



RADIOGRAFIA DEL SECTOR INMOBILIARIO EN HUESCA CAPITAL

INFORME N° 7/FEBRERO 2024

Huesca, febrero de 2024

Presentamos el séptimo informe sobre la situación del mercado inmobiliario en la ciudad de Huesca. Un ejercicio marcado por la poca, casi nula, aportación de la obra nueva, con un peso de solo el 3 %, pero manteniendo el precio medio por m² útil por encima de los 3.000 €. También se observa una caída en el número de transacciones del 9,70 % interanual y un ligero incremento del precio medio global (tanto de obra nueva como usada), de un 2,65 %.

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	12
4.- Evolución del precio medio de venta (nueva y usada) en el periodo por m ² const.	16
5.- Evolución del importe medio de venta por vivienda (nueva y usada, libre y V. P. O.)	18
6.- Obra Nueva	20
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	24
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 456 operaciones contabilizadas en el periodo junio 2022-junio 2023, frente al periodo junio 2021-junio 2022	30
9.- Ventas según la antigüedad de las viviendas analizadas	32
10.- Comparativo de precios medios por m ² y de importe medio de venta de Huesca capital, provincia, Zaragoza capital, C. A., y nacional	36
11.- Ratio de ventas por cada 1.000 habitantes	40
12.- Locales Comerciales ¹	42
13.- Naves Industriales	46

RESUMEN EJECUTIVO

Hemos analizado el periodo comprendido entre junio de 2022 y junio de 2023, tanto de viviendas de obra nueva como de segunda mano libres, locales y naves. Algunos datos incluyen ventas de viviendas protegidas.

La primera conclusión es que el precio medio de la **vivienda nueva** en la ciudad de Huesca se mantiene por encima de los 3.000 €/m² útil, marcando al cierre de este informe, **3.027 €/m² útil**, prácticamente igual a los **3.057 €/m² útil** del informe anterior. En esta ocasión, el número de ventas de obra nueva son solo 14, luego, para ver la tendencia tenemos que ver el precio medio al que se están comercializando otras 14 viviendas en 5 promociones, y obtener el precio medio ponderado, que resulta ser de **3.027 €/m² útil**, con un incremento del **48,06 %** desde el inicio de la serie en el año 2016. (Ver gráfico 12).

Destacamos también que comienzan las primeras promociones en el Barrio del Perpetuo Socorro. Es una buena noticia para una zona cuyo deterioro en los últimos años ha sido considerable, y la aparición de estas promociones ayudará a su reactivación.

Las ventas en este barrio no se han tenido en cuenta en la estadística por dos razones, la primera porque son solo 6 operaciones, y la segunda su precio medio, situado en 2.287 €/m² útil, que desvirtúa el precio medio de la ciudad, siendo además este tipo de productos en esta zona muy poco relevantes, al menos de momento.

La evolución futura va a estar ligada a varios factores: los tipos de interés, la oferta que vaya a situarse en el mercado en los próximos meses que se espera fuerte con el arranque del polígono Harineras, y el comportamiento de la demanda ante unos precios muy elevados, que no presenta síntomas de disminución. Hay que recordar que este tipo de demanda es elástica, y ante nuevos incrementos de precio, la demanda se puede contraer.

La segunda conclusión es que el precio medio de la **vivienda usada** sube un **5,54 %** hasta los **1.656 €** frente a los 1.569 €/m² útil del informe

anterior y un **39,86 %** desde el inicio de la serie en el año 2016. (Ver gráfico 14).

El total de transacciones analizadas han sido: en vivienda **456**, de las que **14** son de obra nueva, y **442** de segunda mano. De estas, 426 son plurifamiliares y solamente 16 unifamiliares; 35 de locales y 10 de naves industriales.

El volumen de ventas de viviendas ascendió en el periodo analizado a **56,76 M€**, algo inferior a los **57,73 M€** del informe anterior, de los que **2,98 M€** (5,25 %), corresponden a vivienda nueva, y **53,77 M€** (94,75 %) a viviendas de segunda mano.

El importe medio de venta de la vivienda nueva (sin garaje, anejos o impuestos), cerró en **213.128 €**, prácticamente igual a los 214.898 € del informe anterior. (Ver tabla 3).

En el próximo informe veremos cambios sustanciales sobre todo en la evolución del precio medio por vivienda, puesto que en la última parte del año 2023 se han entregado viviendas nuevas de varias promociones.

La superficie media de las viviendas nuevas analizadas, se mantiene prácticamente igual en los 86 m^{2c}.

El mayor número de operaciones, **64 %**, lo encontramos en el barrio de María Auxiliadora.

En Los Olivos tenemos el **28 %**, y en La Catedral el **8 %** restante, con tan solo una operación.

En vivienda usada plurifamiliar el precio medio de venta fue de **119.691 €**, frente a los 118.986 € del estudio anterior (ver tabla 6). Y en unifamiliares de **174.188 €** frente a los 171.611 € del estudio anterior (ver tabla 7), (siempre sin impuestos).

Las ventas de locales ascendieron en este periodo a **4,36 M€** y las de naves industriales a **1,55 M€**.

El volumen de ventas totales del sector inmobiliario en el periodo analizado ha sido de **62,66 M€**, frente a los **66,1 M€** del estudio anterior.

Clasificando las ventas según rangos de precio, tenemos:

TRAMO	Periodo jun 2021 a jun 2022	Periodo jun 2022 a jun 2023
Hasta 100.000 €	37,53 %	40,79 %
Entre 100.000 y 200.000 €	40,00 %	44,74 %
Entre 200.000 y 300.000 €	11,00 %	12,94 %
Entre 300.000 y 400.000 €	2,70 %	1,23 %
Más de 400.000 €	1,10 %	0,22 %

Las viviendas de obra nueva registradas en el periodo tienen una superficie media útil de 72 m² frente a los 87 m² del estudio anterior y un precio medio de venta de **3.050 €**.

Las viviendas de segunda mano (tanto pluri, como unifamiliares) presentan una superficie media útil de **77 m²**, una antigüedad media de **46 años**, y un precio medio de venta por m² útil de 1.600 €.

Las plurifamiliares presentan una superficie media útil de **77 m²**, una antigüedad media de **45 años**, y un precio medio de venta por m² útil de **1.606 €**.

Y las unifamiliares presentan una superficie media útil de **123 m²**, una antigüedad media de **80 años**, y un precio medio de venta por m² útil de **1.461 €**.

La diferencia de precio medio útil entre la vivienda nueva y usada, es del **45,70 %** frente al 57,74 % del estudio anterior.

Estas ventas de segunda mano están muy repartidas por todas las zonas de la ciudad. El 28 % se concentra en tan solo 10 calles, quedando el 72 % 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 recuperado hasta los **1.041 €** frente a los **919 €/m² útil** del estudio anterior.

La zona de **San Lorenzo** se sitúa en esta ocasión en el primer lugar, con **1.908 €/m² útil**.

Las calles con mayor número de ventas de vivienda usada son en esta ocasión, el Paseo Ramón y Cajal con 23; Martínez de Velasco con 16; Cruz del Sur con 13. El resto están diseminadas en otras 150 calles. (Ver tabla 13).

En relación al estudio anterior, las diferencias de precio medio por m² construido entre Huesca capital, Zaragoza capital, la provincia, la C. A., y nacional han variado. El precio medio en Zaragoza capital es un **33,38 %** superior al de Huesca capital. En relación a Huesca provincia, la capital presenta un **0,56 %** menos. Un **7,54 %** menos que a nivel de C. A., y de un **36,31 %** 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 **26,31** puntos en contra; en relación a la provincia de **9,75** puntos a favor; en relación con la C. A., **9,75** puntos a favor y en relación con la media nacional, la diferencia es de **45,28** puntos en contra.

La absorción media anual de viviendas en la ciudad de Huesca ha sido, en el periodo comprendido entre los años 2012 y 2023 (2T), de **494**. De mantenerse el ritmo de los dos primeros trimestres del año 2023, se alcanzarían las **560** 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), mantiene el ritmo con una absorción de viviendas cercana a las 500. No obstante, se viene observando una ligera caída, además constante, desde el 2T2022 en el número de transacciones. Lo vemos también en la evolución del precio medio global (tanto de obra nueva como usada), por m² se ha incrementado en el último año (2T2022 al 2T2023) un **2,65 %** (ver gráfico n° 8), mientras que el precio medio por vivienda ha bajado hasta los **127.751 €** frente a los 135.736 € del informe anterior, que representa una caída del **5,88 %** (ver gráfico n°10).

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, tanto los de obra nueva como usada siguen su senda alcista, al menos por el momento, una escalada que para un segmento de compradores representa mayores dificultades de acceso a la compra de vivienda, añadido al endurecimiento en las condiciones de acceso al crédito.

- 5,88 %

decrecimiento del precio medio de la vivienda en Huesca

127.751 €

importe medio de una vivienda en Huesca

213.128 €

importe medio de la vivienda nueva en Huesca

1.656 €

precio medio del m² útil de la vivienda usada en Huesca

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE COMPRAVENTAS

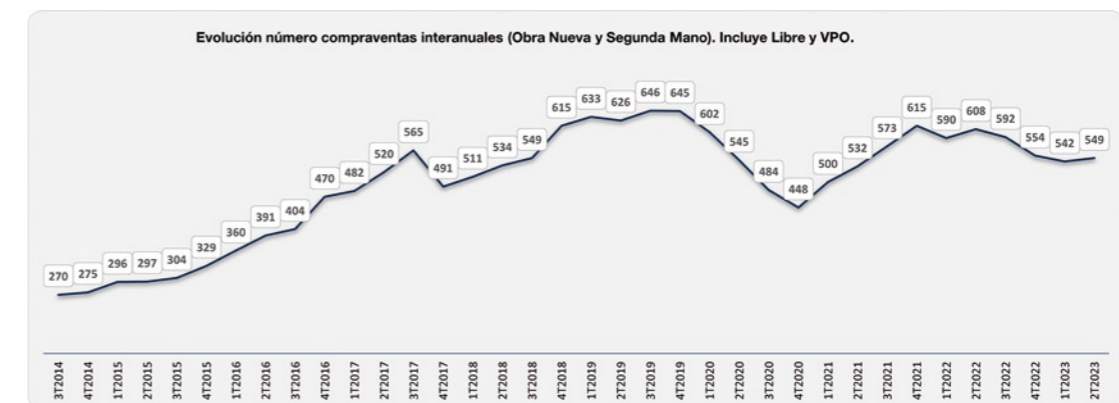
Aquí vemos las ventas realizadas en cada periodo trimestral. Nueva y usada.

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 COVID-19, pero a partir del 4T de 2020 donde toca suelo, no han dejado de crecer hasta alcanzar las 549 operaciones el 2T2023.

