



RADIOGRAFIA DEL SECTOR INMOBILIARIO EN HUESCA CAPITAL

INFORME N° 6/FEBRERO 2023

Huesca, febrero de 2023

Presentamos el sexto informe sobre la situación del mercado inmobiliario en la ciudad de Huesca. Un ejercicio marcado por un incremento del precio medio de venta, tanto en obra nueva (donde el precio medio ponderado sube un 11,66 %), como en vivienda usada (donde el precio sube un 6,15 %).

El informe está basado en datos reales de transacciones de viviendas, locales y naves, realizadas e inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que nos permite reflejar la situación real del sector en la ciudad.





Sumario

1.- Resumen ejecutivo	4
2.- Evolución del número de compraventas	8
3.- Distribución de las ventas según rangos de precio	10
4.- Evolución del precio medio de venta (nueva y usada) en el periodo por m ² const.	14
5.- Evolución del importe medio de venta por vivienda (nueva y usada, libre y V. P. O.)	16
6.- Obra Nueva	18
Peso que representa en el mercado	
Volumen de ventas	
Distribución por zonas y barrios	
Evolución del precio medio en la obra nueva	
7.- Vivienda usada	22
Peso que representa en el mercado	
Evolución del precio medio en el periodo por m ² útil	
Distribución de las ventas por zonas y barrios	
Ventas por Códigos Postales	
Operaciones según rangos de precio	
8.- Análisis de las 437 operaciones contabilizadas en el periodo junio 2021-junio 2022, frente al periodo junio 2020-junio 2021	28
9.- Ventas según la antigüedad de las viviendas analizadas	30
10.- Comparativo de precios medios por m ² y de importe medio de venta de Huesca capital, provincia, Zaragoza capital, C. A., y nacional	34
11.- Ratio de ventas por cada 1.000 habitantes	38
12.- Locales Comerciales ¹	40
13.- Naves Industriales	44

RESUMEN EJECUTIVO

Hemos analizado el periodo comprendido entre Junio de 2021 y Junio de 2022, tanto de viviendas de obra nueva como de segunda mano libres, locales y naves. Algunos datos incluyen ventas de viviendas protegidas².

La primera conclusión es que el precio medio de la vivienda nueva en la ciudad de Huesca vuelve a subir y se sitúa, al cierre de este informe, en los **3.057 €/m² útil**, frente a los **2.538 €/m² útil** del informe anterior. Sin embargo, al cierre de este informe el número de ventas de obra nueva solo eran 8, luego, para ver la tendencia tenemos que ver el precio medio al que se están comercializando 81 viviendas en 4 promociones, y obtener el precio medio ponderado, que resulta ser de **2.813 €/m² útil**, con un incremento del **11,66 %** en el último año, y un **36,55 %** desde el inicio de la serie en el año 2016. (Ver gráfico 9).

La tendencia futura estará directamente ligada a los precios que presenten los distintos componentes de construcción, cuyo incremento de precio en los últimos meses ha sido considerable. Lo que nos dice la experiencia, es que los precios suben rápido y bajan muy despacio, lo que augura un largo periodo de altos precios en la obra nueva.

La otra variable que influye directamente en el coste de las viviendas son las continuas modificaciones en el Código Técnico de la Edificación –la última por el Real Decreto 450/2022 de 14 de junio– que impone nuevas exigencias buscando edificios cada vez más autosuficientes energéticamente a cambio de un mayor coste de construcción.

La segunda conclusión es que el precio medio de la vivienda usada también sube un **6,15 %** hasta los **1.570 €/m² útil**, frente a los **1.479 €/m² útil**, del informe anterior y un **32,60 %** desde el inicio de la serie en el año 2016. (Ver gráfico 11).

El total de transacciones analizadas han sido: en vivienda **437**, de las que **50** son de obra nueva, y **387** de segunda mano. De estas, 369 son plurifamiliares y solamente 18 unifamiliares; 34 de locales y 30 de naves industriales.

El volumen de ventas de viviendas ascendió en el periodo analizado a **57,73 M€**, de los que **10,74 M€**

(18,60 %), corresponden a vivienda nueva, y **46,99 M€** (81,40 %) a viviendas de segunda mano.

El importe medio de venta de la vivienda nueva (sin garaje, anejos o impuestos), cerró en **214.898 €**. (Ver tabla 2).

Ha bajado el precio medio de venta por vivienda desde los **240.985 €** del estudio anterior. Esta reducción se produce porque las ventas están repartidas en varias zonas muy heterogéneas, como el Barrio de Santo Domingo, donde se han contabilizado seis ventas a un precio medio de **199.000 €/vivienda**, o en Los Olivos con otras 26 ventas con un precio medio de **180.678 €/vivienda**, en este caso, al tener las viviendas una superficie media de solo 66 m².

Y también se ha reducido la superficie media de las viviendas analizadas, que ha pasado de los 96 m² del informe anterior, a los 87 m² de este.

El mayor número de operaciones, **54 %**, lo encontramos de nuevo en el barrio de Los Olivos.

En María Auxiliadora tenemos el **30 %**, en el de Santo Domingo y San Martín tenemos el **12 %** y en el de San Lorenzo el **4 %**.

En vivienda usada plurifamiliar el precio medio de venta fue de **118.986 €** frente a los 111.424 € del estudio anterior (ver tabla 5). Y en unifamiliares de **171.611 €** frente a los 208.643 € del estudio anterior (ver tabla 6), (siempre sin impuestos).

El precio medio total se ha incrementado un 6,15 %. No obstante, si atendemos a la serie que venimos elaborando desde el año 2016, el precio medio se ha incrementado un **32,60 %**, pasando de los 1.184 €/m² en 2016 a los **1.570 €/m²** en 2022 (hasta junio). (Ver gráfico 11).

Las ventas de locales ascendieron en este periodo a **4,72 M€** y las de naves industriales a **3,64 M€**.

El volumen de ventas totales del sector inmobiliario en el periodo analizado ha sido de **66,1 M€**.

Clasificando las ventas según rangos de precio, tenemos un **37,50 %** de las operaciones en el tra-

mo hasta 100.000 €; un **48,60 %** hasta 200.000 €; un **10,90 %** hasta 300.000 €; un **2,70 %** hasta 400.000 €; y en el tramo superior a los 400.000 € un **1,20 %**.

Las viviendas de obra nueva registradas en el periodo tienen una superficie media útil de **87 m²** y un precio medio de venta de **2.538 €/m²** útil y construido de **2.115 €/m²**.

Las viviendas de segunda mano (tanto pluri, como unifamiliares) presentan una superficie media útil de **78 m²**, una antigüedad media de **45 años**, y un precio medio de venta por m² útil de **1.570 €**.

Las plurifamiliares presentan una superficie media útil de **75 m²**, una antigüedad media de **43 años**, y un precio medio de venta por m² útil de **1.594 €**.

Y las unifamiliares presentan una superficie media útil de **150 m²**, una antigüedad media de **81 años**, y un precio medio de venta por m² útil de **1.074 €**.

La diferencia de precio medio útil entre la vivienda nueva y usada, es del **62 %** frente al 75 % del estudio anterior.

Estas ventas de segunda mano están muy repartidas por todas las zonas de la ciudad. El 36 % se concentra en tan solo 18 calles, quedando el 64 % restante distribuido por toda la ciudad.

En cuanto a los precios, siguen presentando datos muy dispares en función de la zona. En el **Perpetuo Socorro**, el precio se ha mantenido prácticamente igual en los **919 €/m²** útil y sigue siendo el más bajo.

La zona de **Los Olivos** continúa un año más siendo la más cara aunque ha bajado, alcanzando el precio medio los **2.114 €/m²** útil, frente a los 2.218 €/m² útil del estudio anterior.

Las calles con mayor número de ventas de vivienda usada son, en esta ocasión, el Paseo Ramón y Cajal con 24; Irene Izárbez y Tenerías con 11 cada una; San Lorenzo 9; San Vicente de Paúl 8; Pedro IV, Martínez de Velasco y la Avenida Martínez de Velasco y Zaragoza con 7 cada una. El resto están diseminadas en otras 150 calles. (Ver tabla 12).

En relación al estudio anterior, las diferencias de precio medio por m² construido entre Huesca capital, Zaragoza capital (que añadimos por primera vez), la provincia, la C. A., y nacional han variado. El precio medio en Zaragoza capital es un **30 %** superior al de Huesca capital. En relación a Huesca provincia, la capital presenta un **2,58 %** menos. Un **5,73 %** menos que a nivel de C. A., y de un **35,77 %** menos en relación a la media nacional.

Si atendemos al precio medio de venta por vivienda, tenemos que Huesca capital, en relación a Zaragoza capital, presenta una diferencia de **12,7** puntos en contra; en relación a la provincia de **13,7** puntos a favor; en relación con la C. A. **4,62** puntos a favor y en relación con la media nacional, la diferencia es de **36,6** puntos en contra.

Desde el estudio anterior, los precios medios de venta han variado a la baja en todos los ámbitos salvo a nivel nacional, donde han aumentado un **6,55 %**.

La absorción media anual de viviendas en la ciudad de Huesca ha sido, en el periodo comprendido entre los años 2011 y 2022 (2T), de **477**. De mantenerse el ritmo de los dos primeros trimestres del año 2022, se alcanzarían las **600** viviendas, entre nuevas, usadas, libres y protegidas.

La evolución global del mercado de viviendas, (tanto de obra nueva como de segunda mano, libre y protegida), puede decirse que sigue siendo positiva, pero con matices. El precio medio global –tanto de obra nueva como usada– por m² se ha incrementado en el último año (2T2021 al 2T2022) solo un **1,31 %** frente al **3,85 %** del estudio anterior (ver gráfico 6), mientras que el precio medio por vivienda ha bajado un **3,87 %**. (Ver gráfico 7).

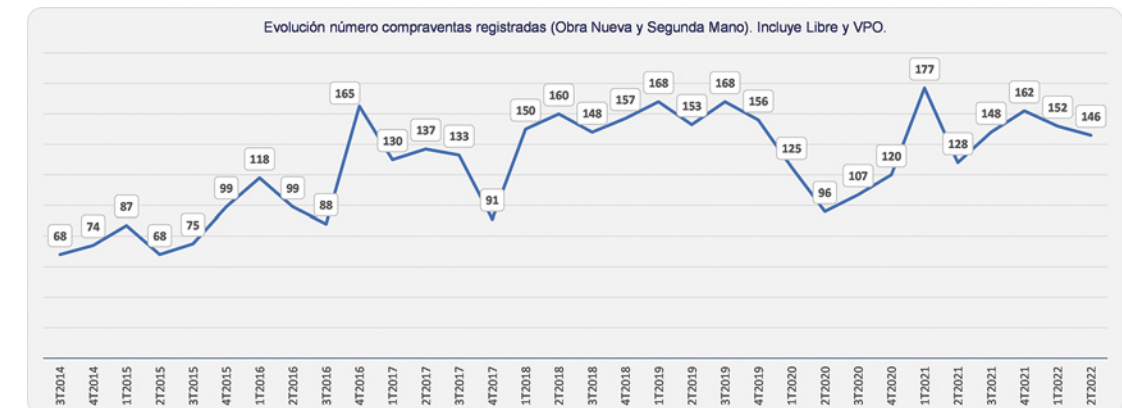
A la vista de los datos, vemos que la tendencia en ventas continúa siendo positiva, y se consolida la absorción media de viviendas en la ciudad entre las 450-500 unidades año.

