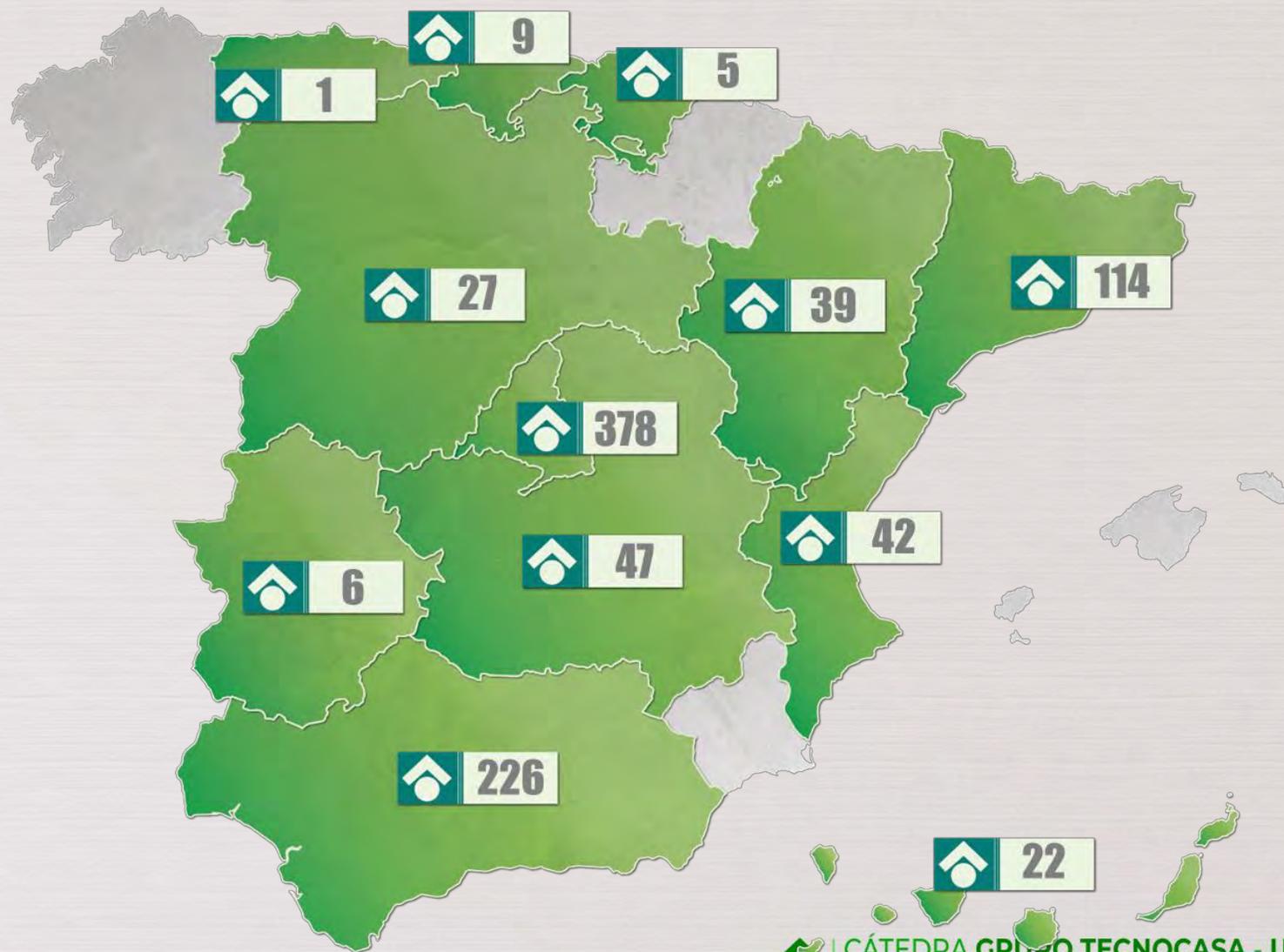


ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ZARAGOZA

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



El Grupo Tecnocasa en 2024



Más de
915
oficinas

DATOS ACTUALIZADOS A DICIEMBRE/24

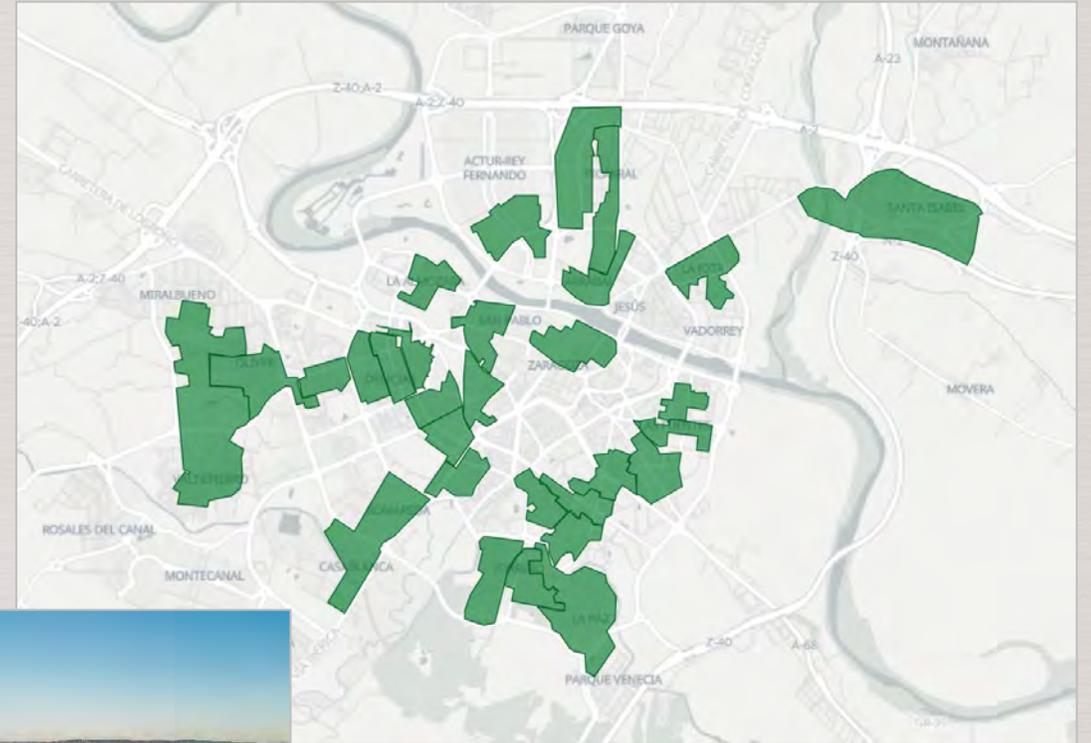
 **CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF**
de Análisis del Mercado de la Vivienda



Desarrollo en Zaragoza

Actualmente tenemos
36 oficinas en la ciudad

31 Tecnocasa
5 Kiron



Desarrollo en Zaragoza

3 nuevas oficinas | **San José Sertvet**
San José Sagasta
Barrio Jesús



El Grupo Tecnocasa en 2024

ZARAGOZA

604 compraventas
237 hipotecas
323 alquileres



Nuestra cuota de mercado (vivienda de segunda mano)

NACIONAL 7%



Barcelona 6,4%



Madrid 10%



Valladolid 12,5%



Málaga 5,6%



Sevilla 8,1%



Zaragoza 9,2%

MERCADO INMOBILIARIO

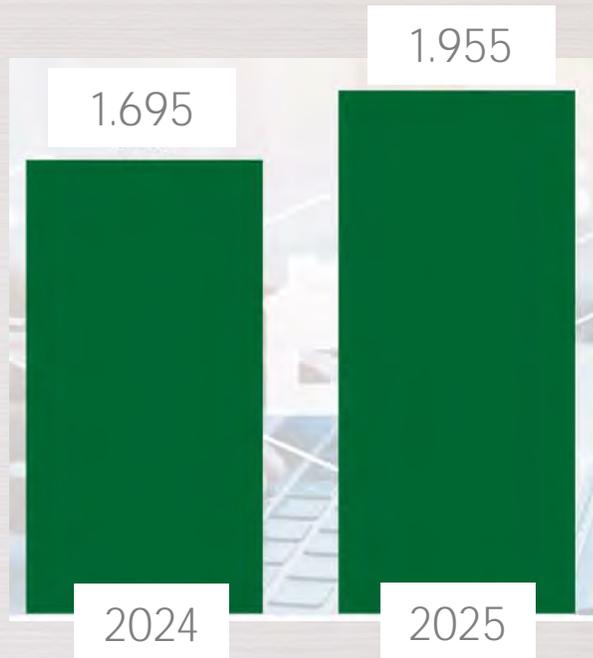


CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA - UPF
de Análisis del Mercado de la Vivienda

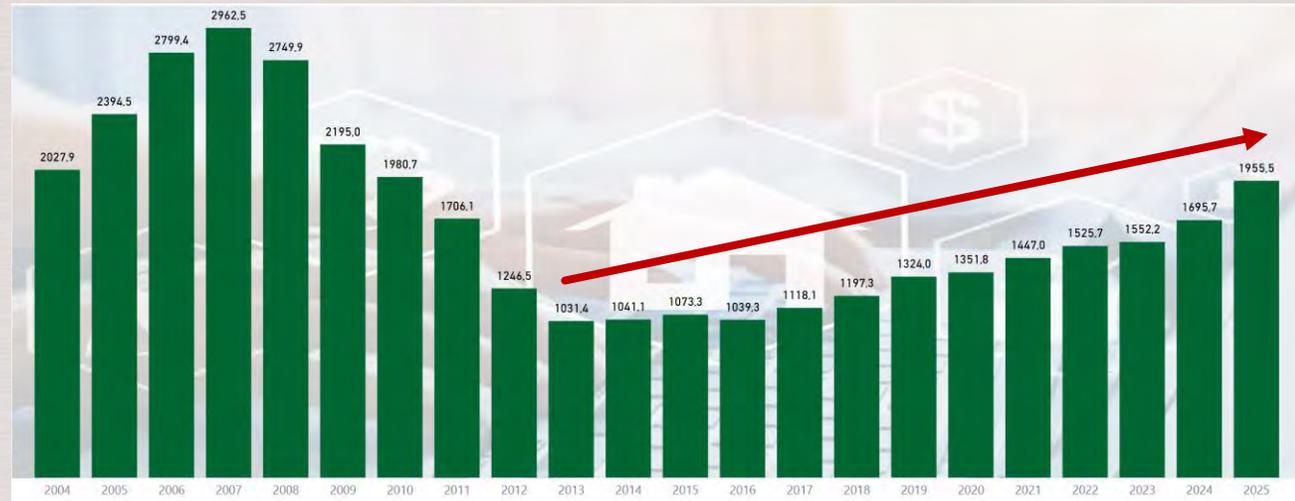


Evolución del precio de la vivienda en Zaragoza

Variación del precio de compraventa del **15,3%**

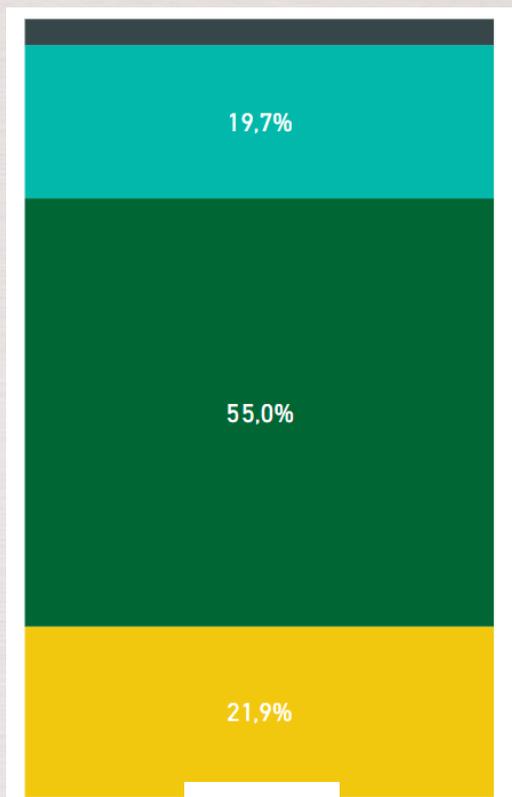


Desde 2013, el precio se ha incrementado un 89,6%.



