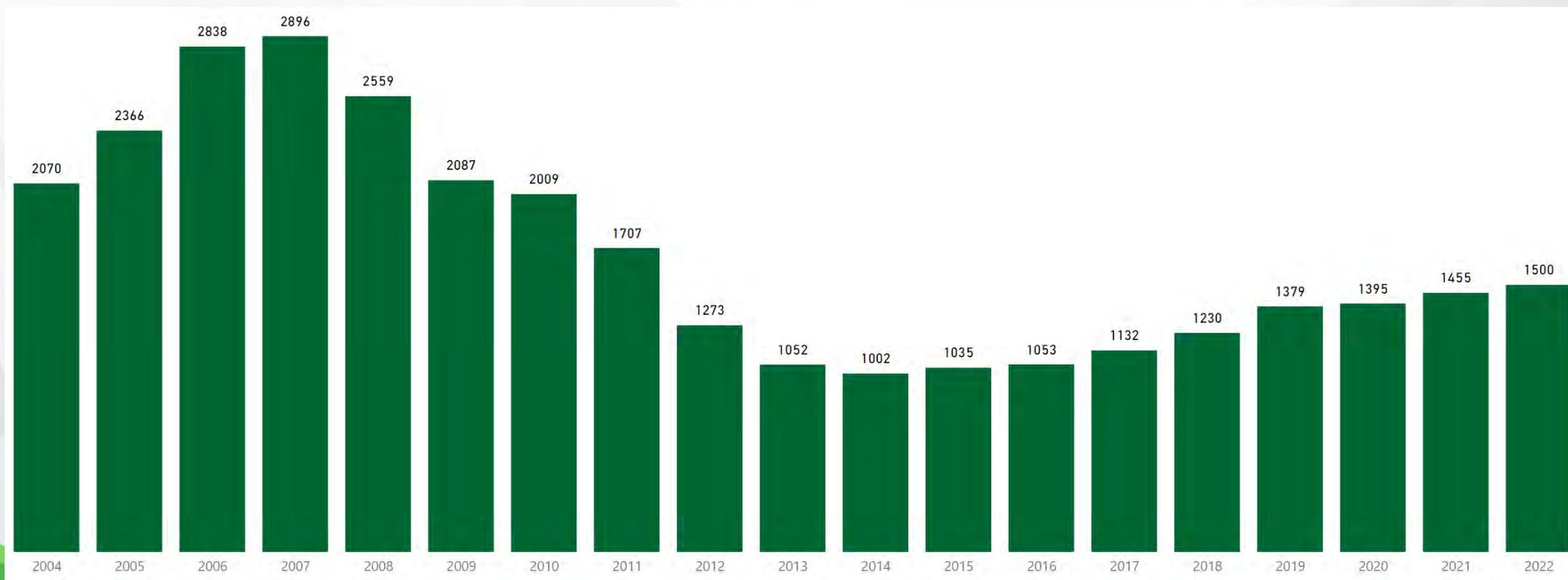
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m²)

COMPRAVENTAS



ZARAGOZA

+3,09% del primer semestre de 2021 al primer semestre de 2022



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m²)

COMPRAVENTAS



ZARAGOZA

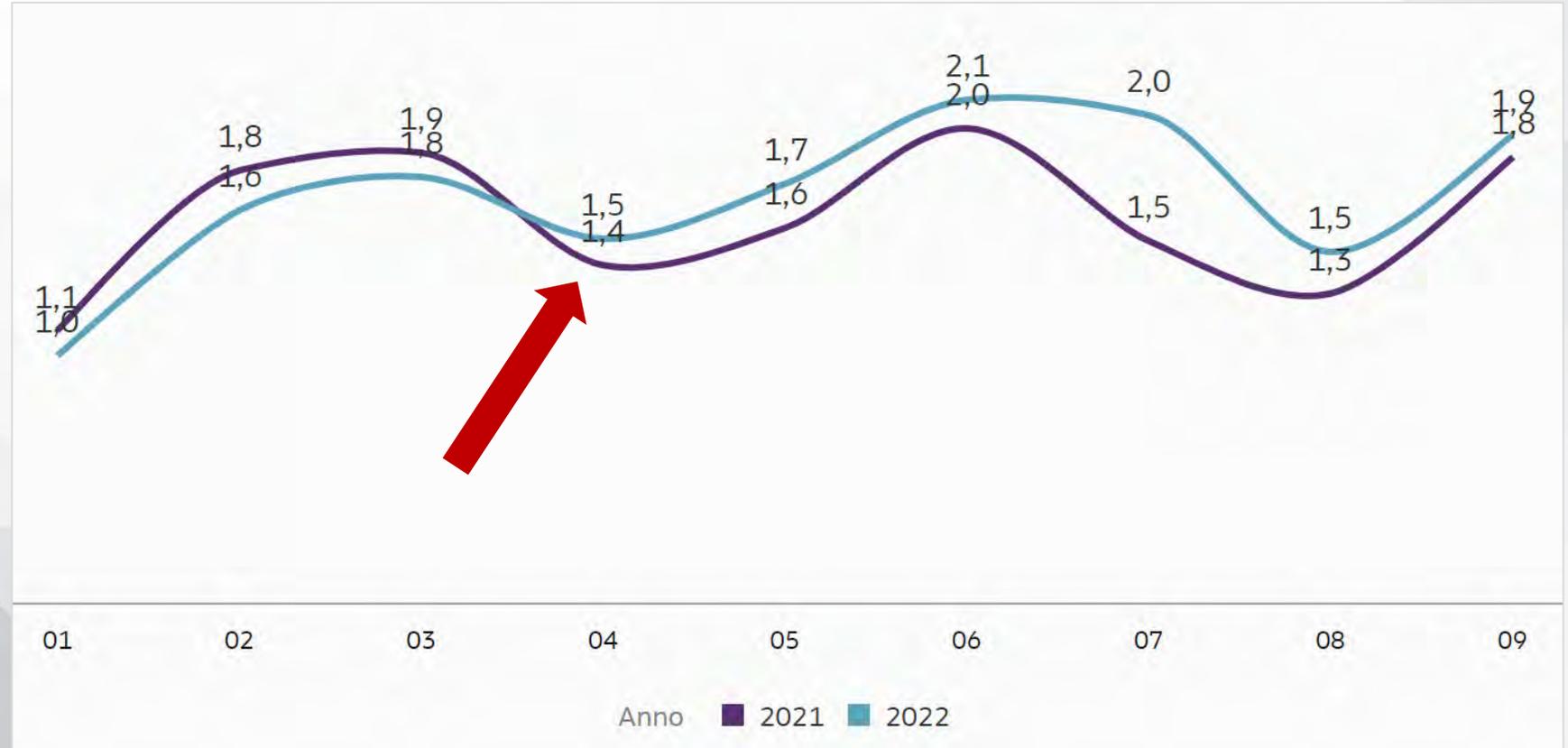


Actualmente, los precios en Zaragoza están disminuyendo respecto al primer trimestre del año.

NEGOCIACIÓN DEL PRECIO



ZARAGOZA

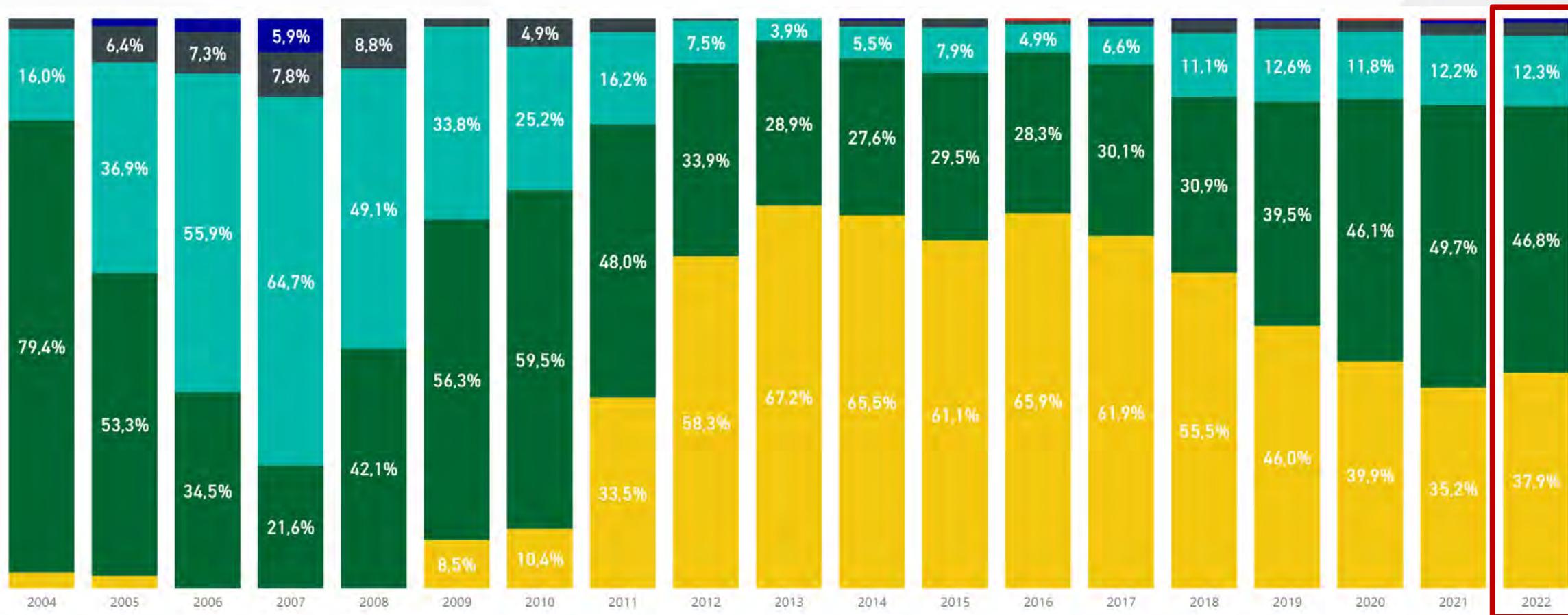


Desde el mes de abril de este año, se detecta un incremento en el número de rebajas sobre el precio inicial de las viviendas en venta.