En cuanto a los precios, los de obra nueva siguen su senda alcista, en una escalada que comienza a ser preocupante, ya que, si a esto añadimos que las condiciones de acceso al crédito se están endureciendo, probablemente impedirá a un segmento de la población el acceso a la compra.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE COMPRAVENTAS

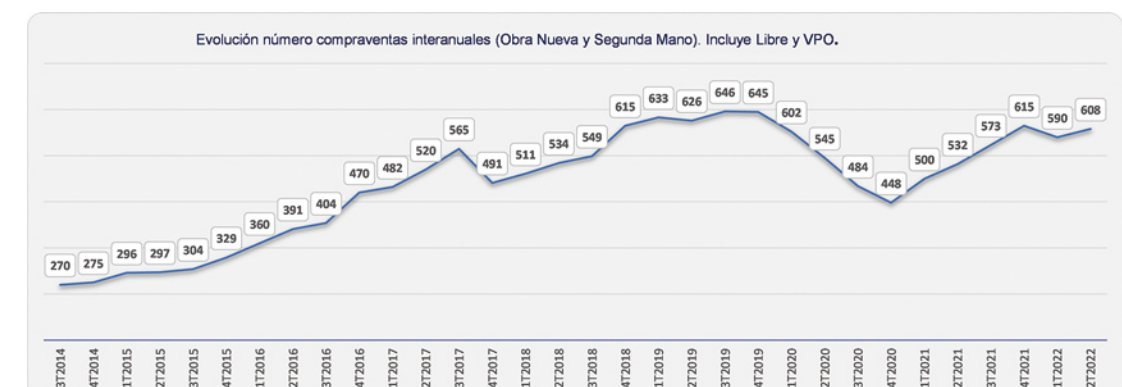
Aquí vemos las ventas realizadas en cada periodo trimestral. Nueva y Usada.

Gráfico 1.



Para evitar el efecto estacional, mostramos la serie de compraventas interanuales. Y a la vista de la evolución, podemos establecer que la tendencia desde el año 2014 con respecto al número de operaciones ha sido creciente hasta el 3T de 2019 donde la tendencia cambia y la caída de ventas se ve agravada por efecto del COVID19, pero a partir del 4T de 2020 donde toca suelo, no han dejado de crecer hasta alcanzar las 608 operaciones el 2T2022.

Gráfico 2. Evolución interanual de las ventas



Vemos en el gráfico como las operaciones van en descenso desde el 1T de 2020 hasta el 4T de 2020 donde se registra el menor número de operaciones. Hay que retroceder hasta el 4T de 2016 para encontrar una cifra similar.

Ese cambio de tendencia fue debido principalmente a la falta de producto en el mercado, tanto de obra nueva, como usada. Y es precisamente cuando comienzan las entregas de nuevas viviendas de obra nueva cuando la tendencia cambia de nuevo.

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS SEGÚN RANGOS DE PRECIO

Tabla 1.

	Operaciones	%	% Acumulado	Ventas
0-50000	43	9,8%	9,8%	1.510.285 €
50000-100000	121	27,7%	37,5%	9.142.303 €
100000-150000	131	30,0%	67,5%	16.022.598 €
150000-200000	77	17,6%	85,1%	13.375.555 €
200000-250000	29	6,6%	91,8%	6.317.642 €
250000-300000	19	4,3%	96,1%	5.061.095 €
300000-350000	7	1,6%	97,7%	2.205.560 €
350000-400000	5	1,1%	98,9%	1.873.000 €
400000-450000	2	0,5%	99,3%	839.500 €
450000-500000	3	0,7%	100,0%	1.392.100 €
Total general	437	100,0%		57.739.639 €

Según la tabla anterior, las ventas se distribuyen de la siguiente forma:

- 1. Hasta 100.000 €: el 37,50 %
- 2. Hasta 200.000 €: el 48,60 %
- 3. Hasta 300.000 €: el 10,90 %
- 4. Hasta 400.000 €: el 2,70 %
- 5. Más de 400.000 €: el 1,20 %

El **85,1 %** de las ventas se sitúan en el tramo hasta los 200.000 €, cuando en el informe anterior, ese porcentaje era del 40,29 %. El resto de tramos representan un **14,9 %**, cuando en el informe anterior era de un 24,29 %.

Este puede ser un síntoma de que el mercado ya está recalentado, y las operaciones de importe superior a los 200.000 € evolucionan muy lentamente, algo que repercutirá probablemente en las ventas de obra nueva.

Gráfico 3.

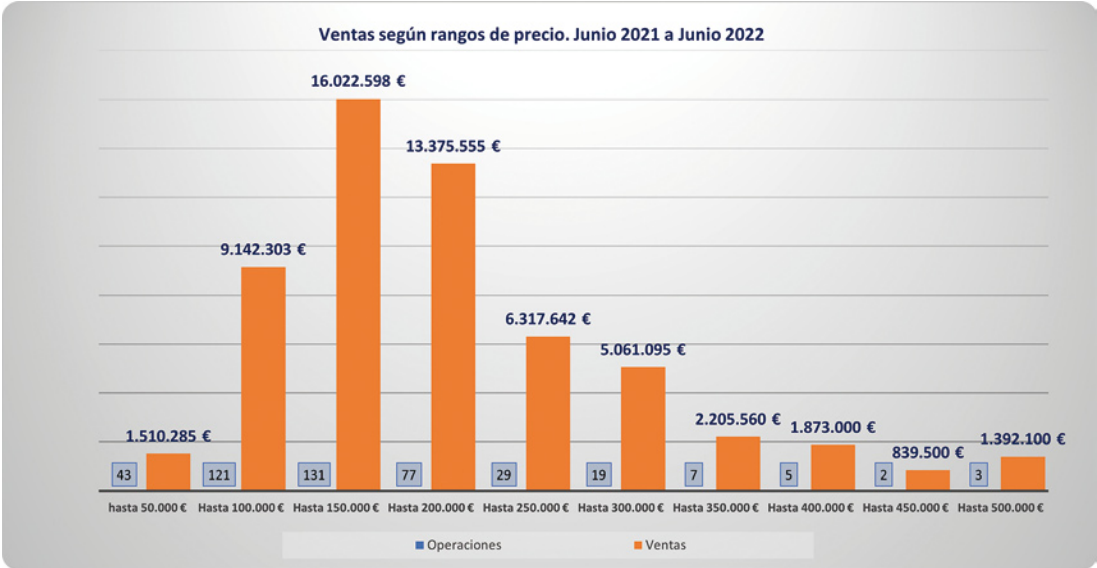
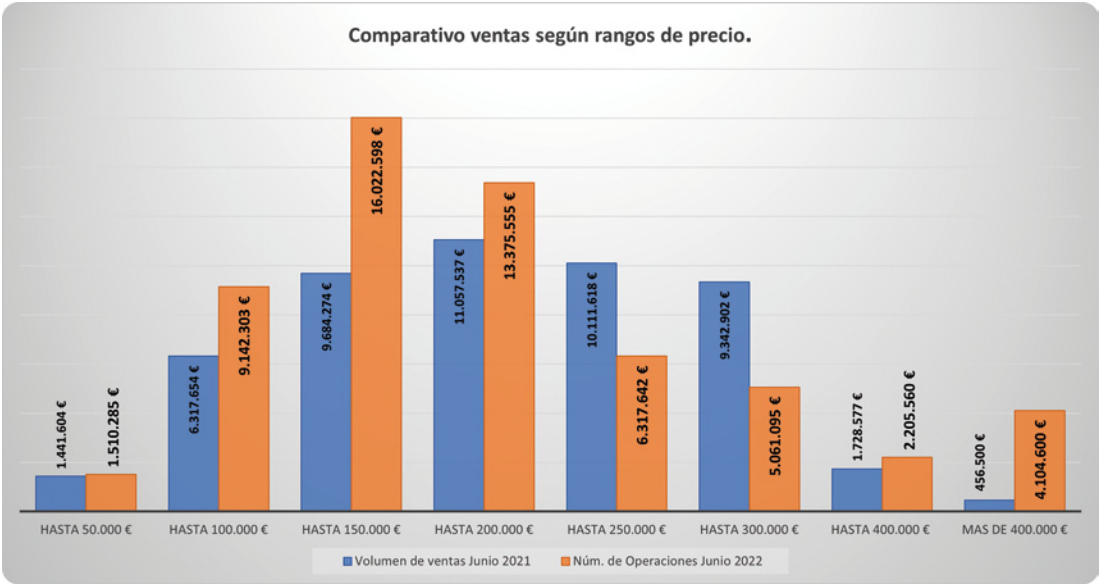


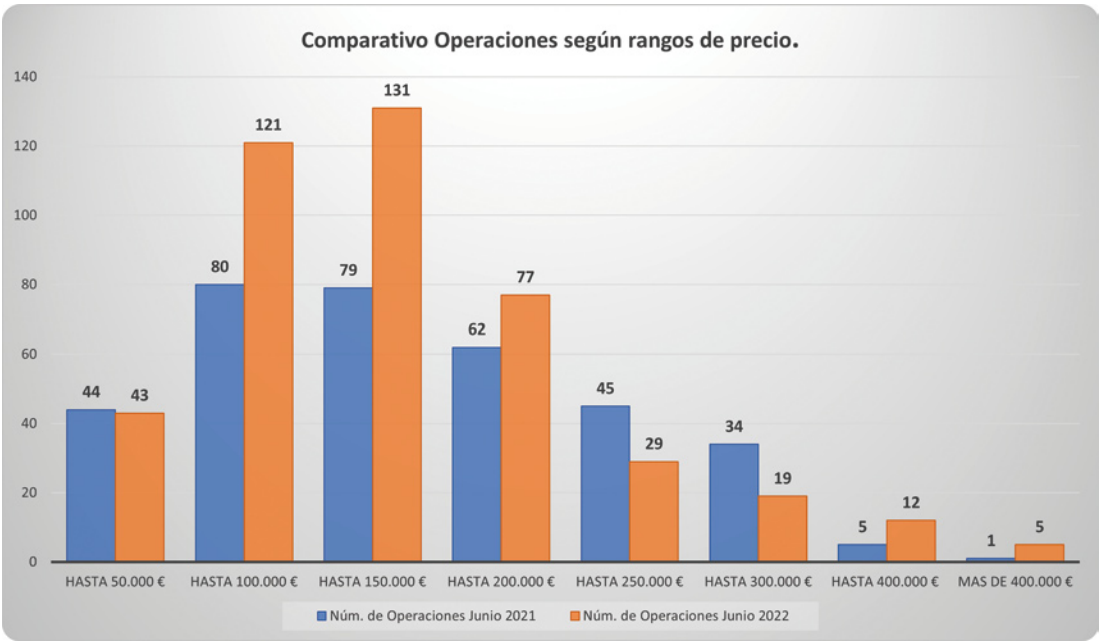
Gráfico 4.



