

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ZARAGOZA



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



CARLOS ALONSO

ÁREA MANAGER DE ARAGÓN



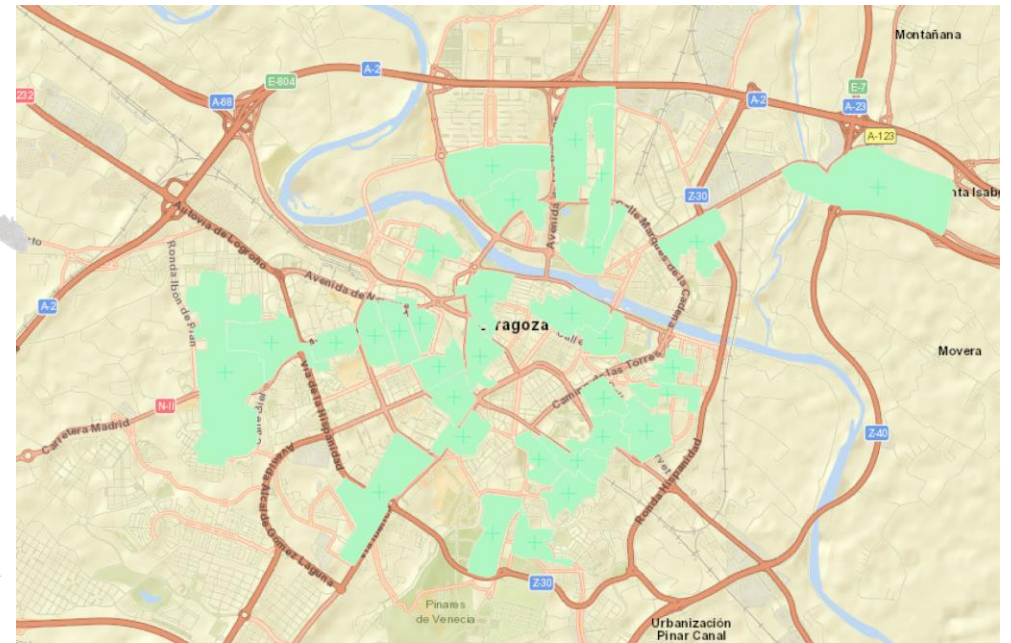
CÁTEDRA **GRUPO TECNOCASA - UPF**
de Análisis del Mercado de la Vivienda



GRUPO TECNOCASA ESPAÑA



Más de 850 oficinas
especialistas en el barrio



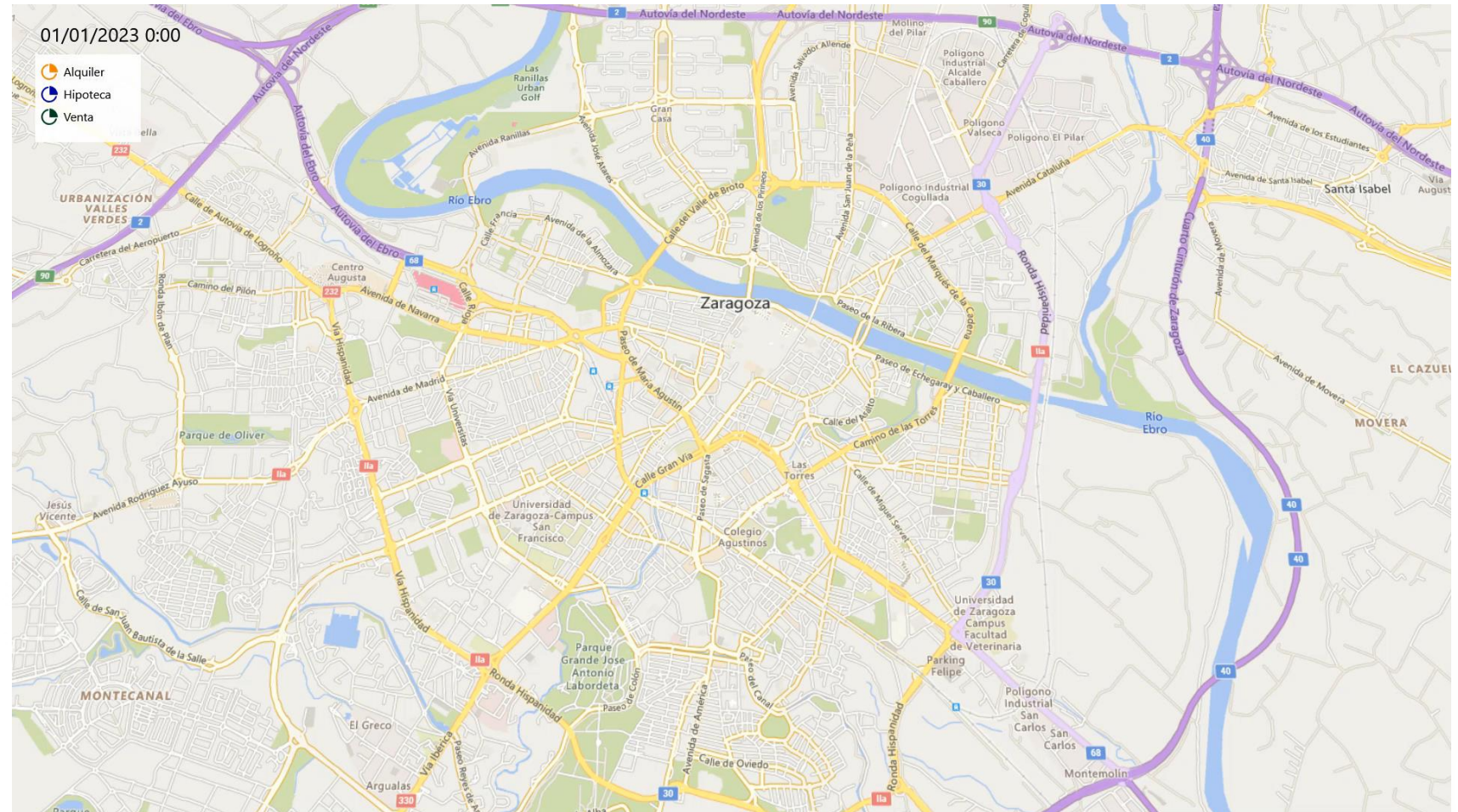
GRUPO TECNOCASA 2023 / ZARAGOZA

EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES DE 2023 HEMOS INTERMEDIADO EN...

