



RADIOGRAFÍA DEL SECTOR INMOBILIARIO EN HUESCA CAPITAL

INFORME N° 8/FEBRERO 2025

Huesca, febrero de 2025

Presentamos el informe número ocho sobre la situación del mercado inmobiliario en la ciudad de Huesca. Un ejercicio marcado por la importante aportación de la obra nueva, con un peso que alcanza el 18 %, y un precio medio por m² útil situado entre los 2.899 € de todo lo entregado en el año 2023, y los 2.751 € de lo entregado hasta junio de 2024. La tendencia continúa siendo alcista con un precio medio de 3.318 €/m² útil de lo que en este momento está en fase de comercialización.

También se observa un importante incremento en el número de transacciones del 16,58 % interanual, y un importante incremento del precio medio global (tanto de obra nueva como usada), de un 11,87 %. 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 por m ² construido. Datos interanuales	16
5.- Evolución del importe medio de venta por vivienda. Datos interanuales	18
6.- Obra Nueva	20
Peso que representa en el mercado	
Volumen de ventas	
Evolución del precio medio en la obra nueva	
Distribución por zonas y barrios	
7.- Vivienda usada	24
Peso que representa en el mercado	
Evolución del precio medio útil	
Distribución de las ventas por zonas y barrios	
Ventas por Códigos Postales	
Peso de las operaciones según rango de precio. € / m ² construido	
8.- Ventas según rango de antigüedad de las 432 viviendas analizadas y evolución de precio	30
Calles donde se concentra el mayor número de operaciones	
9.- Comparativo de precios medios por m ² construido e importe medio de venta en Huesca capital, provincia, Zaragoza capital, C. A., y nacional	34
10.- Ratio de ventas por cada 1.000 habitantes	38
11.- Locales Comerciales ¹	40
12.- Naves Industriales	46

RESUMEN EJECUTIVO

Hemos analizado el periodo comprendido entre junio de 2023 y junio de 2024, tanto de viviendas de obra nueva como de segunda mano libres, locales y naves. Algunos datos incluyen ventas de viviendas protegidas ².

La primera conclusión es que el precio medio de la **vivienda nueva** en la ciudad de Huesca se mantiene en el entorno de los 3.000 €/m² útil, con una clara tendencia alcista a la vista de que el precio medio al que se están comercializando viviendas al cierre de este informe, se sitúa en los **3.318 €/m² útil**, con un incremento del **20,06 %** en relación con las viviendas entregadas entre junio 2023 y junio 2024.

En esta ocasión, el número de ventas de obra nueva contabilizadas asciende a **79**. En cuanto a los precios de venta debemos observar la tendencia a la vista de las 167 viviendas en 3 promociones que están en comercialización, y obtener el precio medio, que resulta ser de **3.318 €/m² útil**, con un incremento del **61,06 %** desde el inicio de la serie en el año 2016 (ver gráfico 12).

En el informe anterior hacíamos referencia al comienzo de las primeras promociones en el barrio del Perpetuo Socorro. Éstas continúan en fase de construcción habiéndose contabilizado en este periodo una operación con un precio de 2.917 €/m², poco representativo al tratarse de una vivienda de tan solo 38 m².

El grueso de las ventas de obra nueva se ha generado de nuevo en el barrio de Los Olivos, con **78** viviendas entregadas, a un precio medio de **2.749 €/m² útil**, un precio medio por vivienda de **230.276 €**, y una superficie media útil de **84 m²**.

Decíamos en el informe anterior que la evolución futura iba a estar ligada a factores como los tipos de interés, la oferta, que se esperaba fuerte con el arranque del polígono Harineras, como así ha sido, y el comportamiento de la demanda a la vista de unos precios que no dejan de crecer, y que será difícil ajustarlos a la baja, sobre todo por las exigencias constructivas, cada vez mayores y más costosas para el promotor.

Un año después, podemos constatar que la demanda sigue siendo estable ya que el comprador,

prefiere vivienda nueva como primera opción. La segunda conclusión es que el precio medio de la **vivienda usada** modera su crecimiento, tanto en número de operaciones, que son **353** (un 20 % menos) frente a las 442 del periodo anterior, como en incremento del precio medio de tan solo un **1,22 %**, hasta los 1.736 €/m², cuando el año anterior el incremento fue del 8,75 %. Desde el inicio de la serie en el año 2016 el precio medio de la vivienda usada se ha incrementado un **46,87 %** (ver gráfico 14).