En este gráfico comparamos los dos ejercicios y podemos observar cómo se han incrementado las ventas en el tramo de precio hasta los 200.000 €, y como han disminuido en los dos tramos siguientes. Los tramos de precio más alto han incrementado el volumen de venta, pero solo contienen **17 operaciones**.

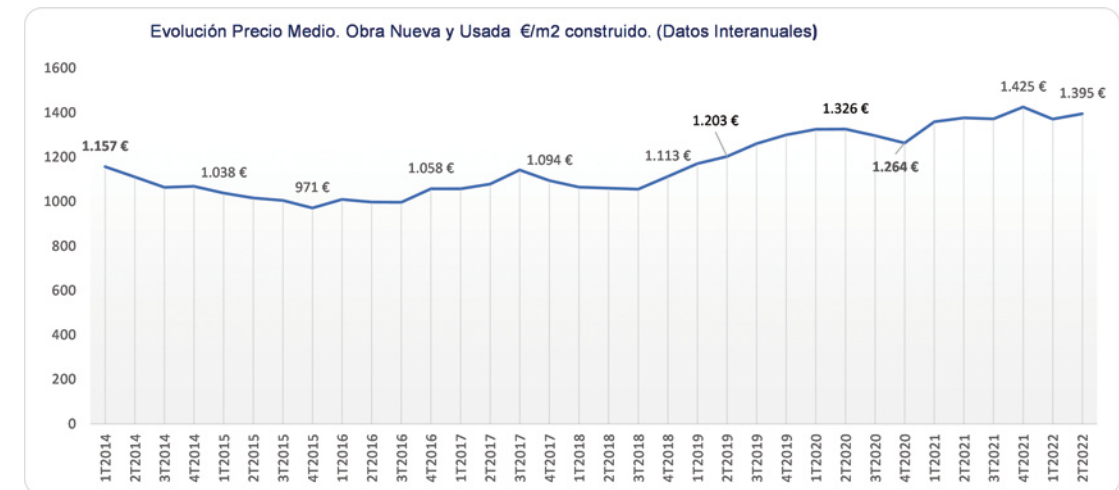
En este gráfico vemos la diferencia en número de operaciones en cada ejercicio.

Gráfico 5.



EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO POR M² CONSTRUIDO (NUEVO Y USADO) EN EL PERIODO. DATOS INTERANUALES

Gráfico 6.



El precio medio (nuevo y usado), desde marzo 2014 hasta junio de 2022, ha crecido en un **20,57 %**, motivado sobre todo por la entrega de promociones de obra nueva. En marzo de 2014 el precio medio era de **1.157 €** y en junio de 2022 ha cerrado en **1.395 €**.

+ 20,57 %

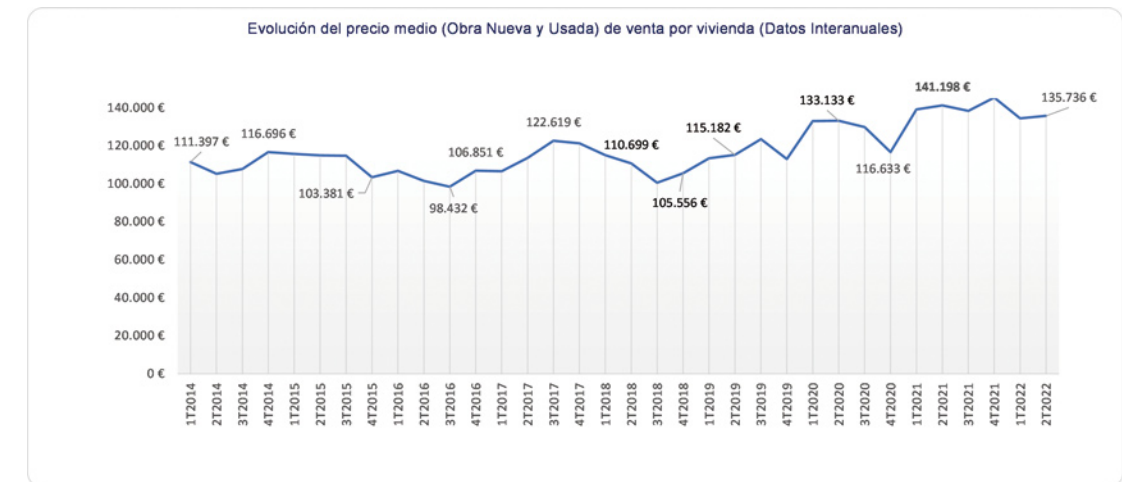
incremento del precio medio desde
marzo de 2014 hasta junio de 2022

1.395 €

precio medio en junio de 2022

EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE VENTA POR VIVIENDA (NUEVO Y USADO) EN EL PERIODO. DATOS INTERANUALES

Gráfico 7.



Vemos en este gráfico la evolución del importe medio de venta por vivienda. En marzo de 2014 una vivienda media costaba en Huesca **111.397 €** y en junio de 2022, **135.736 €**, con un cierto retroceso en relación al estudio anterior (por la menor incidencia de las ventas de obra nueva), donde cerró en **141.198 €**, que representa una caída del **3,87 %**. Sin embargo, si vemos la serie completa, desde septiembre del 2016 donde tocamos suelo con un precio medio de 98.432 €, el precio medio se ha revalorizado hasta los 135.736 €, un **37,90 %**.

111.397 €

importe medio de una vivienda
en marzo de 2014

135.736 €

importe medio de una vivienda
en junio de 2022

6 OBRA NUEVA

Gráfico 8.



En esta ocasión, este segmento representa el **11 %** del volumen de operaciones y el **18,6 %** del volumen de ventas.

Los porcentajes, tanto de operaciones como de ventas se han reducido de forma notable en este periodo. El número de operaciones ha bajado 48 puntos, y las ventas 51.

De junio 2021 a junio 2022 se han registrado un total de 50 ventas frente a las 96 del informe anterior.

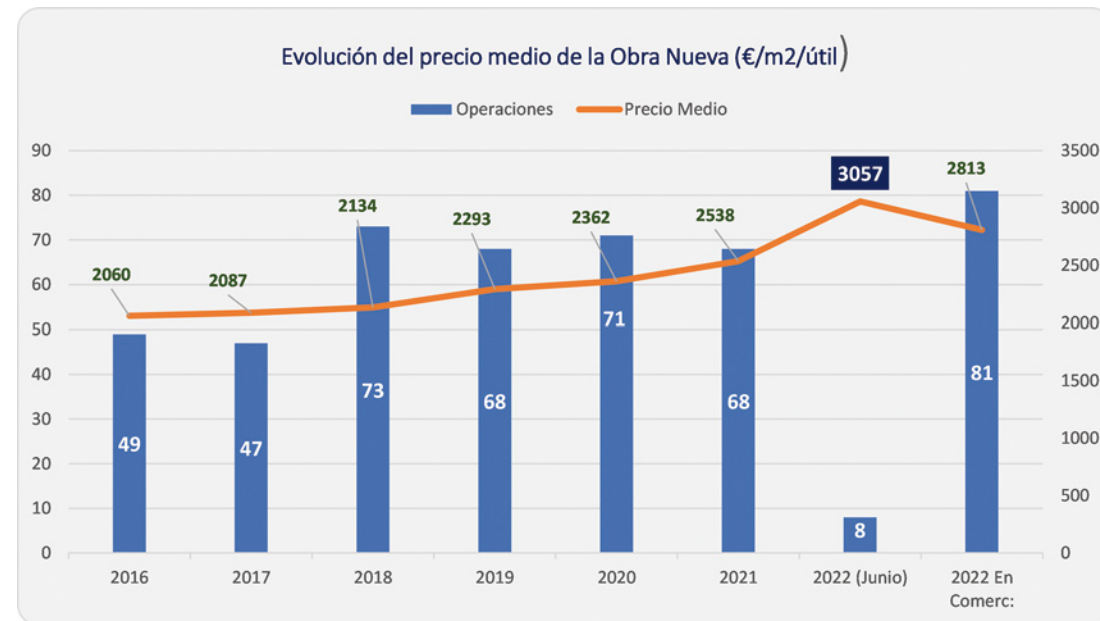
El precio medio por m² útil ha sido de **2.538 €**, el mismo que el año pasado. Si vemos solo las operaciones del año 2022 el precio medio cerró en **3.057 €** con un incremento del **11,66 %** ³.

En la siguiente tabla se analizan las ventas por zonas, solo de viviendas colectivas porque no hay ventas de unifamiliares nuevas en este periodo.

Tabla 2.

	MediaValor Neto Vivienda	Nº Operaciones	Media Sup.Util	Media Sup. Constr.	Media Antigüedad	Media €/M2 Util	Media €/M2 Constr.
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	183.550 €	27	67	80	0	2.789 €	2.324 €
BARRIO DE SAN LORENZO	378.000 €	2	150	179	2	2.528 €	2.107 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	255.938 €	15	106	127	0	2.396 €	1.996 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	199.000 €	6	113	135	0	1.768 €	1.473 €
Total general	214.898 €	50	87	105	0	2.538 €	2.115 €

Gráfico 9.



La evolución del precio medio desde el año 2016 (tomando datos de años completos) ha sido creciente pasando de los 2.060 € a **3.057 €/m² útil**. Vemos que se produce un ligero ajuste a la baja en las promociones que en este momento están en proceso de comercialización, que apuntan a un precio medio de **2.813 €/m² útil**, que representa un incremento del **36,55 %**.

Como ya apuntábamos en nuestro informe anterior, vamos a continuar con una tendencia al alza en los precios, debido fundamentalmente a la escasez de materiales y su consiguiente encarecimiento. Y trasladar este incremento, al menos en una parte, al precio final de la vivienda, traerá como consecuencia que una parte de futuros compradores probablemente tengan dificultades de acceso a este tipo de inmuebles.

2.060 €

precio medio por m² útil en 2016

3.057 €

precio medio por m² útil en 2022

VIVIENDA USADA

Gráfico 10.