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



2024



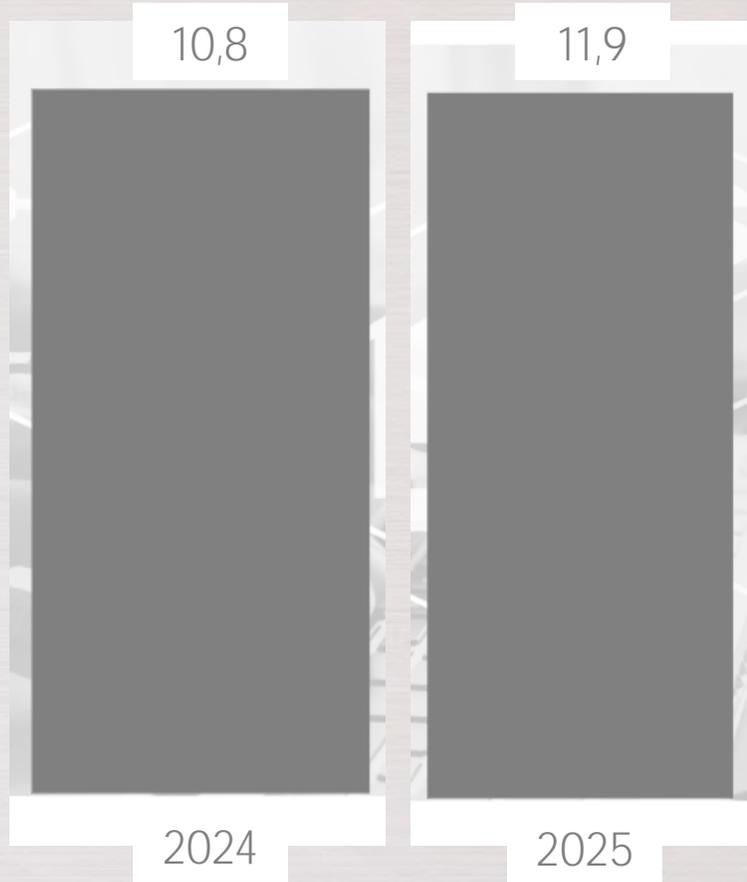
2025



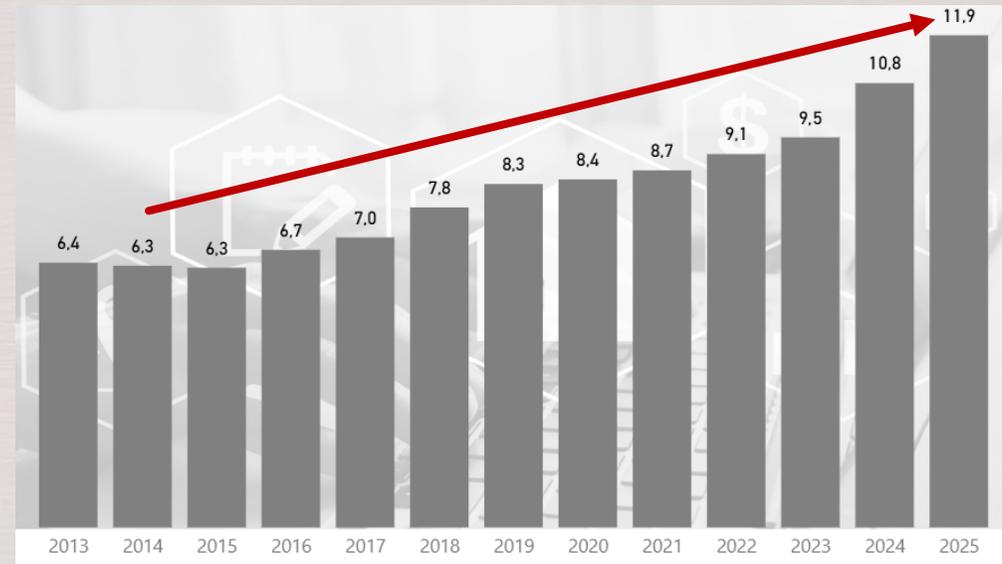
La franja mayoritaria es la de entre **75.000€ y 150.000€.**

Evolución del precio del alquiler en Zaragoza

El precio del alquiler ha crecido un **10,8%**

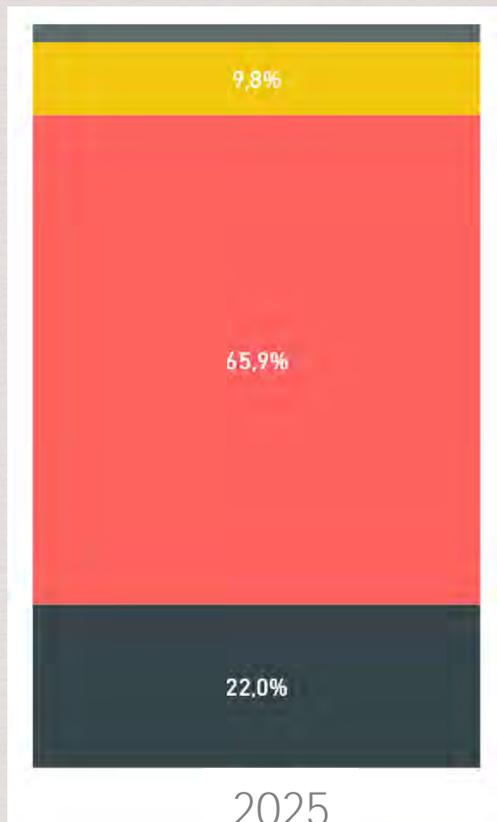
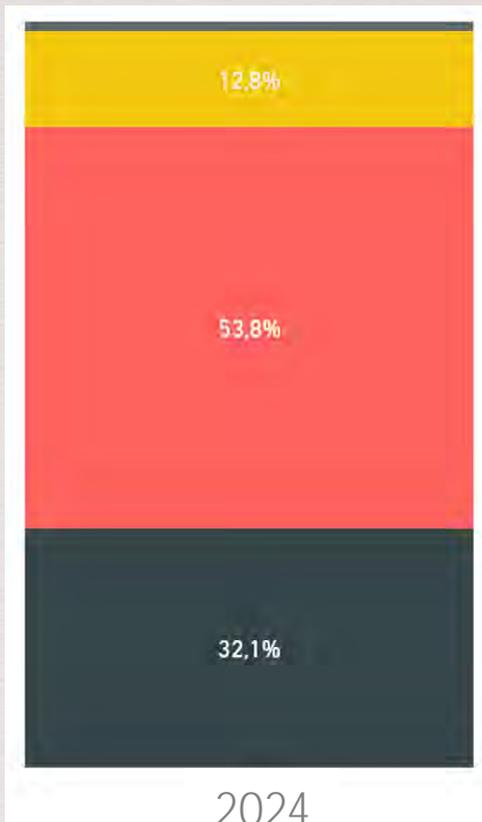


Desde 2014, el precio se ha incrementado un 88,8%.



Franjas de precios de alquiler

● 2 - 400€ - 600€ ● 3 - 600€ - 800€ ● 4 - 800€ - 1000€ ● 5 - 1001 ó más



La franja mayoritaria es la **de 600€ a 800€.**

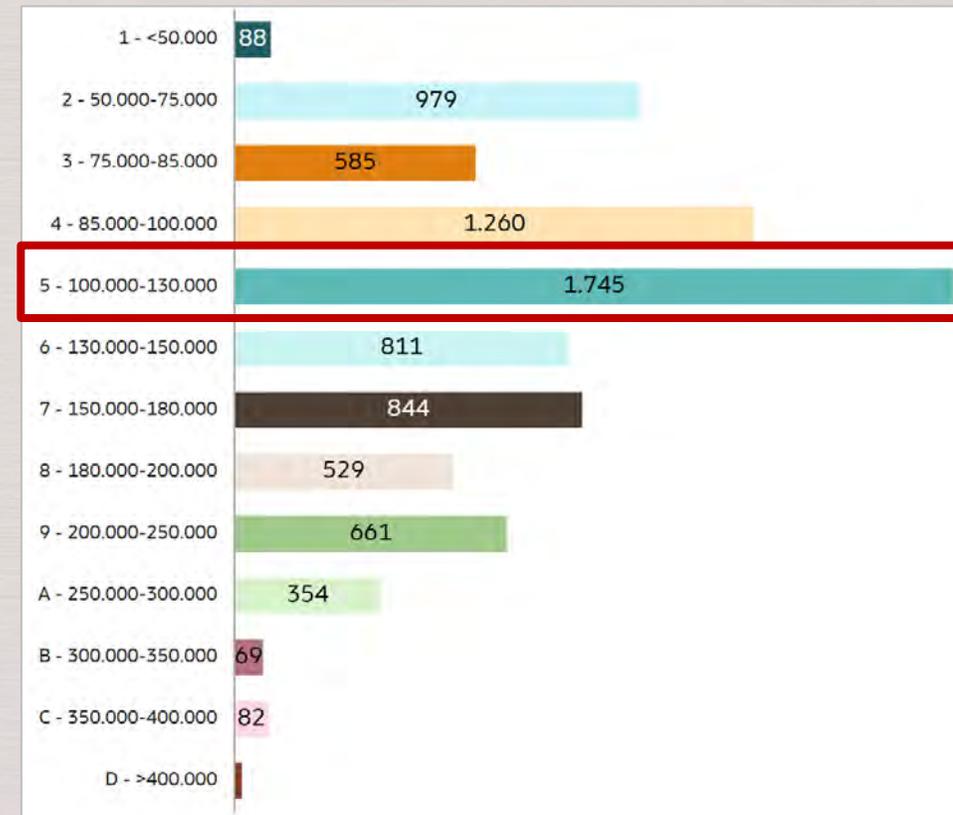
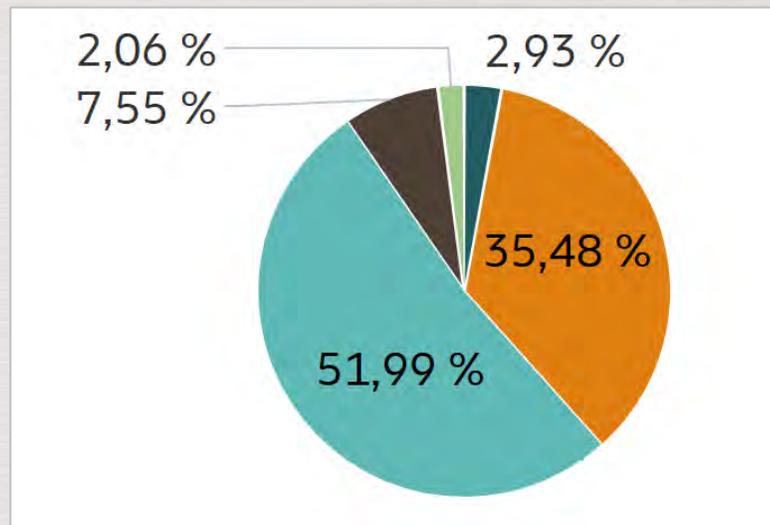
Análisis de la demanda de pisos