El total de transacciones analizadas han sido: en vivienda **432**, de las que **79** son de obra nueva, y **353** de segunda mano. De éstas, 340 son plurifamiliares y solamente 13 unifamiliares; 24 de locales y 9 de naves industriales.

El volumen de ventas de viviendas ascendió en el periodo analizado a **63,56 M€**, frente a los 56,76 M€ del año anterior, con un incremento del **11,99 %** como consecuencia de las entregas de obra nueva, que han supuesto **18,07 M€** frente a los 2,98 M€ del informe anterior. Las ventas de vivienda usada ascendieron a **45,49 M€**.

Decíamos el año pasado que en el siguiente informe se observarían cambios sustanciales en la evolución del precio medio por vivienda, puesto que en la última parte del año 2023 se habían entregado viviendas nuevas de varias promociones.

Así ha sido. El importe medio de venta de la vivienda nueva (sin garaje, anejos o impuestos), cerró en **228.753 €** frente a los 213.128 € del año anterior, con un incremento del **7,33 %** (ver tabla 3).

La superficie media de las viviendas nuevas analizadas se ha incrementado hasta los 100 m^{2c}, frente a los 86 m^{2c} del año anterior.

Todas las ventas de obra nueva se localizan una vez más en el barrio de San Lorenzo - Olivos.

En cuanto a la vivienda usada, también tenemos el barrio de San Lorenzo donde más operaciones se han realizado, con 91 ventas, seguido Santo Domingo con 58, Perpetuo Socorro con 56 y Catedral con 55. El precio medio cerró en

128.878 € frente a los 121.664 € del año anterior, con un incremento del **5,92 %**. Las ventas de viviendas plurifamiliares fueron 340 con un precio medio de venta de **125.542 €** frente a los 119.691 € del año anterior (*ver tabla 6*). Y en unifamiliares tan solo 13 ventas con un precio medio de **216.137 €** frente a los 174.188 € del año anterior, siempre sin impuestos (*ver tabla 7*).

Las ventas de locales ascendieron en este periodo a **2,52 M€** frente a los 4,36 M€ del año anterior, y las de naves industriales a **1,54 M€**.

El volumen de ventas totales del sector inmobiliario en el periodo analizado ha sido de **67,62 M€**, frente a los 62,66 M€ del estudio anterior.

Segmento	Volumen jun 2022 a jun 2023	Volumen jun 2023 a jun 2024	Diferencia
Vivienda	56.750.000 €	63.565.588 €	6.815.588 €
Locales	4.360.000 €	2.525.075 €	-1.834.925 €
Naves Industriales	1.550.000 €	1.546.691 €	-3.309 €

Clasificando las ventas según rangos de precio, tenemos:

TRAMO	Periodo jun 2022 a jun 2023	Periodo jun 2023 a jun 2024
Hasta 100.000 €	40,79 %	14,83 %
Entre 100.000 y 200.000 €	44,74 %	41,58 %
Entre 200.000 y 300.000 €	12,94 %	35,56 %
Entre 300.000 y 400.000 €	1,23 %	4,36 %
Más de 400.000 €	0,22 %	3,68 %

Vemos como ha impactado en las ventas la entrega de viviendas de obra nueva, donde el tramo entre 200.000 y 300.000 € se ha incrementado en 22,6 puntos. El resto hasta superar los 400.000 € también han crecido.

La diferencia de precio medio útil entre la vivienda nueva y usada, es del **58,46 %** si hacemos referencia solo a las viviendas nuevas entregadas en este periodo, pero se incrementa hasta el **91,12 %** si la comparación la hacemos con las viviendas que en este momento están en comercialización.

Las ventas de segunda mano, también en esta ocasión, están muy concentradas, ya que tenemos un 52,40 % en solo **10 calles**, quedando el 47,60 % 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 medio ha cerrado en los **1.090 €** frente a los 1.041 € del estudio anterior.