Este segmento representa el **89 %** de las operaciones y el **81,40 %** del volumen de ventas.

Aumenta el porcentaje de operaciones en 16 puntos, y también el de ventas en otros 25, ambos con relación al estudio anterior.

Las variaciones mensuales en los precios medios de venta sufren oscilaciones, en función del número de operaciones y de las zonas donde se hayan generado. En esta ocasión, la entrega de promociones de obra nueva ha sido mucho menor y esto ha hecho aumentar de forma considerable el peso de este segmento.

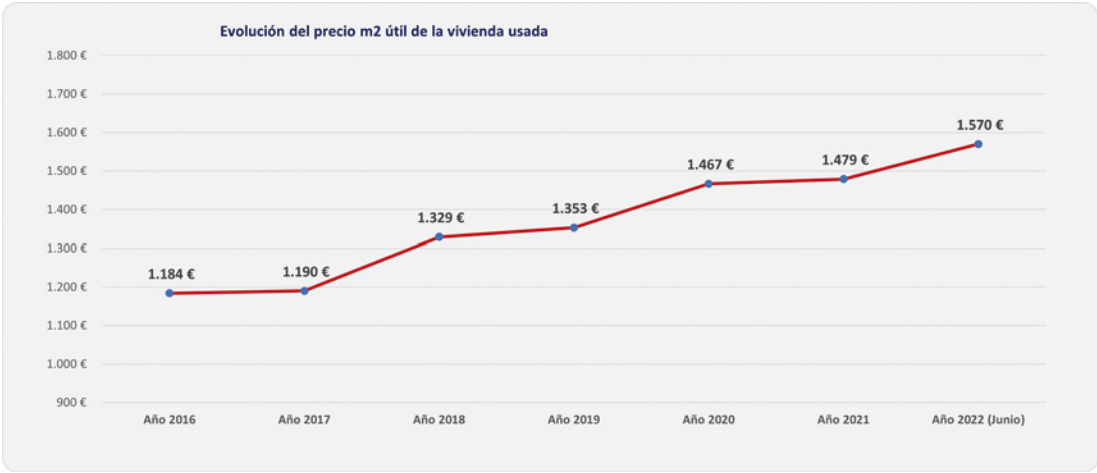
Tabla 3. Evolución del precio medio útil de vivienda usada y número de operaciones.

Mes	Año 2016	Nº Ventas	Año 2017	Nº Ventas	Año 2018	Nº Ventas	Año 2019	Nº Ventas	Año 2020	Nº Ventas	Año 2021	Nº Ventas	Año 2022	Nº Ventas
Enero	1.080 €	8	1.188 €	24	1.298 €	27	1.388 €	33	1.534 €	23	1.382 €	18	1.426 €	20
Febrero	1.175 €	21	1.045 €	21	1.196 €	32	1.265 €	36	1.380 €	31	1.325 €	32	1.674 €	26
Marzo	1.102 €	21	963 €	26	1.182 €	26	1.326 €	40	1.324 €	23	1.362 €	28	1.524 €	29
Abril	1.156 €	24	1.395 €	18	1.421 €	33	1.416 €	33	1.541 €	11	1.513 €	27	1.708 €	47
Mayo	1.217 €	25	1.166 €	17	991 €	18	1.470 €	29	1.636 €	23	1.308 €	28	1.602 €	31
Junio	1.254 €	21	1.237 €	28	1.231 €	60	1.156 €	18	1.566 €	16	1.559 €	39	1.527 €	16
Julio	1.197 €	23	966 €	25	1.581 €	52	1.344 €	27	1.522 €	30	1.545 €	34		
Agosto	1.263 €	8	1.496 €	13	1.226 €	26	1.432 €	28	1.057 €	4	1.722 €	21		
Septiembre	1.102 €	28	1.155 €	28	1.251 €	25	1.341 €	25	1.651 €	22	1.558 €	33		
Octubre	1.120 €	33	1.428 €	16	1.492 €	53	1.365 €	31	1.285 €	24	1.517 €	33		
Noviembre	1.139 €	33	986 €	25	1.566 €	60	1.399 €	41	1.609 €	20	1.460 €	24		
Diciembre	1.399 €	26	1.258 €	25	1.510 €	51	1.335 €	36	1.502 €	25	1.499 €	34		
Promedio:	1.184 €	271	1.190 €	266	1.329 €	463	1.353 €	377	1.467 €	252	1.479 €	351	1.570 €	169

Como decíamos anteriormente, los precios medios oscilan cada mes en base al número de operaciones y zonas donde se hayan realizado las ventas. En este caso hay que quedarse con la tendencia, que vuelve a ser claramente positiva, ya que desde el año 2016, computando años completos, el precio medio ha mejorado de media un **32,60 %**, desde los **1.184 €** a **1.570 €**.

En cuanto al número de operaciones, vemos que se ha producido un incremento del 39,28 % de 2020 a 2021 que cerró con **351** ventas. El ejercicio 2022, de mantenerse la tendencia, se cerrará entre 340 y 350 ventas de vivienda usada.

Gráfico 11.



El mercado por barrios

Tabla 4. Ventas totales. Todas las tipologías.

	N2 Ventas	Media Sup. Util	Antigüedad Años	Media €/M2 Util	Media €/M2 Constr	Valor Medio Vvda
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	4	131	25	2.114 €	1.761 €	260.375 €
BARRIO LA ENCARNACION	10	84	34	1.894 €	1.578 €	152.871 €
BARRIO DE SAN LORENZO	88	87	38	1.857 €	1.547 €	156.218 €
BARRIO SANTIAGO	28	89	43	1.733 €	1.444 €	158.488 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	22	77	42	1.613 €	1.344 €	125.689 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SA	79	70	49	1.595 €	1.330 €	110.487 €
BARRIO SAN JOSE	19	91	50	1.511 €	1.259 €	134.104 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	77	70	50	1.502 €	1.252 €	98.854 €
BARRIO DE SAN PEDRO	13	74	63	1.480 €	1.233 €	110.923 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	47	73	45	919 €	766 €	66.900 €
Total general	387	78	45	1.570 €	1.308 €	121.433 €

Se han registrado **387** operaciones con una antigüedad media de **45 años**, con una superficie media útil de **78 m²**, un precio medio por m² útil de **1.570 €**, y un valor medio por vivienda de **121.433 €**, cuando en el informe anterior fue de 111.424 €, lo que supone un incremento del **8,98 %**.

1.570 €

precio medio por m² útil

121.433 €

precio medio de una vivienda

Tabla 5. Viviendas plurifamiliares.

	Ventas	Media Sup. Util	Antigüedad Años	Media €/M2 Util	Media €/M2 Constr	Valor Medio Vvda.
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	2	65	19	2.379 €	1.983 €	155.750 €
BARRIO LA ENCARNACION	10	84	34	1.894 €	1.578 €	152.871 €
BARRIO DE SAN LORENZO	83	81	37	1.882 €	1.569 €	149.376 €
BARRIO SANTIAGO	28	89	43	1.733 €	1.444 €	158.488 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	74	66	44	1.645 €	1.370 €	111.015 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	22	77	42	1.613 €	1.344 €	125.689 €
BARRIO DE SAN PEDRO	11	71	60	1.594 €	1.328 €	118.818 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	76	69	49	1.516 €	1.263 €	99.173 €
BARRIO SAN JOSE	19	91	50	1.511 €	1.259 €	134.104 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	44	68	43	937 €	781 €	64.938 €
Total general	369	75	43	1.594 €	1.329 €	118.986 €

Tabla 6. Viviendas unifamiliares.

	Ventas	Media Sup. Util	Antigüedad Años	Media €/M2 Util	Media €/M2 Constr	Valor Medio Vvda.
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	2	197	32	1.848 €	1.540 €	365.000 €
BARRIO DE SAN LORENZO	5	187	56	1.434 €	1.195 €	269.800 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	5	119	123	869 €	724 €	102.666 €
BARRIO DE SAN PEDRO	2	93	77	852 €	710 €	67.500 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	3	142	73	654 €	545 €	95.667 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	1	162	133	462 €	385 €	74.673 €
Total general	18	150	81	1.074 €	895 €	171.611 €

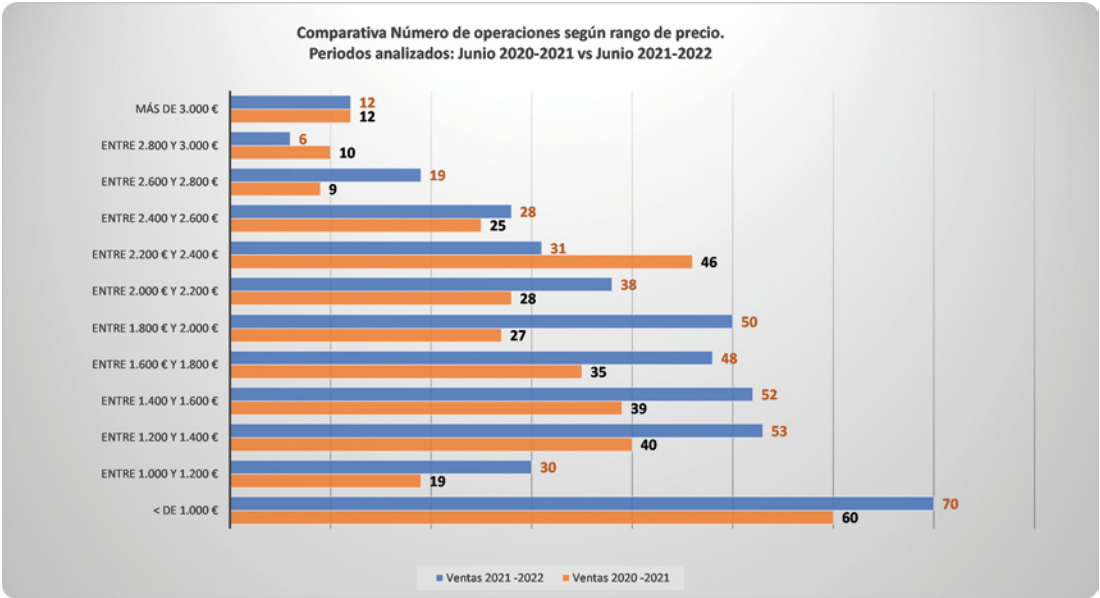
Tabla 7. Ventas por Códigos Postales.