SOLICITUDES DE COMPRA



DEMANDA DE PISOS...
8.025 SOLICITUDES

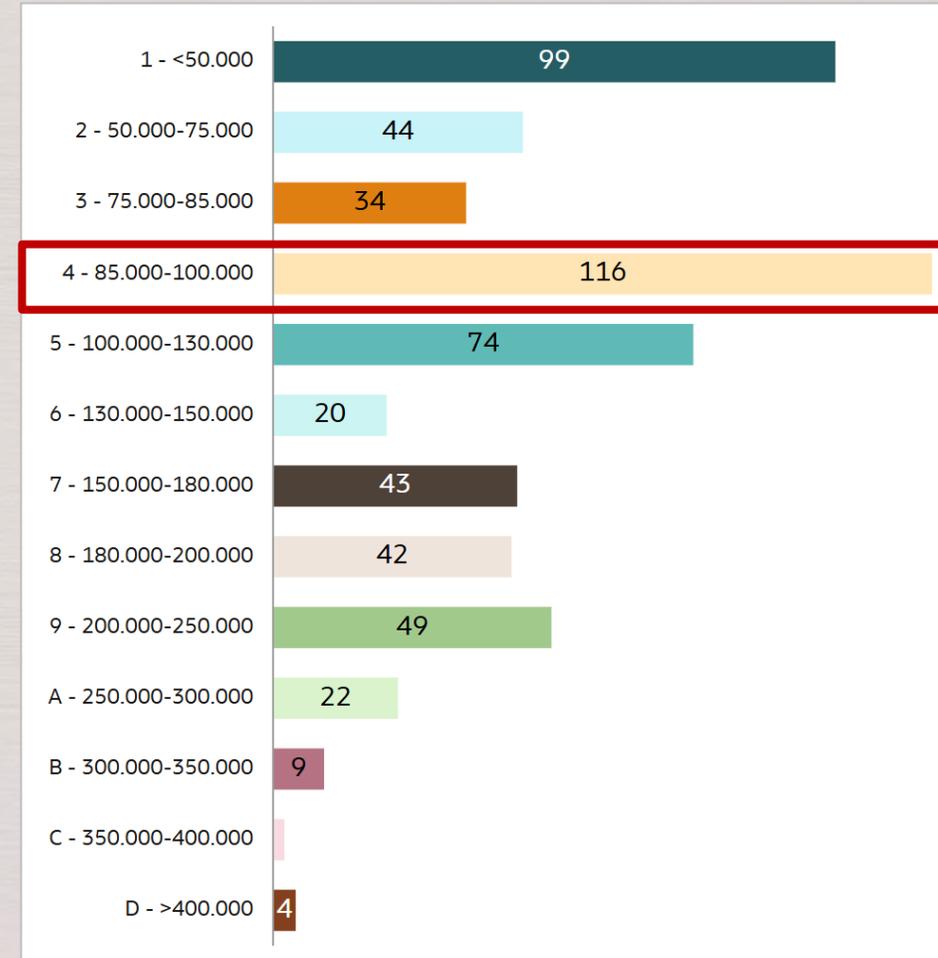
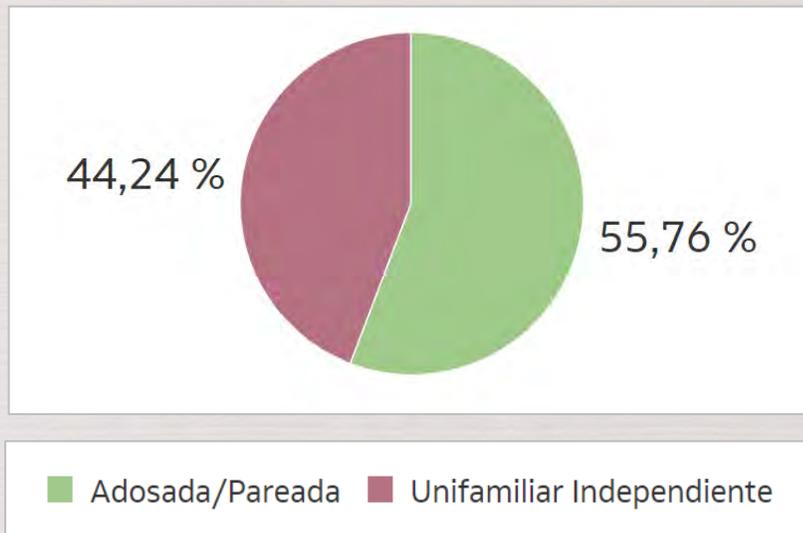


Análisis de la demanda de casas



SOLICITUDES DE COMPRA

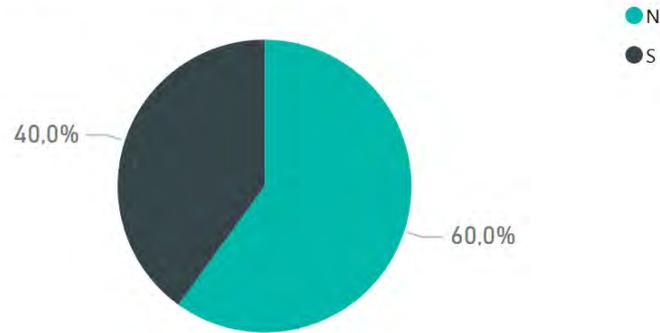
DEMANDA DE CASAS...
556 SOLICITUDES



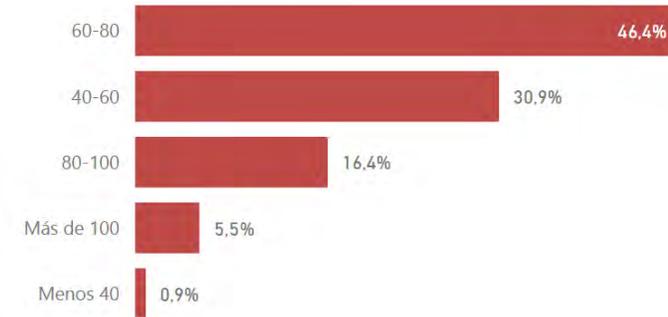
Distribución de las ventas en Zaragoza



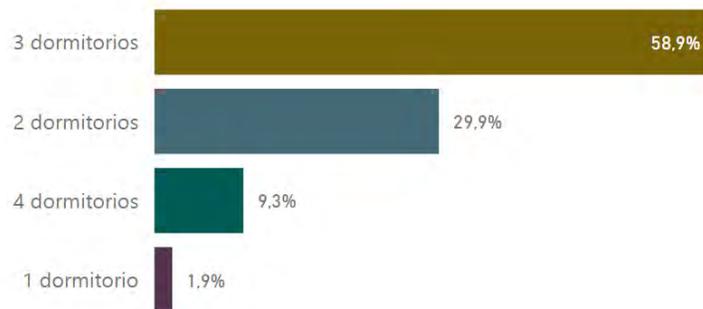
Disponibilidad de ascensor



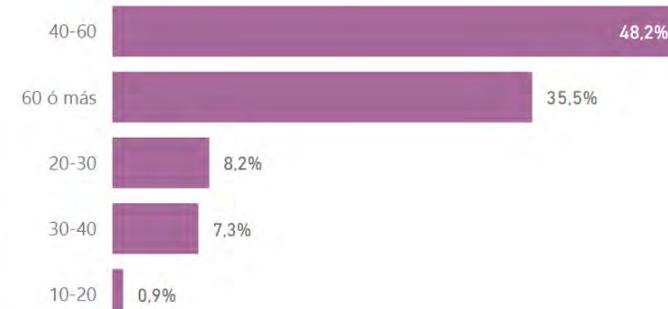
Tamaño de la vivienda



Número de dormitorios



Antigüedad de la finca



MERCADO FINANCIERO



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



Evolución de las hipotecas en Zaragoza

En Zaragoza, el número de hipotecas ha crecido un 8,6% en 2024

Fuente del dato primario: Instituto Nacional de Estadística (INE).
Elaboración y cálculo realizados por el Grupo Tecnocasa.

El grado de exactitud o fiabilidad de la información derivada por esta elaboración es de exclusiva responsabilidad del Grupo Tecnocasa.



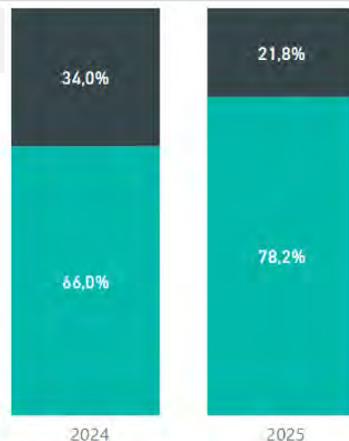
Perfil del comprador de vivienda en Zaragoza

Motivo de compra



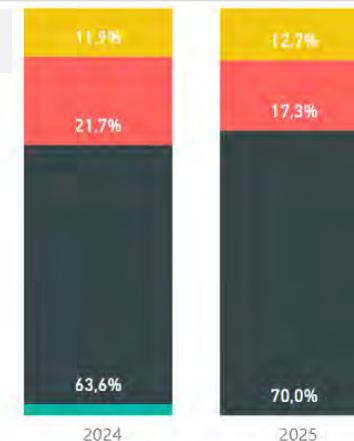
● Inversión ● Primera vivienda ● Segunda residencia

Forma de pago



● Hipoteca ● Contado

Edad del comprador



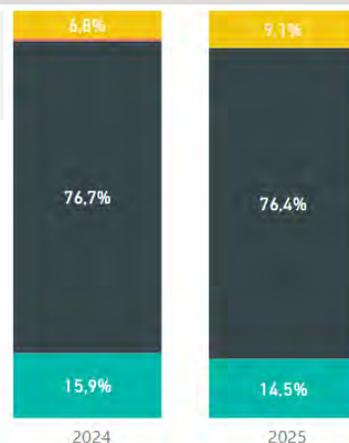
● 1. Menos de 25 ● 2. Entre 25 y 44 ● 3. Entre 45 y 54 ● 4. 55 o más