La zona de **San Lorenzo - Olivos** se sitúa de nuevo en el primer lugar, con **2.731 €** frente a los 1.908 €/m² útil anterior.

Las calles con mayor número de ventas de vivienda usada son en esta ocasión, Zaragoza con 64, Plaza Santa Clara con 25, el Paseo Ramón y Cajal con 21, Calatayud con 16 y José Castán Tobeñas con 13. El resto están diseminadas en otras 140 calles (*ver tabla 12*).

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 **21,03 %** superior al de Huesca capital, cuando el año anterior era del 33,38 %. En relación a Huesca provincia, la capital presenta un **7,99 %** superior, cuando el año anterior era de un **0,56 %** menos. Un **4,74 %** superior a la C. A., cuando el año anterior era de un 7,54 % menor, y de un **25,09 %** menos con relación a la media nacional, cuando el año anterior era del 36,31 %. La posición ha mejorado en todos los ámbitos salvo a nivel nacional, aunque la diferencia ha disminuido 6 puntos.

Si atendemos al precio medio de venta por vivienda, tenemos que Huesca capital, en relación a Zaragoza capital, presenta una diferencia de un **8,55 %** en contra, cuando el año anterior era del 26,3 %. En relación a la provincia de 23,02 % a favor, cuando el año anterior era del 9,75 %. En relación con la C. A. 12,75 % a favor, cuando el año anterior era de **9,75 %** y en relación con la media nacional, la diferencia es del **24,27 %** en contra, cuando el año anterior era del 45,28 %.

La consecuencia de estos cambios tan importantes ha sido la entrada en escena de la vivien-

da de nueva construcción, con 79 operaciones y un volumen de ventas superior a los 18 M€.

La absorción media anual de viviendas en la ciudad de Huesca ha sido, en el periodo comprendido entre los años 2012 y 2024 (2T), de **500**, 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 media en torno a las 500, aunque la curva de crecimiento interanual ya no es tan pronunciada (*ver gráfico 2*).

Sin embargo, desde el 4T2023 se viene observando un incremento en el número de operaciones (*ver gráfico 2*), y también en la evolución del precio medio global (tanto de obra nueva como usada), por m² que se ha incrementado en el último año (2T2023 al 2T2024) un **20 %** (*ver gráfico 10*), así como el precio medio por vivienda que ha pasado de los 127.751 € del informe anterior hasta los **153.308 €** (*ver gráfico 9*).

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, algo más moderados en el caso de la vivienda usada.

20 %

incremento del precio medio global por m² de la vivienda en Huesca

5,92 %

incremento del precio medio de la vivienda usada en Huesca

153.308 €

importe medio de una vivienda en Huesca

228.753 €

importe medio de la vivienda nueva 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 COVID19, pero a partir del 4T de 2020 donde toca suelo, no han dejado de crecer hasta alcanzar las 640 operaciones el 2T2024, debido al impacto de la obra nueva.

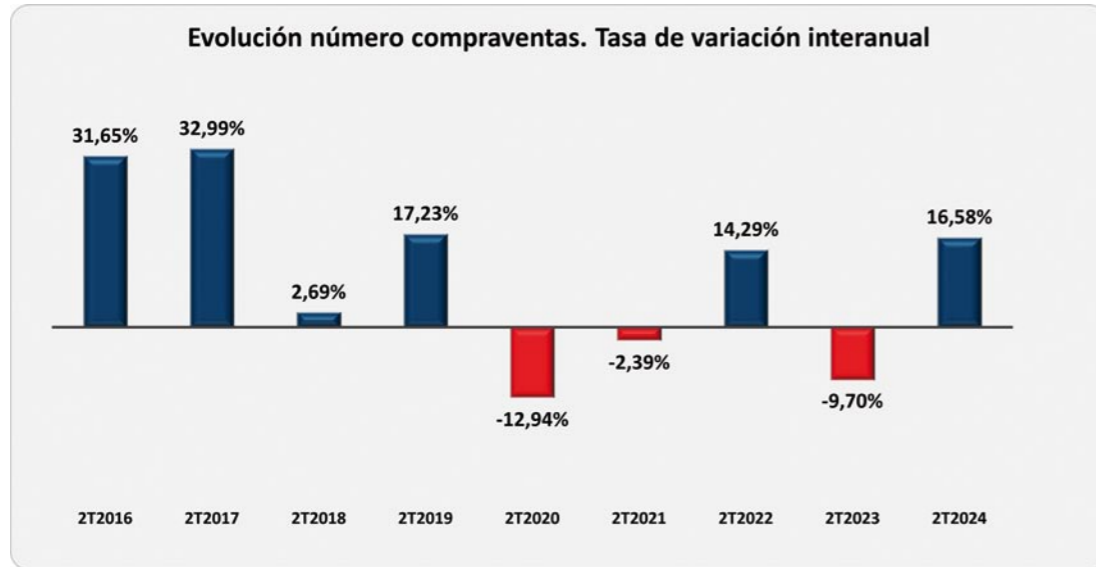
Gráfico 2. Evolución interanual de las ventas.