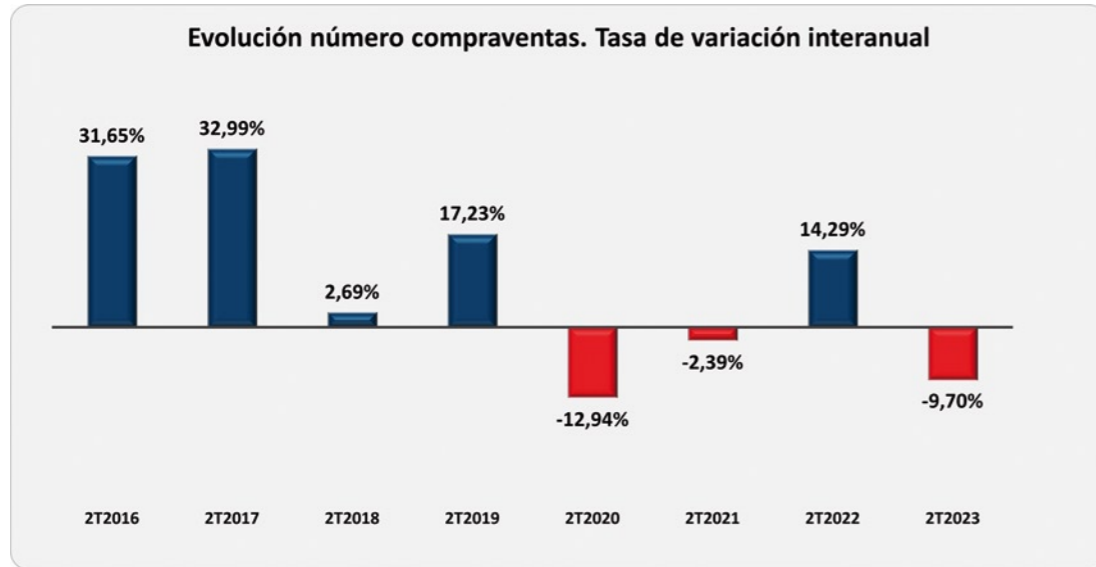
Gráfico 2. Evolución interanual de las ventas.



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. Sin embargo, vemos que las ventas se han reducido en este periodo de junio 2022 a junio 2023, pasando de 608 a 549 operaciones.

Gráfico 3. Variación interanual en el número de transacciones.



Vemos que las ventas han descendido un 9,70 % en relación con el 2T2022, siendo una de las causas principales el alza en los tipos de interés, que impide a un determinado segmento de compradores el acceso a la compra de vivienda.

549

número de compraventas realizadas
en el 2º trimestre de 2023

- 9,70 %

descenso de compraventas entre el
2º trimestre 2022 y el 2º trimestre 2023

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS SEGÚN RANGOS DE PRECIO

Tabla 1.

Rango	Operaciones	%	% Acumulado	Ventas
Entre 0-50000 €	47	10,3%	10,3%	1.738.998 €
Entre 50000-100000 €	139	30,5%	40,8%	10.607.848 €
Entre 100000-150000 €	142	31,1%	71,9%	17.453.120 €
Entre 150000-200000 €	62	13,6%	85,5%	10.617.934 €
Entre 200000-250000 €	44	9,6%	95,2%	9.732.570 €
Entre 250000-300000 €	15	3,3%	98,5%	4.075.263 €
Entre 300000-350000 €	3	0,7%	99,1%	959.306 €
Entre 350000-400000 €	3	0,7%	99,8%	1.128.201 €
Entre 400000-450000 €	1	0,2%	100,0%	446.000 €
Total general	456	100%		56.759.240 €

El **85,5 %** de las ventas se sitúan en el tramo hasta los 200.000 €, prácticamente igual que en el informe anterior, cuando ese porcentaje era del 85,1 %. El resto de tramos, representan un **14,5 %**, cuando en el informe anterior era de un 14,9 %.

Tabla 2. Comparativa con el ejercicio anterior.

Rango	Operaciones	Ventas Jun 2022		Ventas Jun 2021		Variación	Variación	Variación
		a Jun 2023	%	a Jun 2022	Operaciones	Ventas (Absoluta)	(Relativa)	
Entre 0-50000 €	47	1.738.998 €	10,11%	1.510.285 €	4	228.713 €	15,14%	
Entre 50000-100000 €	139	10.607.848 €	29,89%	9.142.303 €	18	1.465.545 €	16,03%	
Entre 100000-150000 €	142	17.453.120 €	32,26%	16.022.598 €	11	1.430.522 €	8,93%	
Entre 150000-200000 €	62	10.617.934 €	13,55%	13.375.555 €	-15	- 2.757.621 €	-20,62%	
Entre 200000-250000 €	44	9.732.570 €	9,46%	6.317.642 €	15	3.414.928 €	54,05%	
Entre 250000-300000 €	15	4.075.263 €	3,23%	5.061.095 €	-4	- 985.832 €	-19,48%	
Entre 300000-350000 €	3	959.306 €	0,65%	2.205.560 €	-4	- 1.246.254 €	-56,51%	
Entre 350000-400000 €	3	1.128.201 €	0,65%	1.873.000 €	-2	- 744.799 €	-39,77%	
Mas de 400000-450000 €	1	446.000 €	0,22%	2.231.600 €	-4	- 1.785.600 €	-80,01%	
Totales	456	56.759.240 €	100%	57.739.638 €	19	- 980.398 €	-1,70%	

Decíamos en el informe anterior que el mercado estaba dando señales de un cierto calentamiento, y esta tendencia se confirma de nuevo, donde vemos como aumentan las ventas en los tramos hasta los 150.000 €, como disminuye el tramo hasta los 200.000 €, sube el tramo entre 200.000 y 250.000 €, pero disminuyen todos los demás.

142

número de compraventas realizadas en el rango de precio de 100.000-150.000 €

Gráfico 4. Ventas según rangos de precio.

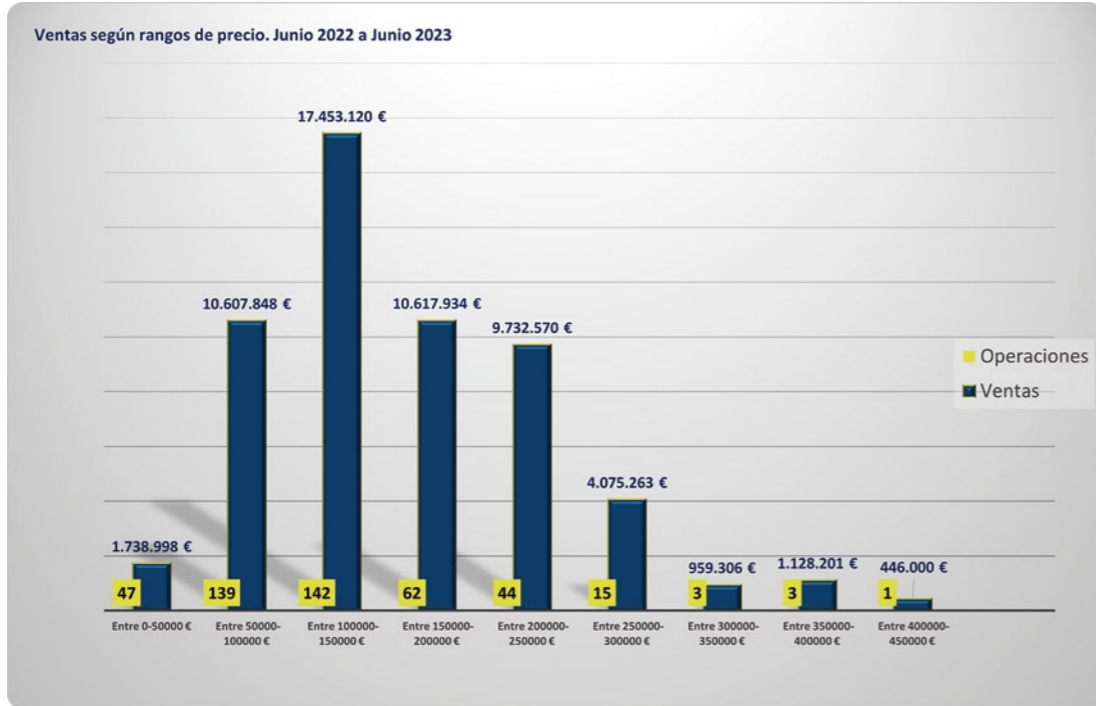
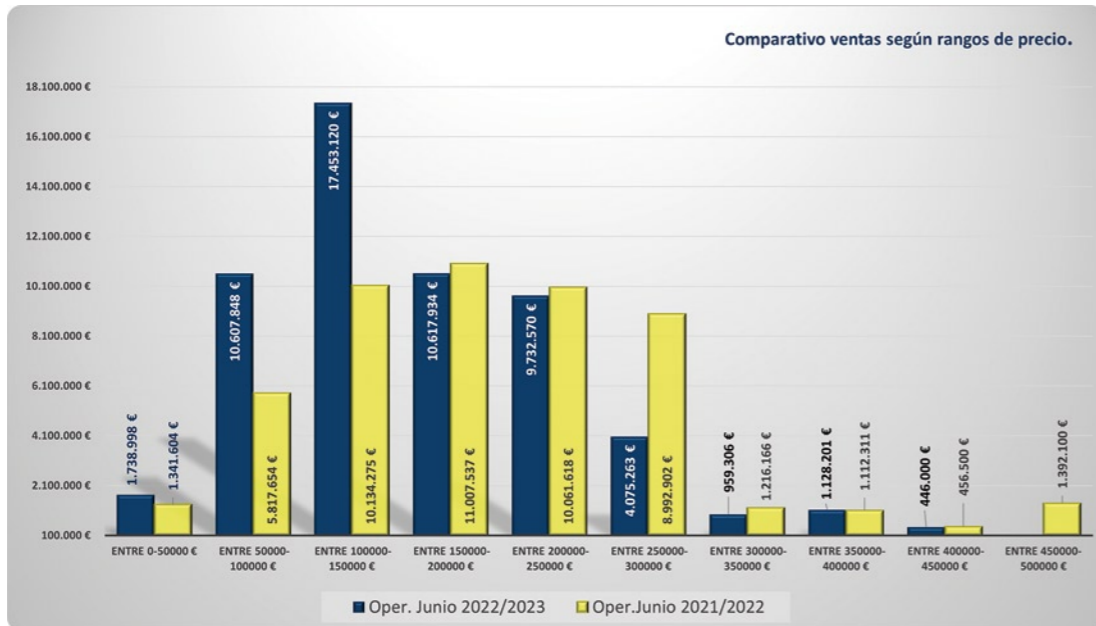