ZARAGOZA

FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA



● 1 - 75.000€ ó menos ● 2 - 75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€ ● 6 - 375.001 ó más

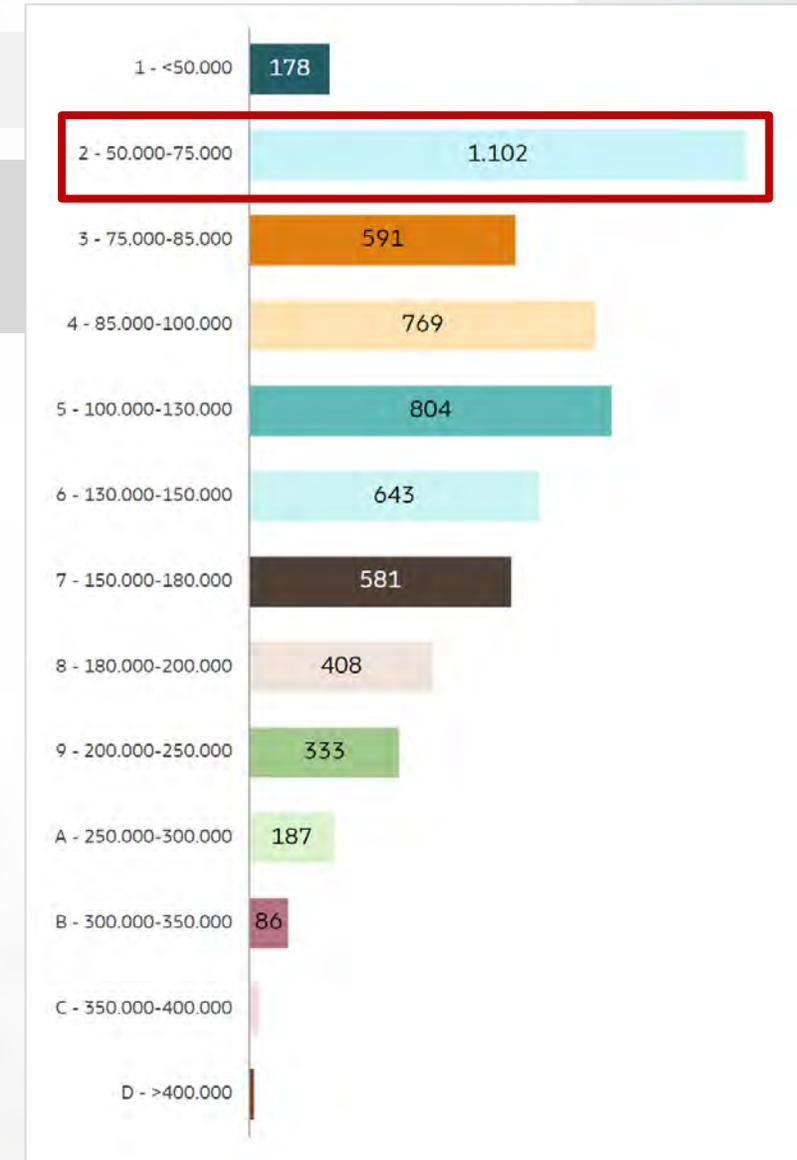
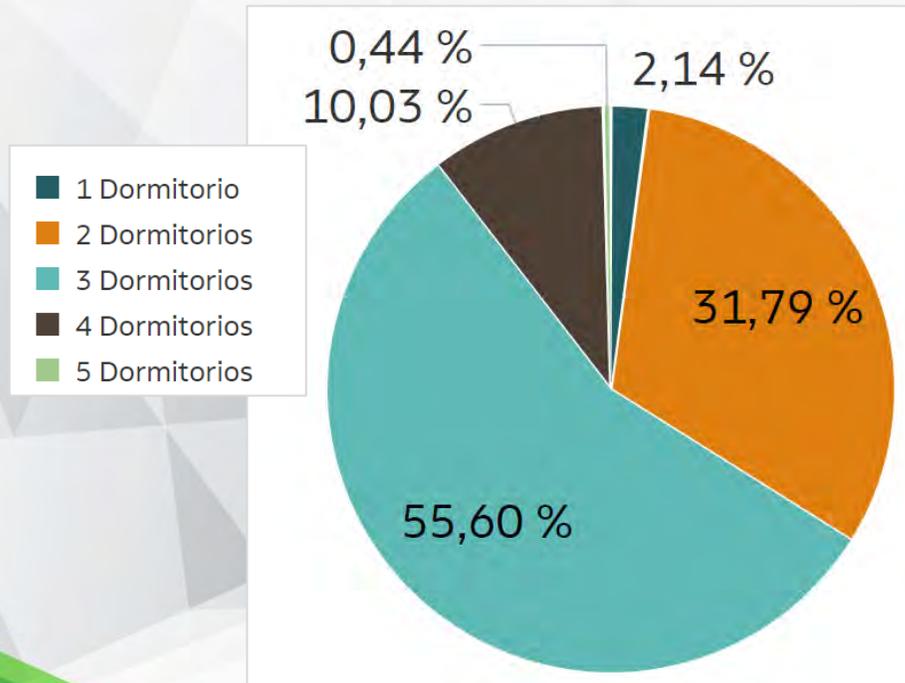
ANÁLISIS DE LA DEMANDA



PISOS EN ZARAGOZA

SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE PISOS...
5.712 SOLICITUDES



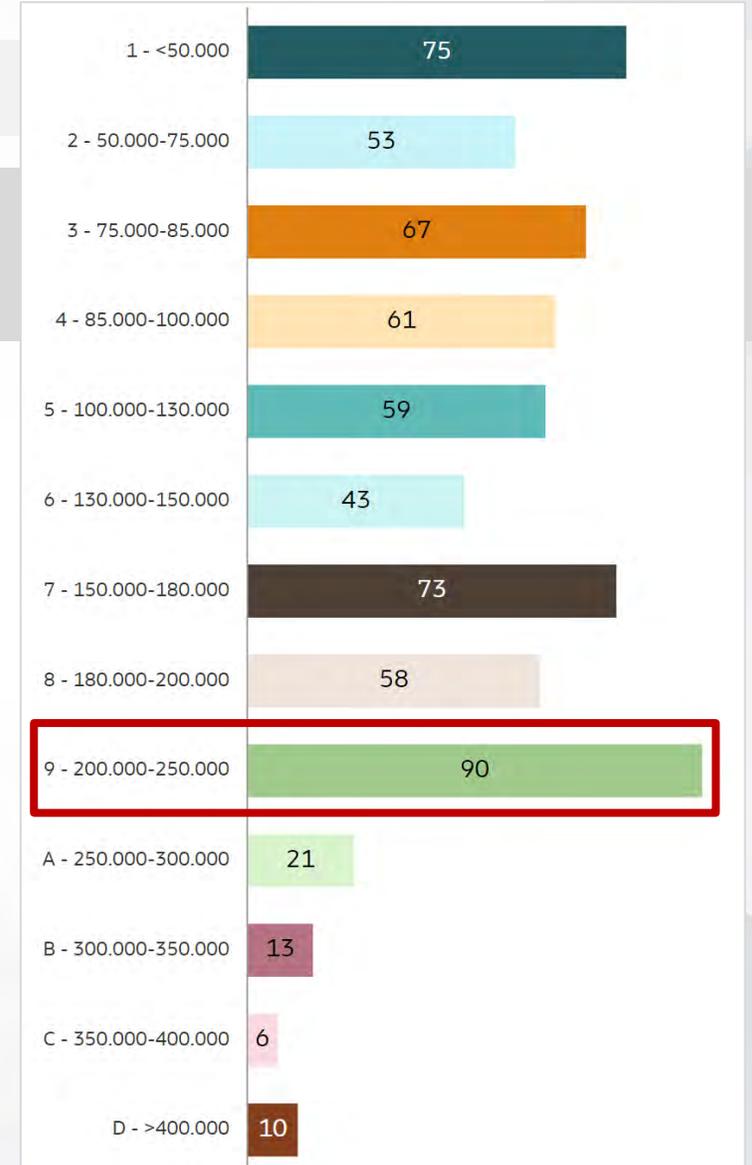
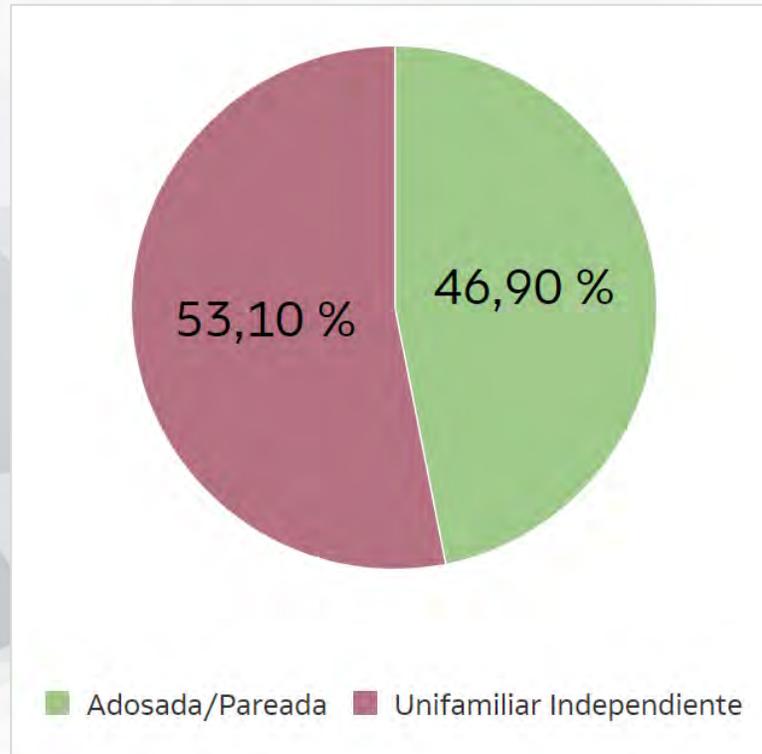
ANÁLISIS DE LA DEMANDA