426
COMPRAVENTAS

150
HIPOTECAS

250
ALQUILERES



MERCADO INMOBILIARIO

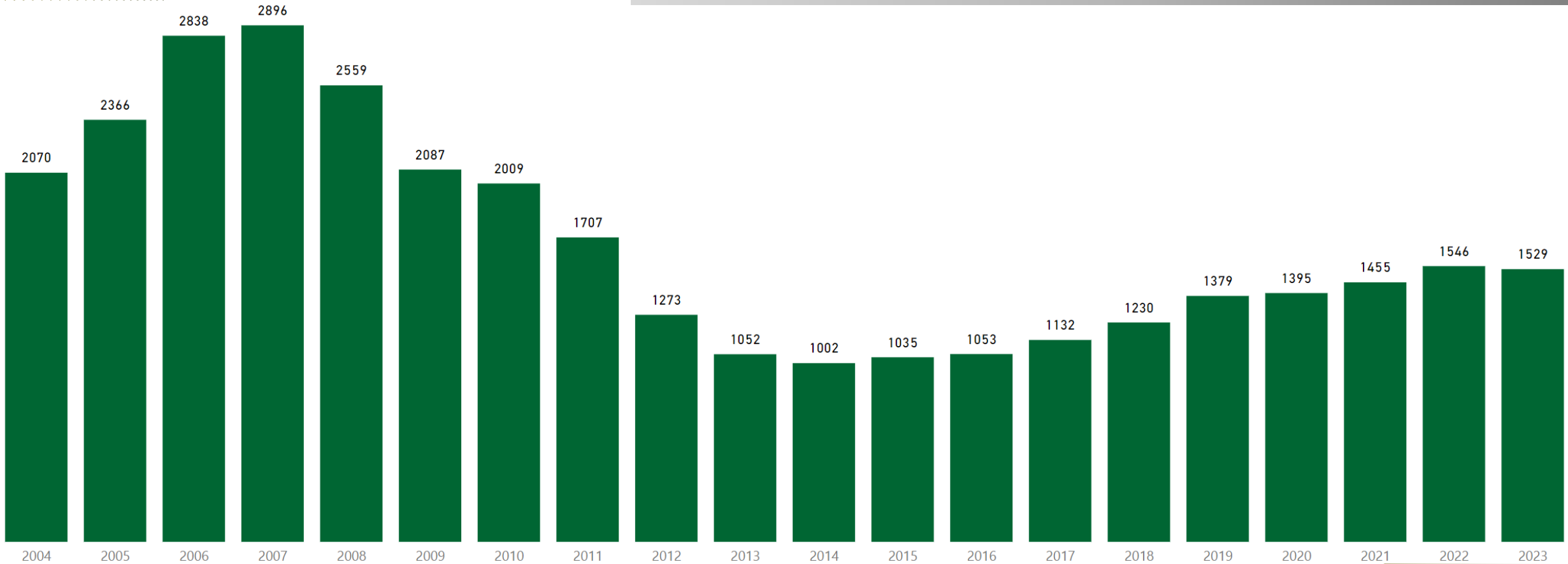


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda



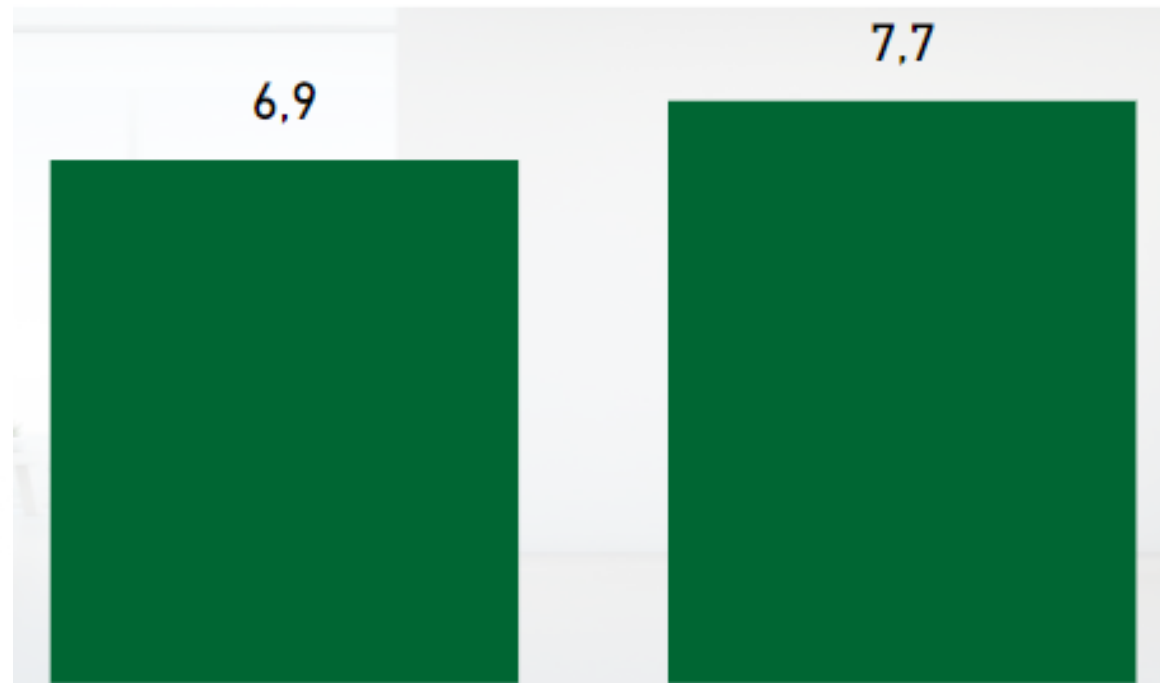
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/m²)

Variación del -1,1%
(primer semestre de 2022 - primer semestre de 2023)



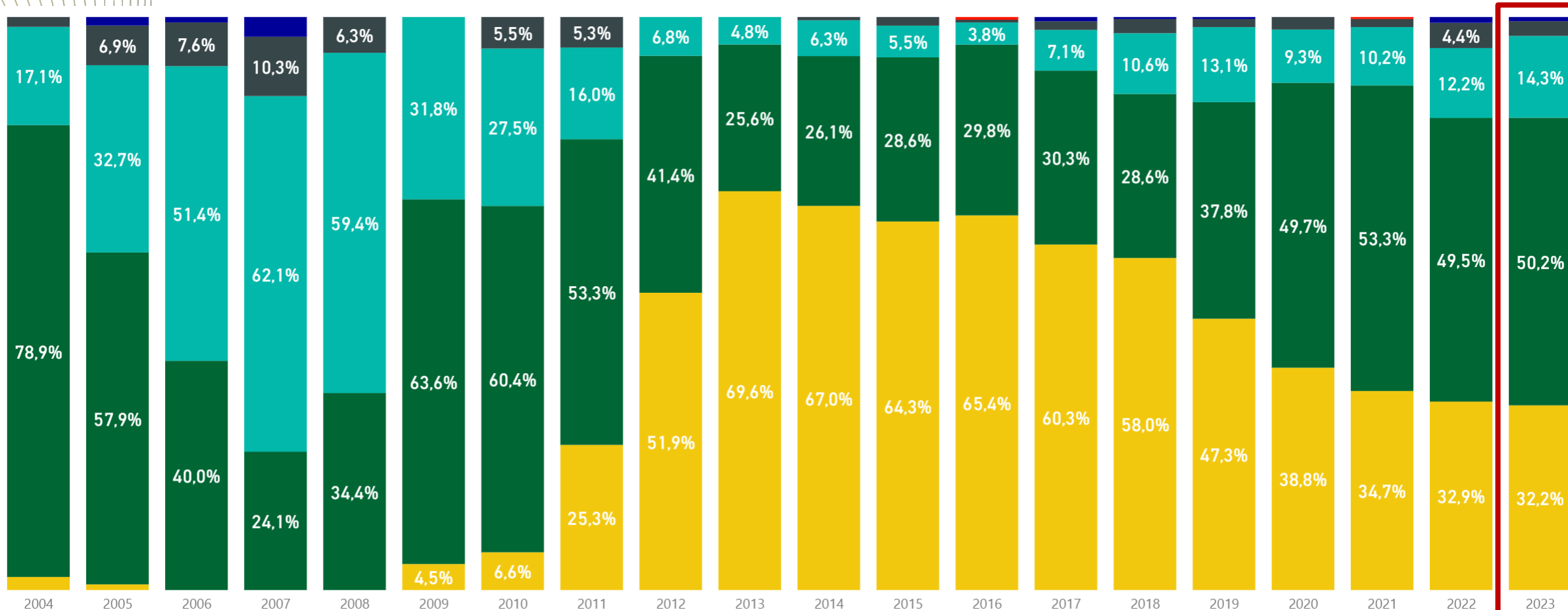
NEGOCIACIÓN DEL PRECIO DE VENTA

En Zaragoza, en 2023
se incrementa la negociación del precio (7,7%).



FRANJAS DE PRECIOS DE COMPRAVENTA

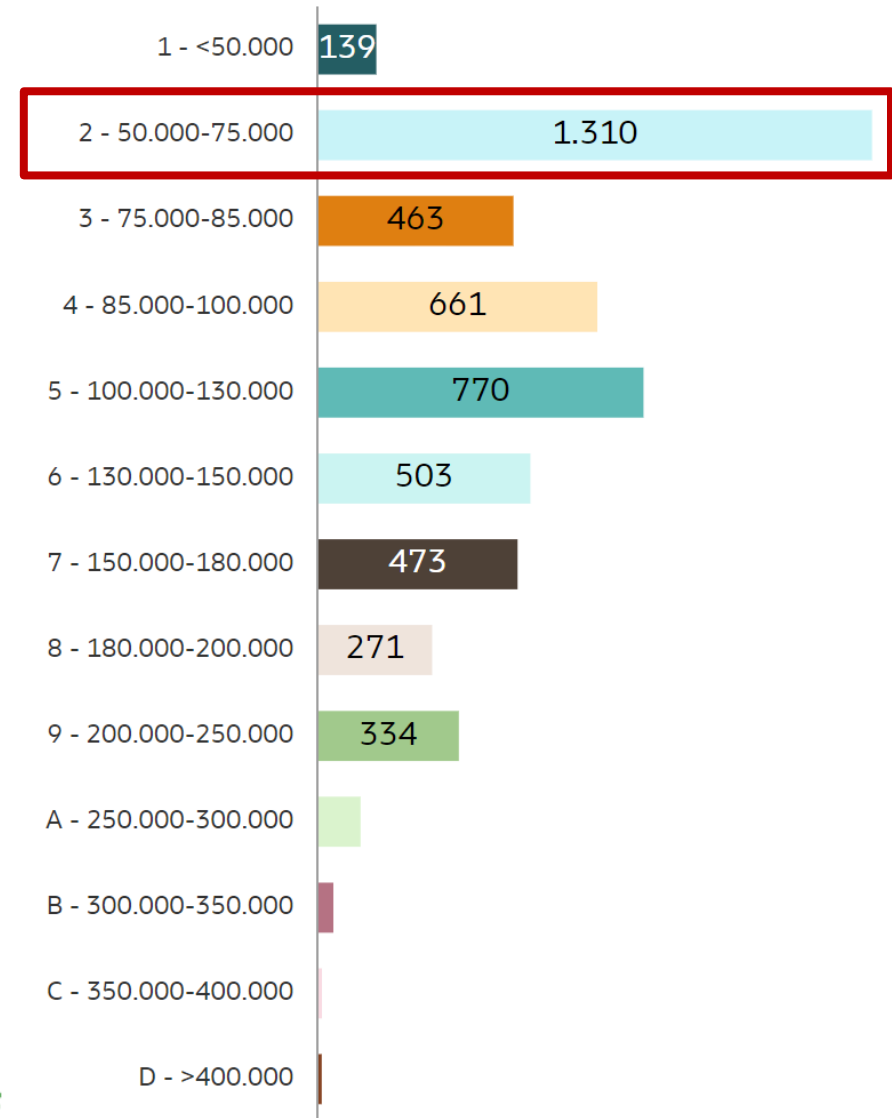
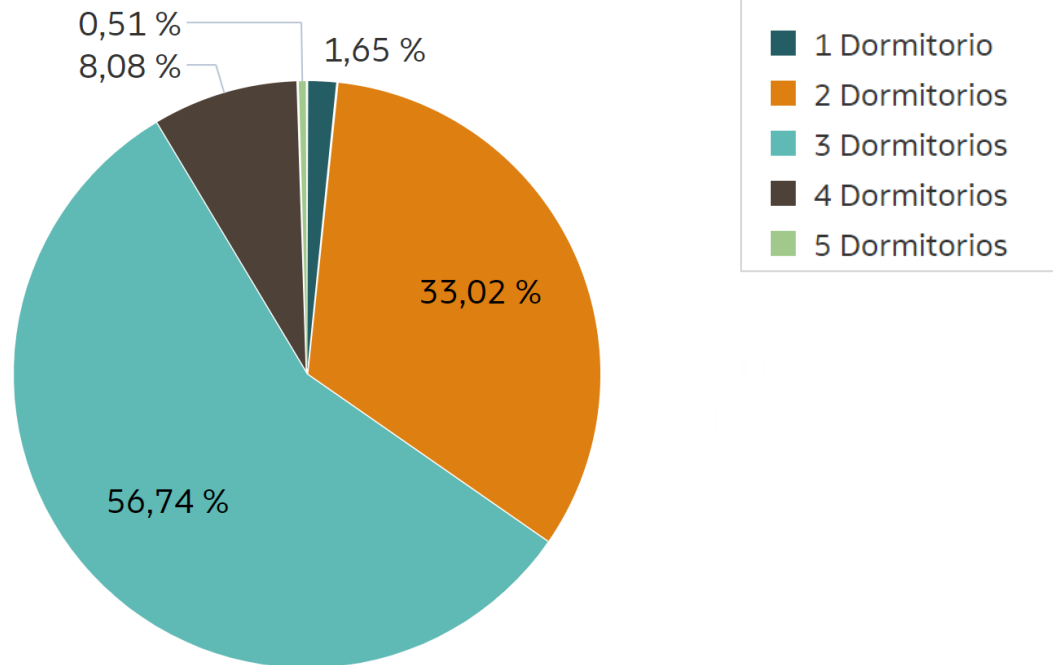
● 1 -75.000€ ó menos ● 2 -75.000€ - 150.000€ ● 3 - 150.000€ - 225.000€ ● 4 - 225.000€ - 300.000€ ● 5 - 300.000€ - 375.000€ ● 6 - 375.001 ó más