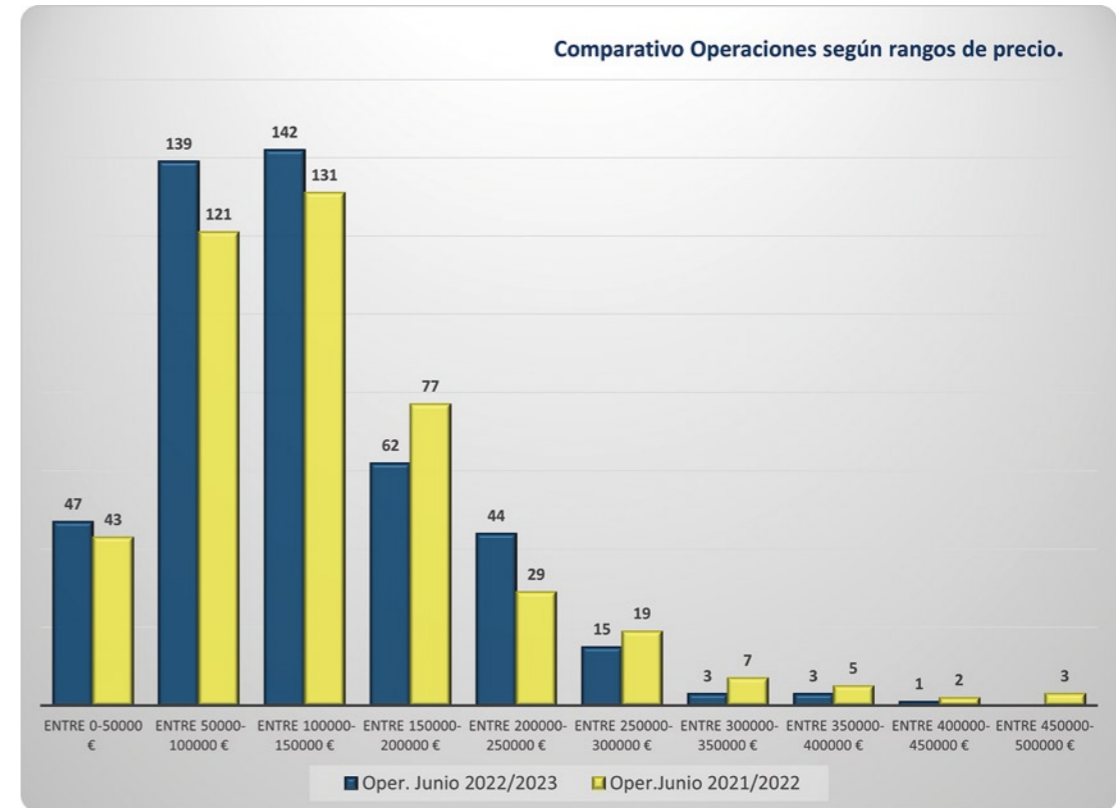
Gráfico 5. Comparativo ventas según rangos de precio.



En este gráfico comparamos los dos ejercicios y podemos observar cómo se han incrementado las ventas en el tramo de precio hasta los 150.000 €, y como han disminuido en los dos tramos siguientes. Los tramos de precio más alto han disminuido tanto en el volumen de venta como en número de operaciones.

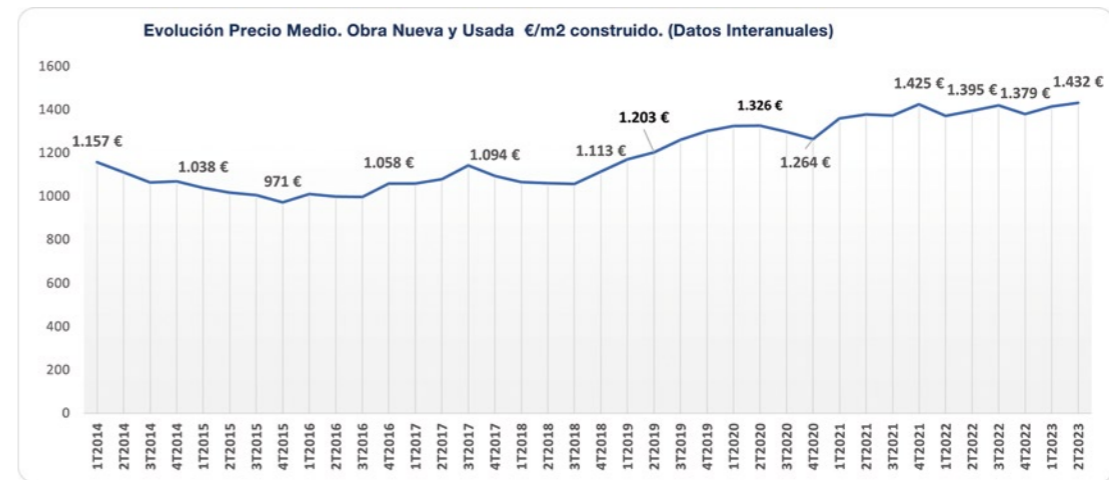
En este gráfico vemos la diferencia en número de operaciones en cada ejercicio.

Gráfico 6. Comparativo operaciones según rangos de precio.



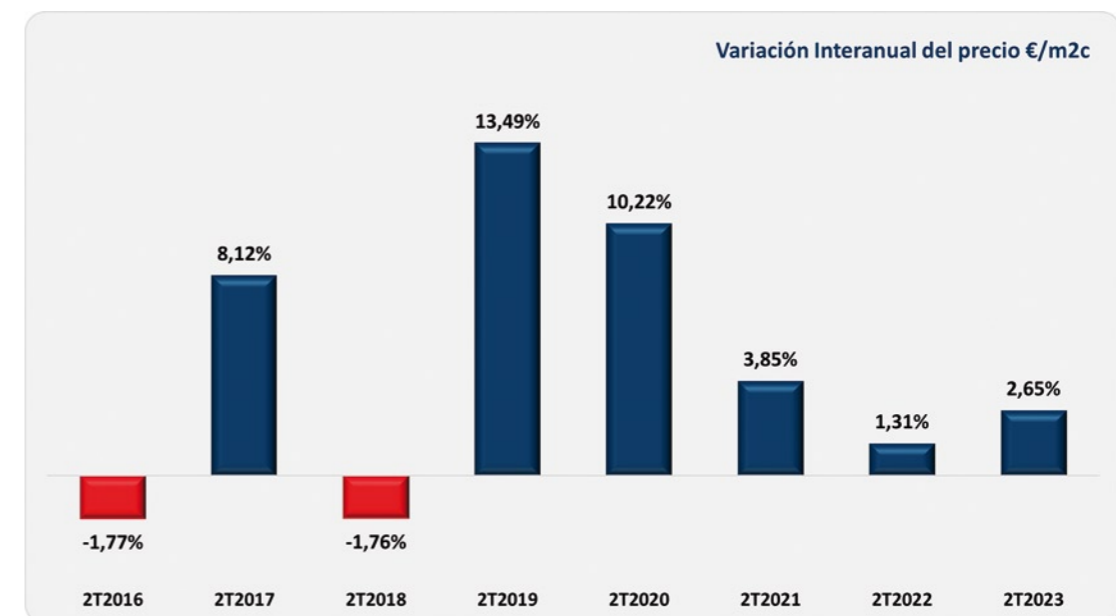
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO POR M² CONSTRUIDO (NUEVO Y USADO) EN EL PERIODO. DATOS INTERANUALES

Gráfico 7. Evolución del precio medio interanual.



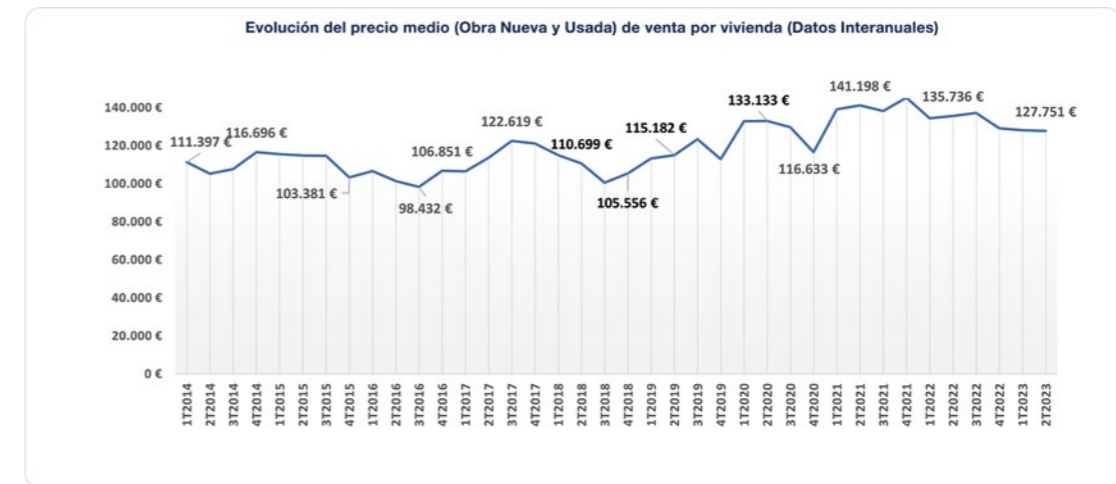
El precio medio (nuevo y usado), desde marzo 2014 hasta junio de 2023, ha crecido en un **23,77 %**, motivado sobre todo por la entrega de promociones de obra nueva, aunque también por el incremento en la vivienda usada, como veremos más adelante. En marzo de 2014 el precio medio era de **1.157 €** y en junio de 2023 ha cerrado en **1.432 €** habiéndose incrementado desde junio 2022 un **2,65 %**.

Gráfico 8. Variación interanual del precio medio



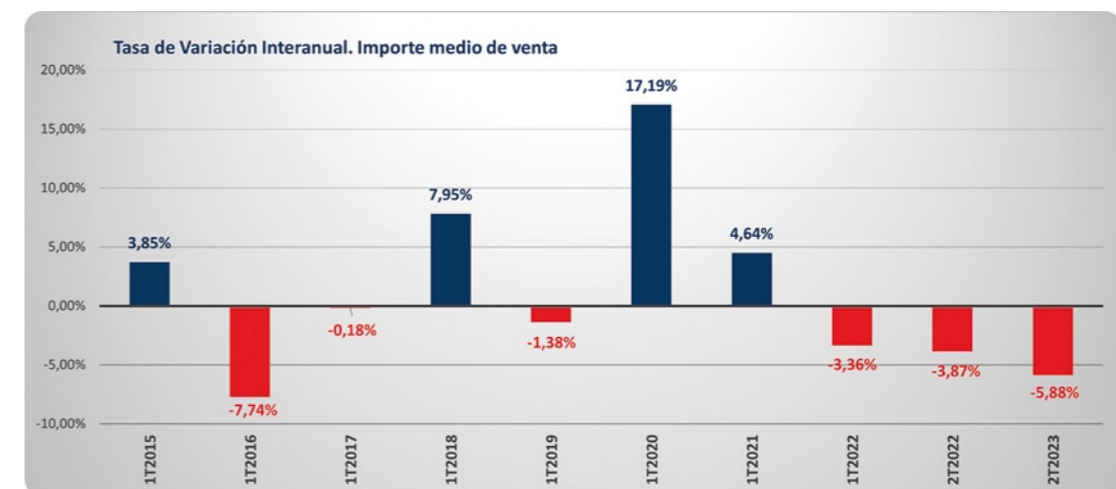
EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE VENTA POR VIVIENDA (NUEVO Y USADO) EN EL PERIODO. DATOS INTERANUALES

Gráfico 9. Evolución del precio medio de venta por vivienda (nueva y usada).



