

LA NUEVA LEY DE VIVIENDA PODRÍA REDUCIR LA OFERTA DE ALQUILER EN LA CIUDAD UN 13,5%

El precio de la vivienda en Zaragoza empieza a bajar, mientras que el alquiler sigue al alza

Zaragoza, 3 de octubre de 2023.- El precio de compraventa de vivienda usada en la ciudad de Zaragoza empieza a bajar, concretamente lo hace un -1,1% en tasa interanual (primer semestre de 2023 / primer semestre de 2022), y el precio del metro cuadrado se sitúa en 1.529 euros. Por su parte, el precio del alquiler sigue al alza, con un aumento del 4,2% en el último año y el metro cuadrado a 9,5€.

Son datos del informe *Análisis del mercado de la vivienda en Zaragoza*, 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 más de 40 oficinas franquiciadas. El estudio ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en la capital aragonesa.

En la presentación también se han tratado dos nuevos informes de la Cátedra Grupo Tecnocasa – Universitat Pompeu Fabra (UPF) de *Análisis del mercado de la vivienda*. El primero analiza el impacto de la nueva ley de vivienda en el mercado de alquiler de la ciudad; el segundo, el dinamismo inmobiliario en la comunidad de Aragón.

PRECIO DE LA VIVIENDA Y CARACTERÍSTICAS

Carlos Alonso, responsable del Grupo Tecnocasa en Aragón, ha comentado que *'el 50,2% de las viviendas vendidas en la ciudad este año está en la franja de entre 75.000€ y 150.000€'*, mientras que un destacable 32,2% han sido vendidas por 75.000€ o menos.

La vivienda tipo vendida en Zaragoza en 2023 tiene las siguientes características: cuenta con ascensor (53,8%), tiene una superficie media de entre 60 y 80 metros cuadrados (43,4%), tres habitaciones (55,5%), y una antigüedad media de entre 40 y 60 años (56,9%).

En relación al mercado del alquiler, Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha comentado que la franja de precios más común en Zaragoza es la de viviendas de entre 400€ y 600€ al mes (un 58,8%). Esta proporción ha bajado 5,4 puntos en relación a hace un año (64,2%). Por su parte, el porcentaje de viviendas con un precio de entre 600€ y 800€ al mes ha subido, pasando de ser el 29,3% en 2022 al 35,1% en 2023. Asimismo, Cubero ha destacado que la disminución de la oferta de alquiler en la ciudad se viene dando a lo largo de los últimos meses.

Finalmente, Cubero ha comentado, en relación al precio de la vivienda en la ciudad, 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 17,5% 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 bajar'*.

FINANCIACIÓN PARA LA COMPRA DE UN INMUEBLE

El 42,3% de los nuevos compradores que ha financiado la adquisición de un inmueble en 2023 con un préstamo hipotecario lo ha hecho con un tipo de interés fijo, una cifra lejana al 82,9% de hace un año. Así, ahora los préstamos a tipo mixto y variable engloban más de la mitad de las nuevas hipotecas concedidas (57,7%).

Para más información:

Departamento de Comunicación
93 478 19 71 / 609 301 759
comunicacion@tecnocasa.com

1 de 2

IMPACTO DE LA NUEVA LEY DE VIVIENDA

El límite a las rentas en las zonas tensionadas (16%) y la inseguridad jurídica (84%) podrían llevar a muchos propietarios de Zaragoza a retirar sus inmuebles del mercado del alquiler y buscar otras opciones de negocio. Esto supondría la desaparición de más 5.600 viviendas que actualmente están alquiladas, o lo que es lo mismo, la oferta de alquiler se reduciría un 13,5% en la capital aragonesa.

Una vez finalizado el contrato de alquiler vigente, un 8,9% de los propietarios en Zaragoza se plantea la venta de la vivienda, mientras que un 4,6% baraja otras opciones como, por ejemplo, el arrendamiento para uso distinto al de vivienda.

COMPRAR PARA ALQUILAR

La compra de una vivienda como inversión y con el objetivo de ponerla en el mercado del alquiler es un valor refugio en nuestro país. Así, el porcentaje de inversores en Zaragoza en 2023 ha sido del 34,1% del total de compraventas realizadas.

Con esta premisa, Cubero ha destacado la *'buena rentabilidad neta del alquiler en Zaragoza'*. Con un inmueble en alquiler en la ciudad se puede obtener una *'rentabilidad anual del 4,7%'*. 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 es de 21 años.

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 107.000€, con una hipoteca de 85.600€ (80% del valor del inmueble), a un interés anual del 4% y a un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 452€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 665€, con una diferencia de 213€.

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ARAGÓN

El estudio del dinamismo del mercado inmobiliario de compraventa en España se realiza a partir de tres premisas (segunda mano, obra nueva y, por primera vez, vivienda protegida) en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y, finalmente, población).

Las fuentes utilizadas son de información pública: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y el Catastro; y para el estudio se ha utilizado la ratio de rotación, porcentaje que mide las ventas anuales que se realizan cada 100 viviendas.

En relación al dinamismo del mercado inmobiliario en Aragón podemos ver datos interesantes. Aragón tiene un dinamismo (2,13) por debajo de la media nacional, que se sitúa en 2,6 ventas por cada 100 viviendas, y también por debajo de su dinamismo en 2022 (2,34). A nivel nacional, las CCAA con un mayor dinamismo son las que lindan con el Mediterráneo, más la Comunidad de Madrid y las islas (Baleares y Canarias).

La provincia aragonesa más dinámica es Zaragoza (2,26), seguida de Huesca (2,19) y Teruel (1,51). Si acotamos un poco más, en compraventa de segunda mano, las poblaciones (con un parque de viviendas superior a 5.000 unidades) más dinámicas son: Cuarte de Huerva, Sabiñánigo y Monzón. En obra nueva: Cuarte de Huerva, Fraga y Zaragoza; y en vivienda protegida: Cuarte de Huerva, Huesca y Ejea de los Caballeros.

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 3.900 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 850 oficinas franquiciadas. Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.

Para más información:
Departamento de Comunicación
93 478 19 71 / 609 301 759
comunicacion@tecnocasa.com