Nacionalidad del comprador



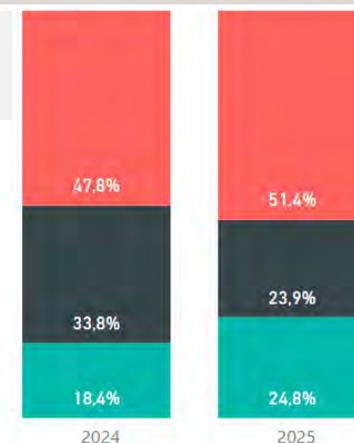
● ESPAÑOL ● EXTRA UE ● UE

Situación laboral del comprador



● Autónomo ● Contrato indefinido ● Contrato temporal ● Pensionista

Nivel de estudios del comprador

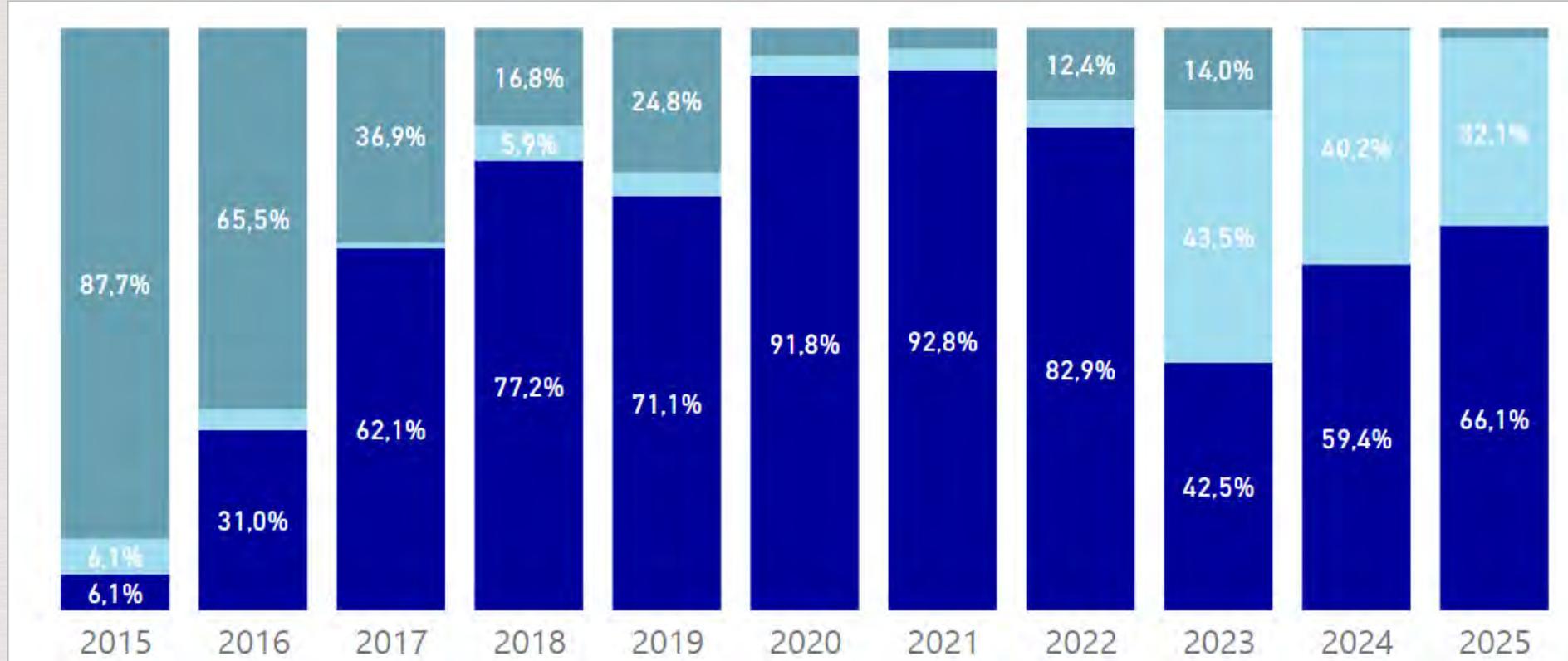


● Básicos ● Secundarios ● Universitarios

Opciones de financiación

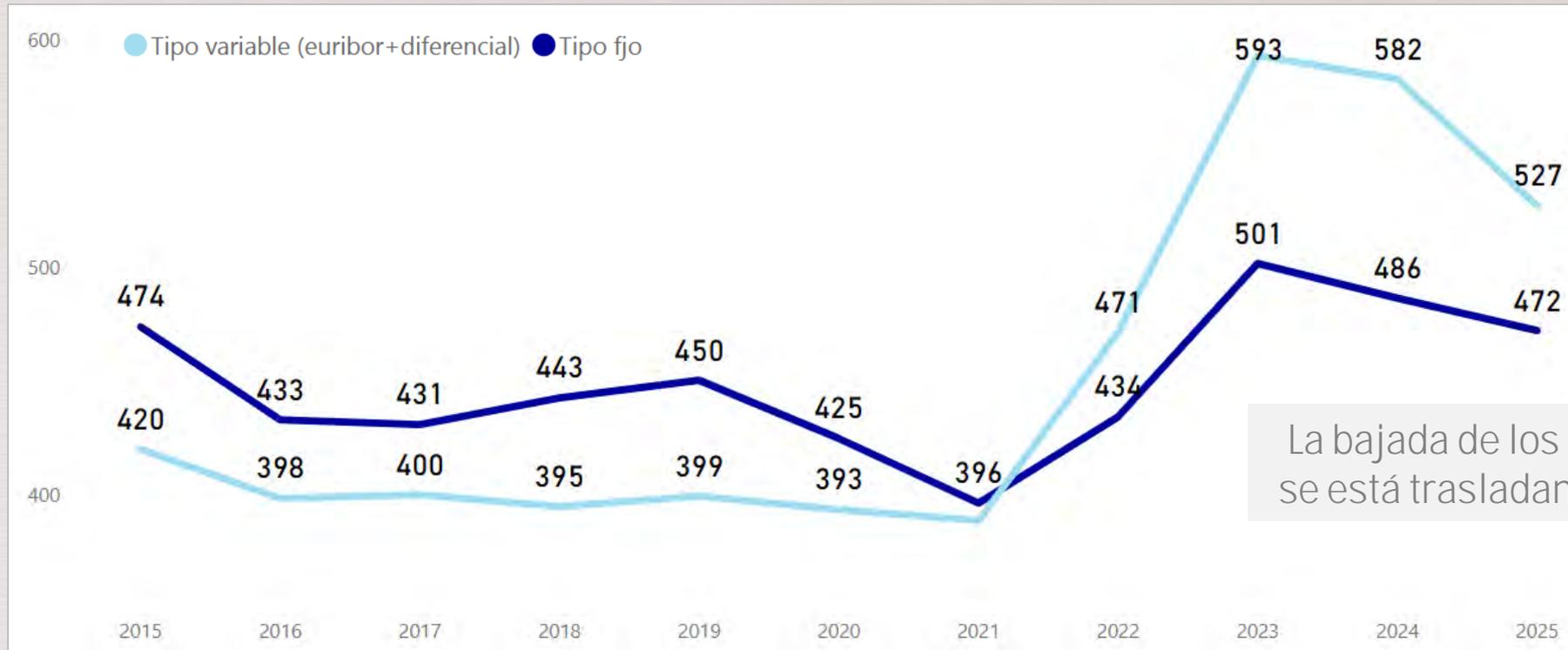
DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN EL TIPO DE INTERÉS APLICADO

● Fijo ● Mixto ● Variable



Opciones de financiación

Evolución de las cuotas por cada 100.000€ de capital (a 25 años).

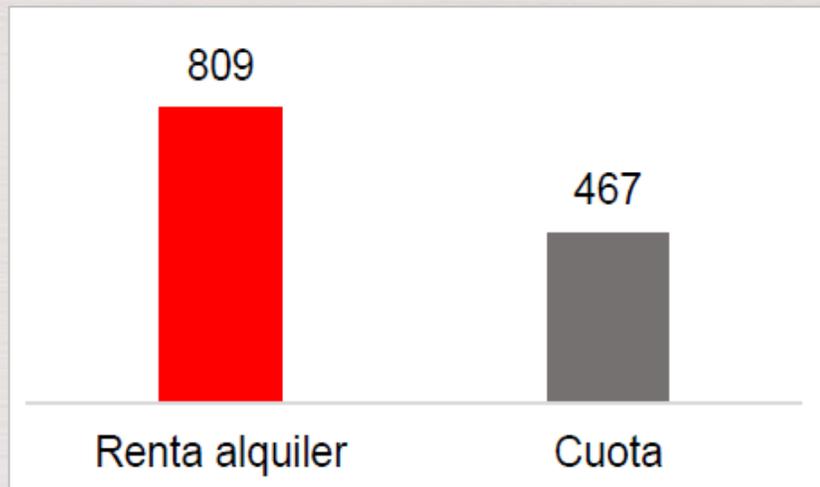


La bajada de los tipos de interés ya se está trasladando a las hipotecas.

Comprar vs alquilar



Zaragoza



Diferencia mensual: **-342 €**

VIVIENDA TIPO

Metros	68 m ²
Precio de venta	133.000 €
Importe del préstamo	106.400 €
Renta de alquiler	809 €

COMPARATIVA DEL ALQUILER CON LA CUOTA HIPOTECARIA EN BASE A:



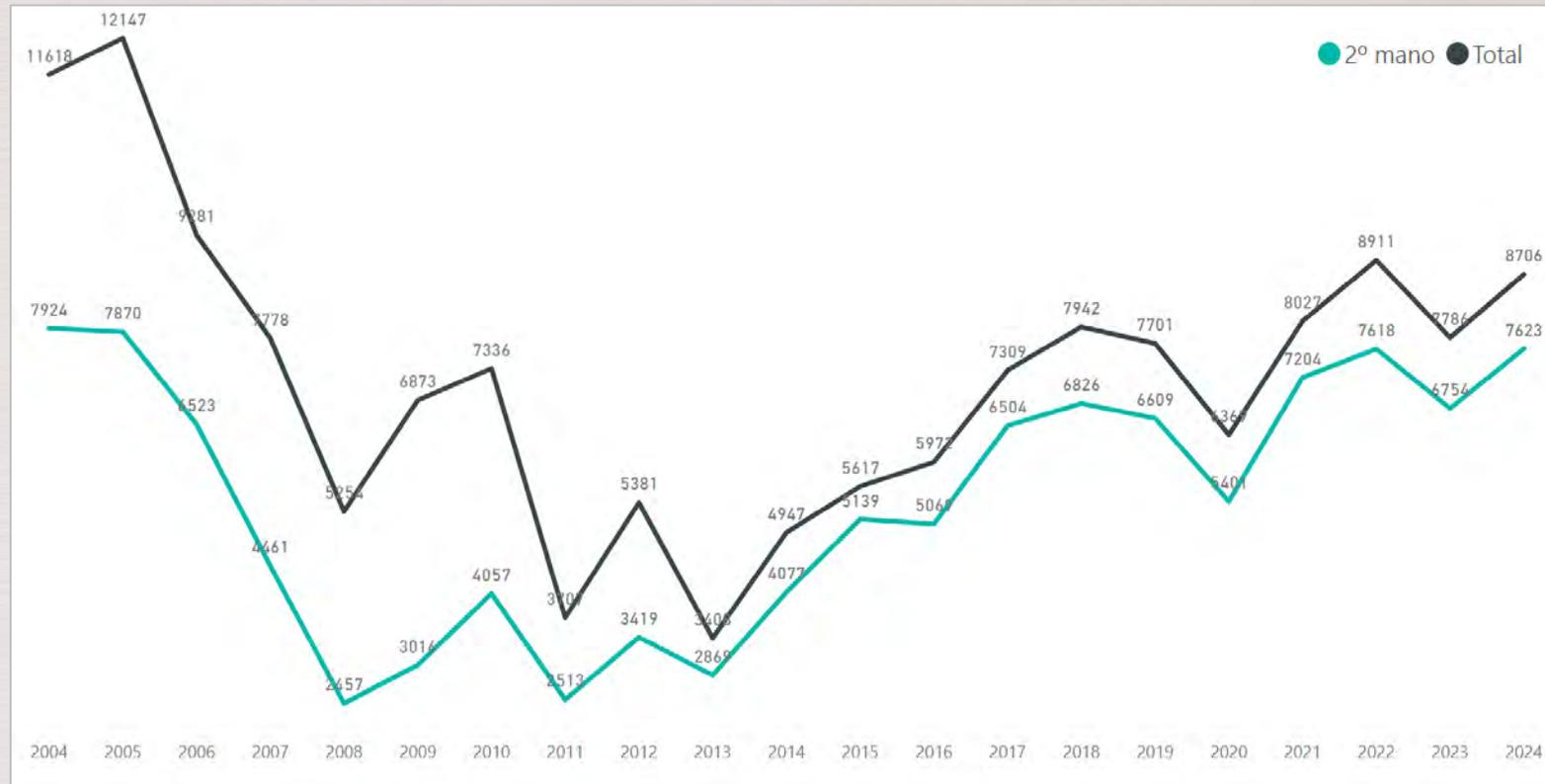
Hipoteca	80%
Plazo	25 años
Interés anual	2,3% *