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 primeras entregas de nuevas viviendas cuando la tendencia cambia de nuevo. Pasado este tiempo las ventas se reducen ligeramente hasta el 4T2023, donde vuelven a experimentar un notable incremento hasta contabilizar 640 operaciones.

Gráfico 3. Variación interanual en el número de transacciones.



Vemos que las ventas se han incrementado un 16,58 % en relación con el 2T2023, consecuencia del impacto de la obra nueva.

640

número de compraventas interanuales realizadas a 2º trimestre de 2024

16,58 %

incremento de compraventas entre el 2º trimestre 2023 y el 2º trimestre 2024

DISTRIBUCIÓN DE LAS VENTAS SEGÚN RANGOS DE PRECIO

Tabla 1.

Rango	Operaciones	%	Acumulado	Ventas
Hasta 0-50000 €	40	9,26%	9,26%	1.506.961
Entre 50000-100000 €	104	24,07%	33,33%	7.920.976
Entre 100000-150000 €	92	21,30%	54,63%	11.394.562
Entre 150000-200000 €	87	20,14%	74,77%	15.033.530
Entre 200000-250000 €	74	17,13%	91,90%	16.609.154
Entre 250000-300000 €	22	5,09%	96,99%	5.993.391
Entre 300000-350000 €	5	1,16%	98,15%	1.624.700
Entre 350000-400000 €	3	0,69%	98,84%	1.142.000
Entre 400000-450000 €	2	0,46%	99,31%	830.314
Entre 450000-500000 €	2	0,46%	99,77%	950.000
Mas de >500000 €	1	0,23%	100,00%	560.000
Totales	432	100,00%		63.565.588 €

El **91,9 %** de las ventas se sitúan en el tramo hasta los 250.000. El resto de tramos, representan tan solo un **8,1 %**.

Tabla 2. Comparativa con el ejercicio anterior.

Rango	Operaciones	Ventas Jun 2023		Ventas Jun 2022		Vacación Operaciones	Variación Ventas (Absoluta)	Variación Ventas (Relativa)
		a Jun 2024	%	a Jun 2023	a Jun 2023			
Hasta 0-50000 €	40	1.506.961 €	2,37%	47	1.738.998 €	-7	- 232.037 €	-13,3%
Entre 50000-100000 €	104	7.920.976 €	12,46%	139	10.607.848 €	-35	- 2.686.872 €	-25,3%
Entre 100000-150000 €	92	11.394.562 €	17,93%	142	17.453.120 €	-50	- 6.058.558 €	-34,7%
Entre 150000-200000 €	87	15.033.530 €	23,65%	62	10.617.934 €	25	4.415.596 €	41,6%
Entre 200000-250000 €	74	16.609.154 €	26,13%	44	9.732.570 €	30	6.876.584 €	70,7%
Entre 250000-300000 €	22	5.993.391 €	9,43%	15	4.075.263 €	7	1.918.128 €	47,1%
Entre 300000-350000 €	5	1.624.700 €	2,56%	3	959.306 €	2	665.394 €	69,4%
Entre 350000-400000 €	3	1.142.000 €	1,80%	3	1.128.201 €	0	13.799 €	1,2%
Entre 400000-450000 €	2	830.314 €	1,31%	1	446.000 €	1	384.314 €	86,2%
Entre 450000-500000 €	2	950.000 €	1,49%		0 €		950.000 €	
Mas de >500000 €	1	560.000 €	0,88%		0 €		560.000 €	
Totales	432	63.565.588 €	100%	456	56.759.240 €	-24	6.806.348 €	12,0%

En esta ocasión vemos como los tramos más bajos, hasta los 150.000 €, han disminuido notablemente, al tiempo que se incrementan el resto.