ANÁLISIS DE LA DEMANDA / pisos

SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE PISOS...
5.085 SOLICITUDES

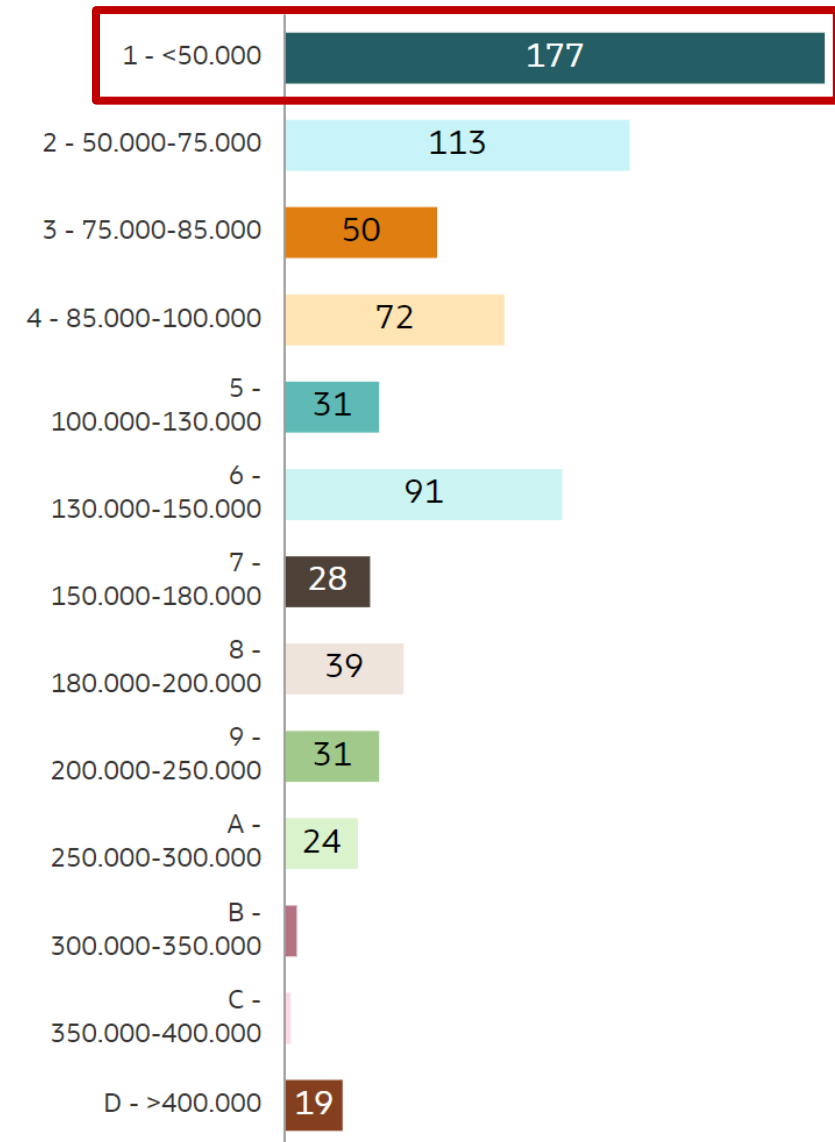
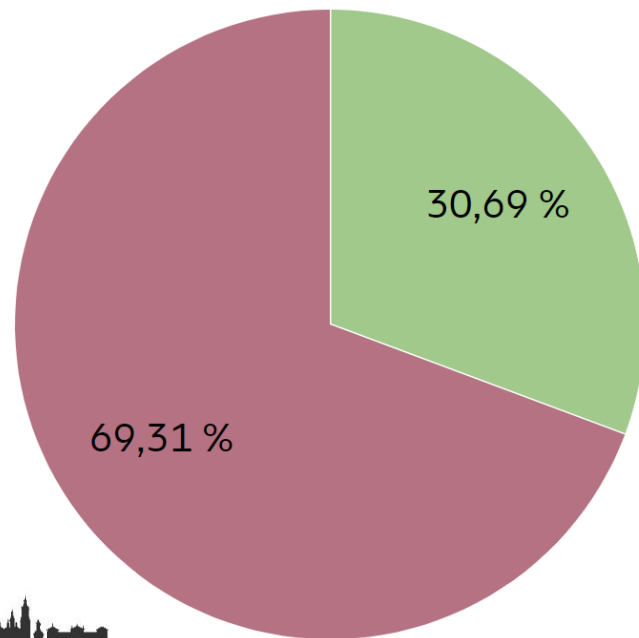


ANÁLISIS DE LA DEMANDA / casas

SOLICITUDES DE COMPRA

DEMANDA DE CASAS...
681 SOLICITUDES

■ Adosada/Pareada ■ Unifamiliar Independiente



LÁZARO CUBERO

DIRECTOR DE ANÁLISIS



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

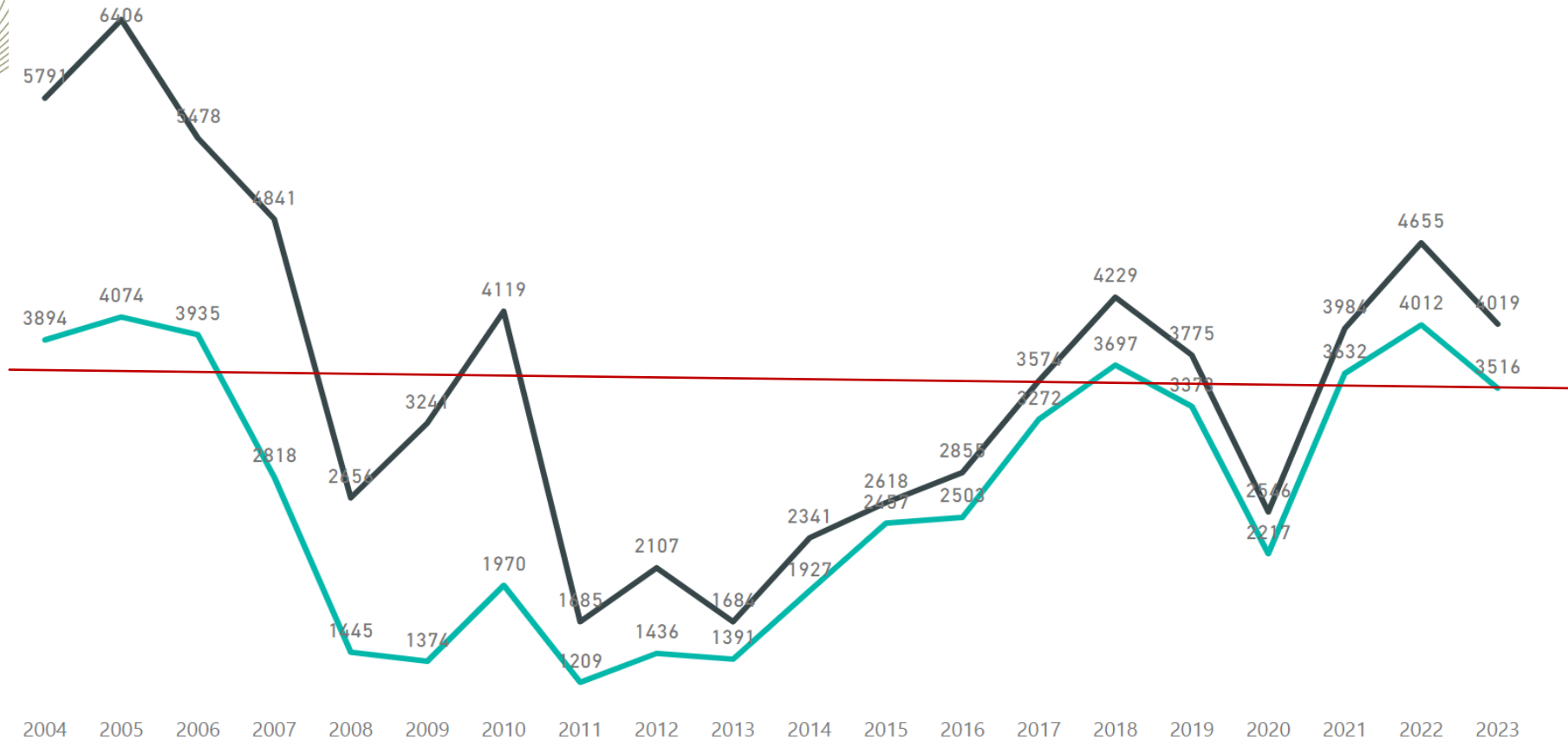


EVOLUCIÓN DE LA VENTA DE VIVIENDAS EN ZARAGOZA

SERIE HISTÓRICA DE VENTAS – PRIMER SEMESTRE (2004-2023)