CASAS EN ZARAGOZA

SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE CASAS...
629 SOLICITUDES

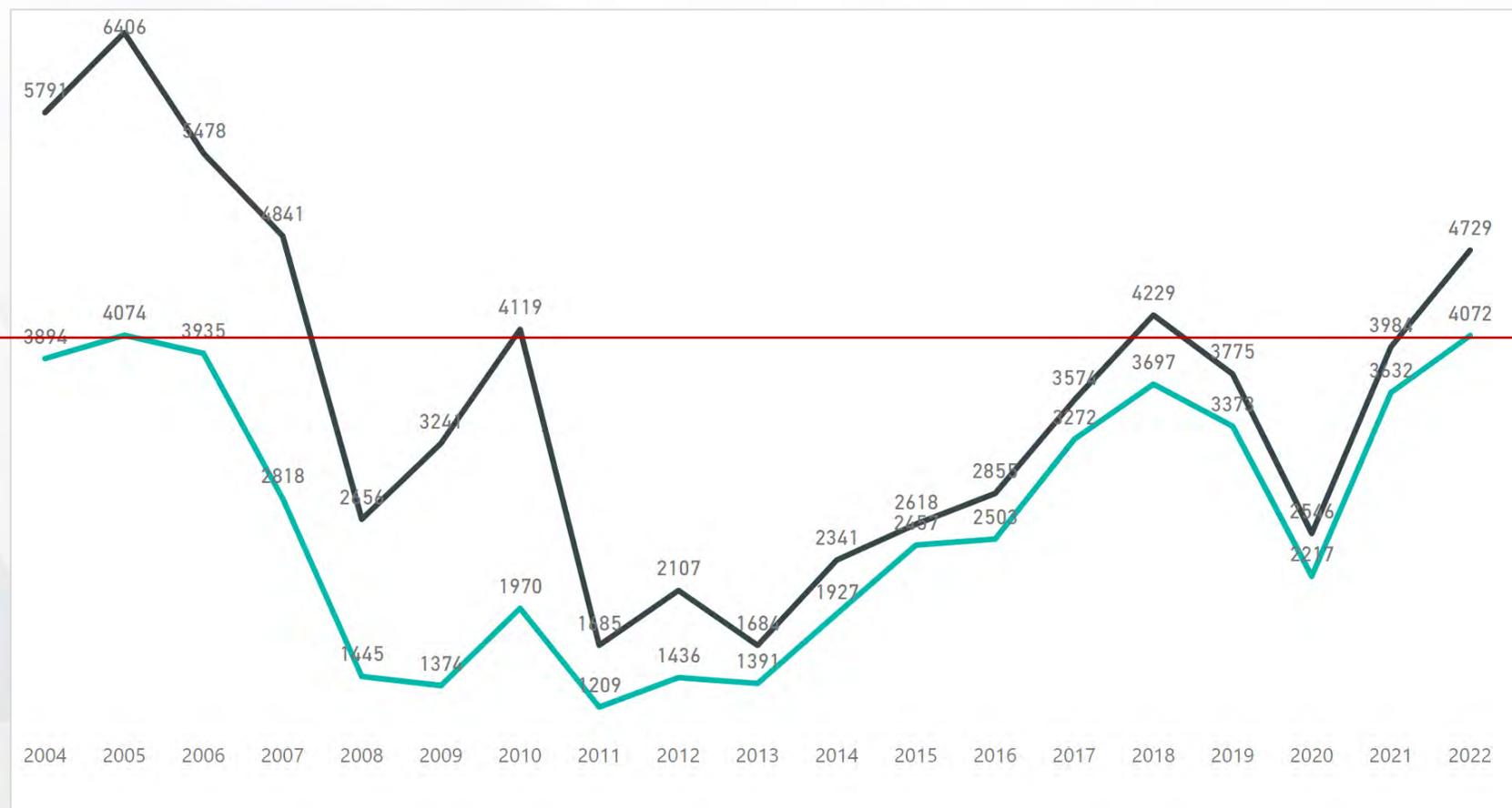


EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDA EN ZARAGOZA

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER SEMESTRE (2004-2022)



ZARAGOZA



4.729

Total 2022

% último periodo

18,70

4.072

2º mano 2022

% último periodo

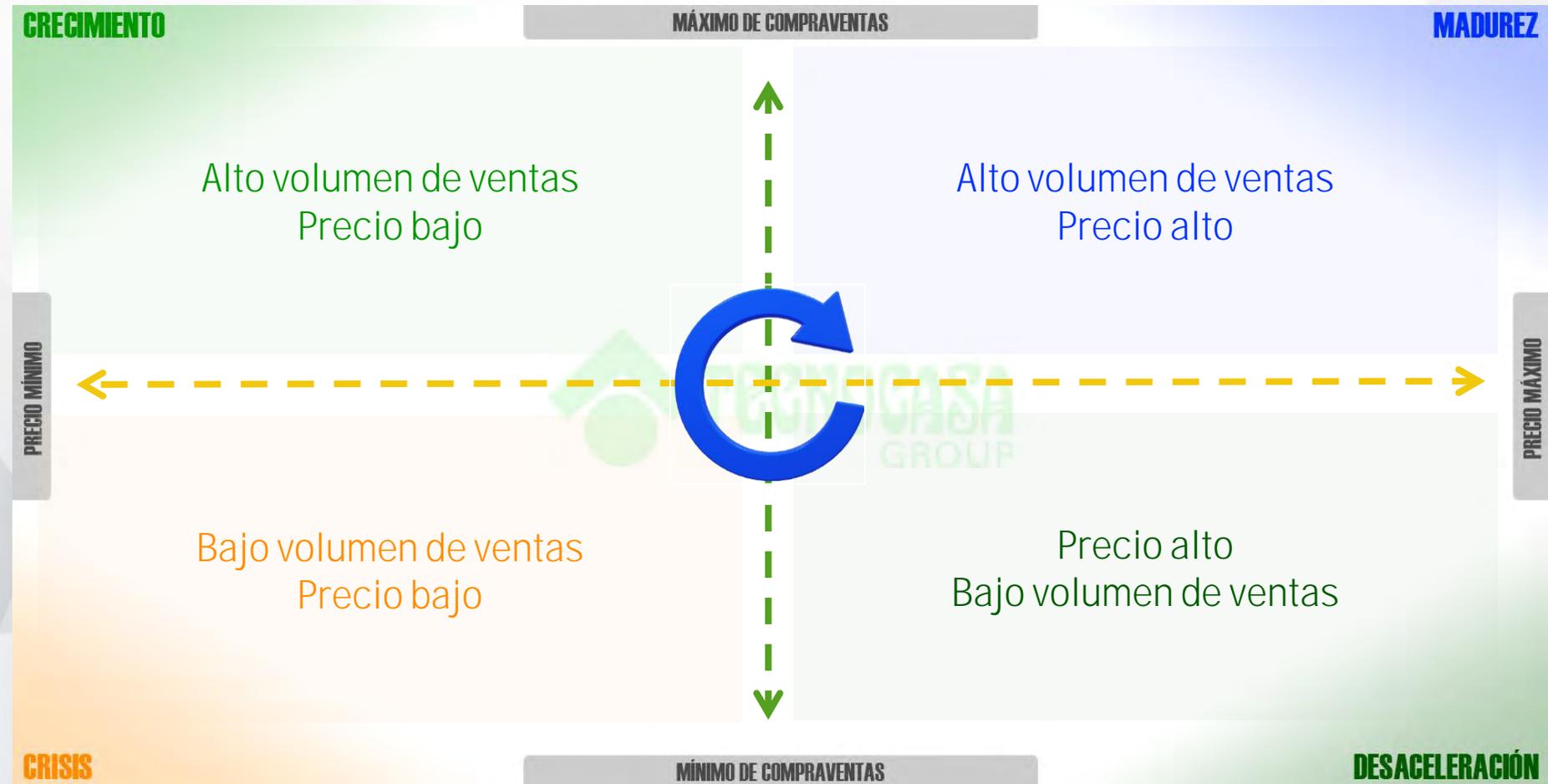
12,11

Nos encontramos en un momento de venta de vivienda de segunda mano equivalente al año 2005.



ZARAGOZA

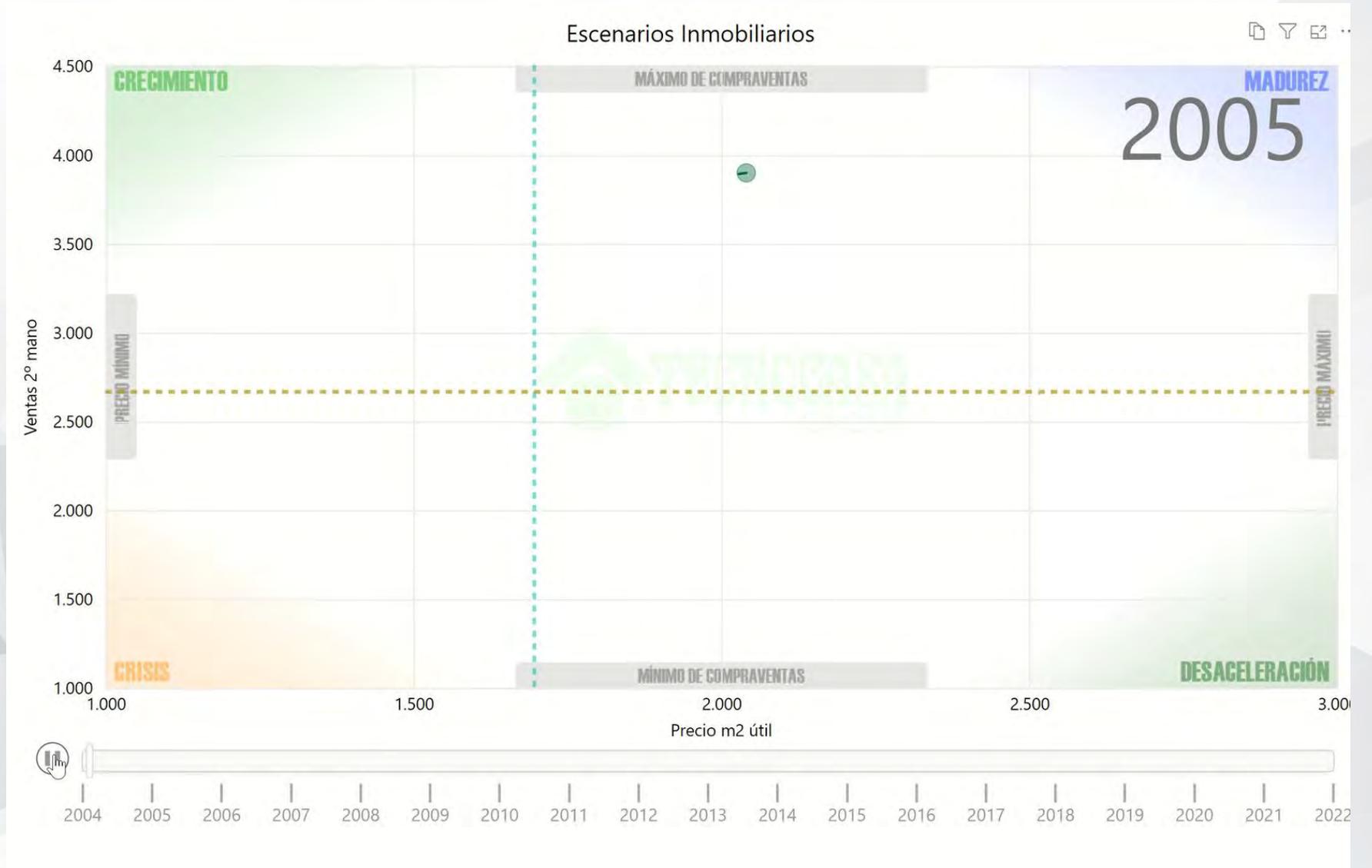
ESTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO





ZARAGOZA

ESTADOS DEL SECTOR INMOBILIARIO



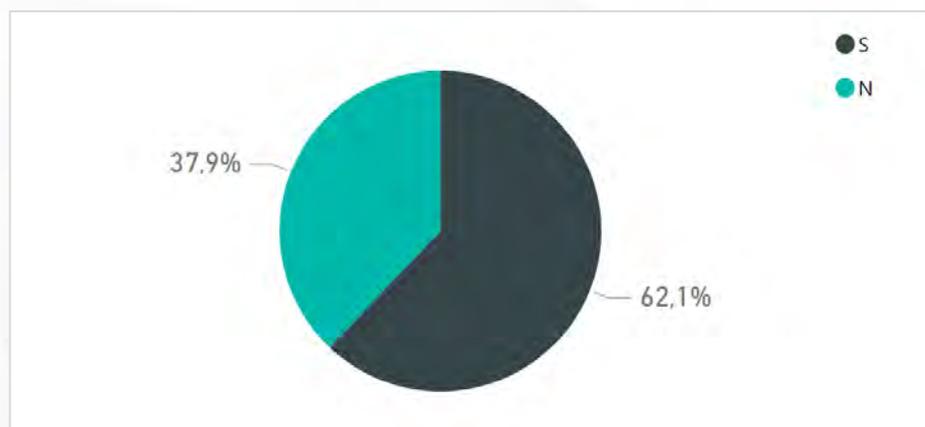
DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS



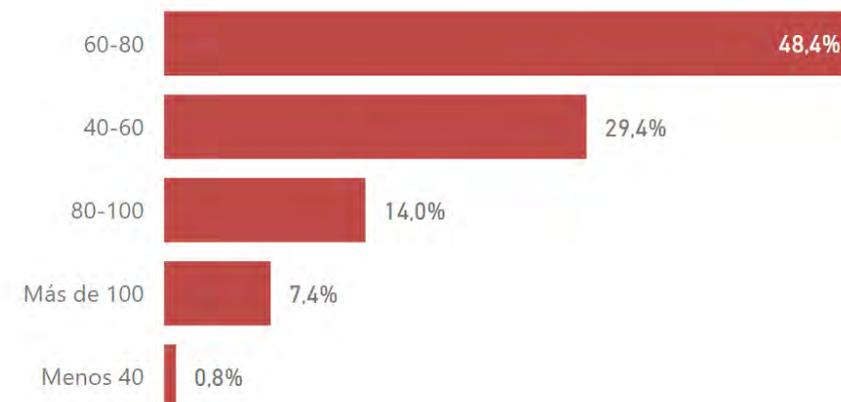
ZARAGOZA



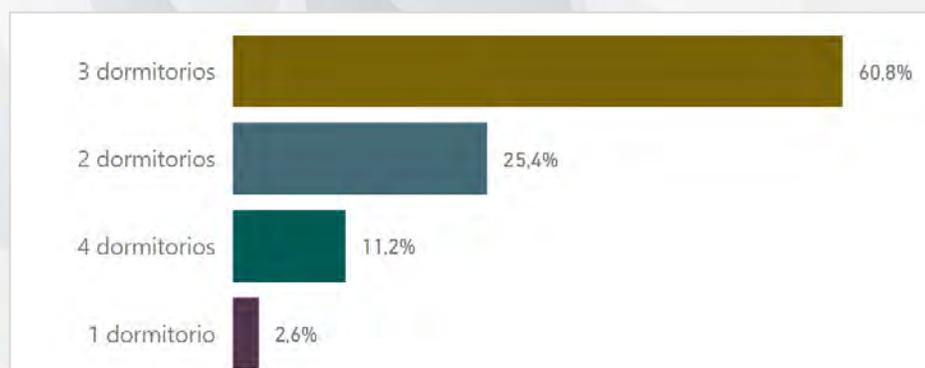
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



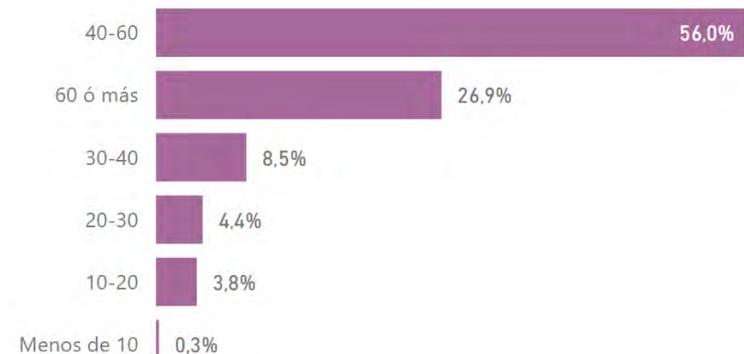
TAMAÑO DE LA VIVIENDA



NÚMERO DE DORMITORIOS



ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA

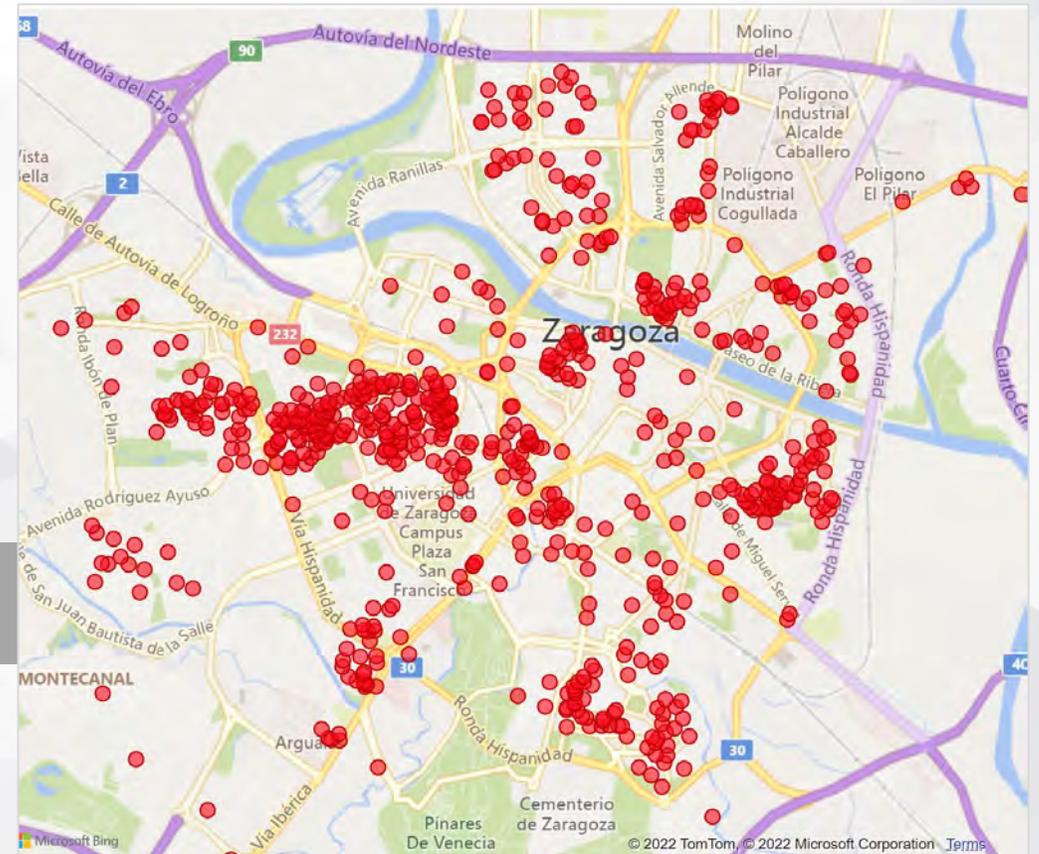


ANÁLISIS DE LA OFERTA

Apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.