- 34,7 %

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

Gráfico 4. Ventas según rangos de precio.

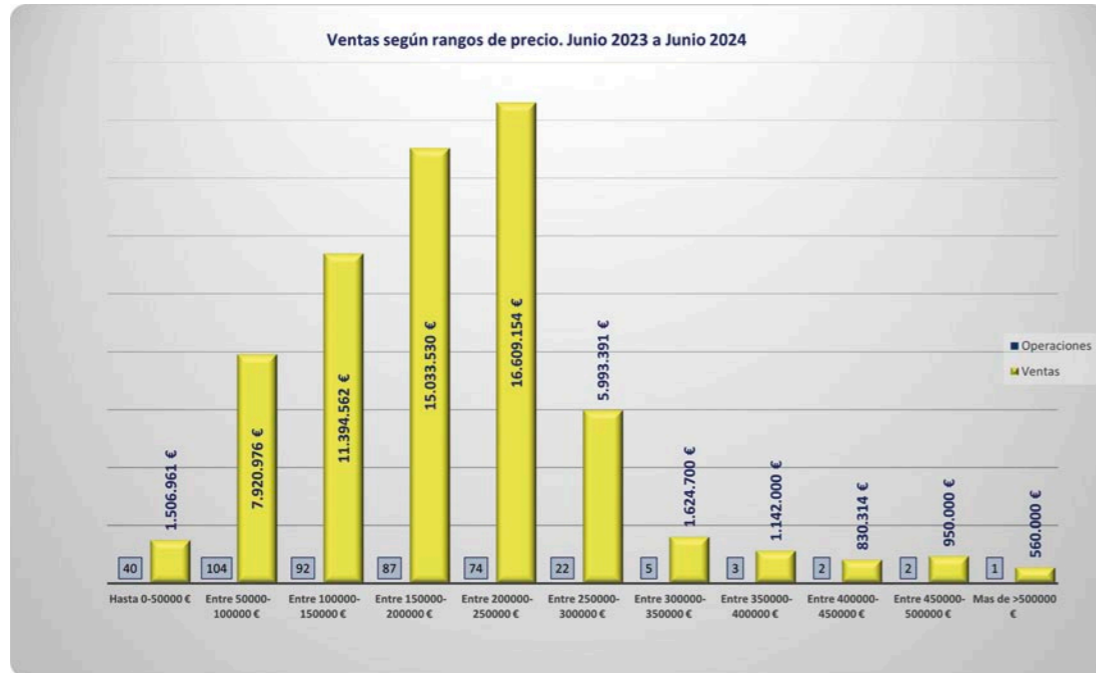
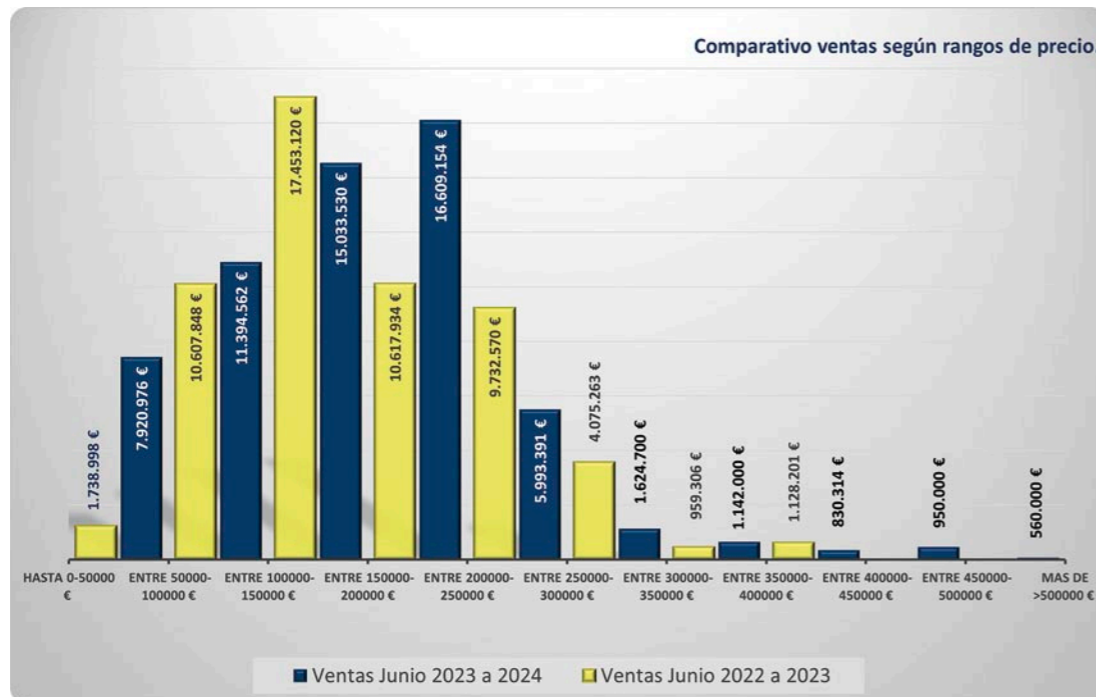