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

Evolución de la venta de viviendas en Zaragoza

Serie histórica de ventas (2004 a 2024)

FUENTE: MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA



8.706

Total

% último periodo

11.82

7.623

2º mano

% último periodo

12.87

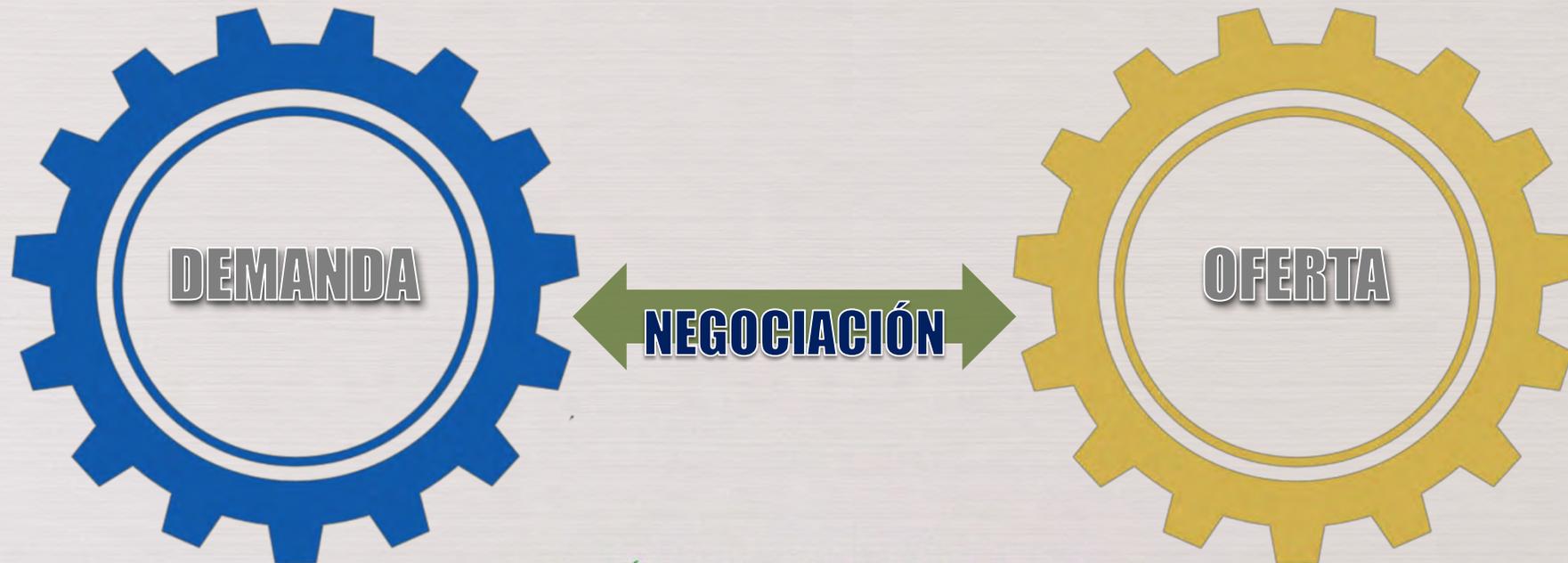
Análisis del mercado inmobiliario en la actualidad

COMPRAVENTAS

CANTIDAD

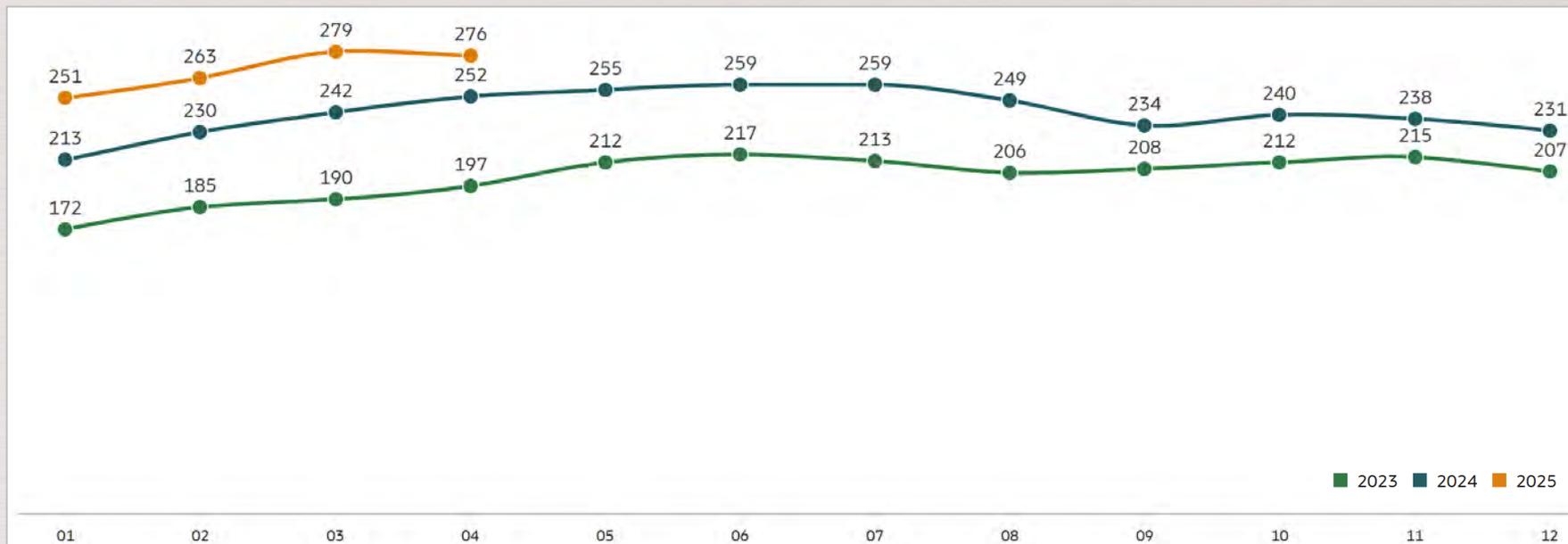
PRECIO

TIEMPO



Situación de la demanda

Media mensual de solicitudes de compra por oficina

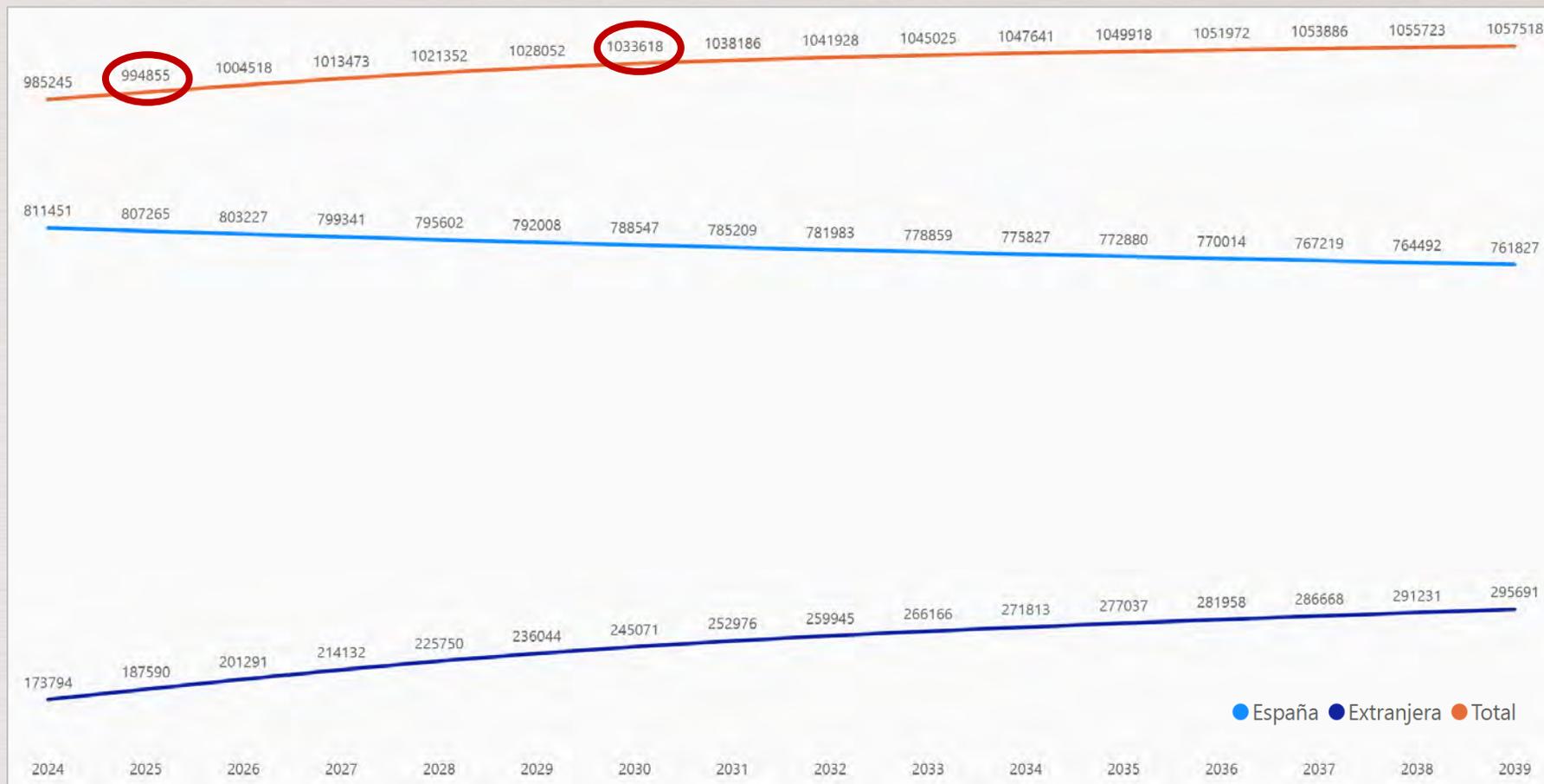


Se ha incrementado significativamente el número de potenciales compradores. **+14% anual**