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 2023, **127.751 €**. Es un incremento desde el inicio de la serie del **14,68 %**. Sin embargo, vemos que ha vuelto a bajar otro **5,89 %** en relación al año anterior, cuando el precio medio era de **135.736 €**. La causa principal nuevamente se debe a la poca incidencia que vuelve a tener en este periodo la obra nueva, con tan solo un **3 %** de las operaciones. 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 **127.751 €**, un **29,79 %**.

Gráfico 10. Tasa de variación interanual del importe medio de venta.



Vemos que llevamos tres trimestres consecutivos con bajada de precios, acumulando un descenso del **13,11 %** desde la última subida en el 1T2021.

OBRA NUEVA

Gráfico 8.



En esta ocasión, este segmento representa tan solo el **3 %** del volumen de operaciones y el **5,26 %** 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 8 puntos, y las ventas 13,34.

De junio 2022 a junio 2023 se han registrado un total de 14 ventas frente a las 50 del informe anterior.

El precio medio por m² útil ha sido de **3.050 €**, con un incremento del 20,17 % en relación al año anterior ⁽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.

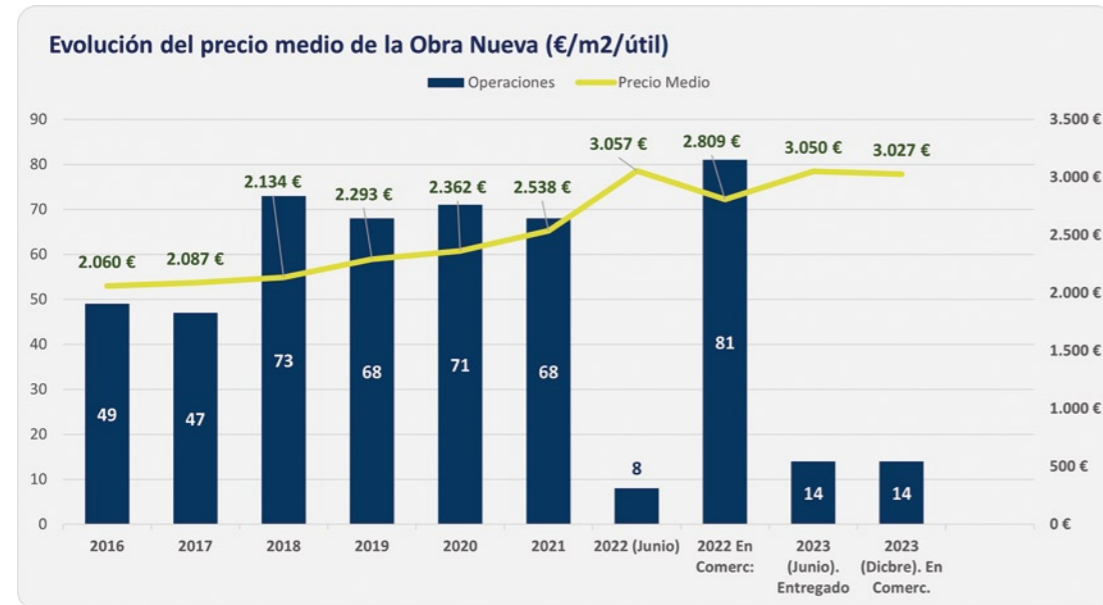
Tabla 3. Distribución de las ventas por zonas.

	Media Valor Vivienda	Operaciones	Media Sup. Útil	Media €/M2 Constr.	Media €/M2 Útil	Media Sup. Const.
BARRIO DE LA CATEDRAL	248.000 €	1	79	2.606 €	3.127 €	95
BARRIO MARIA AUXILIADORA	221.639 €	9	72	2.528 €	3.074 €	87
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	185.261 €	4	69	2.481 €	2.978 €	82
Total general	213.128 €	14	72	2.520 €	3.050 €	86

3.050 €

precio medio por m² útil

Gráfico 12.



La evolución del precio medio desde el año 2016 (tomando datos de años completos) ha sido creciente pasando de los 2.060 € a **3.050 €/m² útil**. Vemos que prácticamente se mantiene el precio en las promociones que en este momento están en proceso de comercialización, que presentan un precio medio de **3.027 €/m² útil**. El incremento del precio medio desde el inicio de la serie hasta el cierre de este informe ha sido del **48,05 %**.

Cuando analicemos el periodo junio 2023 a junio 2024 veremos cambios significativos sobre todo en los precios medios de venta por vivienda, puesto que en la parte final del año 2023 se han entregado nuevas viviendas que todavía no están contabilizadas a nivel de estadística registral.

En cuanto a los precios, ¿qué podemos esperar?. Que bajen no está previsto. Tal vez no suban con la misma fuerza, aunque hay que tener en cuenta que factores como los tipos de interés y la inflación pueden ayudar a que el alza de precios pueda ser mayor al esperado. ¿Qué dicen los expertos?. Pues no se ponen de acuerdo. Hay quienes vaticinan incrementos del 2 %, otros que tanto pueden subir un 1 % como bajar un 2,5 %, incluso hasta un 5 %. La conclusión es que nadie está en condiciones de dibujar un escenario creíble en este momento.

Otros factores determinantes serán, por un lado la oferta de nuevas viviendas, que se espera fuerte con el inicio del polígono de las Harineras, y otro como responderá la demanda ante posibles nuevos incrementos de precio, porque la demanda no es elástica, y ante un determinado nivel de precio, puede disminuir y forzar el precio a la baja.

VIVIENDA USADA

Gráfico 13.



Este segmento representa el **97 %** de las operaciones y el **94,74 %** del volumen de ventas.

Aumenta el porcentaje de operaciones en 8 puntos, y también el de ventas en otros 13, 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.

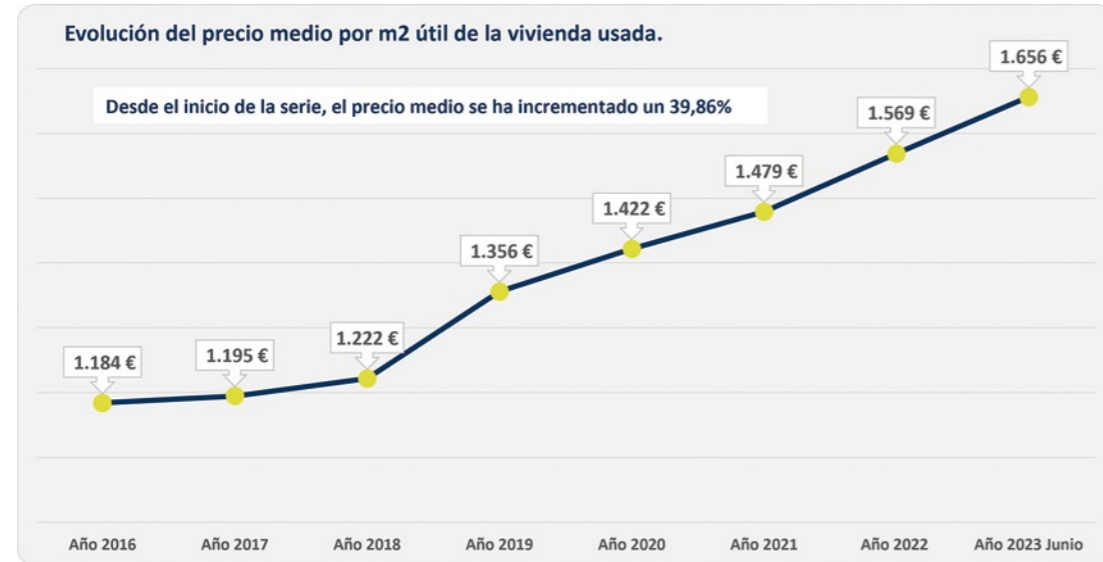
Tabla 4. Evolución del precio medio útil de vivienda usada y número de operaciones.

	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Media €/M2 Util	Ventas	Media €/M2 Util	Ventas	Media €/M2 Util	Ventas	Media €/M2 Util	Ventas	Media €/M2 Util	Ventas	Media €/M2 Util	Ventas	Media €/M2 Util	Ventas	Media €/M2 Util	Ventas
enero	1.080 €	8	1.201 €	25	1.298 €	27	1.388 €	33	1.534 €	23	1.382 €	18	1.426 €	20	1.509 €	25
febrero	1.175 €	21	1.065 €	22	1.219 €	33	1.265 €	36	1.380 €	31	1.325 €	32	1.674 €	26	1.709 €	22
marzo	1.102 €	21	1.013 €	24	1.182 €	26	1.326 €	40	1.324 €	23	1.363 €	28	1.524 €	29	1.615 €	27
abril	1.156 €	24	1.409 €	19	1.421 €	33	1.416 €	33	1.541 €	11	1.513 €	27	1.708 €	47	1.787 €	38
mayo	1.217 €	25	1.166 €	17	991 €	18	1.495 €	30	1.610 €	22	1.308 €	28	1.602 €	31	1.689 €	33
junio	1.254 €	21	1.237 €	28	1.173 €	48	1.150 €	27	1.503 €	16	1.559 €	39	1.478 €	47	1.625 €	29
julio	1.197 €	23	966 €	25	1.242 €	37	1.360 €	28	1.435 €	31	1.545 €	34	1.532 €	60	0 €	0
agosto	1.263 €	8	1.496 €	13	1.092 €	22	1.432 €	28	1.014 €	4	1.722 €	21	1.402 €	35	0 €	0
septiembre	1.100 €	29	1.115 €	28	1.210 €	24	1.341 €	25	1.523 €	21	1.558 €	33	1.739 €	37	0 €	0
octubre	1.135 €	34	1.428 €	16	1.270 €	40	1.365 €	31	1.243 €	27	1.517 €	33	1.593 €	22	0 €	0
noviembre	1.131 €	34	986 €	25	1.135 €	35	1.399 €	41	1.500 €	19	1.460 €	24	1.668 €	30	0 €	0
diciembre	1.399 €	26	1.258 €	25	1.428 €	41	1.335 €	36	1.453 €	27	1.499 €	34	1.561 €	37	0 €	0
Promedio:	1.184 €	274	1.195 €	267	1.222 €	384	1.356 €	388	1.422 €	255	1.479 €	351	1.569 €	421	1.656 €	174

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 **39,86 %**, desde los **1.184 €** a **1.656 €**.