Gráfico 5. Comparativo ventas según rangos de precio.



En este gráfico comparamos los dos ejercicios y podemos observar cómo se han incrementado las ventas en los tramos de precio desde los 150.000 €, y como han disminuido en los dos tramos más bajos.

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

Gráfico 6. Comparativo operaciones según rangos de precio.



16,6 M€

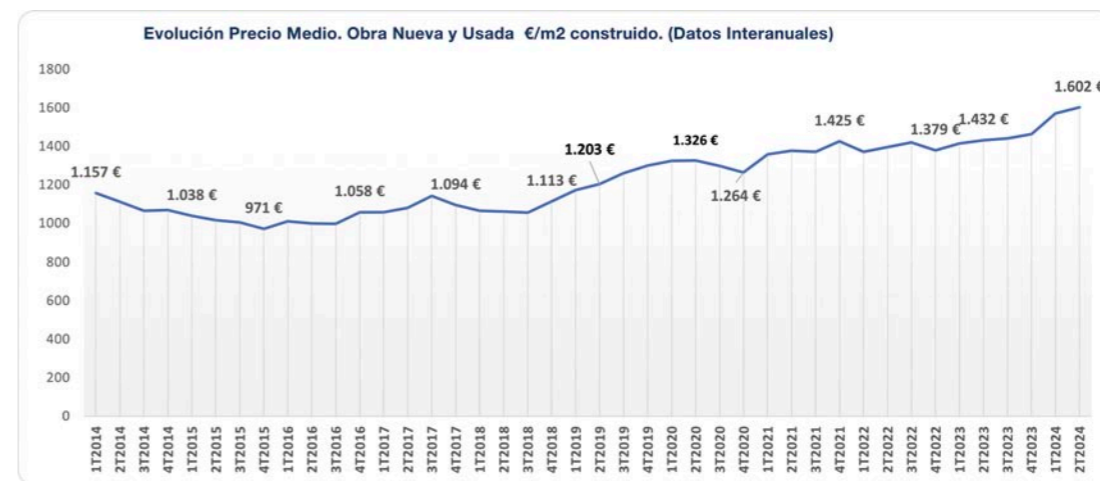
ventas entre el rango 200.000 € - 250.000 €