Situación de la demanda – Zaragoza provincia



Proyección demográfica del Instituto Nacional de Estadística (INE)



2025

994.855 habitantes

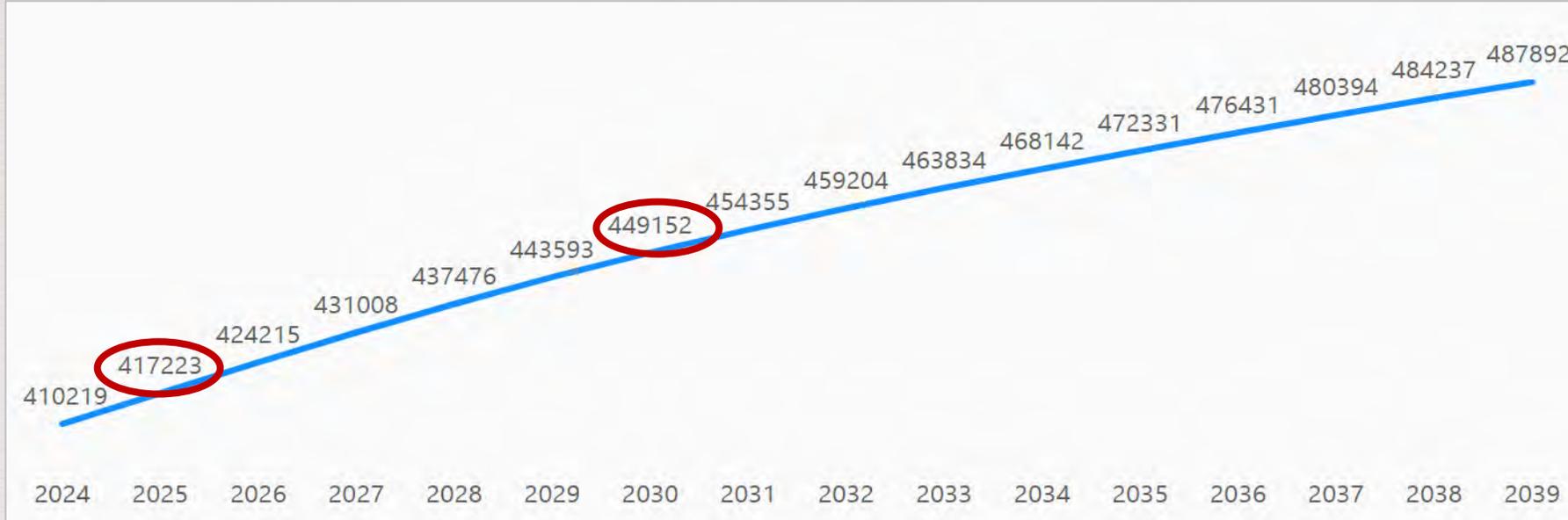
2030

1.033.618 habitantes

Incremento de
38.763 habitantes,
un 3,90%.

Proyección de hogares – Zaragoza provincia*

* Proyección de hogares – Instituto Nacional de Estadística (INE)



2025

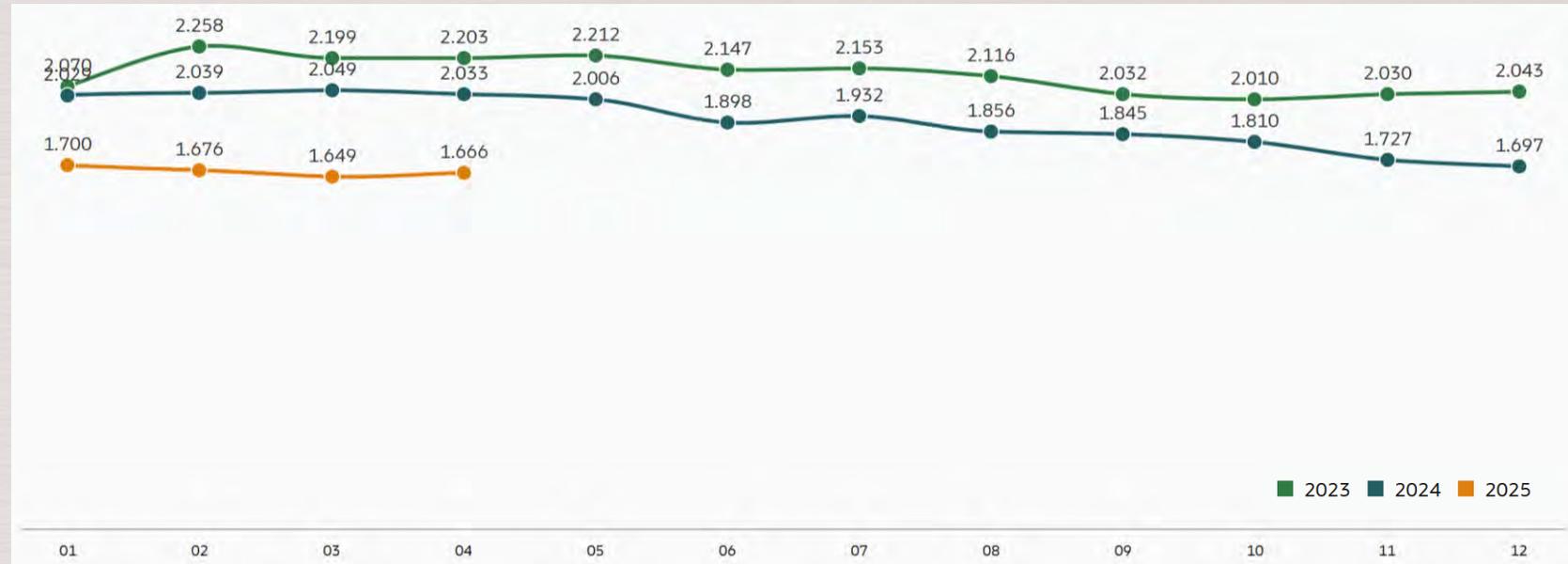
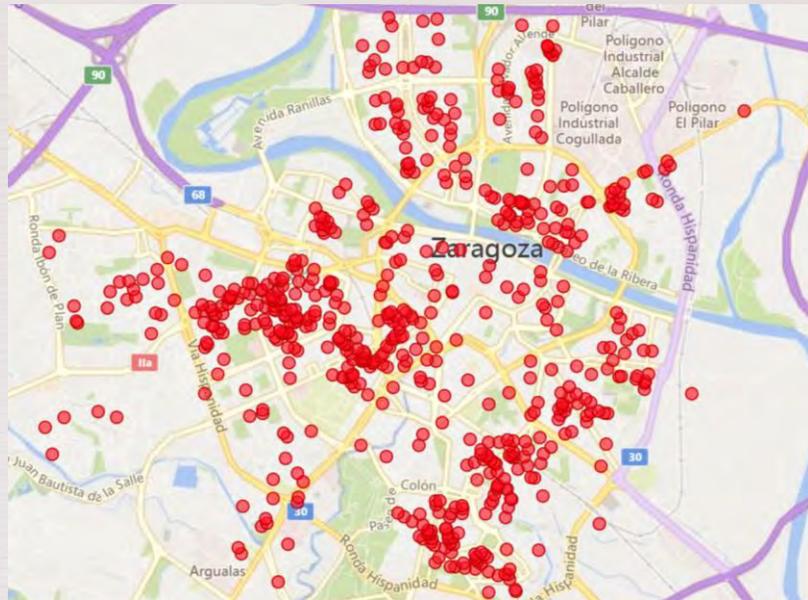
417.223 hogares

2030

449.152 hogares

Incremento de
31.929 hogares,
un 7,65%.

Oferta de vivienda a la venta



La oferta de viviendas a la venta disminuye un **18%**

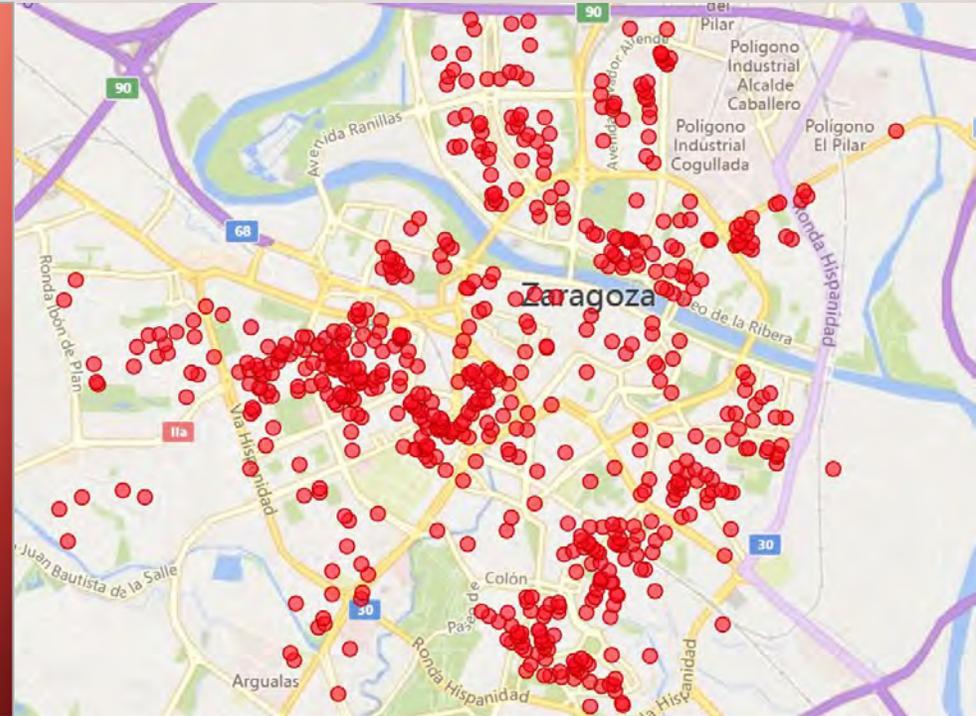
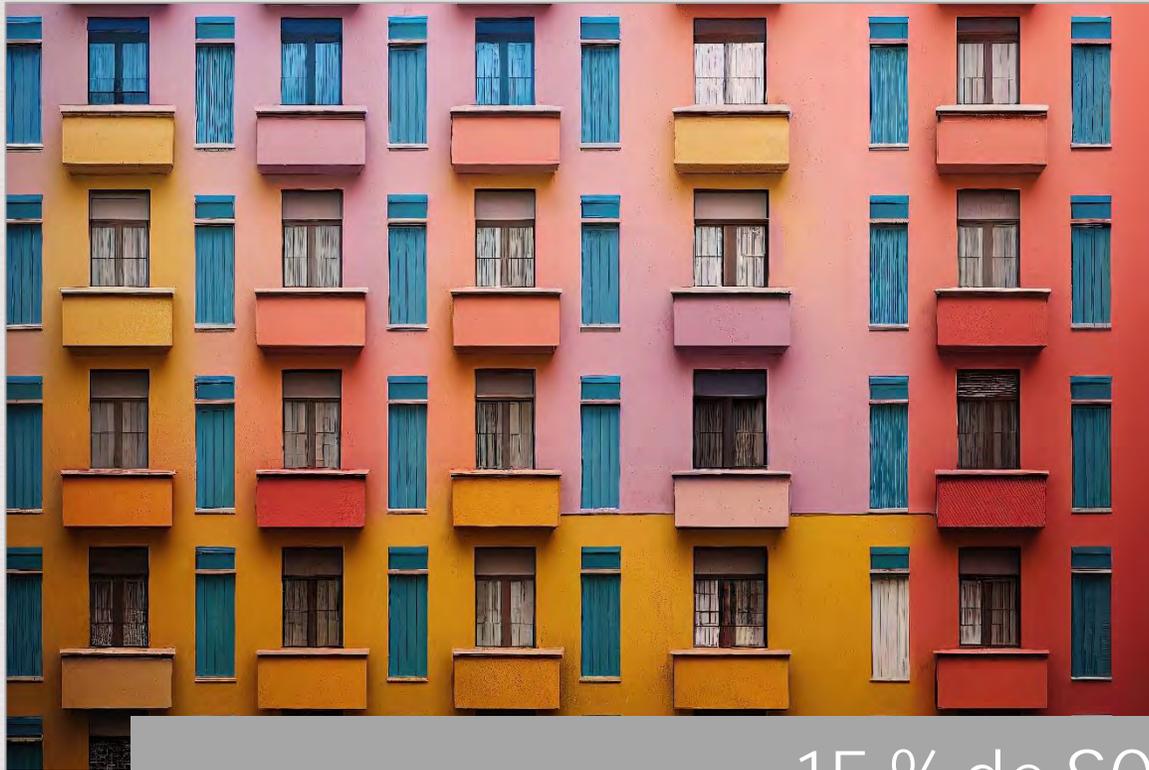
Oferta – nuevas viviendas a la venta