Barrio / Zona	22001	22002	22003	22004	22005	22006	Total general
Obra Nueva	756.000 €	0 €	0 €	3.839.074 €	4.955.841 €	1.194.000 €	10.744.915 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	0 €	0 €	0 €	0 €	4.955.841 €	0 €	4.955.841 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	0 €	0 €	0 €	3.839.074 €	0 €	0 €	3.839.074 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.194.000 €	1.194.000 €
BARRIO DE SAN LORENZO	756.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	756.000 €
Usada	7.144.861 €	9.847.956 €	3.895.600 €	7.277.327 €	13.117.598 €	5.711.382 €	46.994.724 €
BARRIO DE SAN LORENZO	1.030.000 €	2.624.069 €	0 €	0 €	0 €	10.093.143 €	13.747.212 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	4.178.388 €	0 €	0 €	0 €	1.982.955 €	2.567.100 €	8.728.443 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	1.662.473 €	5.094.016 €	855.300 €	0 €	0 €	0 €	7.611.789 €
BARRIO SANTIAGO	0 €	0 €	635.700 €	3.801.965 €	0 €	0 €	4.437.665 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.144.282 €	3.144.282 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	0 €	253.000 €	565.500 €	1.946.650 €	0 €	0 €	2.765.150 €
BARRIO SAN JOSE	0 €	708.871 €	1.839.100 €	0 €	0 €	0 €	2.547.971 €
BARRIO LA ENCARNACION	0 €	0 €	0 €	1.528.712 €	0 €	0 €	1.528.712 €
BARRIO DE SAN PEDRO	274.000 €	1.168.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.442.000 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	0 €	0 €	0 €	0 €	1.041.500 €	0 €	1.041.500 €
Total general	7.900.861 €	9.847.956 €	3.895.600 €	11.116.401 €	18.073.438 €	6.905.382 €	57.739.639 €
Peso sobre el total:	13,7%	17,1%	6,7%	19,3%	31,3%	12,0%	100,0%

Estableciendo la comparación con el análisis anterior, observamos que los pesos han cambiado de nuevo, y suben en todos los códigos postales, pero también en esta ocasión es el **C. P. 22005** donde más se han concentrado las ventas por efecto, en este caso, del incremento de la vivienda usada.

Peso de las operaciones según rango de precio. €/m² construido

Gráfico 12.



El 16,02 % de las ventas se concentra en el rango de precio más bajo, que no llega a los 1.000 €/m².

Hasta los 1.600 €/m² tenemos otro 30,9 %. En el informe anterior era del 28 %.

Hasta los 2.000 €/m² el 22,4 %. En el anterior era del 18 %.

Hasta los 2.600 €/m² el 22 %. En el anterior era del 28 %.

Por encima de los 2.600 €/m² tenemos el 8,5 % de las ventas. En el anterior era el 9 %.

387

operaciones registradas

30,9 %

ventas con precio de hasta 1.600 €/m²

ANÁLISIS DE LAS 437 OPERACIONES CONTABILIZADAS EN EL PERIODO JUNIO 2021-JUNIO 2022, FRENTE AL PERIODO JUNIO 2020-JUNIO 2021

Tabla 8.

Tramo precio venta	Núm. de Operaciones Junio 2021- Junio 2022	Volumen de ventas Junio 2021-Junio 2022	Núm. de Operaciones Junio 2020- 2021	Volumen de ventas Junio 2020-2021	Variación Operaciones	Variación Ventas	
						Absoluta	Relativa
Hasta 50.000 €	43	1.510.285 €	44	1.441.604 €	-1	68.681 €	4,76%
Hasta 100.000 €	121	9.142.303 €	80	6.317.654 €	41	2.824.649 €	44,71%
Hasta 150.000 €	131	16.022.598 €	79	9.684.274 €	52	6.338.324 €	65,45%
Hasta 200.000 €	77	13.375.555 €	62	11.057.537 €	15	2.318.018 €	20,96%
Hasta 250.000 €	29	6.317.642 €	45	10.111.618 €	-16	3.793.976 €	-37,52%
Hasta 300.000 €	19	5.061.095 €	34	9.342.902 €	-15	4.281.807 €	-45,83%
Hasta 400.000 €	7	2.205.560 €	5	1.728.577 €	2	476.983 €	27,59%
Mas de 400.000 €	10	4.104.600 €	1	456.500 €	9	3.648.100 €	799,15%
	437	57.739.639 €	350	50.140.666 €	87	7.598.973 €	15,16%

Vemos como se han reducido los tramos superiores a 200.000 € hasta los 300.000 €, en 31 operaciones y las ventas en 11,38 M€. Los dos últimos tramos, aunque la variación relativa es muy alta no son relevantes, porque representan el 3,89 % del total operaciones y el 7,14 % de las ventas.

0 VENTAS SEGÚN RANGO DE ANTIGÜEDAD DE LAS 437 VIVIENDAS ANALIZADAS Y EVOLUCIÓN DEL PRECIO

En las tablas siguientes reflejamos las ventas según rangos de antigüedad.

Tabla 9.

	Nº Ventas	%	% Acumulado	Valor Medio Vvda	Media €/M2 Const	Media €/M2 Util
0-4	50	11,44%	11,44%	214.898 €	2.115 €	2.538 €
5-9	3	0,69%	12,13%	205.667 €	1.291 €	1.550 €
10-14	42	9,61%	21,74%	144.031 €	1.842 €	2.211 €
15-19	39	8,92%	30,66%	143.461 €	1.670 €	2.004 €
20-24	25	5,72%	36,38%	162.911 €	1.574 €	1.889 €
25-29	19	4,35%	40,73%	145.494 €	1.486 €	1.783 €
30-34	29	6,64%	47,37%	184.577 €	1.560 €	1.872 €
35-39	19	4,35%	51,72%	117.511 €	1.167 €	1.400 €
40-44	22	5,03%	56,75%	147.253 €	1.135 €	1.362 €
45-49	14	3,20%	59,95%	171.643 €	1.339 €	1.606 €
50-55	89	20,37%	80,32%	85.829 €	1.073 €	1.288 €
>55	86	19,68%	100,00%	81.739 €	997 €	1.197 €
Total general	437	100,00%		132.127 €	1.401 €	1.681 €

Tabla 10. Ventas de obra nueva.

	Nº Ventas	%	% Acumulado	Valor Medio Vvda	Media €/M2 Const	Media €/M2 Util
0-4	50	100,00%	100,00%	214.898 €	2.115 €	2.538 €
Total general	50	100,00%		214.898 €	2.115 €	2.538 €

Solo tenemos un rango de antigüedad hasta los 4 años.

Tabla 11. Vivienda usada.

	Nº Ventas	%	% Acumulado	Valor Medio Vvda	Media €/M2 Const	Media €/M2 Util
5-9	3	0,78%	0,78%	205.667 €	1.291 €	1.550 €
10-14	42	10,85%	11,63%	144.031 €	1.842 €	2.211 €
15-19	39	10,08%	21,71%	143.461 €	1.670 €	2.004 €
20-24	25	6,46%	28,17%	162.911 €	1.574 €	1.889 €
25-29	19	4,91%	33,07%	145.494 €	1.486 €	1.783 €
30-34	29	7,49%	40,57%	184.577 €	1.560 €	1.872 €
35-39	19	4,91%	45,48%	117.511 €	1.167 €	1.400 €
40-44	22	5,68%	51,16%	147.253 €	1.135 €	1.362 €
45-49	14	3,62%	54,78%	171.643 €	1.339 €	1.606 €
50-55	89	23,00%	77,78%	85.829 €	1.073 €	1.288 €
>55	86	22,22%	100,00%	81.739 €	997 €	1.197 €
Total general	387	100,00%		121.433 €	1.308 €	1.570 €

El **45,48 %** de las ventas corresponde a viviendas hasta 39 años, otro **9,30 %** viviendas hasta los 49 años, y el **45,22 %** restante corresponde a viviendas de más de 50 años. La brecha de precio medio entre las más modernas (tramo de 10 a 14 años, porque el primero no es relevante con solo 3 operaciones), y las más antiguas es de un **84,71 %**.

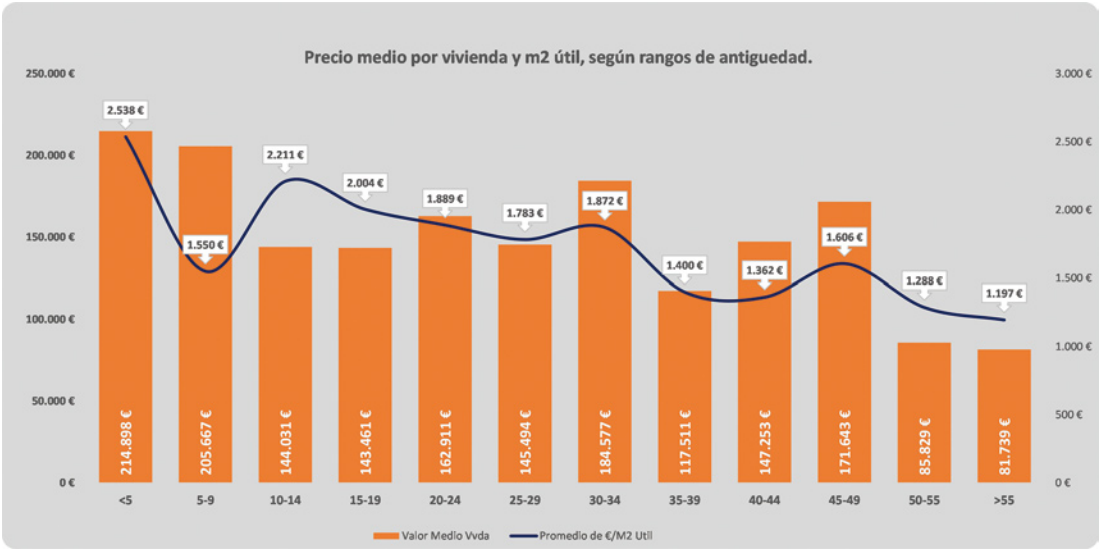
Calles donde se concentra el mayor número de operaciones

Tabla 12.

	Nº Ventas
PASEO RAMON Y CAJAL	24
IRENE G. IZARBEZ	11
TENERIAS	11
SAN LORENZO	9
SAN VICENTE DE PAUL	8
PEDRO IV	7
AVENIDA MARTINEZ DE VELASCO	7
ZARAGOZA	7
LUIS MUR VENTURA	6
AVENIDA MONEGROS	6
SANTO ANGEL DE LA GUARDA	6
MIGUEL FLETA	6
PASEO LUCAS MALLADA	5
RAMIRO EL MONJE	5
AVENIDA DANZANTES DE HUESCA	5
COSO ALTO	5
COSO BAJO	5
VALENTIN GARDETA	5

El 35,66 % de las ventas se concentra solamente en 18 calles, siendo el Paseo de Ramón y Cajal el que presenta el número mayor. El 64,34 % restante se distribuye en otras 140 calles.