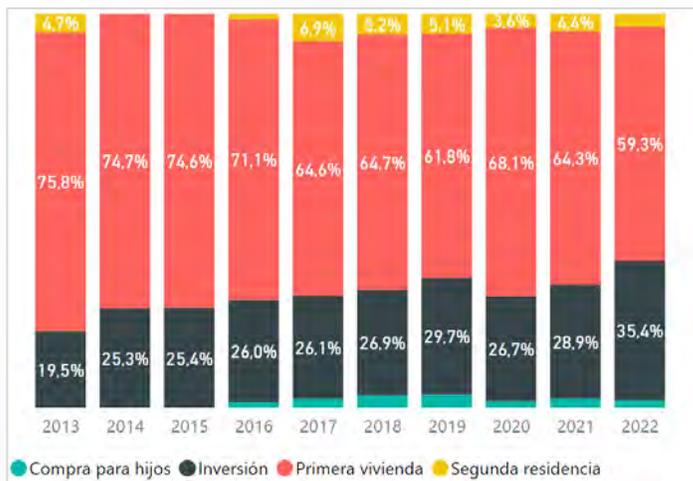


18% de SOBREVALORACIÓN

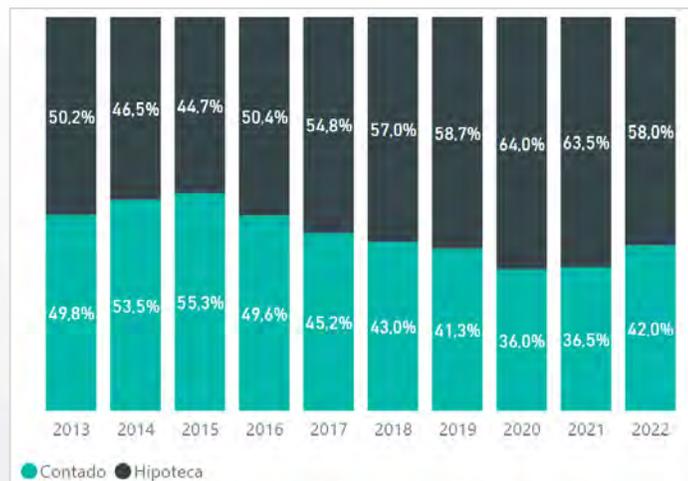


PERFIL DEL COMPRADOR

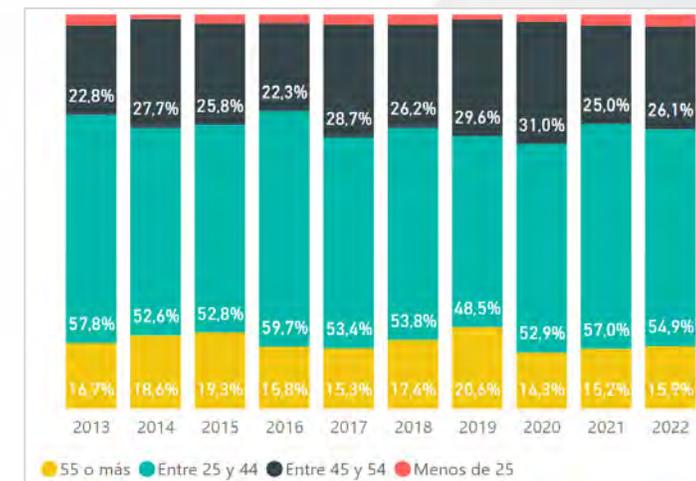
MOTIVO DE COMPRA



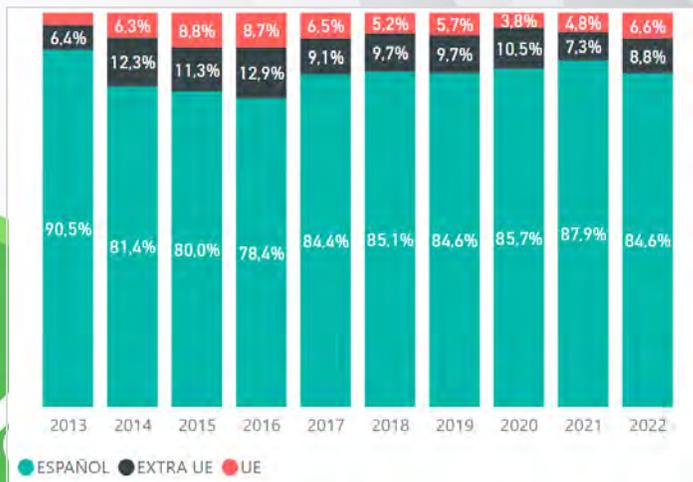
FORMA DE PAGO



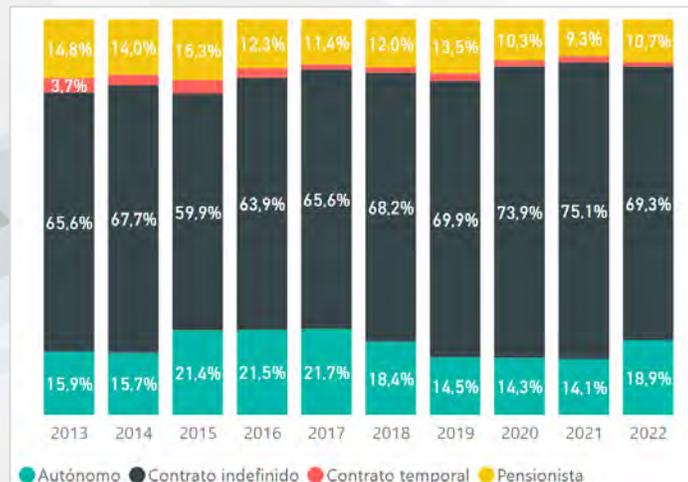
EDAD DEL COMPRADOR



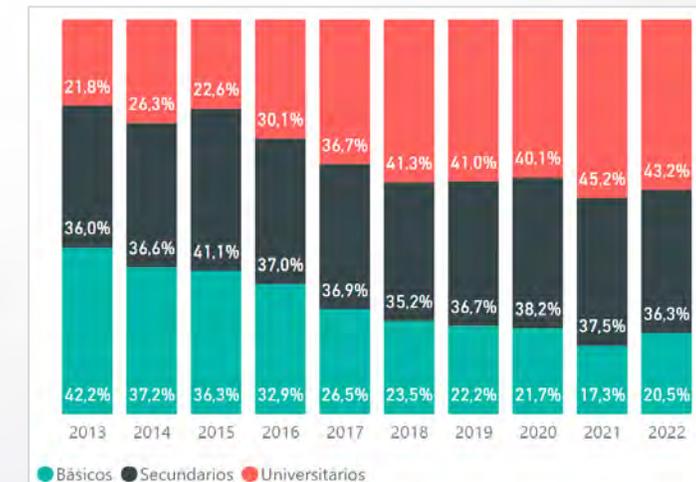
NACIONALIDAD



SITUACIÓN LABORAL



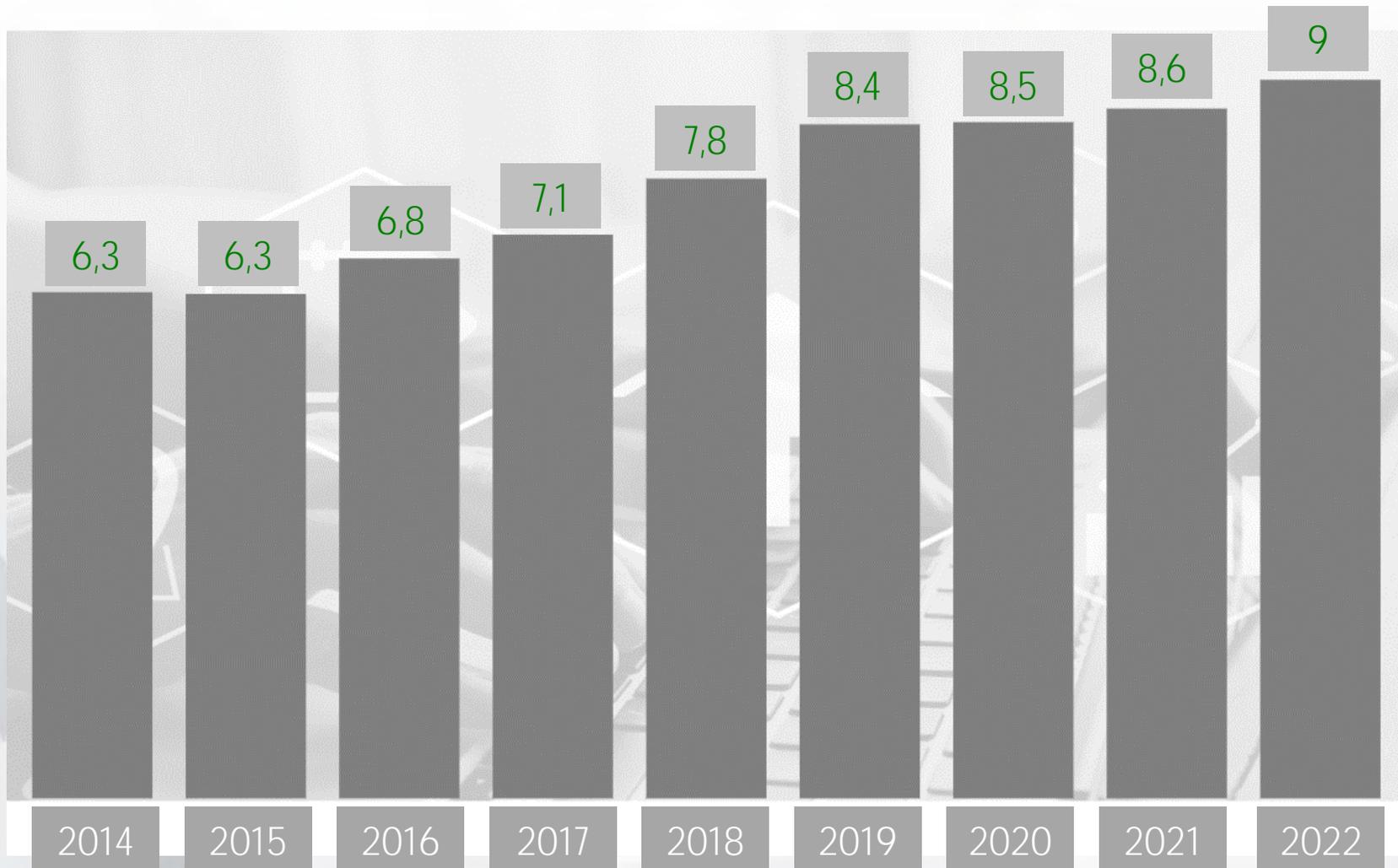
NIVEL DE ESTUDIOS



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/M2)



ZARAGOZA



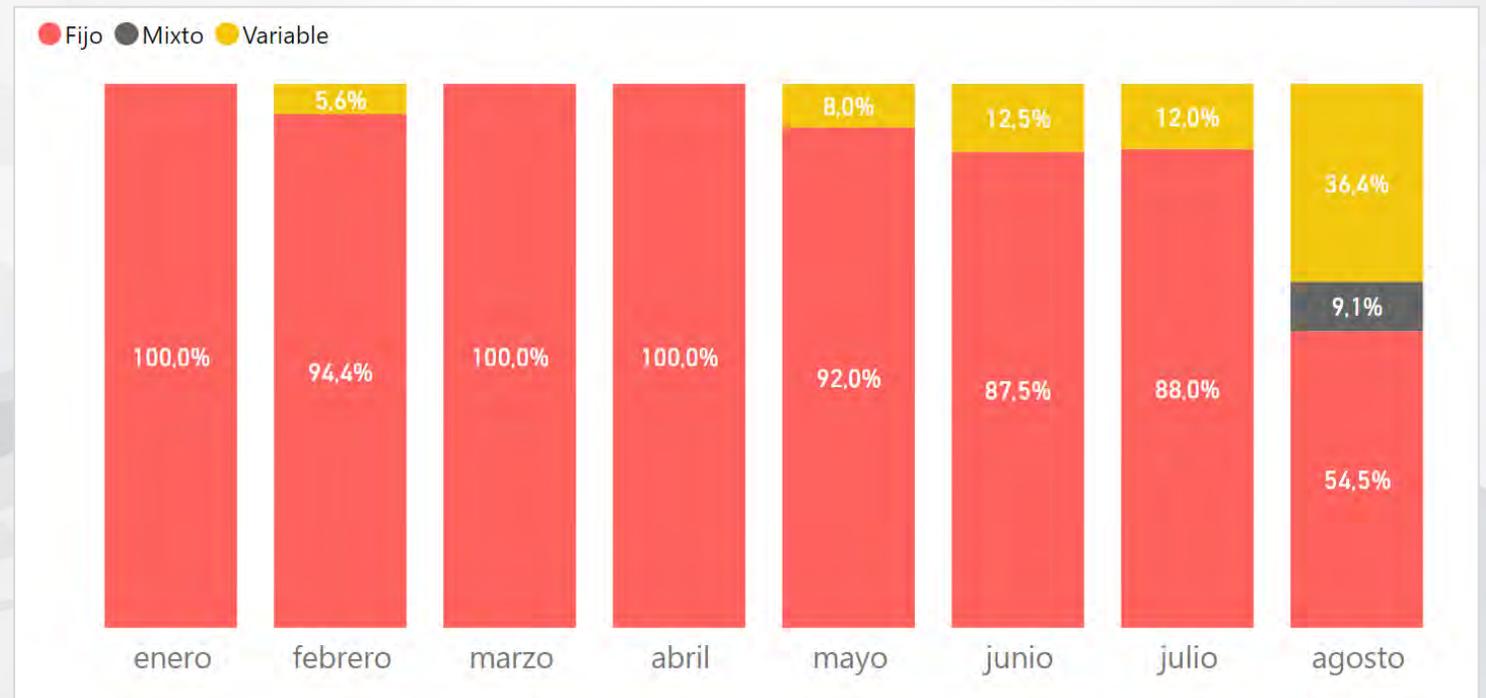
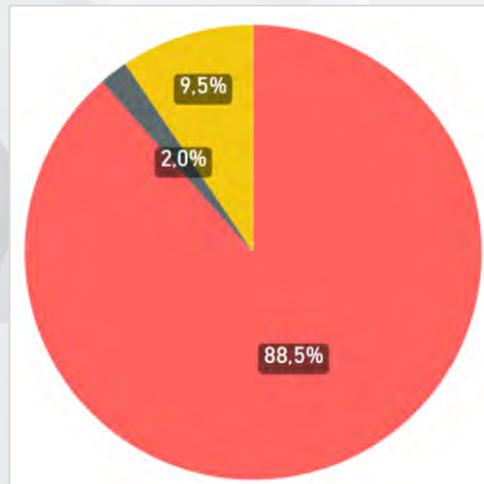
Durante el último año, el alquiler ha crecido un 4,16%.