El número de viviendas que salen cada mes al mercado es inferior al año anterior.

Análisis de la oferta

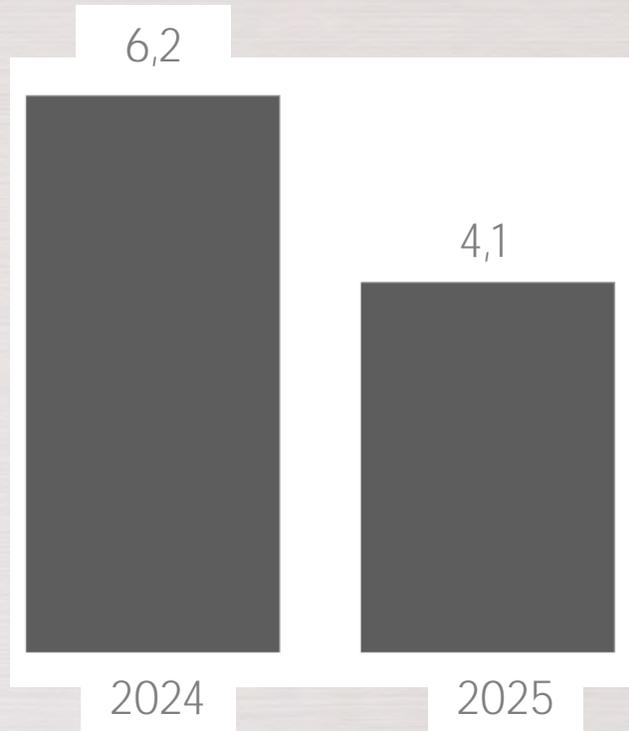
En Zaragoza, apreciamos la siguiente diferencia entre nuestras valoraciones inmobiliarias y las expectativas de los propietarios.



15 % de SOBREVALORACIÓN

Negociación del precio de venta

En Zaragoza, en 2025
la negociación del precio se sitúa en el 4,1%.



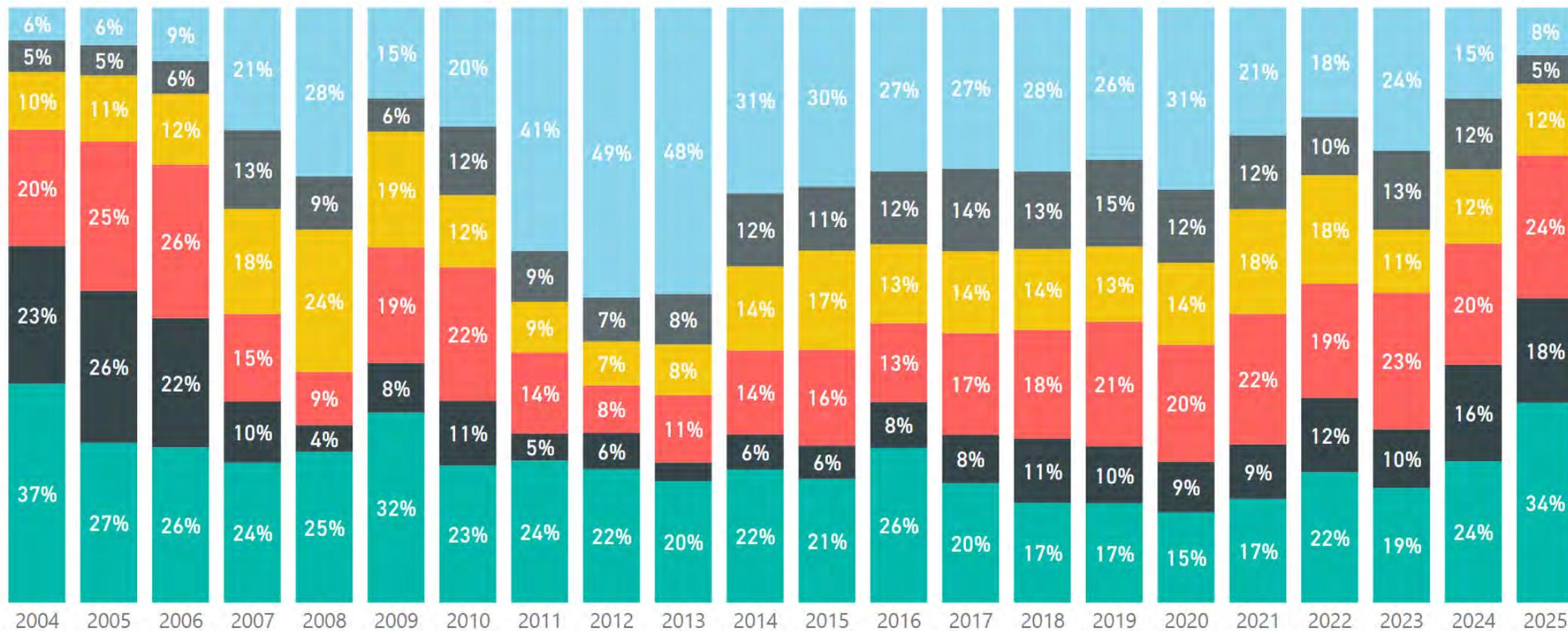
4,1%

DE REBAJA SOBRE EL PRECIO INICIAL
DE SALIDA DEL INMUEBLE AL MERCADO.

Negociación del precio de venta

En Zaragoza, las dinámicas de negociación son muy similares a las del año 2004.

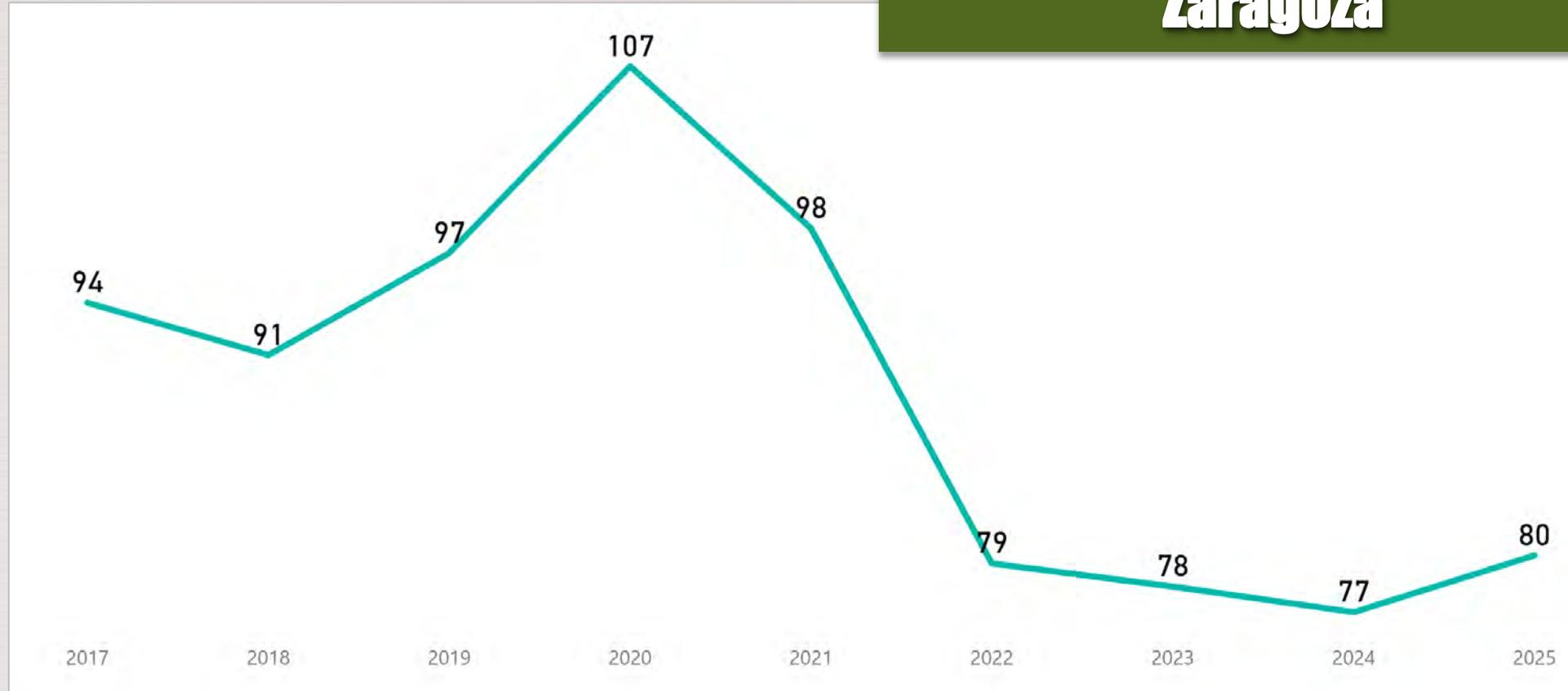
Rebaja ● 0 ● 0-3 ● 03-6 ● 06-9 ● 09-12 ● Más de 12



Días necesarios para la venta



Zaragoza





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

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO 2024

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 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



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.