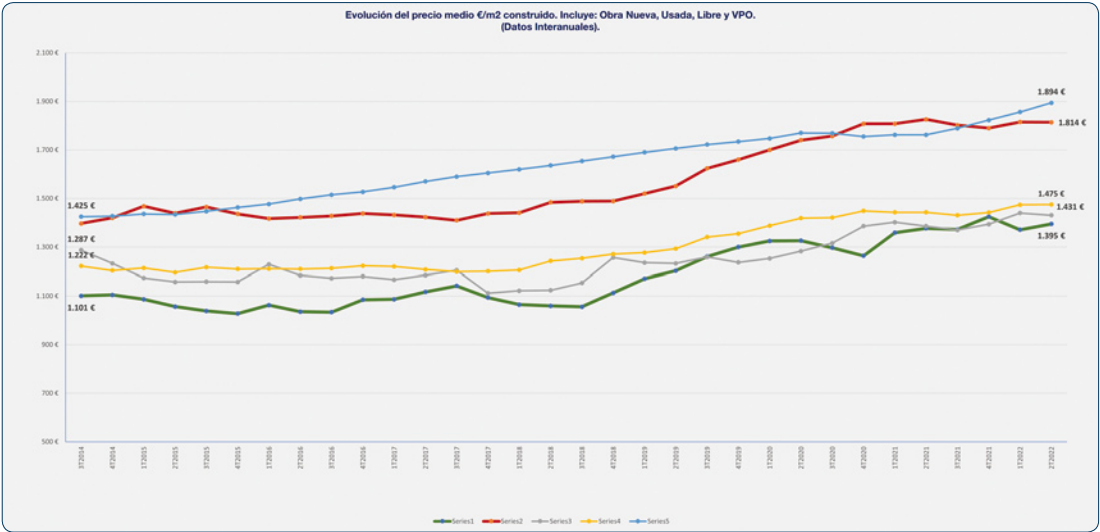
Gráfico 13. Aquí se contemplan tanto las viviendas de obra nueva como usada.



10

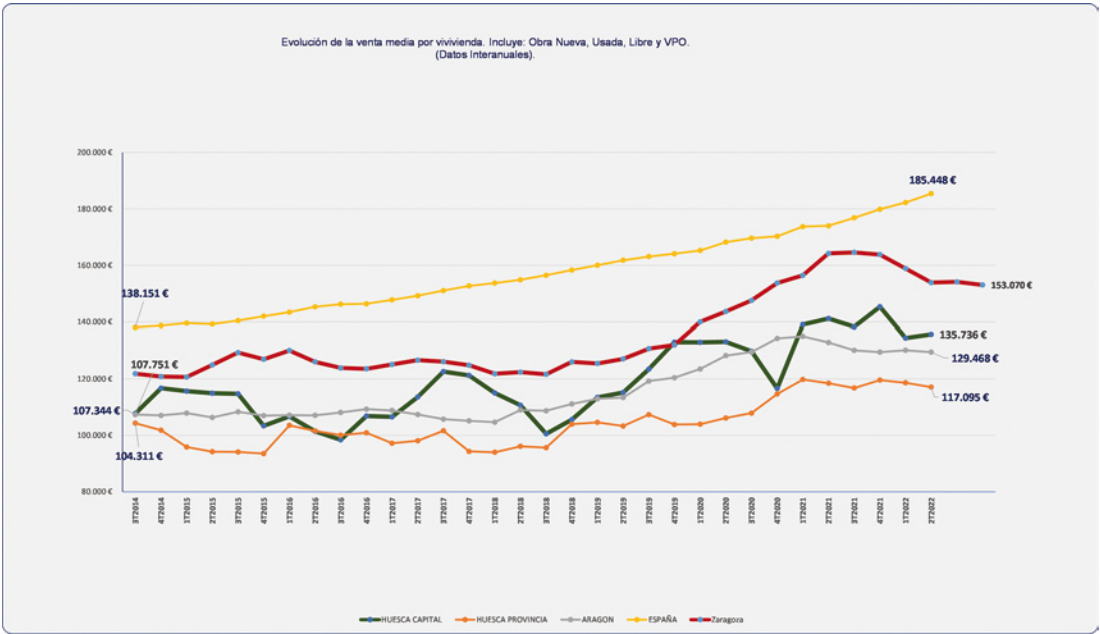
COMPARATIVO DE PRECIOS MEDIOS POR €/M² CONSTRUIDO E IMPORTE MEDIO DE VENTA POR VIVIENDA EN HUESCA CAPITAL, PROVINCIA, ZARAGOZA CAPITAL, C. A. Y A NIVEL NACIONAL

Gráfico 14.



La brecha de precio medio m² cons entre Huesca ciudad y Zaragoza ciudad es de un 30 % a favor de ésta última. Y vemos que se acerca el precio medio de Zaragoza al nivel nacional, con solo un 4,22 % de diferencia.

Gráfico 15.



Aquí las diferencias con Zaragoza ciudad son mucho menores, y representan un 12,70 %, cuando la relación por m² era del 30 %.

Tabla 13. Evolución del precio medio por m².

Fecha	HUESCA CAPITAL	Zaragoza Capital	HUESCA PROVINCIA	ARAGON	ESPAÑA
3T2014	1.101 €	1.397 €	1.287 €	1.222 €	1.425 €
4T2014	1.105 €	1.420 €	1.233 €	1.204 €	1.427 €
1T2015	1.087 €	1.468 €	1.174 €	1.214 €	1.436 €
2T2015	1.057 €	1.439 €	1.158 €	1.196 €	1.434 €
3T2015	1.039 €	1.465 €	1.159 €	1.217 €	1.447 €
4T2015	1.028 €	1.436 €	1.158 €	1.210 €	1.463 €
1T2016	1.063 €	1.417 €	1.229 €	1.211 €	1.477 €
2T2016	1.036 €	1.422 €	1.184 €	1.210 €	1.498 €
3T2016	1.034 €	1.428 €	1.173 €	1.213 €	1.515 €
4T2016	1.085 €	1.438 €	1.180 €	1.223 €	1.527 €
1T2017	1.087 €	1.432 €	1.167 €	1.220 €	1.546 €
2T2017	1.117 €	1.423 €	1.185 €	1.208 €	1.570 €
3T2017	1.142 €	1.410 €	1.205 €	1.199 €	1.590 €
4T2017	1.094 €	1.438 €	1.112 €	1.201 €	1.605 €
1T2018	1.065 €	1.441 €	1.122 €	1.206 €	1.620 €
2T2018	1.060 €	1.484 €	1.124 €	1.243 €	1.636 €
3T2018	1.056 €	1.488 €	1.154 €	1.254 €	1.654 €
4T2018	1.113 €	1.489 €	1.257 €	1.271 €	1.672 €
1T2019	1.171 €	1.520 €	1.236 €	1.277 €	1.690 €
2T2019	1.203 €	1.551 €	1.233 €	1.293 €	1.706 €
3T2019	1.261 €	1.624 €	1.259 €	1.341 €	1.722 €
4T2019	1.300 €	1.660 €	1.237 €	1.355 €	1.734 €
1T2020	1.325 €	1.700 €	1.253 €	1.388 €	1.747 €
2T2020	1.326 €	1.740 €	1.283 €	1.419 €	1.770 €
3T2020	1.297 €	1.757 €	1.316 €	1.421 €	1.769 €
4T2020	1.264 €	1.808 €	1.386 €	1.449 €	1.755 €
1T2021	1.359 €	1.808 €	1.402 €	1.443 €	1.762 €
2T2021	1.377 €	1.826 €	1.386 €	1.443 €	1.762 €
3T2021	1.372 €	1.802 €	1.370 €	1.431 €	1.789 €
4T2021	1.425 €	1.790 €	1.394 €	1.442 €	1.823 €
1T2022	1.371 €	1.815 €	1.440 €	1.474 €	1.856 €
2T2022	1.395 €	1.814 €	1.431 €	1.475 €	1.894 €

Tabla 14. Evolución del precio medio de venta por vivienda.

Fecha	HUESCA CAPITAL	Zaragoza capital	HUESCA PROVINCIA	ARAGON	ESPAÑA
3T2014	107.751 €	120.669 €	104.311 €	107.344 €	138.151 €
4T2014	116.696 €	124.959 €	101.817 €	107.067 €	138.722 €
1T2015	115.688 €	129.334 €	95.853 €	107.895 €	139.598 €
2T2015	114.913 €	126.956 €	94.220 €	106.340 €	139.255 €
3T2015	114.732 €	130.048 €	94.118 €	108.346 €	140.475 €
4T2015	103.381 €	126.059 €	93.535 €	106.979 €	142.021 €
1T2016	106.739 €	123.894 €	103.529 €	107.152 €	143.445 €
2T2016	101.461 €	123.577 €	101.590 €	107.086 €	145.333 €
3T2016	98.432 €	125.118 €	100.090 €	108.114 €	146.266 €
4T2016	106.851 €	126.657 €	100.908 €	109.278 €	146.401 €
1T2017	106.544 €	126.120 €	97.207 €	108.808 €	147.796 €
2T2017	113.624 €	124.838 €	98.089 €	107.384 €	149.246 €
3T2017	122.619 €	121.833 €	101.635 €	105.739 €	151.075 €
4T2017	121.219 €	122.405 €	94.321 €	105.134 €	152.737 €
1T2018	115.019 €	121.635 €	94.013 €	104.665 €	153.737 €
2T2018	110.699 €	126.031 €	96.111 €	108.978 €	154.906 €
3T2018	100.531 €	125.477 €	95.636 €	108.709 €	156.505 €
4T2018	105.556 €	127.088 €	103.977 €	111.119 €	158.348 €
1T2019	113.431 €	130.723 €	104.610 €	112.968 €	160.060 €
2T2019	115.182 €	132.004 €	103.301 €	113.391 €	161.809 €
3T2019	123.473 €	140.031 €	107.350 €	119.231 €	163.124 €
4T2019	133.012 €	143.691 €	103.841 €	120.430 €	164.144 €
1T2020	132.931 €	147.605 €	103.956 €	123.526 €	165.280 €
2T2020	133.133 €	153.770 €	106.149 €	128.241 €	168.256 €
3T2020	129.790 €	156.478 €	107.893 €	129.504 €	169.641 €
4T2020	116.633 €	164.258 €	114.665 €	134.325 €	170.303 €
1T2021	139.099 €	164.615 €	119.792 €	135.049 €	173.760 €
2T2021	141.198 €	163.830 €	118.465 €	132.870 €	174.035 €
3T2021	138.331 €	158.893 €	116.765 €	130.092 €	176.860 €
4T2021	145.366 €	153.908 €	119.578 €	129.472 €	179.887 €
1T2022	134.425 €	154.154 €	118.632 €	130.144 €	182.289 €
2T2022	135.736 €	153.070 €	117.095 €	129.468 €	185.448 €

RATIO DE VENTAS POR CADA 1.000 HABITANTES

Para medir si el nivel de ventas en una ciudad es el adecuado en relación a su población, se viene utilizando la ratio de **10** ventas/año por cada **1.000** habitantes.