En cuanto al número de operaciones, vemos que se ha producido un incremento del 19,94 % de 2021 a 2022 que cerró con **421** ventas. El ejercicio 2023, de mantenerse la tendencia, se cerrará entre 340 y 350 ventas de vivienda usada.

Gráfico 14.



El mercado por barrios

Tabla 5. Ventas totales. Todas las tipologías.

	Nº Ventas	Media Sup. Útil	Media Sup. Constr.	Antigüedad Años	Media €/M2 Útil	Media €/M2 Constr.	Valor Medio Venta
BARRIO DE SAN LORENZO	127	79	95	36	1.908 €	1.590 €	149.187 €
BARRIO LA ENCARNACION	14	76	91	35	1.852 €	1.543 €	137.357 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	6	115	138	24	1.840 €	1.533 €	195.429 €
BARRIO DE SAN PEDRO	12	97	116	91	1.814 €	1.512 €	172.638 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	77	70	84	47	1.636 €	1.363 €	111.737 €
BARRIO SANTIAGO	43	95	114	47	1.590 €	1.325 €	148.675 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	20	66	79	48	1.532 €	1.277 €	99.950 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	66	71	85	58	1.427 €	1.190 €	93.375 €
BARRIO SAN JOSE	20	102	122	57	1.387 €	1.156 €	134.010 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	57	62	74	45	1.041 €	868 €	67.065 €
Total general	442	77	92	46	1.600 €	1.334 €	121.664 €

Se han registrado **442** operaciones con una antigüedad media de **46 años**, con una superficie media útil de **77 m²**, un precio medio por m² útil de **1.600 €**, y un valor medio por vivienda de **121.664 €**, prácticamente igual que en el informe anterior fue de 121.433 €, lo que supone un incremento del **0,19 %**.

121.664 €

precio medio de una vivienda

Tabla 6. Viviendas plurifamiliares.

	Nº Ventas	Media Sup. Útil	Media Sup. Constr.	Antigüedad Años	Media €/M2 Útil	Media €/M2 Constr.	Valor Medio Venta
BARRIO DE SAN PEDRO	12	97	116	91	1.814 €	1.512 €	172.638 €
BARRIO DE SAN LORENZO	126	79	95	36	1.914 €	1.595 €	149.985 €
BARRIO SANTIAGO	42	92	110	47	1.602 €	1.335 €	146.112 €
BARRIO SAN JOSE	19	101	122	57	1.372 €	1.144 €	131.326 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	4	74	89	20	1.923 €	1.603 €	127.893 €
BARRIO LA ENCARNACION	13	66	79	35	1.850 €	1.542 €	117.308 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	74	68	82	44	1.637 €	1.364 €	109.118 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	20	66	79	48	1.532 €	1.277 €	99.950 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	61	69	83	54	1.439 €	1.199 €	92.996 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	55	61	73	45	1.025 €	854 €	65.522 €
Total general	426	75	90	45	1.606 €	1.338 €	119.691 €

Tabla 7. Viviendas unifamiliares.

	Nº Ventas	Media Sup. Útil	Media Sup. Constr.	Antigüedad Años	Media €/M2 Útil	Media €/M2 Constr.	Valor Medio Venta
BARRIO LA ENCARNACION	1	213	255	28	1.873 €	1.561 €	398.000 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	2	197	237	32	1.674 €	1.395 €	330.500 €
BARRIO SANTIAGO	1	235	282	69	1.092 €	910 €	256.320 €
BARRIO SAN JOSE	1	111	134	68	1.662 €	1.385 €	185.000 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	3	110	132	117	1.609 €	1.341 €	176.333 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	2	80	96	47	1.475 €	1.229 €	109.500 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	5	96	115	108	1.287 €	1.072 €	98.000 €
BARRIO DE SAN LORENZO	1	41	49	74	1.192 €	993 €	48.680 €
Total general	16	123	147	80	1.461 €	1.218 €	174.188 €

Tabla 8. Ventas por Códigos Postales.

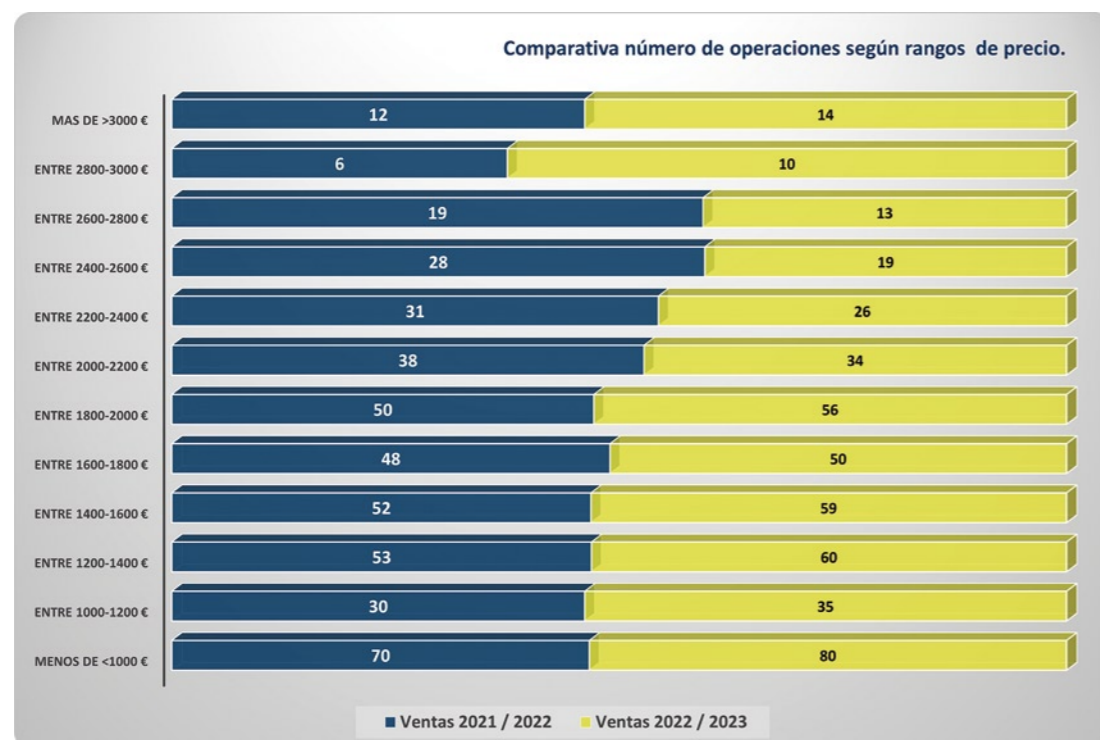
Ventas	22001	22002	22003	22004	22005	22006	Total general
Obra Nueva	0 €	0 €	2.000.753 €	242.000 €	741.046 €	0 €	2.983.799 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	0 €	0 €	248.000 €	0 €	0 €	0 €	248.000 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	0 €	0 €	1.752.753 €	242.000 €	0 €	0 €	1.994.753 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	0 €	0 €	0 €	0 €	741.046 €	0 €	741.046 €
Usada	7.009.120 €	9.405.212 €	3.977.802 €	8.762.430 €	18.448.603 €	6.172.275 €	53.775.441 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	726.878 €	5.191.882 €	244.000 €	0 €	0 €	0 €	6.162.760 €
BARRIO DE SAN LORENZO	1.812.373 €	2.035.975 €	0 €	0 €	15.098.432 €	0 €	18.946.780 €
BARRIO DE SAN PEDRO	393.300 €	1.678.355 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.071.655 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MA	4.076.569 €	0 €	0 €	0 €	2.177.600 €	2.349.591 €	8.603.760 €
BARRIO LA ENCARNACION	0 €	0 €	0 €	1.923.000 €	0 €	0 €	1.923.000 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	0 €	127.000 €	640.500 €	1.231.509 €	0 €	0 €	1.999.009 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.822.684 €	3.822.684 €
BARRIO SAN JOSE	0 €	372.000 €	2.308.200 €	0 €	0 €	0 €	2.680.200 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	0 €	0 €	0 €	0 €	1.172.571 €	0 €	1.172.571 €
BARRIO SANTIAGO	0 €	0 €	785.102 €	5.607.921 €	0 €	0 €	6.393.023 €
Total general	7.009.120 €	9.405.212 €	5.978.555 €	9.004.430 €	19.189.648 €	6.172.275 €	56.759.240 €

Porcentaje por cada Cód. Postal.	12,3%	16,6%	10,5%	15,9%	33,8%	10,9%
----------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Estableciendo la comparación con el análisis anterior, observamos que los pesos han cambiado de nuevo, y bajan en todos los códigos postales salvo en el 22003, que pasa de un 6,7 % anterior a un 10,5 %, y el 22005 que pasa del 31,3 % al 33,8 %. También en esta ocasión es el **C. P. 22005** donde más se han concentrado las ventas.

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

Gráfico 15.



El 17,54 % 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 33,77 %. En el informe anterior era del 30,9 %.

Hasta los 2.000 €/m² el 23,25 %. En el anterior era del 22,4 %.

Hasta los 2.600 €/m² el 17,32 %. En el anterior era del 22 %.

Por encima de los 2.600 €/m² tenemos el 8,11 % de las ventas. En el anterior era el 8,5 %.

33,77 %

ventas con precio hasta 1.600 €/m²

ANÁLISIS DE LAS 456 OPERACIONES CONTABILIZADAS EN EL PERIODO JUNIO 2022-JUNIO 2023, FRENTE AL PERIODO JUNIO 2021-JUNIO 2022

Tabla 9.

Rango	Oper. Junio 2022/2023	Ventas Jun 2022/2023	Oper. Junio 2021/2022	Ventas Jun 2021/2022	Comparativa Operaciones	Comparativa Ventas
Hasta 0-50000 €	47	1.738.998 €	43	1.341.604 €	4	397.394
Entre 50000-100000 €	139	10.607.848 €	121	5.817.654 €	18	4.790.194
Entre 100000-150000 €	142	17.453.120 €	131	10.134.275 €	11	7.318.846
Entre 150000-200000 €	62	10.617.934 €	77	11.007.537 €	-15	-389.603
Entre 200000-250000 €	44	9.732.570 €	29	10.061.618 €	15	-329.048
Entre 250000-300000 €	15	4.075.263 €	19	8.992.902 €	-4	-4.917.639
Entre 300000-350000 €	3	959.306 €	7	1.216.166 €	-4	-256.860
Entre 350000-400000 €	3	1.128.201 €	5	1.112.311 €	-2	15.890
Entre 400000-450000 €	1	446.000 €	2	456.500 €	-1	-10.500
Entre 450000-500000 €	0	- €	3	1.392.100 €	-3	-1.392.100
Total general	456	55.020.242 €	437	50.191.061 €	19	5.226.574 €

Vemos que se ha reducido el tramo entre 150.000 y 200.000 €, suben todos hasta los 150.000 €, sube el comprendido entre los 200.000 y 250.000 €, pero bajan todos los superiores a 250.000 €.