OPCIONES DE FINANCIACIÓN

DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS APLICADO EN 2022



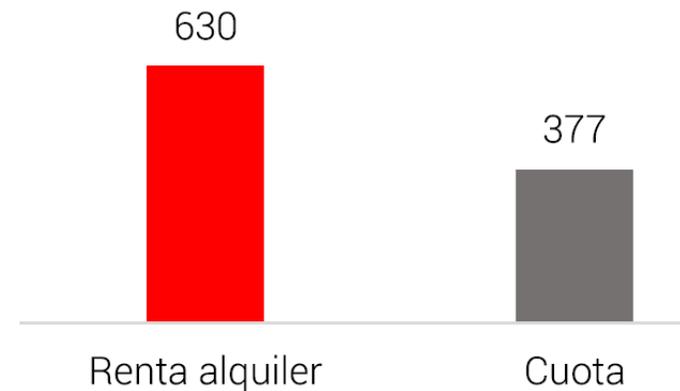
Este gráfico cambiará en los próximos meses, ya que ganará más peso la financiación a tipo variable.



COMPRAR VS ALQUILAR



ZARAGOZA



Diferencia mensual: -253 €

VIVIENDA TIPO

Metros	70m ²
Precio de venta	105.000€
Importe del préstamo	84.000€
Renta de alquiler	630€

COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:



Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	2,5% *

* Tipo de interés medio de las hipotecas a tipo fijo hasta la fecha de elaboración de este informe.

INVERSIÓN EN VIVIENDA - RENTABILIDAD

GANANCIA QUE SE OBTENDRÍA ANUALMENTE POR EL ALQUILER,
COMPARADA CON LA INVERSIÓN REALIZADA EN LA VIVIENDA (PRECIO DE COMPRA).



ZARAGOZA

Renta anual	7.560€
Precio de la vivienda	105.000€
Rentabilidad bruta	7,2%



TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

Años que se necesitaría para recuperar el precio de compra de la vivienda con el importe anual obtenido del alquiler.

14 AÑOS
/ 167 MESES

NUEVO INFORME



DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO 2021

NUEVO ACUERDO



CÁTEDRA DE EMPRESA
GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del mercado de la vivienda

OBJETIVOS DEL NUEVO ESTUDIO

No tiene sentido comparar la capacidad académica de un niño con la de un adulto, pero sí lo tiene si comparamos el mismo rango de edad.



- Analizar la actividad de compraventa de vivienda (segunda mano y obra nueva) en el mercado español en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y población).
- Realizar un análisis homogéneo y comparativo entre los diferentes niveles geográficos.
- Identificar las zonas con mayor y menor actividad inmobiliaria y su evolución en el tiempo, relativizando el principal factor de distorsión (el número de viviendas de cada población).

DEFINICIÓN Y SEGUIMIENTO DEL DINAMISMO DEL MERCADO

- El dinamismo se mide en función de las compraventas anuales en un territorio y de su parque de viviendas.
- Utilizamos la ratio de rotación, que mide las ventas anuales que se realizan en una zona geográfica cada 100 viviendas, y de las dos tipologías (vivienda usada y obra nueva) *.
- Otra manera de medirlo es en función del número de años que serían necesarios para vender / renovar el parque de viviendas a un determinado ritmo.



* se calcula dividiendo las ventas entre el parque de viviendas, el resultado se multiplica por 100.

VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

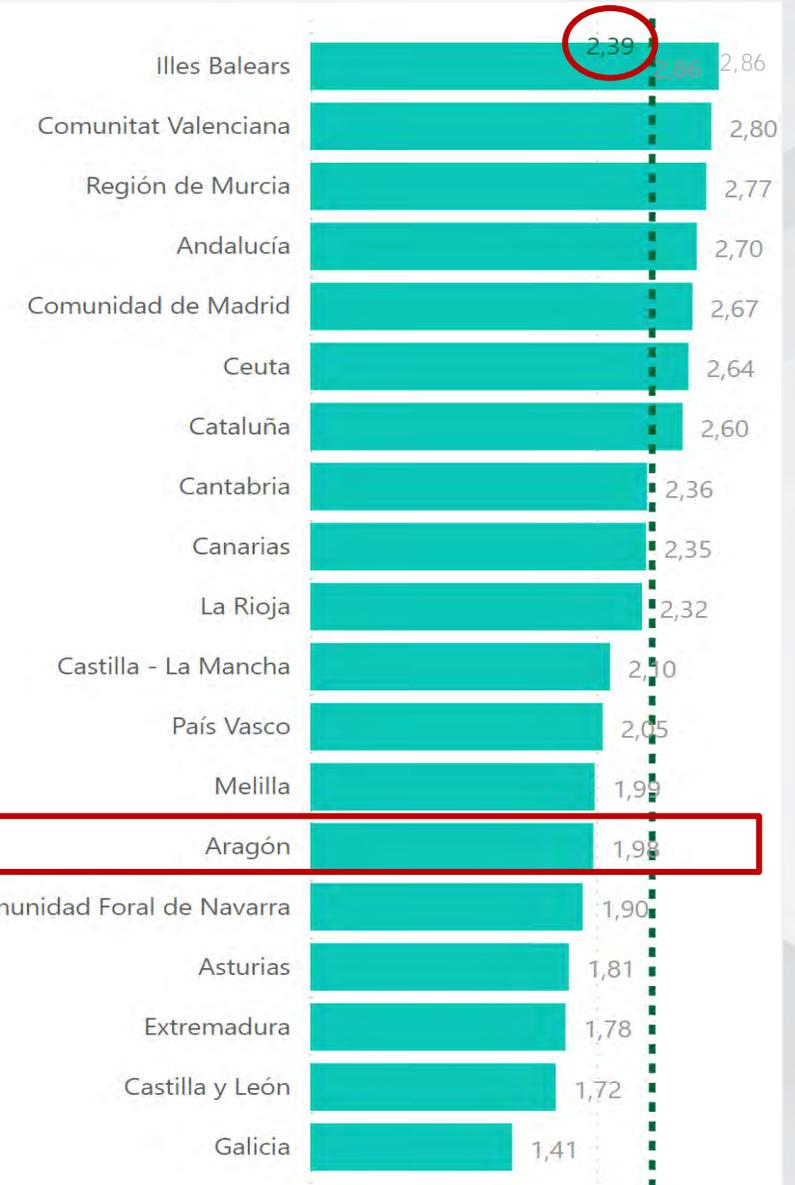


SEGUNDA MANO - CCAA

VENTAS CADA 100 VIVIENDAS

La media nacional es 2,4 ventas cada 100 viviendas.

Geográficamente, las CCAA con un mayor dinamismo lindan con el Mediterráneo, a las que se añade la Comunidad de Madrid.

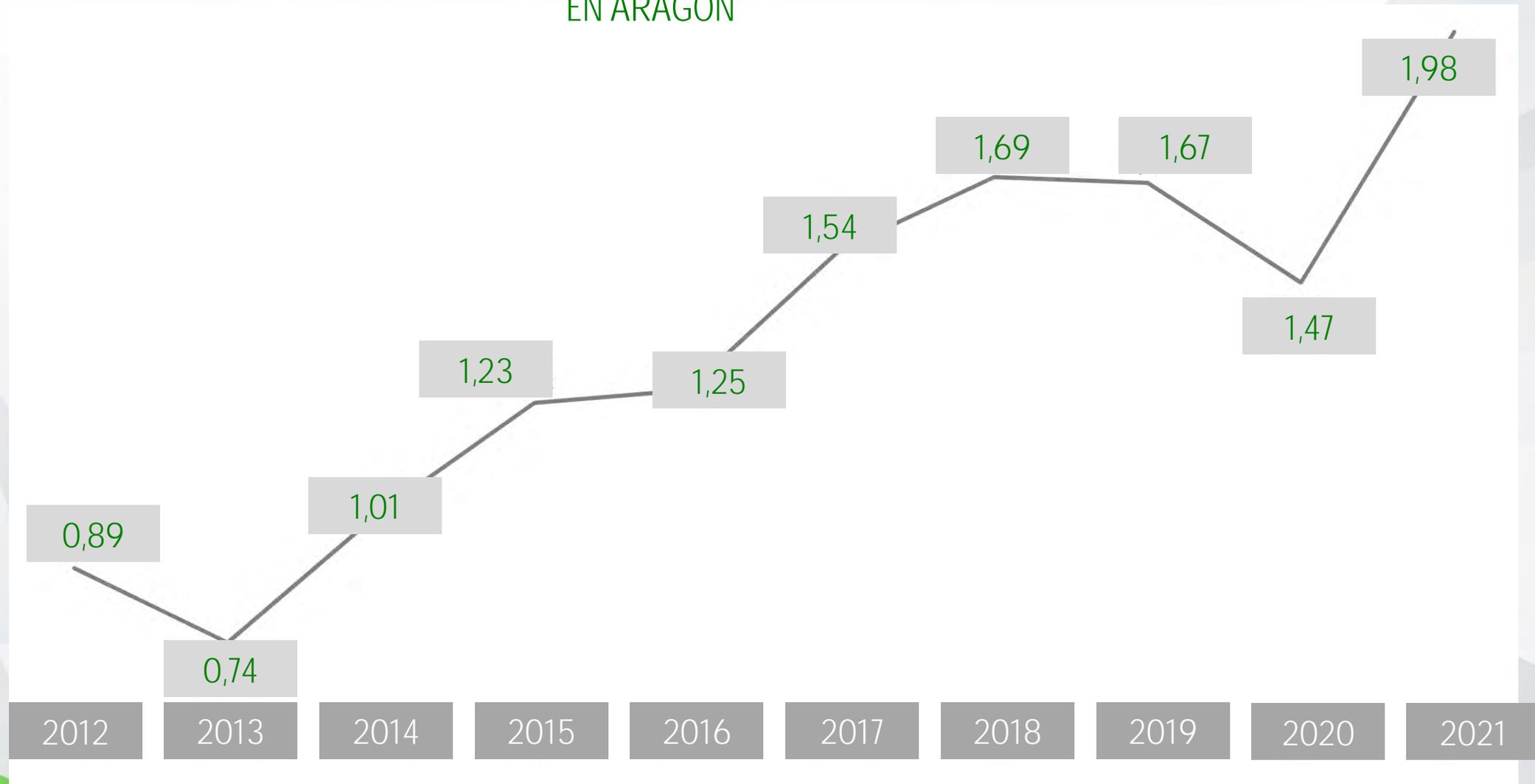


En Aragón, la rotación es de 1,98.