FUENTE: MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

Tipo vivienda ● 2º mano ● Total



4.019

Total 2023

% último periodo

-13,66

3.516

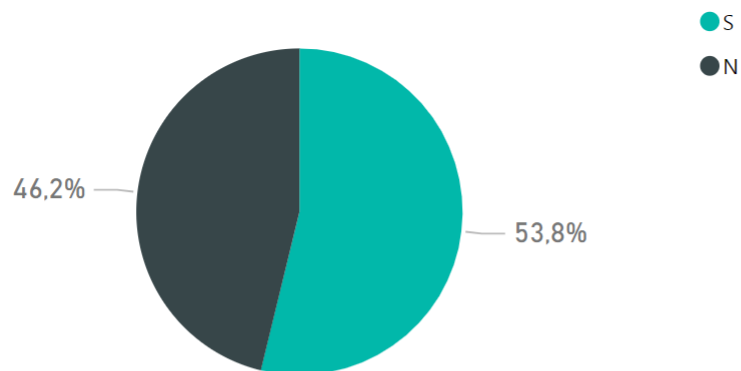
2º mano 2023

% último periodo

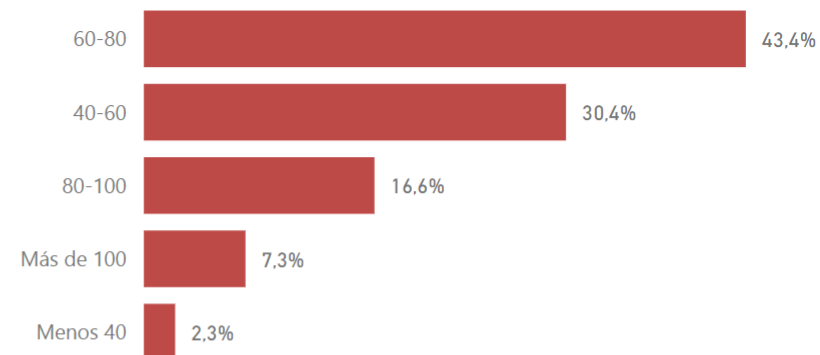
-12,36

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS

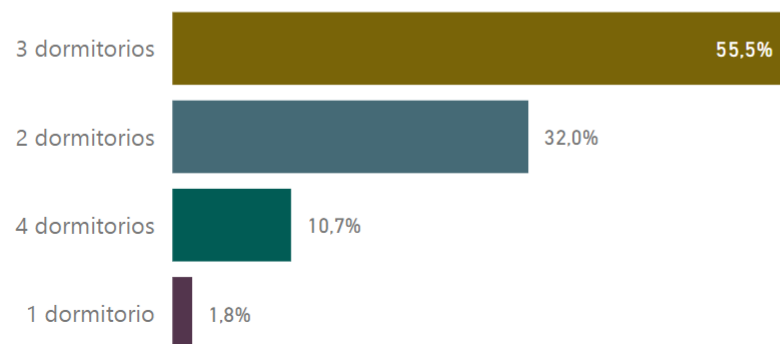
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