0 VENTAS SEGÚN RANGO DE ANTIGÜEDAD DE LAS 456 VIVIENDAS ANALIZADAS Y EVOLUCIÓN DEL PRECIO

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

Tabla 10.

Rango	Operaciones	%	% Acumulado	Valor Medio		
				Vvda.	Media €/M2 Constr.	Media €/M2 Util
Menos de <5 Años	14	3,07%	3,07%	213.128 €	2.520 €	3.050 €
Entre 5-9 Años	2	0,44%	3,51%	222.000 €	1.833 €	2.200 €
Entre 10-14 Años	31	6,80%	10,31%	147.159 €	1.982 €	2.379 €
Entre 15-19 Años	47	10,31%	20,61%	127.513 €	1.642 €	1.970 €
Entre 20-24 Años	41	8,99%	29,61%	163.457 €	1.565 €	1.878 €
Entre 25-29 Años	22	4,82%	34,43%	172.293 €	1.617 €	1.941 €
Entre 30-34 Años	38	8,33%	42,76%	167.037 €	1.546 €	1.855 €
Entre 35-39 Años	15	3,29%	46,05%	125.563 €	1.319 €	1.582 €
Entre 40-44 Años	30	6,58%	52,63%	120.277 €	1.009 €	1.211 €
Entre 45-49 Años	13	2,85%	55,48%	169.586 €	1.389 €	1.666 €
Entre 50-55 Años	86	18,86%	74,34%	86.695 €	1.103 €	1.324 €
Mas de >55 Años	117	25,66%	100,00%	92.176 €	1.074 €	1.289 €
Total general	456	100%		124.472 €	1.370 €	1.645 €

Tabla 11. Ventas de obra nueva.

Rango	Operaciones	%	% Acumulado	Valor Medio		
				Vvda.	Media €/M2 Constr.	Media €/M2 Util
Menos de <5 Años	14	100,00%	14	213.128 €	2.520 €	3.050 €
Total general	14	100%		213.128 €	2.520 €	3.050 €

Tabla 12. Vivienda usada.

Rango	Operaciones	%	% Acumulado	Valor Medio		
				Vvda.	Media €/M2 Constr.	Media €/M2 Util
Entre 5-9 Años	2	0,45%	0,45%	222.000 €	1.833 €	2.200 €
Entre 10-14 Años	31	7,01%	7,47%	147.159 €	1.982 €	2.379 €
Entre 15-19 Años	47	10,63%	18,10%	127.513 €	1.642 €	1.970 €
Entre 20-24 Años	41	9,28%	27,38%	163.457 €	1.565 €	1.878 €
Entre 25-29 Años	22	4,98%	32,35%	172.293 €	1.617 €	1.941 €
Entre 30-34 Años	38	8,60%	40,95%	167.037 €	1.546 €	1.855 €
Entre 35-39 Años	15	3,39%	44,34%	125.563 €	1.319 €	1.582 €
Entre 40-44 Años	30	6,79%	51,13%	120.277 €	1.009 €	1.211 €
Entre 45-49 Años	13	2,94%	54,07%	169.586 €	1.389 €	1.666 €
Entre 50-55 Años	86	19,46%	73,53%	86.695 €	1.103 €	1.324 €
Mas de >55 Años	117	26,47%	100,00%	92.176 €	1.074 €	1.289 €
Total general	442	100,00%		121.664 €	1.334 €	1.600 €

El **44,34 %** de las ventas corresponde a viviendas hasta 39 años, otro **9,73 %** viviendas hasta los 49 años, y el **45,93 %** 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 2 operaciones), y las más antiguas es de un **84,56 %**.

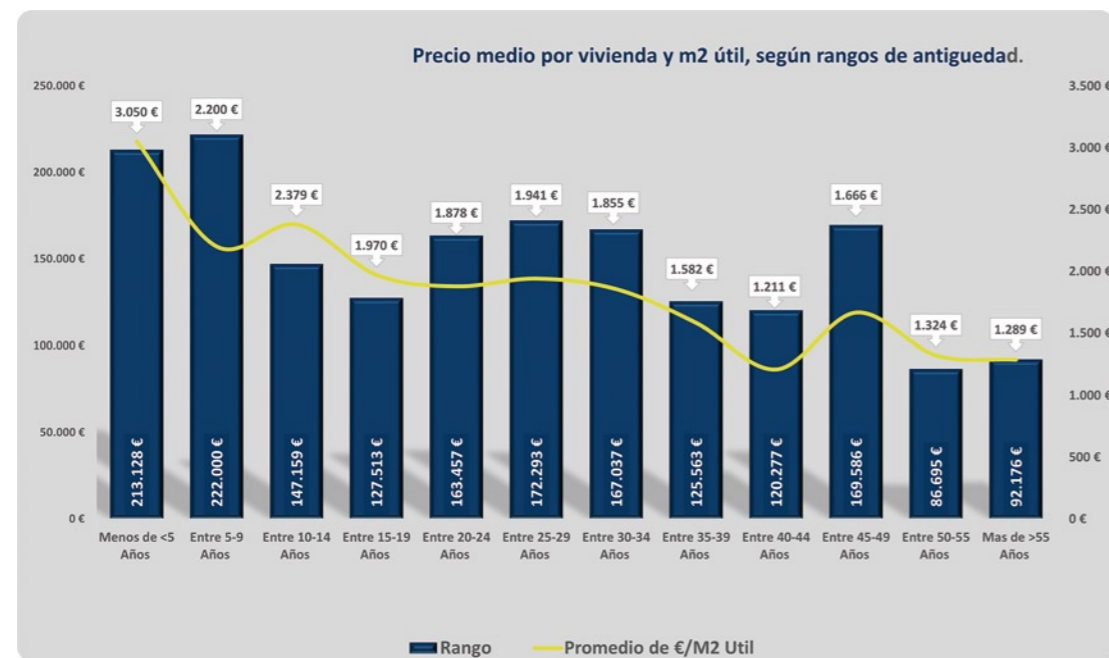
Calles donde se concentra el mayor número de operaciones

Tabla 13.

	Operaciones
PASEO RAMON Y CAJAL	23
AVENIDA MARTINEZ DE VELASCO	16
CRUZ DEL SUR	13
SAN VICENTE DE PAUL	12
SAN ORENCIO	12
ZACARIAS MARTINEZ	11
CALATAYUD	10
AVENIDA MONREAL	10
ROLDAN	8
MAESTRO ROVIRA	8
Total general	123

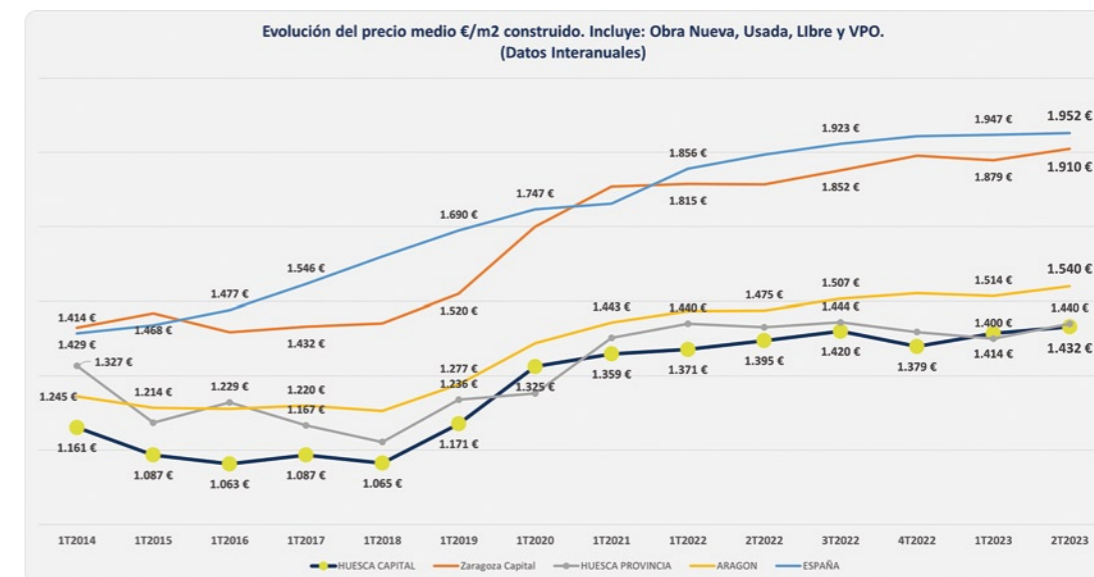
El 35,66 % de las ventas se concentra solamente en 18 calles, siendo el Paseo de Ramón y Cajal el que presenta el número mayor. El 64,34 % restante se distribuye en otras 140 calles.

Gráfico 16. Aquí se contemplan tanto las viviendas de obra nueva como usada.



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 17.

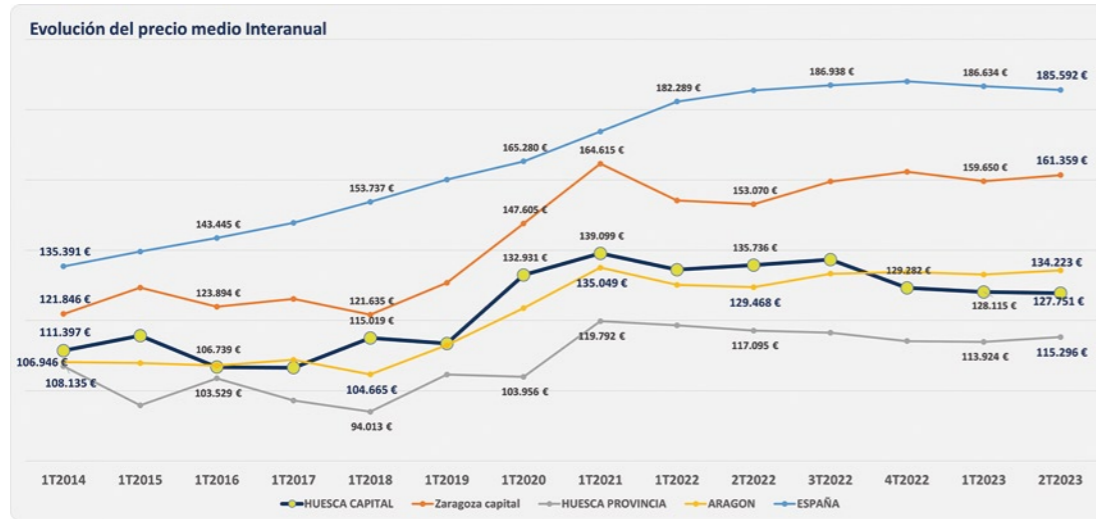


La brecha de precio medio m² construido entre Huesca ciudad y Zaragoza ciudad es de un 33,38 % a favor de ésta última. Y vemos que se acerca el precio medio de Zaragoza al nivel nacional, con solo un 4,22 % de diferencia.

