



En Zaragoza

La demanda de vivienda y la voracidad de los inversores disparan los precios

El coste de las operaciones de compraventa sube un 14% en el último año y acumula un alza del 89% desde 2013, según los datos del informe de Tecnocasa

MARCOS CALVO LAMANA
Zaragoza

Un apetito «exagerado» por la vivienda y la escasa oferta en el mercado de Zaragoza han creado una tormenta perfecta para el bolsillo de los que ambicionan comprar un piso: el precio se ha disparado un 89% desde 2013, con incrementos anuales que rozan el 15% en los dos últimos años. Así lo acredita el último análisis regionalizado de Tecnocasa, presentado ayer en la capital aragonesa, donde se advirtió que hay un fuerte interés de inversores por hacerse con recursos habitacionales en la provincia ante la rentabilidad que todavía aportan frente a otras áreas donde la oportunidad de negocio se ha colmado, como el Levante.

Esa galopada de los precios hacen que, a juicio del Area Manager de Tecnocasa en Zaragoza, Carlos Alonso, sea «un muy buen momento para vender». «Hay muchos pisos vacíos en la provincia porque los tenedores son reticentes a ponerlos en alquiler o a venderlos», reveló el directivo, animando a los pequeños tenedores a sacar al mercado sus propiedades y achacando esta actitud al miedo a los impagos.

Y por supuesto, en el mercado del alquiler la situación es similar. El coste ha subido un 10,8% en el último año y en el último decenio el alza se dispara un 88,8%, en paralelo al incremento anotado por las cuantías de la compraventa. La franja de precios mayoritaria para el arrendamiento en Zaragoza está entre los 600 y los 800 euros; por debajo es prácticamente imposible encontrar algo a través de las inmobiliarias, ya que tan solo un 20% de los contratos de alquiler se firma por debajo de esa horquilla.

La vivienda como inversión

No ayuda el hecho de que, en plena crisis habitacional en Aragón una de cada tres viviendas se adquiera con fines inversores. «Desde hace dos años hemos detectado un mayor apetito de fondos y grandes familias que vienen de Madrid y otros lugares en busca de la rentabilidad que todavía encuentran en Zaragoza (ahora está en torno al 7%)», apuntó Carlos Alonso, remarcando que



Imagen de archivo de un establecimiento de Tecnocasa en Zaragoza.

Las cifras

10,8%

El alquiler ha subido en Zaragoza el último año un 10,8%.

330

El alquiler medio de un piso de 68 metros cuadrados y 133.000 euros es de 810 euros y la hipoteca, de 470 euros; una diferencia de 330.

en Tecnocasa han tenido que rechazar día sí y día también a este perfil de compradores para optar por la venta a familias asentadas en los barrios. Mientras tanto, la disponibilidad de vivienda para el mercado cae un 18% en el primer trimestre del año con respecto a 2024.

«Los precios van a seguir subiendo, pero es difícil que se mantenga la dinámica actual. Tiene que haber un límite y ese tope no está muy lejos», apuntó Cubero, director de análisis del grupo inmobiliario, que ha detectado un incremento importante de la demanda de compradores, que crece un 14% en tasa anual pero que ha aumentado un 40% desde 2023. Por otro lado, el incremento de las operaciones, que Tecnocasa cifra en un 14% en el último año, ha aupado del mismo modo las operaciones hipotecarias. Las firmas a tipo fijo remontan el vuelvo y en lo que va de año suponen el 66% del total, mientras que el tipo mixto se afianza en el 32%. Las variables, que vivieron un apogeo hasta el año 2018 porque los tipos de interés estaban prácticamente en negativo, siguen son casi residuales.

El análisis de Tecnocasa refleja en un análisis comparativo la cuota de una hipoteca media y el coste del alquiler para una vivienda tipo en Zaragoza (68 metros cuadrados y 133.000 euros). El informe concluye que hay una diferencia de 330 euros al mes, ya que mientras el alquiler se sitúa en 810 euros, la cuota hipotecaria se queda en 470.

Además, Aragón ocupa uno de los vagones de cola en cuanto al dinamismo del mercado inmobiliario, con una rotación anual (número de ventas por cada cien viviendas) del 2,37 el año pasado. Solo supera al País Vasco, Navarra, Castilla y León, Extremadura y Galicia. Esa rotación, no obstante, es más alta desde 2012, cuando se situó en un 1,47. ■