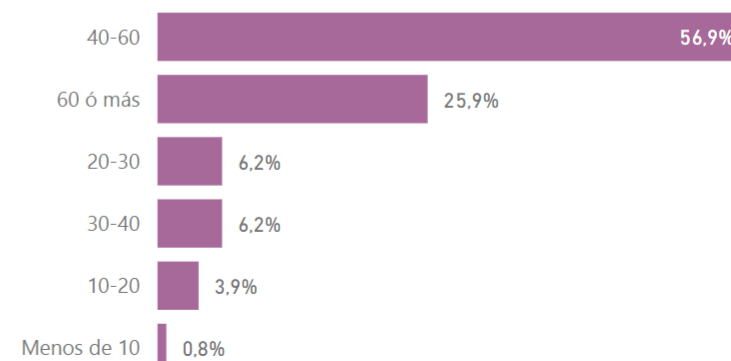
TAMAÑO DE LA VIVIENDA



NÚMERO DE DORMITORIOS

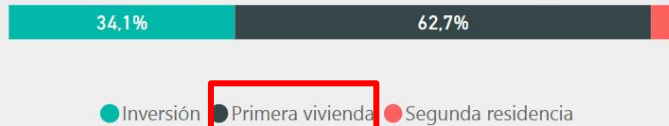


ANTIGÜEDAD DE LA FINCA

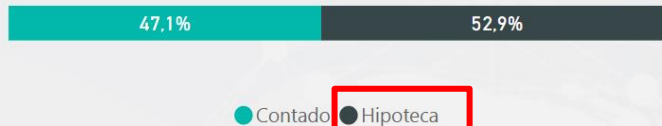


PERFIL DEL COMPRADOR - ZARAZOGA

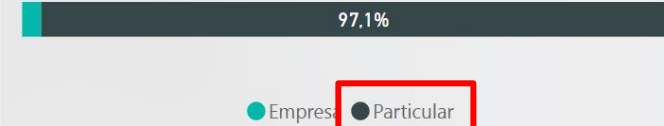
MOTIVACIÓN DE COMPRA



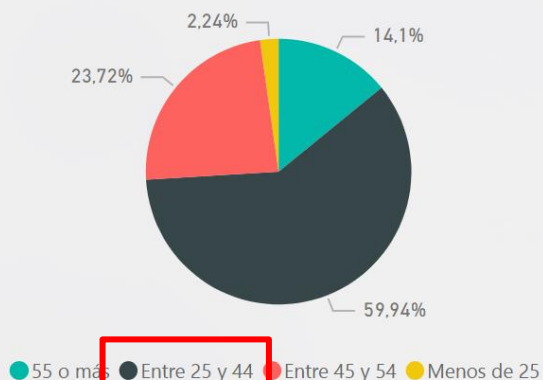
TIPO DE FINANCIACIÓN



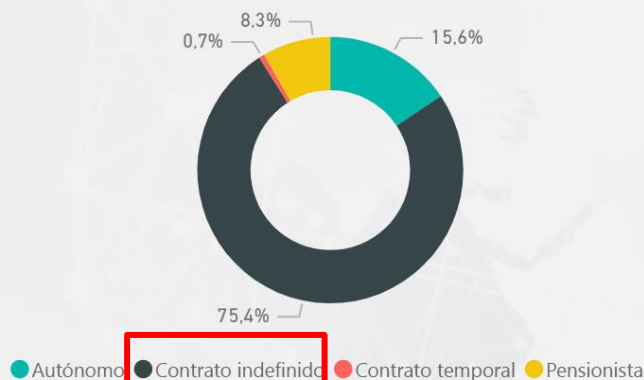
TIPO DE COMPRADOR



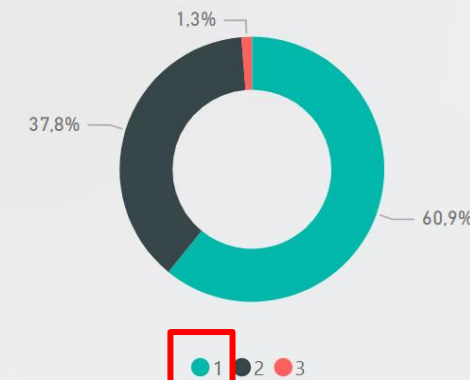
EDAD



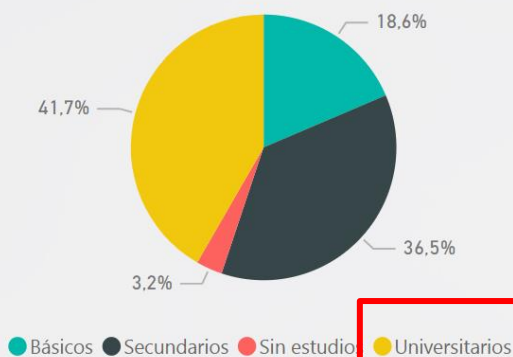
SITUACIÓN LABORAL



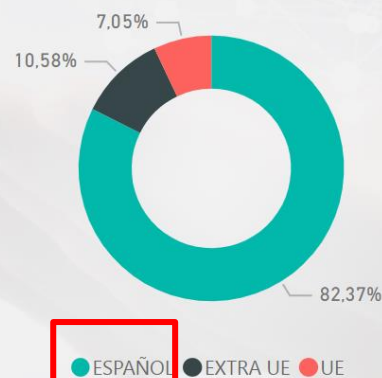
NÚMERO DE COMPRADORES



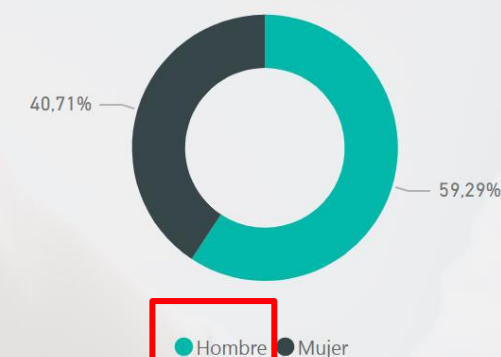
NIVEL DE ESTUDIOS



NACIONALIDAD



GÉNERO



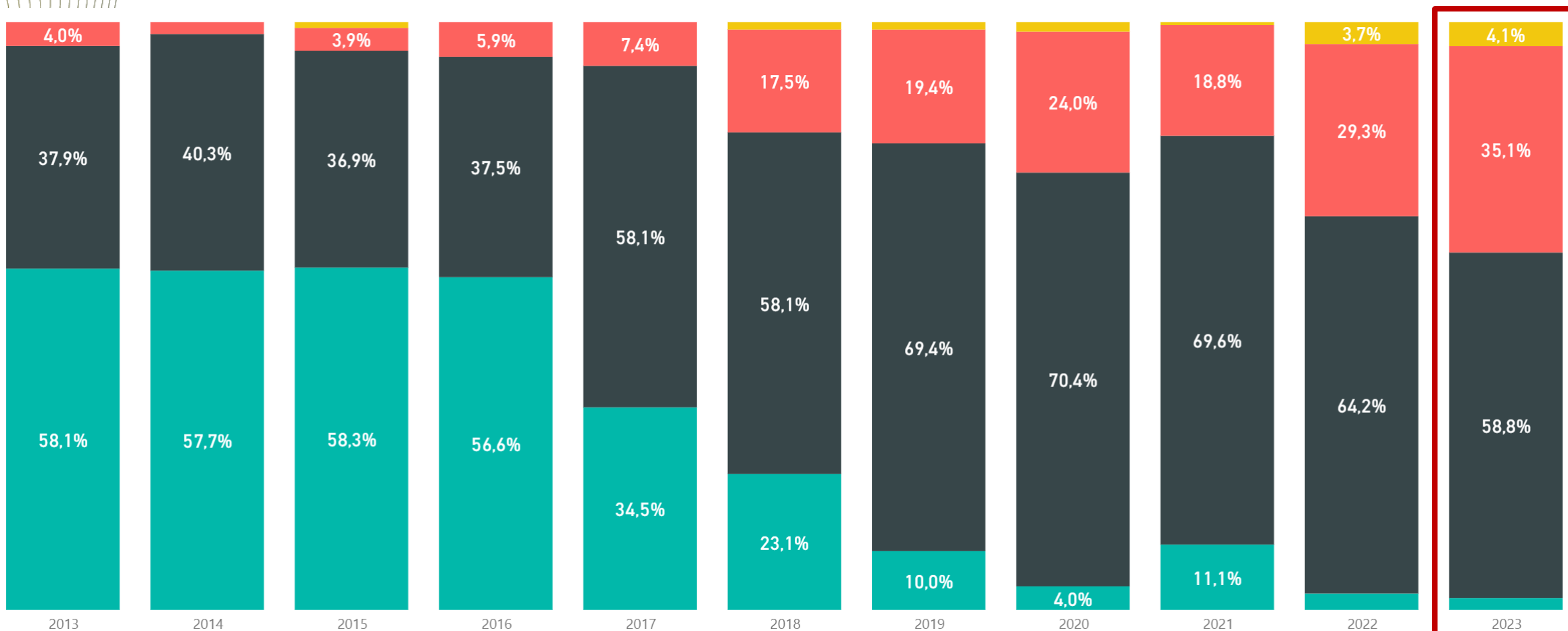
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER (€/m²)

En Zaragoza, el alquiler ha crecido un 4,2% en el último año.



FRANJAS DE PRECIOS DEL ALQUILER

● 1 - 400€ ó menos ● 2 - 400€ - 600€ ● 3 - 600€ - 800€ ● 4 - 800€ - 1000€



RENTABILIDAD NETA POR ALQUILER EN ZARAGOZA

GANANCIA NETA QUE SE OBTENDRÍA ANUALMENTE POR EL ALQUILER, COMPARADA CON LA INVERSIÓN REALIZADA EN LA VIVIENDA (COSTE ADQUISICIÓN).



Precio de la vivienda	107.000€
Coste total de adquisición	117.000€
Ingresos netos por el alquiler	5.556€

RENTABILIDAD NETA **4,7%**



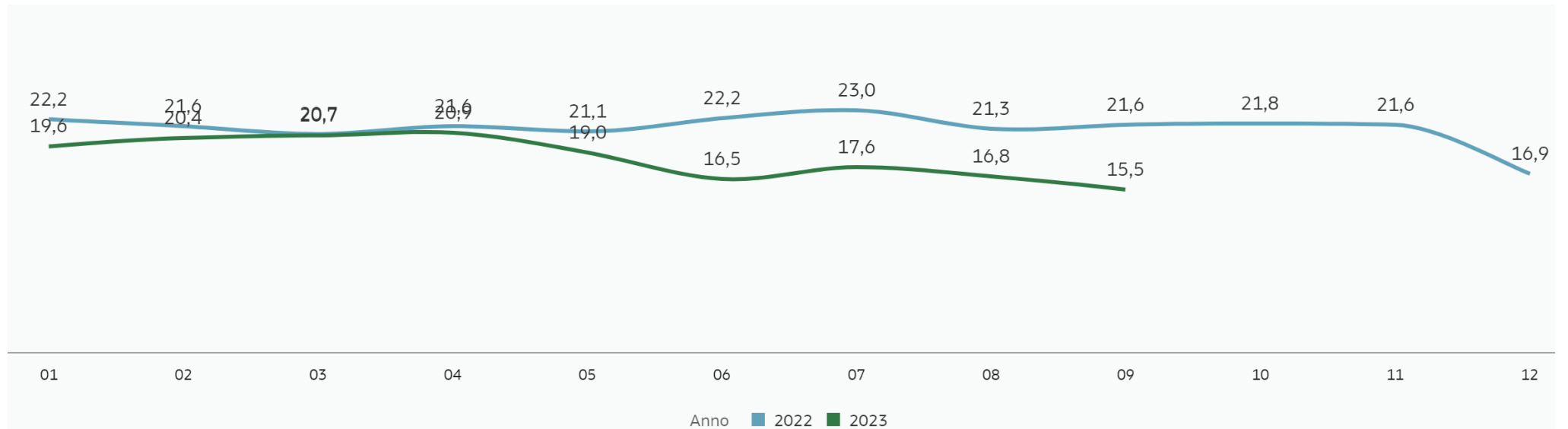
TIEMPO PARA RECUPERAR LA INVERSIÓN (PER)

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

21 AÑOS

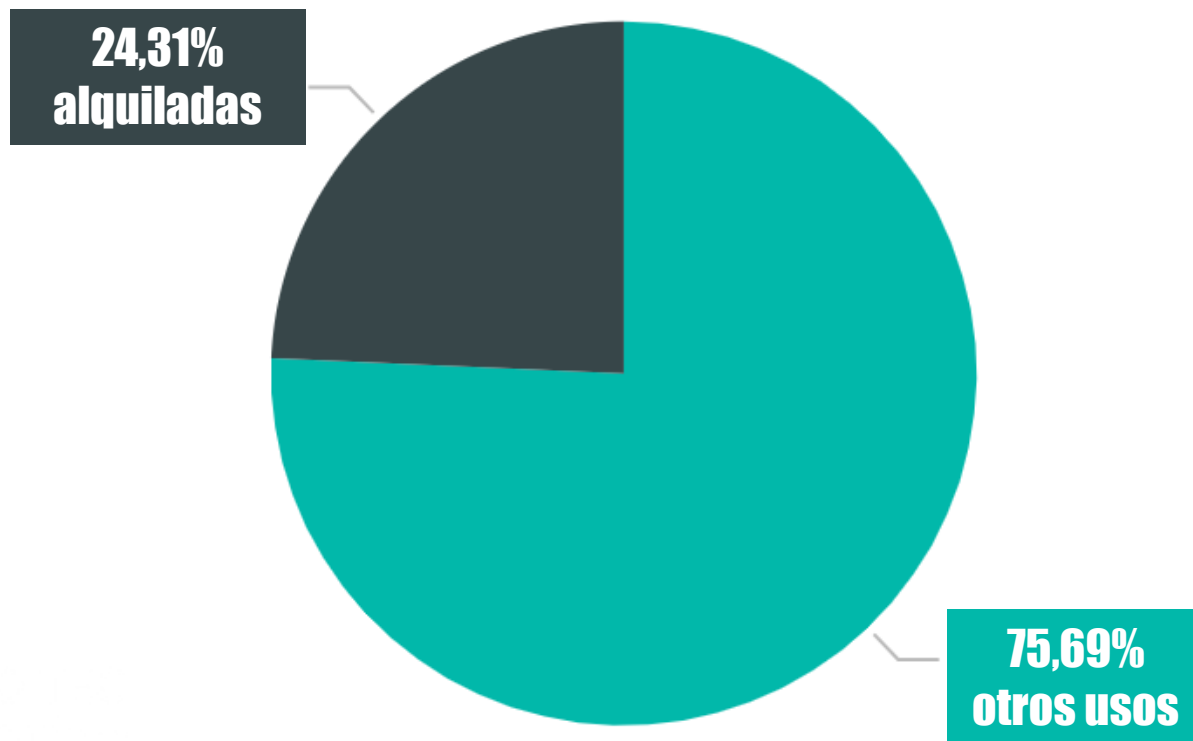
EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE ALQUILER

PROPORCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOBRE EL TOTAL (COMPRAVENTA Y ALQUILER).