Tabla 14. Evolución del precio medio por m².

Fecha	HUESCA CAPITAL	Zaragoza Capital	HUESCA PROVINCIA	ARAGON	ESPAÑA
1T2014	1.161 €	1.429 €	1.327 €	1.245 €	1.414 €
1T2015	1.087 €	1.468 €	1.174 €	1.214 €	1.436 €
1T2016	1.063 €	1.417 €	1.229 €	1.211 €	1.477 €
1T2017	1.087 €	1.432 €	1.167 €	1.220 €	1.546 €
1T2018	1.065 €	1.441 €	1.122 €	1.206 €	1.620 €
1T2019	1.171 €	1.520 €	1.236 €	1.277 €	1.690 €
1T2020	1.325 €	1.700 €	1.253 €	1.388 €	1.747 €
1T2021	1.359 €	1.808 €	1.402 €	1.443 €	1.762 €
1T2022	1.371 €	1.815 €	1.440 €	1.474 €	1.856 €
2T2022	1.395 €	1.814 €	1.431 €	1.475 €	1.894 €
3T2022	1.420 €	1.852 €	1.444 €	1.507 €	1.923 €
4T2022	1.379 €	1.891 €	1.418 €	1.521 €	1.944 €
1T2023	1.414 €	1.879 €	1.400 €	1.514 €	1.947 €
2T2023	1.432 €	1.910 €	1.440 €	1.540 €	1.952 €

Gráfico 18.



Aquí las diferencias con Zaragoza ciudad son algo menores, y representan un 26,31 %, cuando la relación por m² era del 33,38 %.

Tabla 15. Evolución del precio medio de venta por vivienda.

Fecha	HUESCA CAPITAL	Zaragoza capital	HUESCA PROVINCIA	ARAGON	ESPAÑA
1T2014	111.397 €	121.846 €	106.946 €	108.135 €	135.391 €
1T2015	115.688 €	129.334 €	95.853 €	107.895 €	139.598 €
1T2016	106.739 €	123.894 €	103.529 €	107.152 €	143.445 €
1T2017	106.544 €	126.120 €	97.207 €	108.808 €	147.796 €
1T2018	115.019 €	121.635 €	94.013 €	104.665 €	153.737 €
1T2019	113.431 €	130.723 €	104.610 €	112.968 €	160.060 €
1T2020	132.931 €	147.605 €	103.956 €	123.526 €	165.280 €
1T2021	139.099 €	164.615 €	119.792 €	135.049 €	173.760 €
1T2022	134.425 €	154.154 €	118.632 €	130.144 €	182.289 €
2T2022	135.736 €	153.070 €	117.095 €	129.468 €	185.448 €
3T2022	137.316 €	159.524 €	116.525 €	133.300 €	186.938 €
4T2022	129.282 €	162.322 €	114.133 €	133.784 €	188.036 €
1T2023	128.115 €	159.650 €	113.924 €	133.041 €	186.634 €
2T2023	127.751 €	161.359 €	115.296 €	134.223 €	185.592 €

127.751 €

precio medio interanual en Huesca capital

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, y ahora volvemos de nuevo a las **9 ventas**, debido al incremento del censo de población, que ha pasado de los 53.771 habitantes en 2022, a los 54.498.

Gráfico 19.



LOCALES COMERCIALES

En este periodo se han realizado un total de **35 operaciones** con un volumen de ventas de **4,36 M€**, (el año anterior el volumen vendido fue de 4,72 M€). La actividad sigue siendo baja con una media de 2,9 operaciones/mes.

En las tablas siguientes se analizan todas las variables.

Desglose de las operaciones por barrios.

Tabla 16. Número de operaciones por barrios.

	Operaciones
BARRIO DE SAN LORENZO	12
BARRIO SANTIAGO	6
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	5
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	4
BARRIO DE LA CATEDRAL	3
BARRIO DE SAN PEDRO	2
BARRIO MARIA AUXILIADORA	2
BARRIO LA ENCARNACION	1
Total general	35

Tabla 17. Volumen de ventas en cada barrio.

	Ventas
BARRIO DE LA CATEDRAL	218.000 €
BARRIO DE SAN LORENZO	2.343.000 €
BARRIO DE SAN PEDRO	111.500 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	779.000 €
BARRIO LA ENCARNACION	177.000 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	77.640 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	293.857 €
BARRIO SANTIAGO	362.090 €
Total general	4.362.087 €

Tabla 18. Número de operaciones.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total general
BARRIO DE SAN LORENZO	8	3	6	9	5	5	5	13	4	13	10	6	16	2	105
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	5	4	4	1	10	3	2	7	5	2	9	1	3	2	58
BARRIO SANTIAGO	4	0	2	2	4	9	0	6	4	5	2	3	5	2	48
BARRIO DE LA CATEDRAL	2	3	2	4	2	1	0	6	1	4	3	7	3	1	39
BARRIO DE SAN PEDRO	0	2	1	2	5	0	4	2	3	2	1	1	2	1	26
BARRIO SAN JOSE	2	1	1	5	3	2	0	2	1	4	3	0	0	0	24
BARRIO MARIA AUXILIADORA	1	0	1	2	0	0	2	1	1	2	2	2	2	2	18
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	5	11
BARRIO PERPETUO SOCORRO	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0	2	2	0	8
BARRIO LA ENCARNACION	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	1	4
Total general	22	13	17	25	29	20	13	38	21	40	32	22	33	16	341

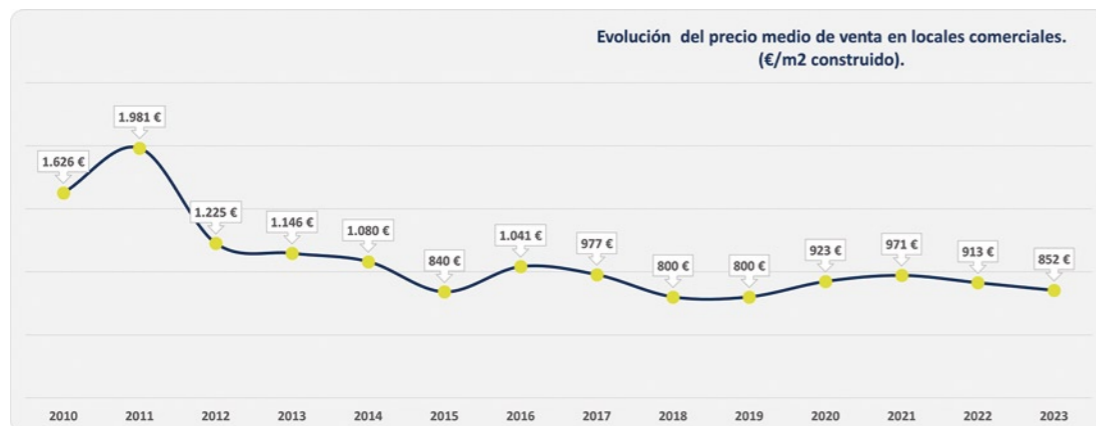
Tabla 19. Volumen de ventas por barrios.

Ventas	BARRIO DE LA CATEDRAL	BARRIO DE SAN LORENZO	BARRIO DE SAN PEDRO	BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	BARRIO LA ENCARNACION	BARRIO MARIA AUXILIADORA	BARRIO PERPETUO SOCORRO	BARRIO SAN JOSE	BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	BARRIO SANTIAGO	Total general
	2010	266.602 €	2.245.007 €	0 €	871.712 €	0 €	121.809 €	0 €	140.000 €	0 €	
2011	391.192 €	284.512 €	408.325 €	417.874 €	0 €	0 €	0 €	70.000 €	0 €	0 €	1.571.903 €
2012	95.000 €	596.000 €	42.000 €	396.623 €	0 €	68.000 €	0 €	120.000 €	0 €	639.000 €	1.956.623 €
2013	732.631 €	1.068.093 €	113.000 €	60.000 €	0 €	180.000 €	0 €	543.000 €	0 €	181.000 €	2.877.724 €
2014	105.000 €	1.130.001 €	573.488 €	1.281.484 €	0 €	0 €	0 €	366.000 €	0 €	577.107 €	4.033.080 €
2015	90.000 €	804.000 €	0 €	203.700 €	0 €	0 €	0 €	145.000 €	0 €	982.409 €	2.225.109 €
2016	0 €	840.000 €	2.232.623 €	255.000 €	0 €	99.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.427.123 €
2017	1.096.105 €	2.370.888 €	213.007 €	787.070 €	0 €	115.000 €	70.000 €	104.615 €	0 €	478.876 €	5.235.562 €
2018	100.000 €	805.000 €	118.621 €	426.509 €	57.000 €	60.000 €	60.000 €	69.425 €	0 €	260.000 €	1.956.555 €
2019	344.000 €	1.332.946 €	80.000 €	167.000 €	0 €	135.000 €	212.500 €	314.461 €	628.000 €	636.078 €	3.849.985 €
2020	188.959 €	1.056.436 €	389.382 €	1.078.150 €	89.000 €	60.000 €	0 €	170.000 €	0 €	80.000 €	3.111.928 €
2021	1.052.500 €	644.086 €	58.000 €	30.000 €	0 €	142.000 €	220.000 €	0 €	0 €	122.000 €	2.268.586 €
2022	230.000 €	2.429.975 €	88.500 €	413.068 €	0 €	350.000 €	87.706 €	0 €	0 €	1.271.100 €	4.870.349 €
2023	88.000 €	250.000 €	78.000 €	536.000 €	177.000 €	77.640 €	0 €	0 €	293.857 €	90.990 €	1.591.487 €
Total general	4.779.989 €	15.856.944 €	4.394.946 €	6.924.190 €	323.000 €	1.408.949 €	650.206 €	2.042.501 €	921.857 €	6.372.977 €	43.675.559 €

Tabla 20. Evolución del precio medio de venta por m² y barrio.