En este gráfico podemos ver que la evolución desde el año 2017 había sido positiva con una ratio que alcanzó **12** ventas por cada 1.000 habitantes. La pandemia redujo esta ratio hasta las **9** ventas por cada 1.000 habitantes en 2020, pero remonta de nuevo hasta las **11** ventas al cierre de este informe.

Gráfico 16.



12 LOCALES COMERCIALES

En este periodo se han realizado un total de **34** operaciones con un volumen de ventas de **4,72 M€**, (el año anterior el volumen vendido fue de 3,18 M€). La actividad sigue siendo baja con una media de 2,8 operaciones/mes.

En las tablas siguientes se analizan todas las variables.

Desglose de las operaciones por barrios:

Tabla 15. Número de operaciones por barrios.

Operaciones	2021	2022	Total general
BARRIO DE SAN LORENZO	4	8	12
BARRIO DE LA CATEDRAL	7	2	9
BARRIO SANTIAGO	3	1	4
BARRIO PERPETUO SOCORRO	2	2	4
BARRIO MARIA AUXILIADORA	0	2	2
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	1	0	1
BARRIO DE SAN PEDRO	0	1	1
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	0	1	1
Total general	17	17	34

Tabla 16. Volumen de ventas en cada barrio.

Ventas	2021	2022	Total general
BARRIO DE SAN LORENZO	545.557 €	920.475 €	1.466.032 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	1.035.500 €	165.000 €	1.200.500 €
BARRIO SANTIAGO	122.000 €	1.000.000 €	1.122.000 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	0 €	350.000 €	350.000 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	220.000 €	87.706 €	307.706 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	0 €	170.068 €	170.068 €
BARRIO DE SAN PEDRO	0 €	55.000 €	55.000 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	53.000 €	0€	53.000 €
Total general	1.976.057 €	2.748.249 €	4.724.306 €

Tabla 17. Número de operaciones.

Operaciones	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total general
BARRIO DE SAN LORENZO	8	3	6	11	6	5	5	16	4	14	10	5	8	101
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	5	4	6	2	11	7	4	7	5	2	9	1	1	64
BARRIO DE LA CATEDRAL	2	3	2	5	2	1	2	7	3	10	3	8	2	50
BARRIO SANTIAGO	4	0	2	2	5	9	3	6	5	5	2	4	1	48
BARRIO SAN JOSE	2	1	2	7	3	4	2	2	1	4	3	0	0	31
BARRIO DE SAN PEDRO	0	3	1	2	5	0	4	2	4	2	2	1	1	27
BARRIO MARIA AUXILIADORA	1	0	1	2	0	0	2	1	1	2	3	2	2	17
BARRIO PERPETUO SOCORRO	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3	0	2	2	9
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	1	0	7
BARRIO LA ENCARNACION	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	3
Total general	22	14	20	31	32	26	22	42	25	48	34	24	17	357

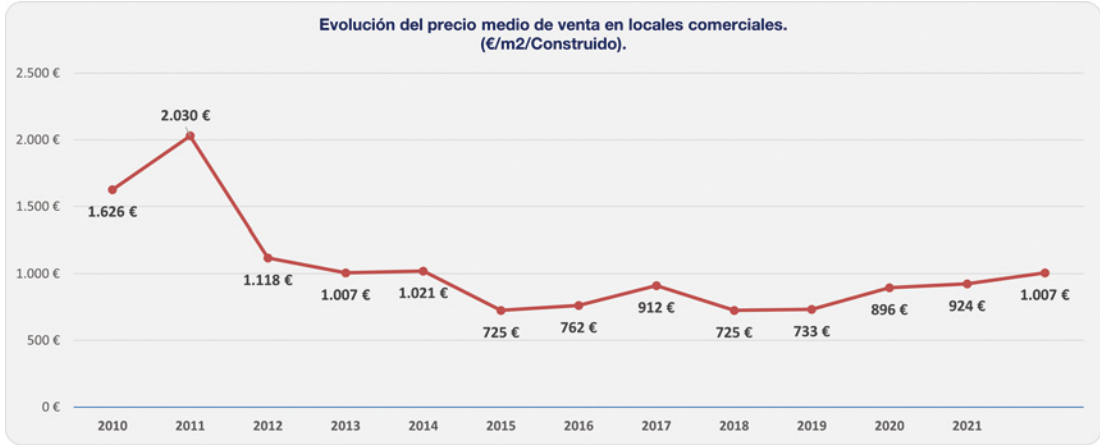
Tabla 18. Volumen de ventas por barrios.

Ventas	BARRIO DE LA	BARRIO DE	BARRIO DE	BARRIO DE	BARRIO LA	BARRIO MARIA	BARRIO	BARRIO SAN	BARRIO SAN	BARRIO	Total general
	CATEDRAL	SAN LORENZO	SAN PEDRO	SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	ENCARNACION	AUXILIADORA	PERPETUO SOCORRO	JOSE	LORENZO (OLIVOS)	SANTIAGO	
2010	266.602 €	2.245.007 €	0 €	871.712 €	0 €	121.809 €	0 €	140.000 €	0 €	1.054.416 €	4.699.546 €
2011	391.192 €	284.512 €	488.325 €	417.874 €	0 €	0 €	0 €	70.000 €	0 €	0 €	1.651.903 €
2012	95.000 €	596.000 €	42.000 €	436.623 €	0 €	68.000 €	0 €	130.000 €	0 €	639.000 €	2.006.623 €
2013	751.631 €	1.109.183 €	113.000 €	78.000 €	0 €	180.000 €	0 €	585.369 €	0 €	181.000 €	2.998.183 €
2014	105.000 €	1.158.751 €	573.488 €	1.306.484 €	0 €	0 €	0 €	366.000 €	0 €	589.752 €	4.099.475 €
2015	90.000 €	804.000 €	0 €	305.539 €	0 €	0 €	0 €	162.000 €	0 €	982.409 €	2.343.948 €
2016	31.000 €	840.000 €	2.232.623 €	296.500 €	0 €	99.500 €	0 €	32.313 €	0 €	68.050 €	3.599.985 €
2017	1.108.135 €	2.412.992 €	213.007 €	787.070 €	0 €	115.000 €	70.000 €	104.615 €	0 €	478.876 €	5.289.696 €
2018	141.000 €	805.000 €	132.621 €	426.509 €	57.000 €	60.000 €	60.000 €	69.425 €	0 €	275.000 €	2.026.555 €
2019	450.309 €	1.348.924 €	80.000 €	167.000 €	0 €	135.000 €	227.500 €	314.461 €	628.000 €	636.078 €	3.987.272 €
2020	159.109 €	1.056.436 €	444.732 €	1.078.150 €	89.000 €	70.000 €	0 €	170.000 €	0 €	80.000 €	3.147.428 €
2021	1.070.500 €	591.086 €	58.000 €	30.000 €	0 €	142.000 €	220.000 €	0 €	53.000 €	138.000 €	2.302.586 €
2022	165.000 €	920.475 €	55.000 €	170.068 €	0 €	350.000 €	87.706 €	0 €	0 €	1.000.000 €	2.748.249 €
Total general	4.824.478 €	14.172.366 €	4.432.796 €	6.371.529 €	146.000 €	1.341.309 €	665.206 €	2.144.184 €	681.000 €	6.122.581 €	40.901.449 €

Tabla 19. Evolución del precio medio de venta pro m² y barrio.

Precio Medio €/M2	BARRIO DE LA	BARRIO DE	BARRIO DE	BARRIO DE	BARRIO LA	BARRIO MARIA	BARRIO	BARRIO SAN	BARRIO SAN	BARRIO	Total general
	CATEDRAL	SAN LORENZO	SAN PEDRO	SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	ENCARNACION	AUXILIADORA	PERPETUO SOCORRO	JOSE	LORENZO (OLIVOS)	SANTIAGO	
2010	1.402 €	1.788 €	0 €	1.595 €	0 €	2.137 €	0 €	1.103 €	0 €	1.589 €	1.626 €
2011	2.805 €	1.483 €	3.645 €	862 €	0 €	0 €	0 €	1.167 €	0 €	0 €	2.030 €
2012	1.048 €	1.400 €	700 €	931 €	0 €	850 €	0 €	560 €	0 €	1.800 €	1.118 €
2013	615 €	1.465 €	472 €	620 €	0 €	1.343 €	0 €	692 €	0 €	1.152 €	1.007 €
2014	544 €	1.397 €	1.197 €	736 €	0 €	0 €	0 €	1.384 €	0 €	995 €	1.021 €
2015	1.030 €	1.127 €	0 €	458 €	0 €	0 €	0 €	479 €	0 €	784 €	725 €
2016	404 €	1.003 €	946 €	874 €	0 €	1.071 €	0 €	245 €	0 €	346 €	762 €
2017	726 €	849 €	1.295 €	865 €	0 €	1.695 €	483 €	709 €	0 €	1.236 €	912 €
2018	427 €	895 €	497 €	795 €	866 €	525 €	319 €	911 €	0 €	934 €	725 €
2019	625 €	756 €	821 €	538 €	0 €	611 €	542 €	852 €	755 €	968 €	733 €
2020	644 €	865 €	1.422 €	983 €	971 €	493 €	0 €	1.008 €	0 €	871 €	896 €
2021	846 €	1.495 €	226 €	484 €	0 €	652 €	1.138 €	0 €	790 €	710 €	924 €
2022	848 €	768 €	212 €	785 €	0 €	1.018 €	491 €	0 €	0 €	5.261 €	1.007 €

Gráfico 17.



Vemos en el gráfico que desde 2018 el precio medio presenta una cierta recuperación (de 282 €/m², un 38,9 %) pero quedando muy lejos de los valores alcanzados en los años 2010 y 2011.

Tabla 20. Superficie media.