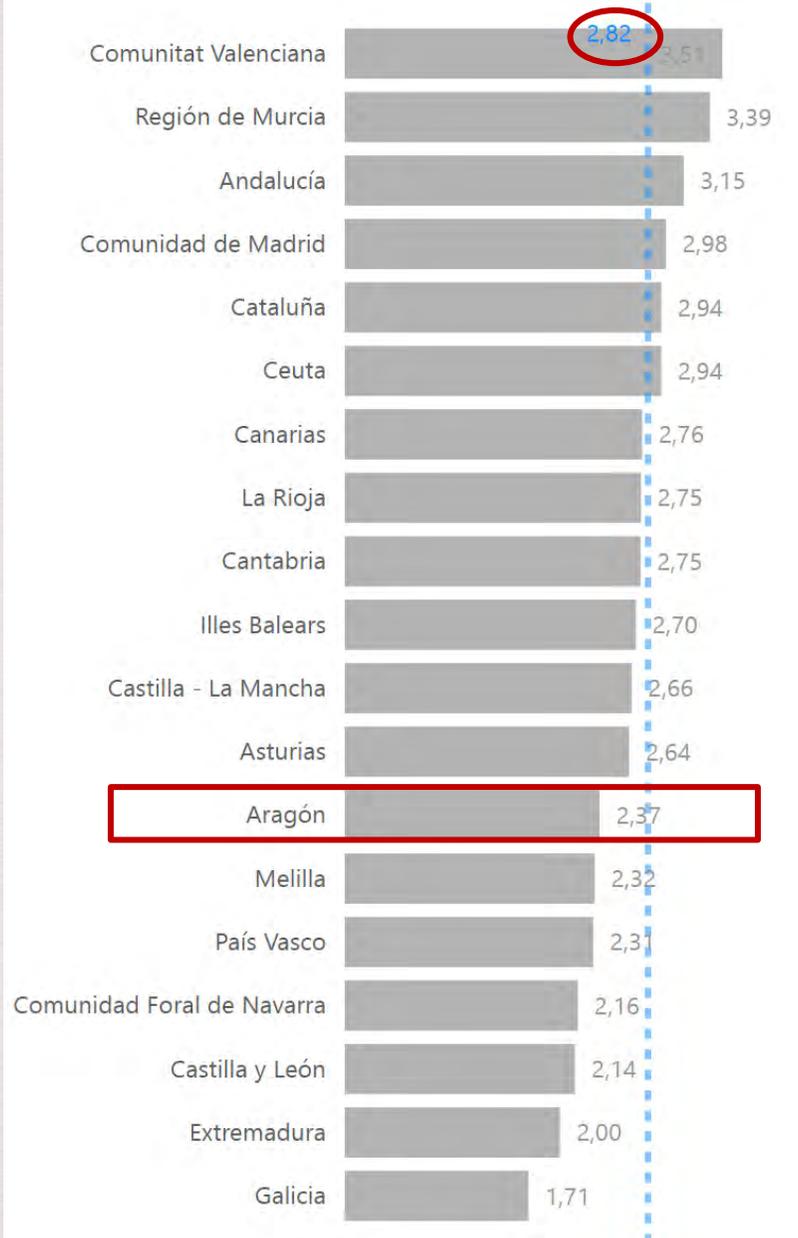
- Las tipologías estudiadas son:
 - Vivienda usada,
 - Obra nueva.

VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - CCAA

ARAGÓN

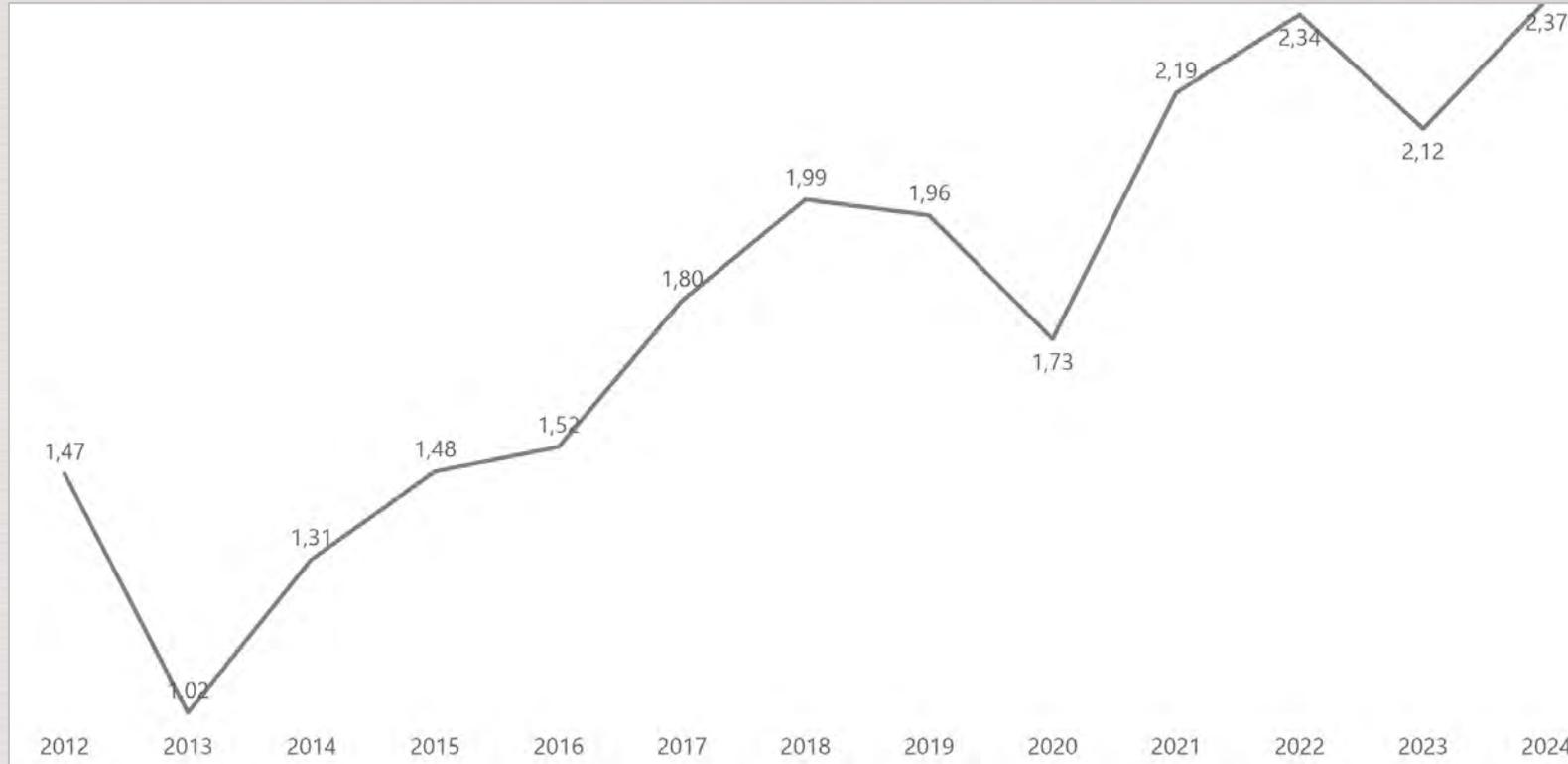
La media nacional es de 2,82 ventas cada 100 viviendas.

En Aragón, la rotación es de 2,37 ventas cada 100 viviendas.



EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO

ARAGÓN



EVOLUCIÓN DEL DINAMISMO POR PROVINCIAS

ARAGÓN



PROCEDENCIA DE LOS COMPRADORES

ZARAGOZA

En Zaragoza, la mayoría de los compradores son de la propia Comunidad Autónoma.

No obstante, también recibe algunos flujos de fuera.

Provincia de Zaragoza

Zaragoza	13092
Madrid	331
Barcelona	299
Huesca	139
Teruel	126
Navarra	121
Extranjero	88
Valencia	40
Tarragona	32
Guipúzcoa	31

Elaboración Cátedra Grupo Tecnocasa - UPF.

Fuente: Ministerio Vivienda 2024 - Transmisiones según residencia del comprador.

DESTINO DE LAS COMPRAS

ZARAGOZA



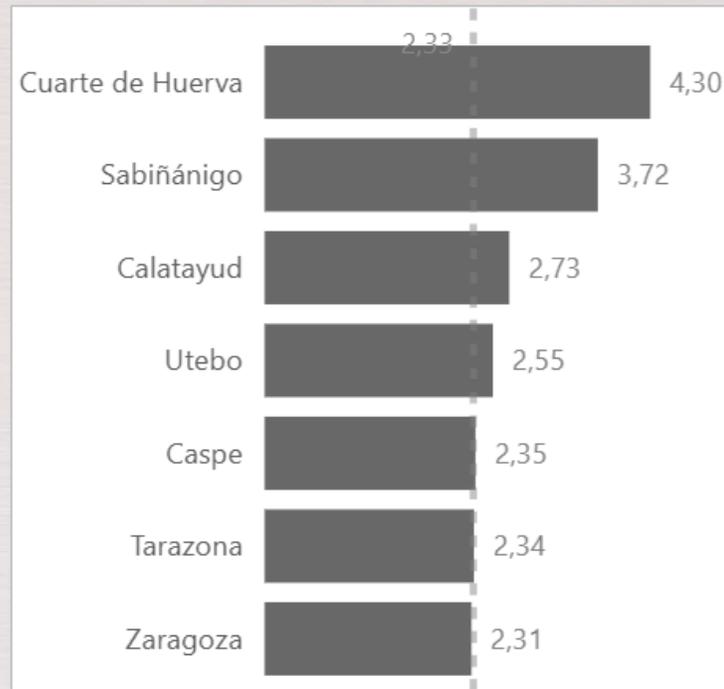
Provincia de Zaragoza

Zaragoza	13092
Huesca	445
Castellón	345
Tarragona	235
Teruel	160
Madrid	76
Valencia	56
Soria	43
Barcelona	35

VENTAS CADA 100 VIVIENDAS - POBLACIÓN

Poblaciones con un parque de viviendas superior a 5.000 unidades

SEGUNDA MANO



OBRA NUEVA



CONCLUSIONES



- El precio de compraventa de la vivienda en Zaragoza se ha incrementado un 15,3%. En alquiler apreciamos un aumento del 10,8%.
- Las ventas de segunda mano han crecido un 13%.
- Detectamos un incremento importante en la demanda de compradores (14%), y una disminución de la oferta de viviendas disponibles del 18%.
- Se incrementan las hipotecas a tipo de interés fijo (66%). La bajada del Euribor ya se está trasladando a las nuevas cuotas hipotecarias.
- En Zaragoza, hemos necesitado 80 días de media para cerrar una operación de compraventa.
- Detectamos una sobrevaloración de la oferta particular (15% sobre el precio de mercado).
- En Zaragoza existe una diferencia favorable en la cuota hipotecaria respecto al alquiler superior a los 340€ mensuales.
- En Aragón 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 Calatayud. En obra nueva destaca Cuarte de Huerva.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ZARAGOZA

 **CÁTEDRA GRUPO TECNO CASA - UPF**
de Análisis del Mercado de la Vivienda