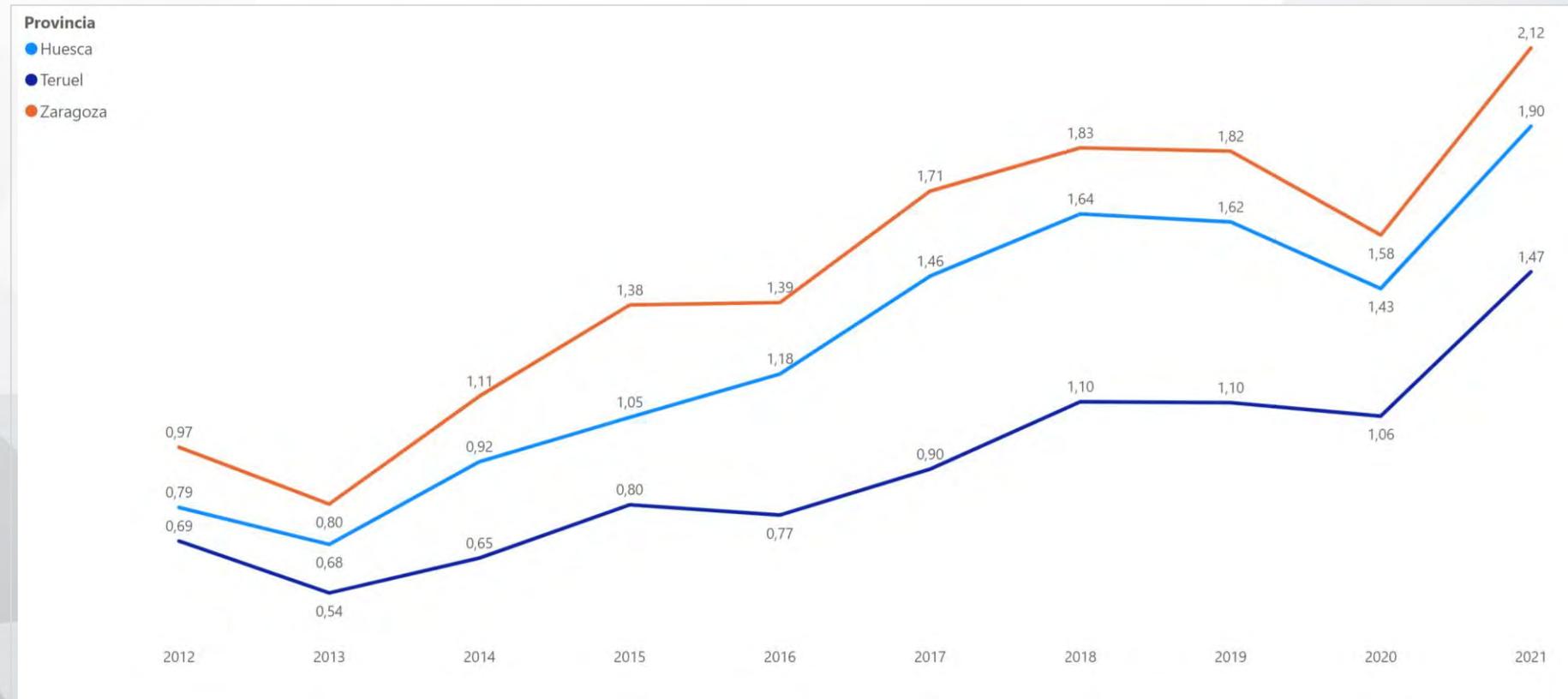
Por debajo de la media nacional.

SEGUNDA MANO - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN

EN ARAGÓN



SEGUNDA MANO - PROVINCIAS

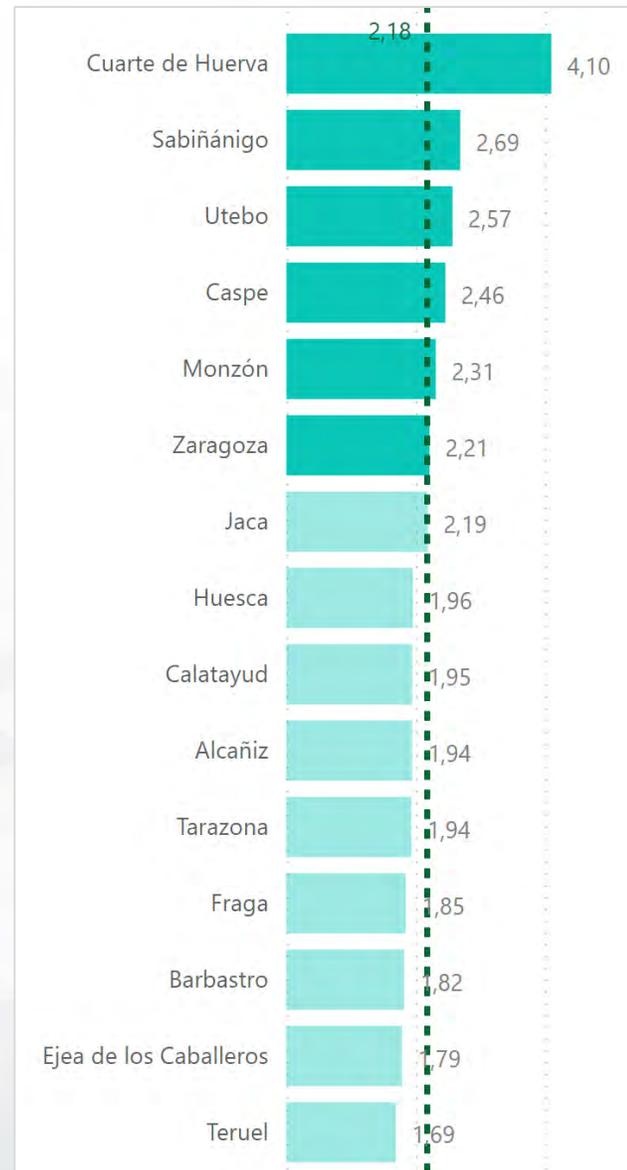


SEGUNDA MANO – PRINCIPALES CIUDADES

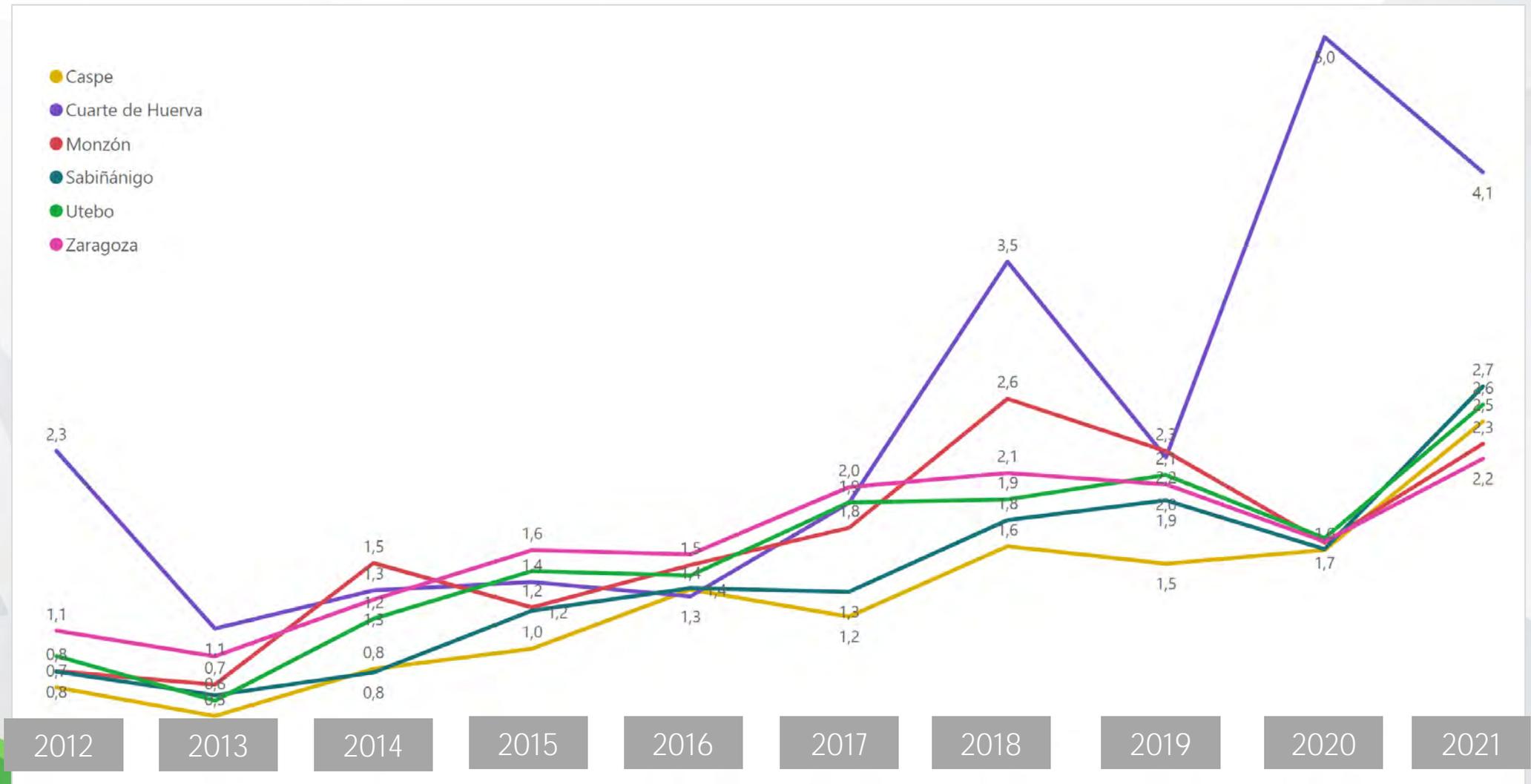
ROTACIÓN DE VIVIENDAS POR POBLACIÓN



Poblaciones con un parque de viviendas superior a 5.000.