Se aprecia una notable caída en la proporción de viviendas en alquiler en la ciudad.

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA ANTERIOR A LA VENTA



NUEVA LEY DE VIVIENDA

IMPACTO EN LA OFERTA DE ALQUILER
EN ZARAGOZA

TOTAL DE VIVIENDAS
327.484

VIVIENDAS ALQUILADAS
41.350

REDUCCIÓN DE LA OFERTA UN 13,5%

5.582 viviendas menos

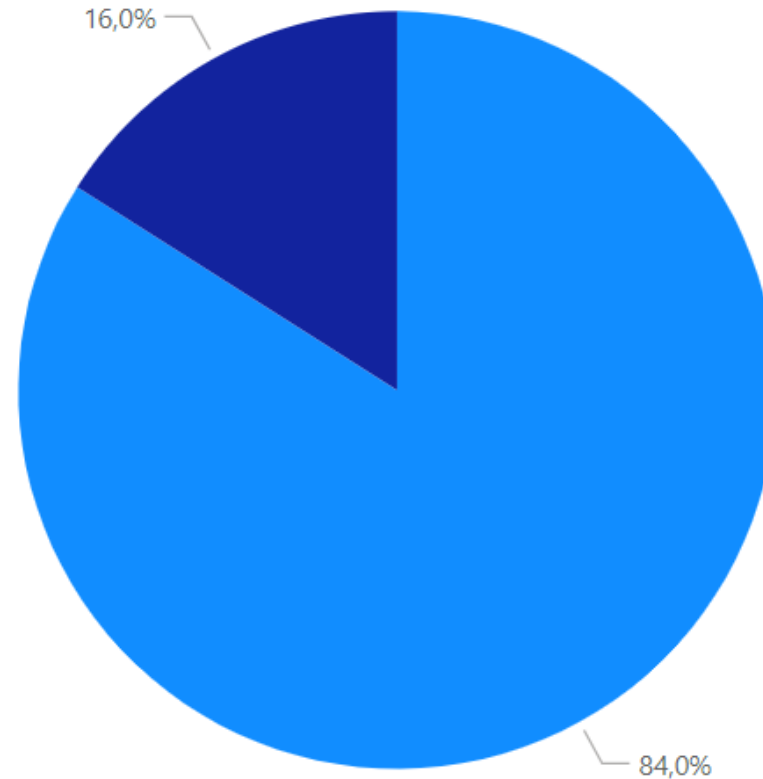
Un 8,9% de propietarios venderá

3.672 viviendas

Un 4,6% cambiará de modalidad

1.910 viviendas

CAUSAS QUE INCIDEN EN LA REDUCCIÓN DE LA OFERTA

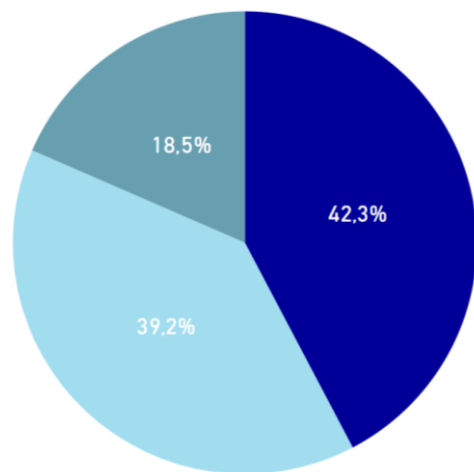


● La inseguridad jurídica. ● Límite a las rentas en las zonas tensionadas.

OPCIONES DE FINANCIACIÓN EN 2023

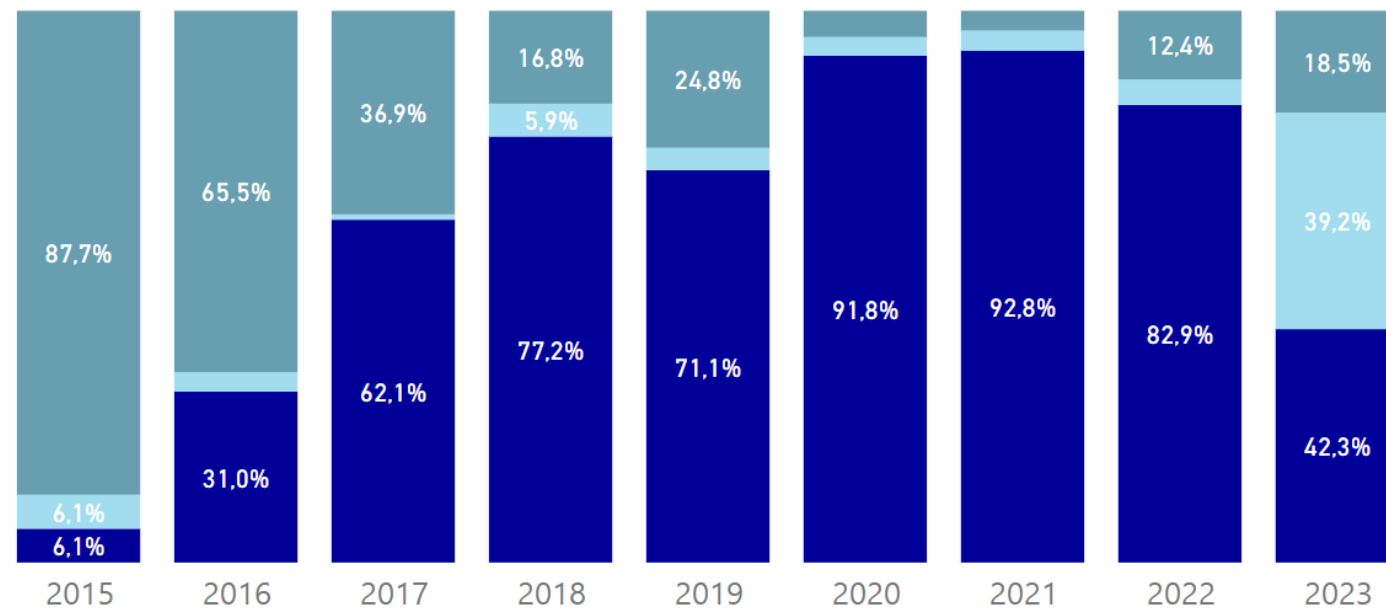
DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS APLICADO

Está aumentando la proporción de hipotecas a tipo variable y mixto.

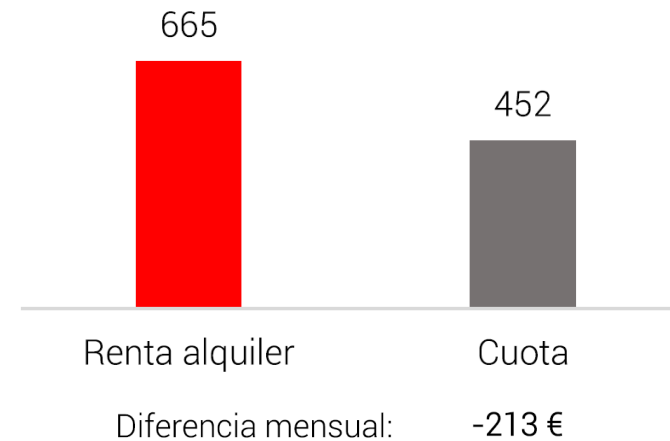


● Fijo ● Mixto ● Variable

● Fijo ● Mixto ● Variable



COMPRAR vs ALQUILAR EN ZARAGOZA



VIVIENDA TIPO

Metros	70m ²
Precio de venta	107.000 €
Importe del préstamo	85.600 €
Renta de alquiler	665 €

COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:



Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	4% *

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

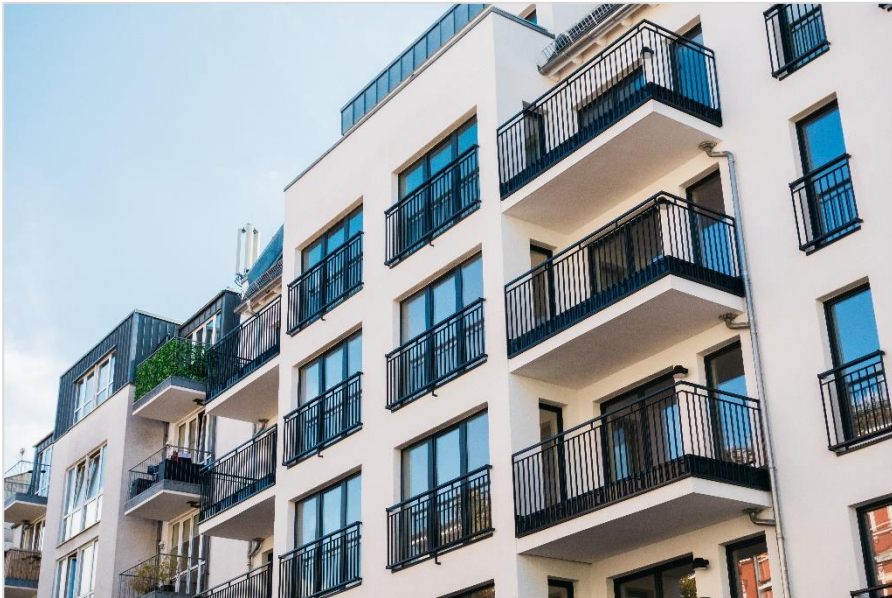
DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO 2022



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

OBJETIVOS DEL 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, obra nueva y protección oficial) 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).