Prec.Medio	BARRIO DE LA CATEDRAL	BARRIO DE SAN LORENZO	BARRIO DE SAN PEDRO	BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	BARRIO LA ENCARNACION	BARRIO MARIA AUXILIADORA	BARRIO PERPETUO SOCORRO	BARRIO SAN JOSE	BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	BARRIO SANTIAGO	Total general
	2010	1.402 €	1.741 €	0 €	1.517 €	0 €	2.137 €	0 €	1.097 €	0 €	
2011	1.588 €	1.483 €	3.645 €	862 €	0 €	257 €	0 €	1.117 €	0 €	987 €	1.442 €
2012	768 €	1.473 €	700 €	941 €	0 €	850 €	0 €	758 €	0 €	1.169 €	1.053 €
2013	615 €	1.401 €	472 €	680 €	518 €	1.258 €	0 €	692 €	0 €	1.152 €	972 €
2014	492 €	1.332 €	1.197 €	776 €	0 €	241 €	0 €	1.109 €	0 €	843 €	925 €
2015	1.114 €	1.127 €	0 €	458 €	0 €	614 €	0 €	479 €	0 €	718 €	729 €
2016	439 €	1.003 €	946 €	827 €	0 €	871 €	0 €	323 €	0 €	464 €	706 €
2017	758 €	954 €	1.295 €	865 €	0 €	1.695 €	483 €	616 €	0 €	1.105 €	916 €
2018	509 €	757 €	533 €	795 €	866 €	525 €	319 €	985 €	0 €	892 €	714 €
2019	581 €	681 €	821 €	531 €	0 €	833 €	542 €	638 €	755 €	801 €	669 €
2020	564 €	865 €	1.966 €	983 €	970 €	476 €	0 €	993 €	311 €	697 €	805 €
2021	805 €	1.291 €	226 €	896 €	0 €	652 €	1.138 €	431 €	0 €	693 €	878 €
2022	1.244 €	795 €	630 €	672 €	0 €	1.018 €	491 €	938 €	0 €	1.247 €	934 €
2023	661 €	1.193 €	1.228 €	757 €	1.006 €	887 €	0 €	0 €	348 €	968 €	762 €

Gráfico 20.



Vemos en el gráfico que desde 2018 el precio medio había mostrado una cierta recuperación, desde los 800 € a los 971 €, pero lejos de los valores alcanzados en los años 2010 y 2011. Sin embargo, el precio vuelve a bajar hasta los 852 €/m².

Tabla 21. Superficie media.

Media M2	BARRIO DE LA CATEDRAL	BARRIO DE SAN LORENZO	BARRIO DE SAN PEDRO	BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	BARRIO LA ENCARNACION	BARRIO MARIA AUXILIADORA	BARRIO PERPETUO SOCORRO	BARRIO SAN JOSE	BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	BARRIO SANTIAGO	Total general
	2010	128	150	0	111	0	57	0	64	0	
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

4,36 M€

volumen de ventas en 2023

2,9

media de operaciones realizadas por mes

852 €

precio medio del m² construido

NAVES INDUSTRIALES

Este segmento presenta en este periodo un total de **10 operaciones** con un volumen de ventas de **1,56 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 22. Número de operaciones en cada polígono.

Operaciones	
POL. SEPES	6
POL. MONZU	2
POL. MAGANTINA	1
POL. MARTINEZ DE VELASCO	1
Total general	10

Tabla 23. Volumen de ventas en los distintos polígonos.

Ventas	
POL. SEPES	804.212 €
POL. MARTINEZ DE VELASCO	380.000 €
POL. MONZU	249.173 €
POL. MAGANTINA	125.000 €
Total general	1.558.385 €

Tabla 24. Venta media en cada polígono.

Venta Media	
POL. MARTINEZ DE VELASCO	380.000 €
POL. SEPES	134.035 €
POL. MAGANTINA	125.000 €
POL. MONZU	124.587 €
Total general	155.839 €

1,56 M€

volumen de ventas en 2023

804.212 €

volumen de ventas en el polígono Sepes

Tabla 25. Ventas por polígonos.

Ventas	BARRIO LA	POL.	POL.	POL. MONZU	POL.	Total general	
	ENCARNACION	MAGANTINA	MARTINEZ	POL. SEPES	POL. SEPES/MONZU		
			DE VELASCO				
2010	0 €	0 €	0 €	300.506 €	715.000 €	0 €	1.015.506 €
2011	0 €	257.100 €	216.000 €	114.000 €	511.093 €	210.000 €	1.308.193 €
2012	0 €	0 €	0 €	477.500 €	2.853.848 €	396.586 €	3.727.935 €
2013	0 €	0 €	1.130.250 €	804.000 €	805.600 €	0 €	2.739.850 €
2014	0 €	983.000 €	0 €	472.432 €	2.774.146 €	0 €	4.229.578 €
2015	0 €	212.000 €	425.000 €	0 €	2.151.246 €	0 €	2.788.246 €
2016	0 €	175.000 €	758.000 €	459.000 €	1.401.487 €	150.960 €	2.944.447 €
2017	72.858 €	270.000 €	1.055.000 €	388.000 €	1.124.000 €	386.560 €	3.296.418 €
2018	0 €	2.265.000 €	860.000 €	579.500 €	3.154.680 €	0 €	6.859.180 €
2019	0 €	545.000 €	1.791.531 €	497.500 €	324.500 €	225.000 €	3.383.531 €
2020	0 €	0 €	1.190.371 €	160.000 €	992.300 €	573.600 €	2.916.271 €
2021	0 €	265.000 €	40.000 €	80.000 €	510.000 €	324.000 €	1.219.000 €
2022	145.000 €	125.000 €	380.000 €	494.173 €	444.212 €	0 €	1.588.385 €
2023	0 €	0 €	0 €	0 €	517.000 €	0 €	517.000 €
Total general	217.858 €	5.097.100 €	7.846.152 €	4.826.611 €	18.279.112 €	2.266.706 €	38.533.540 €

Tabla 26. Venta media por polígono.

Vta.Media	BARRIO LA	POL.	POL.	POL. MONZU	POL. SEPES	POL.	Total general
	ENCARNACION	MAGANTINA	MARTINEZ	POL. SEPES/MONZU	POL. SEPES/MONZU		
			DE VELASCO				
2010	0 €	0 €	0 €	300.506 €	357.500 €	0 €	338.502 €
2011	0 €	257.100 €	216.000 €	114.000 €	170.364 €	210.000 €	186.885 €
2012	0 €	0 €	0 €	238.750 €	237.821 €	198.293 €	232.996 €
2013	0 €	0 €	565.125 €	268.000 €	201.400 €	0 €	304.428 €
2014	0 €	491.500 €	0 €	236.216 €	277.415 €	0 €	302.113 €
2015	0 €	106.000 €	425.000 €	0 €	179.270 €	0 €	185.883 €
2016	0 €	87.500 €	252.667 €	153.000 €	116.791 €	75.480 €	133.839 €
2017	72.858 €	270.000 €	211.000 €	129.333 €	187.333 €	193.280 €	183.134 €
2018	0 €	566.250 €	430.000 €	193.167 €	286.789 €	0 €	342.959 €
2019	0 €	272.500 €	447.883 €	248.750 €	162.250 €	225.000 €	307.594 €
2020	0 €	0 €	396.790 €	160.000 €	141.757 €	573.600 €	243.023 €
2021	0 €	132.500 €	40.000 €	80.000 €	85.000 €	162.000 €	101.583 €
2022	145.000 €	125.000 €	380.000 €	98.835 €	88.842 €	0 €	122.183 €
2023	0 €	0 €	0 €	0 €	172.333 €	0 €	172.333 €
Total general	108.929 €	299.829 €	341.137 €	178.763 €	192.412 €	206.064 €	220.192 €

Tabla 27. Superficie media por polígono.

Media M2	BARRIO LA	POL.	POL.	POL. MONZU	POL. SEPES	POL.	Total general
	ENCARNACION	MAGANTINA	MARTINEZ	POL. SEPES/MONZU	POL. SEPES/MONZU		
			DE VELASCO				
2010	0	0	0	725	966	0	886
2011	0	641	411	395	416	801	499
2012	0	0	0	605	952	583	862
2013	0	0	1.614	1.031	721	0	1.023
2014	0	1.270	0	1.182	776	0	904
2015	0	462	1.161	0	779	0	762
2016	0	370	797	741	578	305	586
2017	309	833	822	443	677	827	683
2018	0	1.160	1.992	652	1.138	0	1.155
2019	0	657	1.329	839	657	661	935
2020	0	0	1.130	497	512	2.319	816
2021	0	411	209	341	401	482	395
2022	309	342	1.022	339	272	0	364
2023	0	0	0	0	654	0	654
Total general	309	753	1.097	648	723	743	760

Tabla 28. Evolución del precio medio en cada polígono.

Media €/m2c	BARRIO LA	POL.	POL.	POL. MONZU	POL. SEPES	POL.	Total general
	ENCARNACION	MAGANTINA	MARTINEZ	POL. SEPES/MONZU	POL. SEPES/MONZU		
			DE VELASCO				
2010	0 €	0 €	0 €	414 €	337 €	0 €	363 €
2011	0 €	401 €	526 €	289 €	399 €	262 €	382 €
2012	0 €	0 €	0 €	396 €	336 €	343 €	344 €
2013	0 €	0 €	363 €	274 €	281 €	0 €	297 €
2014	0 €	390 €	0 €	188 €	357 €	0 €	337 €
2015	0 €	229 €	366 €	0 €	251 €	0 €	256 €
2016	0 €	238 €	288 €	208 €	210 €	247 €	226 €
2017	236 €	324 €	264 €	312 €	275 €	218 €	272 €
2018	0 €	416 €	198 €	305 €	253 €	0 €	287 €
2019	0 €	379 €	368 €	254 €	245 €	340 €	324 €
2020	0 €	0 €	312 €	322 €	270 €	247 €	283 €
2021	0 €	317 €	191 €	235 €	227 €	336 €	258 €
2022	469 €	365 €	372 €	293 €	332 €	0 €	333 €
2023	0 €	0 €	0 €	0 €	275 €	0 €	275 €
Total general	352 €	345 €	312 €	285 €	282 €	285 €	293 €

Gráfico 21.



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

Y el precio medio para 2023, hasta el cierre de este informe (junio 2023) vuelve a caer hasta los **275 €/m²**, al aumentar la superficie media de lo vendido hasta los 492 m². Sin embargo, tampoco es demasiado representativo, al haberse contabilizado solamente 10 operaciones, lo que hace que estas variaciones en el precio sean constantes cada año.

275 €

precio medio del m² construido en 2023

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 Como decíamos el año pasado, el dato del precio medio con solamente 8 ventas no era representativo. Y en este ejercicio ocurre algo parecido, con tan solo 14 operaciones. Si contabilizamos las que en este momento están en comercialización, el precio medio ponderado resultante es de **3.027 €** prácticamente igual al que reflejan las ventas contabilizadas.

Elaborado y publicado por:





pirineos casa

CONSULTORES INMOBILIARIOS

HUESCA | Manuel Bescós, 1, bajos. 22002. Tel.: 974 229 469
JACA | Avda. Regimiento Galicia, 2. 22700. Tel.: 974 363 821
info@pirineoscasa.com

www.pirineoscasa.com