SEGUNDA MANO – PRINCIPALES CIUDADES

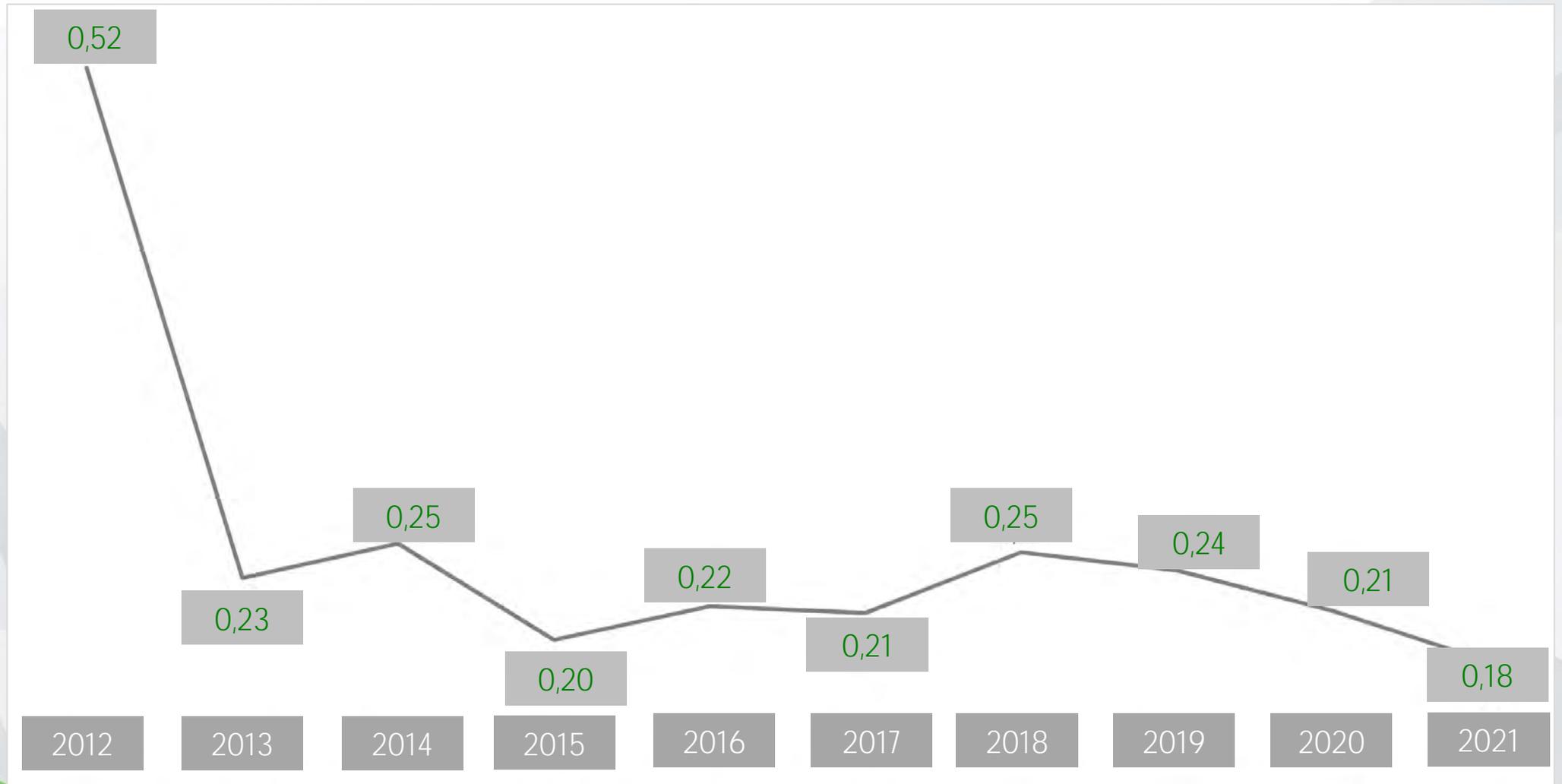


OBRA NUEVA

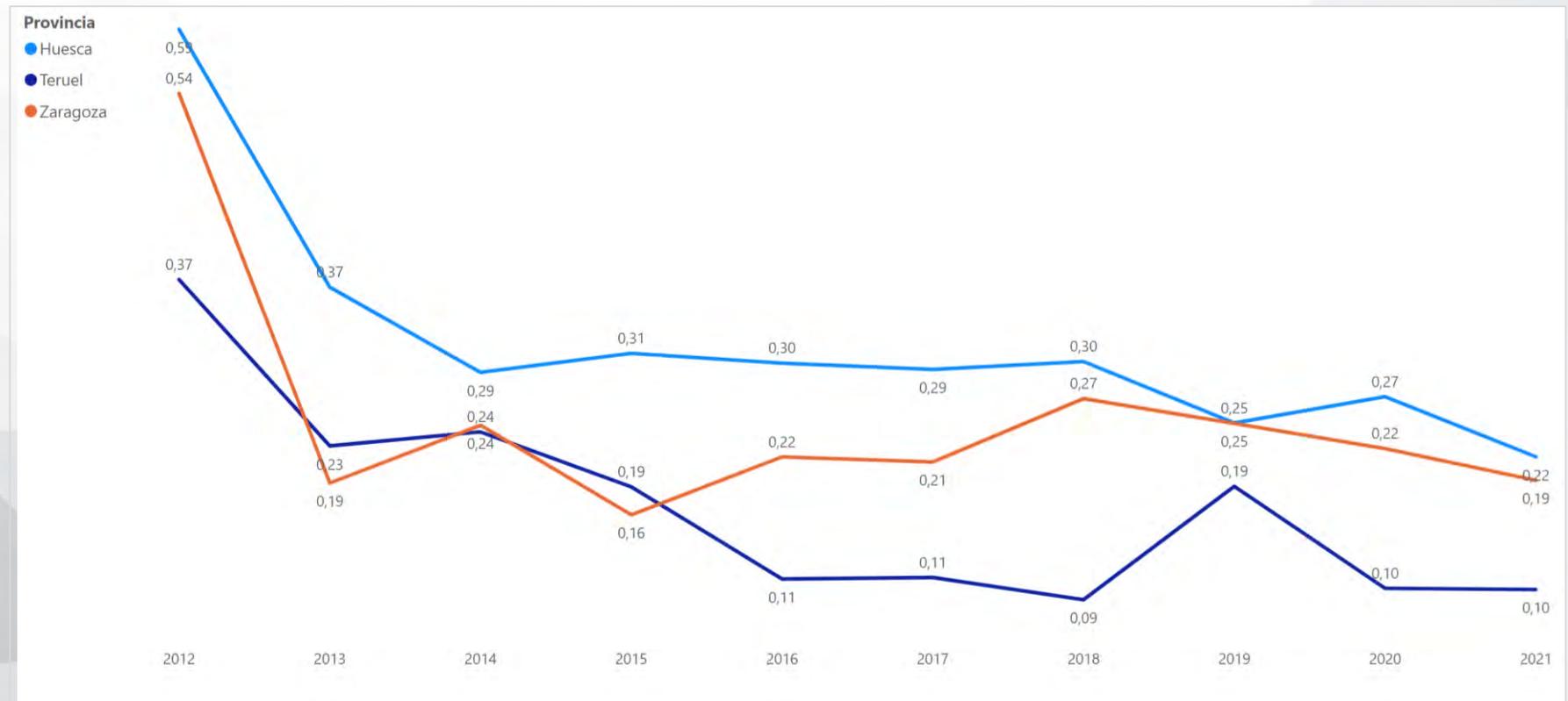
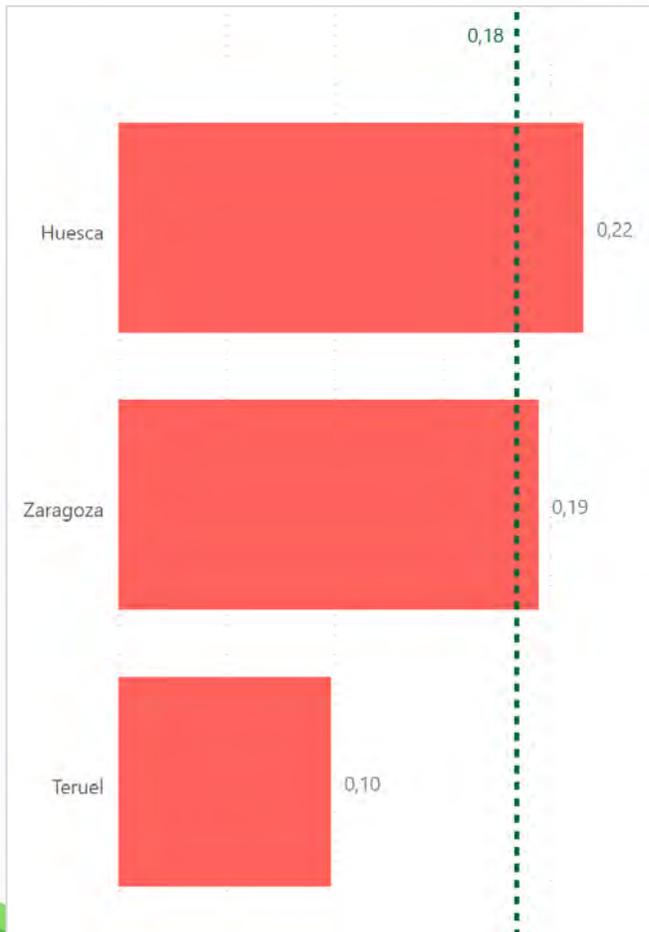


OBRA NUEVA - EVOLUCIÓN DE LA ROTACIÓN

EN ARAGÓN



OBRA NUEVA – PROVINCIAS

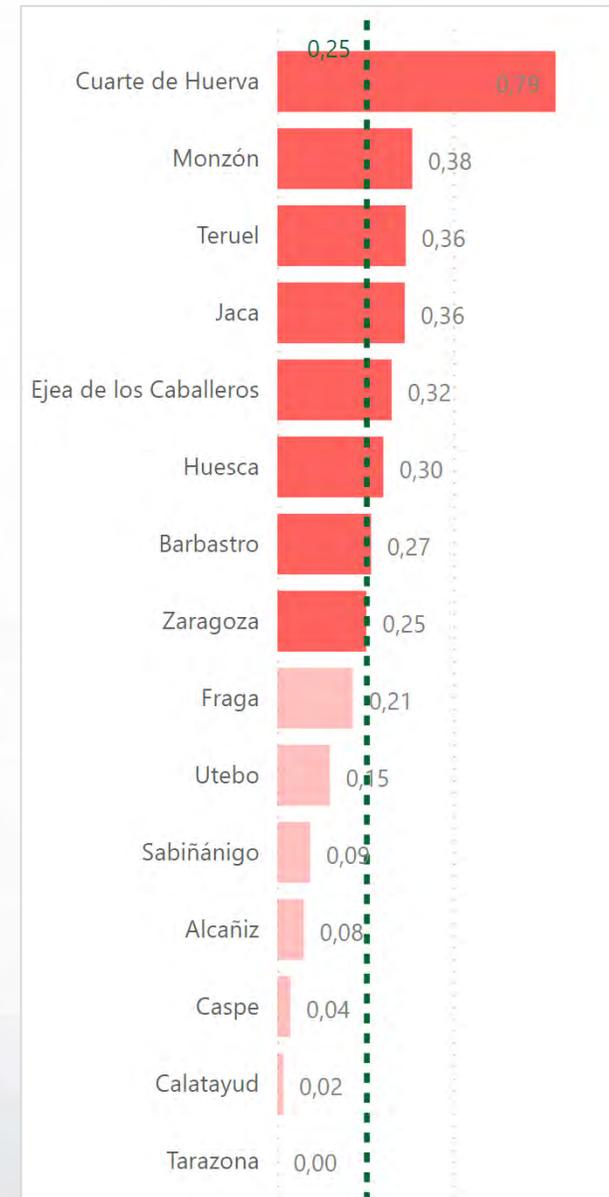


OBRA NUEVA – PRINCIPALES CIUDADES

ROTACIÓN DE VIVIENDAS POR POBLACIÓN



Poblaciones con un parque de viviendas superior a 5.000.



CONCLUSIONES

- El precio la vivienda en Zaragoza se ha incrementado un 3% en compra y un 4,1% en alquiler.
- En 2022, Zaragoza puede haber entrado en máximos de fase de crecimiento de mercado para pasar a una etapa de madurez con estancamiento de ventas y necesidad de observación atenta del precio.
- En general, en Zaragoza existe una sobrevaloración de la oferta particular (18% sobre el precio de mercado).
- El precio del alquiler ha crecido un 4%, siendo la renta media de 630€ para un piso de 70 metros cuadrados.
- Actualmente, la compra como inversión representa un 35% de las operaciones. La rentabilidad bruta del alquiler está en el 7,2%.
- Existen diferencias territoriales en el dinamismo del mercado, tanto en segunda mano como en obra nueva. Las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Cuarte de Huerva, Sabiñánigo y Utebo; y, en obra nueva, Cuarte de Huerva, Monzón y Teruel.