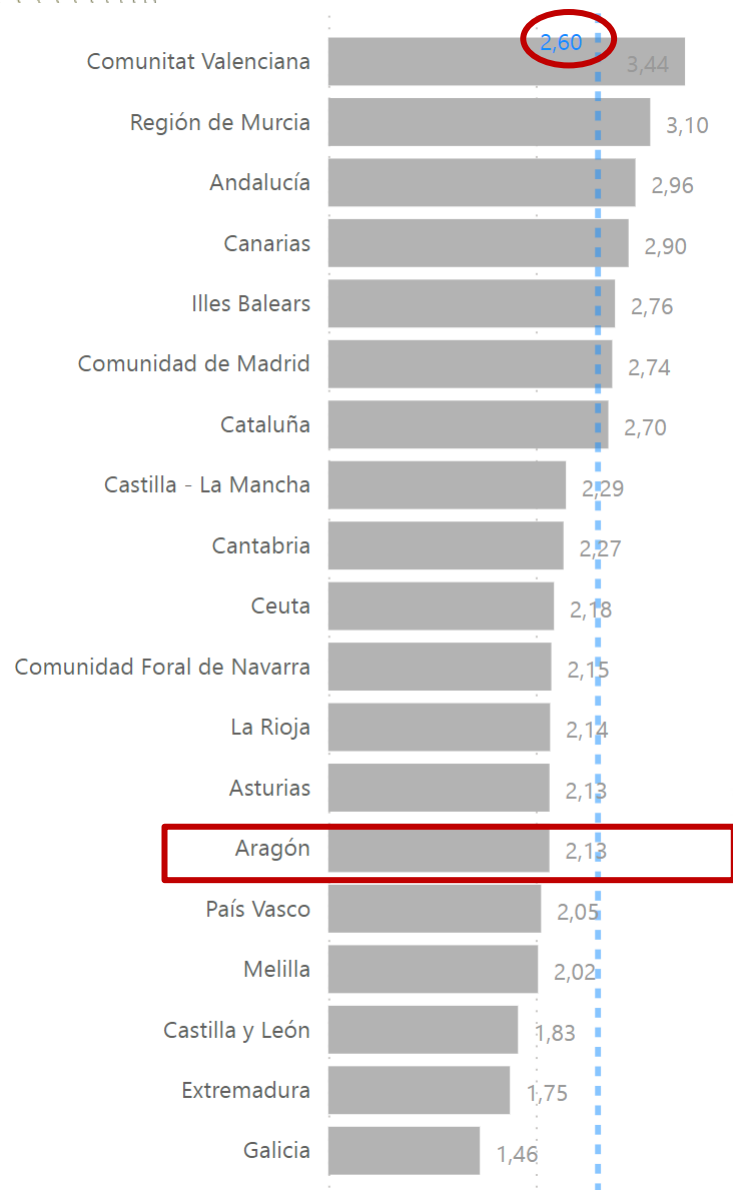
DEFINICIÓN Y SEGUIMIENTO DEL DINAMISMO



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.

- Las tipologías estudiadas son:
 - Vivienda usada,
 - Obra nueva,
 - Vivienda protegida.

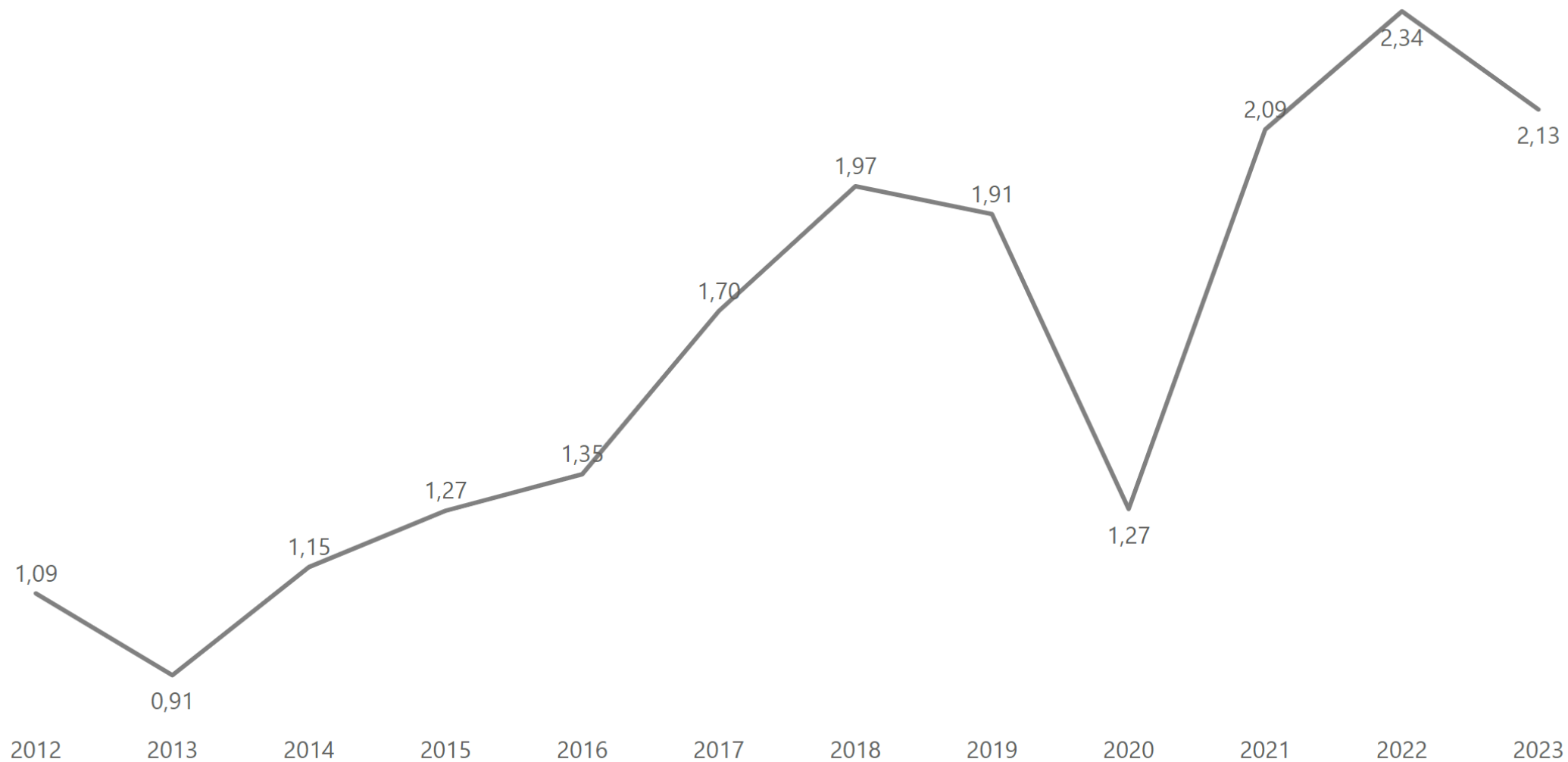
VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - CCAA