Media M2	BARRIO DE LA	BARRIO DE	BARRIO DE	BARRIO DE	BARRIO LA	BARRIO MARIA	BARRIO	BARRIO SAN	BARRIO SAN	BARRIO	Total general
	CATEDRAL	SAN LORENZO	SAN PEDRO	SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	ENCARNACION	AUXILIADORA	PERPETUO SOCORRO	JOSE	LORENZO (OLIVOS)	SANTIAGO	
2010	128	150	0	111	0	57	0	64	0	141	125
2011	52	67	42	153	0	0	0	60	0	0	83
2012	53	73	60	99	0	80	0	90	0	189	92
2013	240	71	163	58	0	64	0	119	0	85	115
2014	95	129	104	159	0	0	0	87	0	106	126
2015	87	157	0	90	0	0	0	69	0	141	117
2016	42	192	415	76	0	46	0	57	0	66	155
2017	221	160	102	144	0	68	145	90	0	66	145
2018	111	214	66	123	66	114	188	76	0	56	112
2019	71	134	55	169	0	120	110	91	224	164	128
2020	98	129	131	126	46	48	0	58	0	45	103
2021	145	153	257	62	0	115	116	0	67	50	124
2022	102	136	260	217	0	171	95	0	0	190	146

4,72 M€

volumen de ventas en 2022

2,8

media de operaciones realizadas por mes

1.007 €

precio medio del m² construido

NAVES INDUSTRIALES

Este segmento presenta en este periodo un total de **30** operaciones con un volumen de ventas de **3,64 M€** distribuidas en los distintos polígonos. La actividad en este segmento continúa siendo muy baja.

En las tablas siguientes se analizan todas las variables:

Tabla 21. Número de operaciones en cada polígono.

Operaciones	
POL. SEPES	20
POL. MONZU	5
POL. MAGANTINA	2
POL. MARTINEZ DE VELASCO	2
BARRIO LA ENCARNACION	1
Total general	30

Tabla 22. Volumen de ventas en los distintos polígonos.

Ventas	2021	2022	Total general
POL. SEPES	2.420.900 €	157.000 €	2.577.900 €
POL. MONZU	233.000 €	245.000 €	478.000 €
POL. MAGANTINA	261.500 €	0 €	261.500 €
POL. MARTINEZ DE VELASCO	178.000 €	0 €	178.000 €
BARRIO LA ENCARNACION	0 €	145.000 €	145.000 €
Total general	3.093.400 €	547.000 €	3.640.400 €

Tabla 23. Venta media en cada polígono.

Venta Media	
BARRIO LA ENCARNACION	145.000 €
POL. MAGANTINA	130.750 €
POL. SEPES	128.895 €
POL. MONZU	95.600 €
POL. MARTINEZ DE VELASCO	89.000 €
Total general	121.347 €

Tabla 24. Ventas por polígonos.

Ventas	BARRIO LA ENCARNACION	POL. MAGANTINA	POL. MARTINEZ DE VELASCO	POL. MONZU	POL. SEPES	Total general
2010	0 €	0 €	0 €	859.866 €	2.128.677 €	2.988.543 €
2011	0 €	257.100 €	216.000 €	114.000 €	721.093 €	1.308.193 €
2012	0 €	0 €	0 €	477.500 €	3.250.435 €	3.727.935 €
2013	0 €	0 €	1.130.250 €	804.000 €	805.600 €	2.739.850 €
2014	0 €	983.000 €	0 €	472.432 €	2.774.146 €	4.229.578 €
2015	0 €	212.000 €	425.000 €	0 €	2.151.246 €	2.788.246 €
2016	0 €	175.000 €	758.000 €	459.000 €	1.552.447 €	2.944.447 €
2017	72.858 €	270.000 €	1.055.000 €	388.000 €	1.510.560 €	3.296.418 €
2018	0 €	2.265.000 €	860.000 €	579.500 €	3.154.680 €	6.859.180 €
2019	0 €	545.000 €	1.791.531 €	497.500 €	549.500 €	3.383.531 €
2020	0 €	0 €	1.190.371 €	160.000 €	1.565.900 €	2.916.271 €
2021	0 €	348.500 €	218.000 €	233.000 €	2.420.900 €	3.220.400 €
2022	145.000 €	0 €	0 €	245.000 €	157.000 €	547.000 €
Total general	217.858 €	5.055.600 €	7.644.152 €	5.289.798 €	22.742.183 €	40.949.591 €

Tablas 25 (venta media por polígono) y 26 (superficie media por polígono).

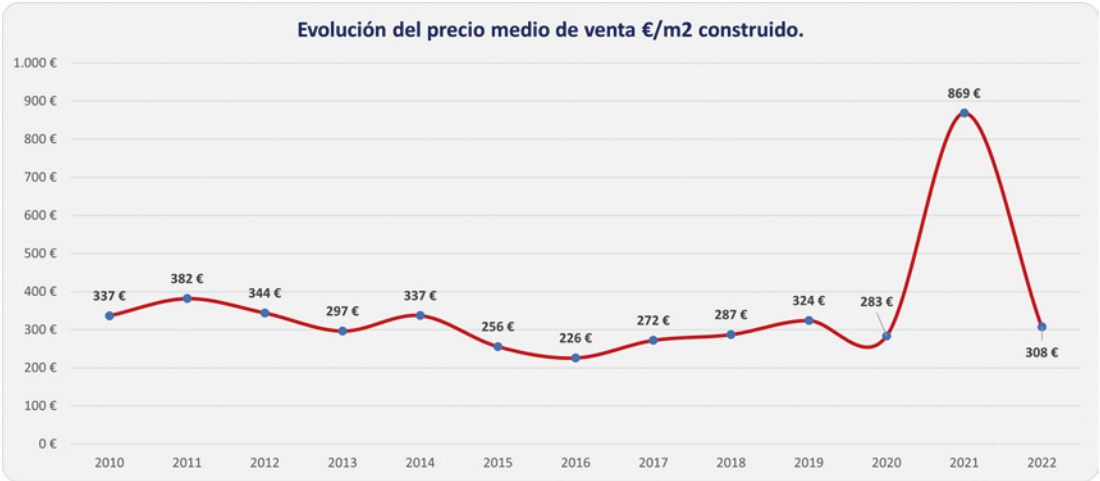
Promedio de Valor	BARRIO LA ENCARNACION	POL. MAGANTINA	POL. MARTINEZ DE VELASCO	POL. MONZU	POL. SEPES	Total general
2010	0 €	0 €	0 €	171.973 €	266.085 €	229.888 €
2011	0 €	257.100 €	216.000 €	114.000 €	180.273 €	186.885 €
2012	0 €	0 €	0 €	238.750 €	232.174 €	232.996 €
2013	0 €	0 €	565.125 €	268.000 €	201.400 €	304.428 €
2014	0 €	491.500 €	0 €	236.216 €	277.415 €	302.113 €
2015	0 €	106.000 €	425.000 €	0 €	179.270 €	185.883 €
2016	0 €	87.500 €	252.667 €	153.000 €	110.889 €	133.839 €
2017	72.858 €	270.000 €	211.000 €	129.333 €	188.820 €	183.134 €
2018	0 €	566.250 €	430.000 €	193.167 €	286.789 €	342.959 €
2019	0 €	272.500 €	447.883 €	248.750 €	183.167 €	307.594 €
2020	0 €	0 €	396.790 €	160.000 €	195.738 €	243.023 €
2021	0 €	116.167 €	72.667 €	116.500 €	134.494 €	123.862 €
2022	145.000 €	0 €	0 €	81.667 €	78.500 €	91.167 €
Total general	108.929 €	297.388 €	318.506 €	176.327 €	196.053 €	216.665 €

Media Sup.	BARRIO LA ENCARNACION	POL. MAGANTINA	POL. MARTINEZ DE VELASCO	POL. MONZU	POL. SEPES	Total general
2010	0	0	0	534	811	704
2011	0	641	411	395	512	499
2012	0	0	0	605	899	862
2013	0	0	1.614	1.031	721	1.023
2014	0	1.270	0	1.182	776	904
2015	0	462	1.161	0	779	762
2016	0	370	797	741	539	586
2017	309	833	822	443	714	683
2018	0	1.160	1.992	652	1.138	1.155
2019	0	657	1.329	839	659	935
2020	0	0	1.130	497	738	816
2021	0	291	110	233	250	237
2022	309	0	0	278	316	296
Total general	309	736	1.014	624	689	720

Tabla 27. Evolución del precio medio en cada polígono.

Media €/M2 Constr	BARRIO LA ENCARNACION	POL. MAGANTINA	POL. MARTINEZ DE VELASCO	POL. MONZU	POL. SEPES	Total general
2010	0 €	0 €	0 €	320 €	348 €	337 €
2011	0 €	401 €	526 €	289 €	365 €	382 €
2012	0 €	0 €	0 €	396 €	337 €	344 €
2013	0 €	0 €	363 €	274 €	281 €	297 €
2014	0 €	390 €	0 €	188 €	357 €	337 €
2015	0 €	229 €	366 €	0 €	251 €	256 €
2016	0 €	238 €	288 €	208 €	215 €	226 €
2017	236 €	324 €	264 €	312 €	261 €	272 €
2018	0 €	416 €	198 €	305 €	253 €	287 €
2019	0 €	379 €	368 €	254 €	277 €	324 €
2020	0 €	0 €	312 €	322 €	268 €	283 €
2021	0 €	778 €	1.076 €	723 €	865 €	869 €
2022	469 €	0 €	0 €	293 €	248 €	308 €
Total general	352 €	423 €	410 €	317 €	376 €	375 €

Gráfico 18.



Vemos desde el inicio de la serie que el precio medio ha ido bajando hasta prácticamente igualarse en el año 2019. En 2020 cae de nuevo, y experimenta un incremento considerable en 2021, consecuencia de la reducción de la superficie media de lo vendido, que ha sido de **237 m²** cuando la media de los 11 años anteriores fue de **812 m²**.

Y el precio medio para 2022, hasta el cierre de este informe (junio 2022) tampoco es representativo, al haberse contabilizado solamente 6 operaciones.

3,64 M€

volumen de ventas en 2022

¹ Para elaborar los datos de locales se han eliminado aquellos que presentan una superficie menor a los 30 m² (porque en la información oficial vienen mezclados garajes y trasteros), y un precio de venta inferior a los 30.000 € por iguales motivos.

² En los gráficos 1 (evolución del número de compraventas), y 5 (evolución de la venta media por vivienda) que muestran datos interanuales, se incluyen ventas de viviendas protegidas porque la información oficial no la separa, aunque su incidencia en las medias es casi nula por dos razones: el bajo volumen de operaciones, y el precio medio del módulo que tras la reciente actualización, según la Orden VMV/634/2022 de 17 de mayo del Gobierno de Aragón, los precios están comprendidos entre los 1.212,80 €/m² útil para el Régimen General, hasta los 1.685,79 €/m² útil para las del Grupo A.

Fuente de Datos: Todos los gráficos y tablas contenidas en este informe son de elaboración propia, en base a los datos que proporciona el sistema MVI Registradores de la Propiedad.

³ El dato a junio 2022 no es representativo al haberse registrado solamente 8 operaciones. Si contabilizamos estas 8, más las 81 que en este momento están en comercialización, el precio medio ponderado resultante es de 2.834 €, prácticamente igual al que aparece en el gráfico, siendo por tanto el incremento en el precio medio del 11,66 %.

Elaborado y publicado por:





pirineos casa

CONSULTORES INMOBILIARIOS