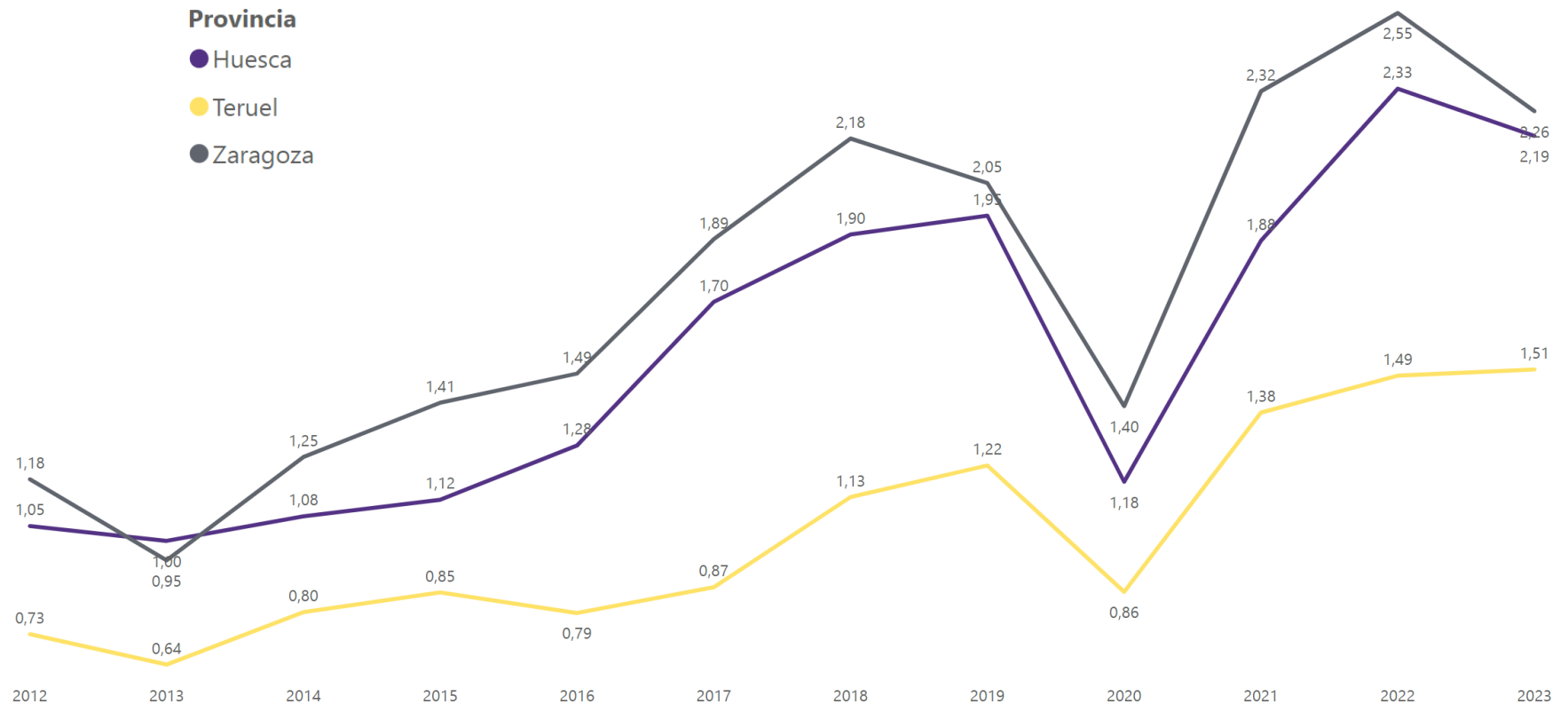
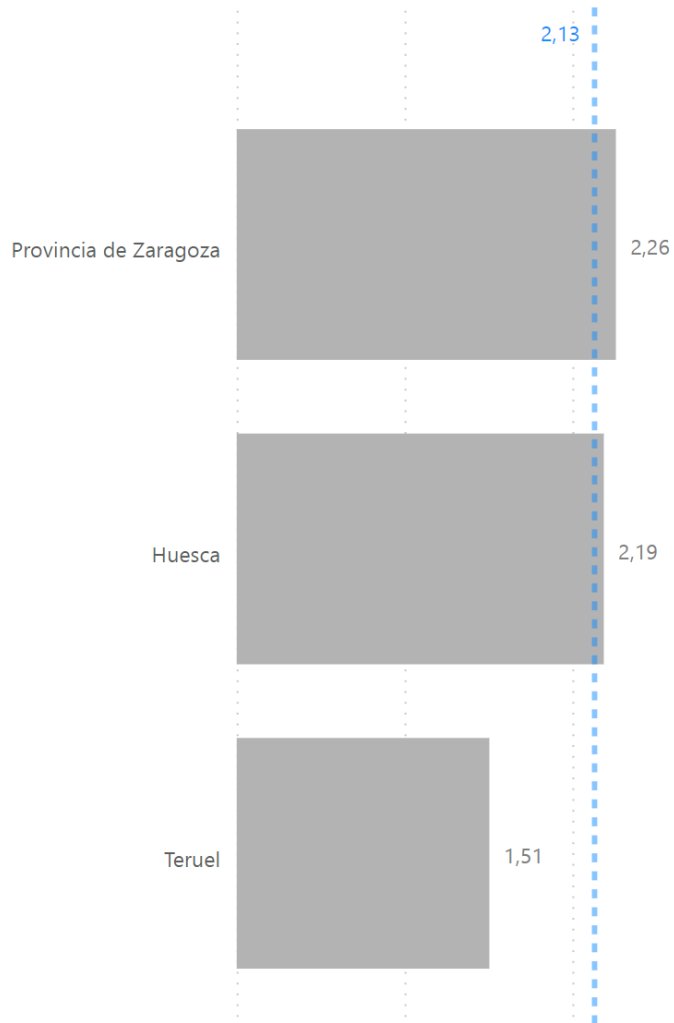
La media nacional es 2,6 ventas cada 100 viviendas.

En Aragón, la rotación es de 2,13 ventas cada 100 viviendas, por debajo de la media nacional.

EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO EN ARAGÓN



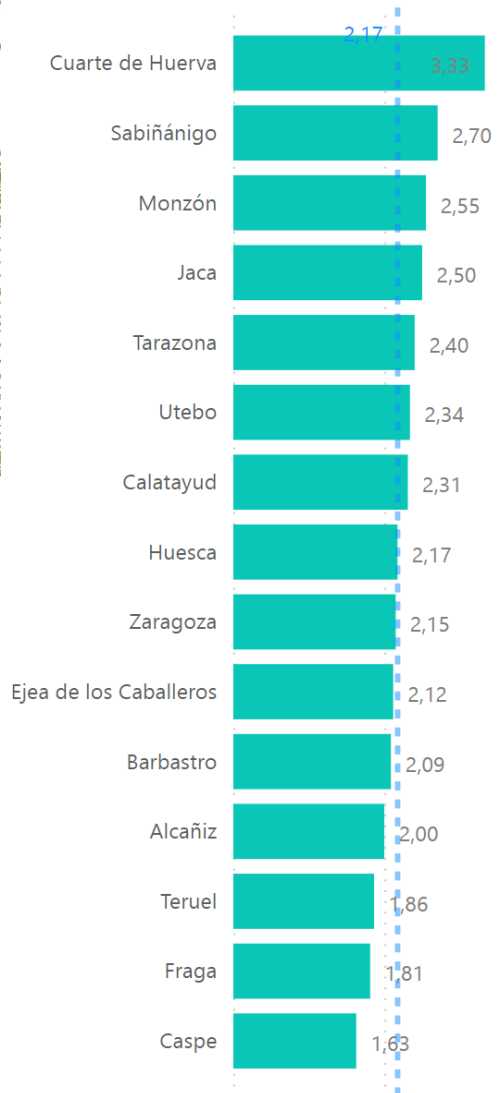
VENTAS CADA 100 VIVIENDAS – PROVINCIAS ARAGÓN



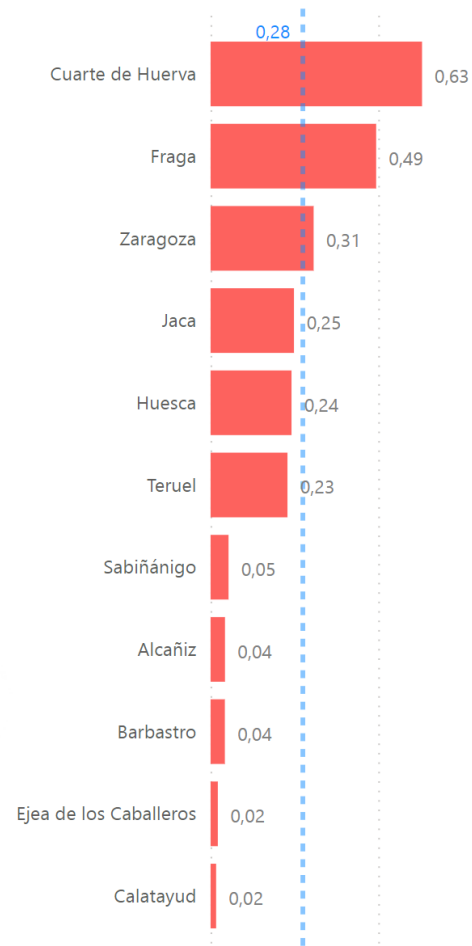
VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - POBLACIÓN

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 5.000 unidades

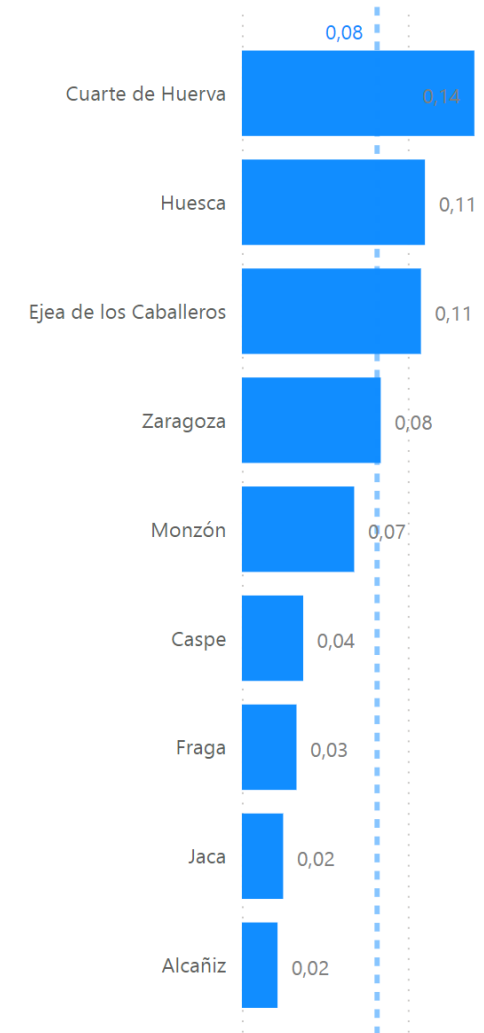
SEGUNDA MANO



OBRA NUEVA



VIVIENDA PROTEGIDA



CONCLUSIONES

- El precio la vivienda en Zaragoza ha disminuido un -1,1% en compra, el alquiler se ha incrementado un 4,2%.
- Las ventas de segunda mano han descendido un 13%.
- En general, en Zaragoza existe una sobrevaloración de la oferta particular (17,5% sobre el precio de mercado).
- Las nuevas condiciones hipotecarias conllevan el crecimiento de las hipotecas a tipo mixto.
- 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 Monzón. En obra nueva: Cuarte, Fraga y Zaragoza y en vivienda protegida: Cuarte, Huesca y Ejea de los Caballeros.
- Se detecta una disminución de la oferta de alquiler en Zaragoza. El parque de viviendas en alquiler podría reducirse un 13,5% como consecuencia de la Nueva Ley de vivienda (unas 5.600 viviendas menos).



ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ZARAGOZA



CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