196

operaciones desde el rango de los 150.000 €

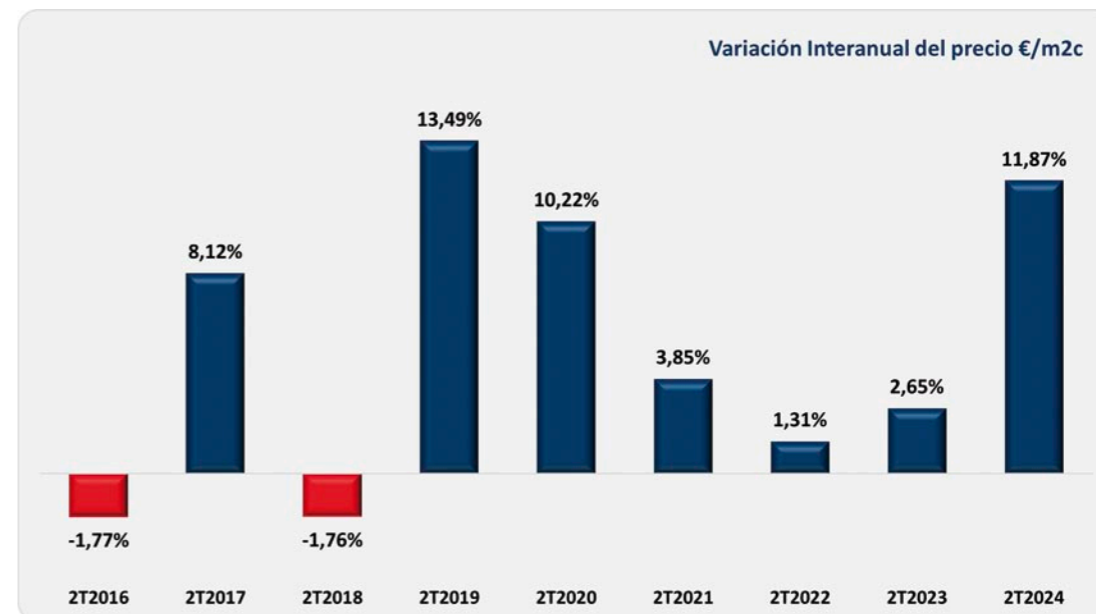
EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO POR M² CONSTRUIDO (NUEVO Y USADO) EN EL PERIODO. DATOS INTERANUALES

Gráfico 7. Evolución del precio medio interanual.



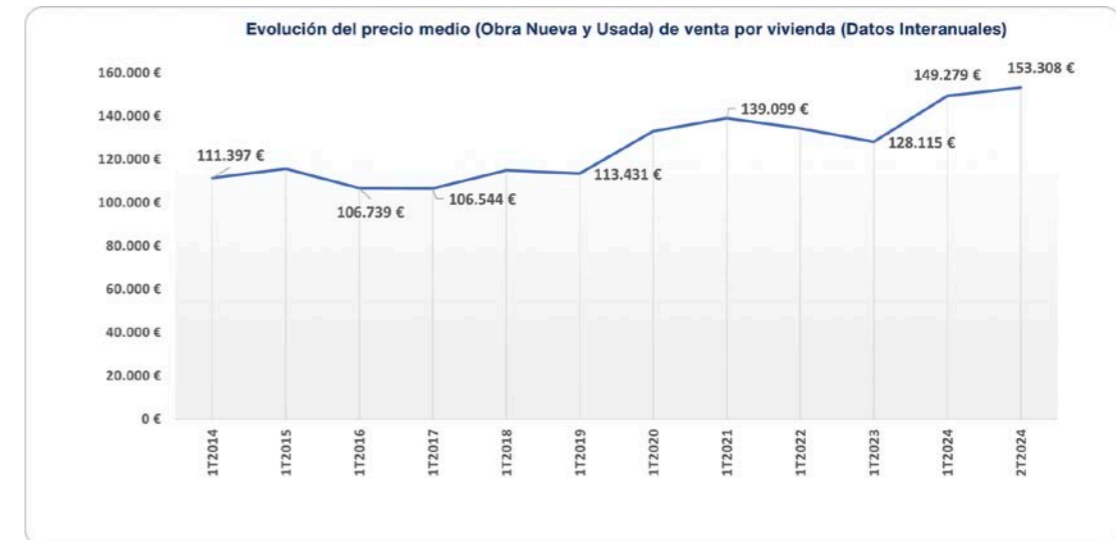
El precio medio (nuevo y usado), desde marzo 2014 hasta junio de 2024, ha crecido en un **38,46 %**, motivado sobre todo por la entrega de promociones de obra nueva. En marzo de 2014 el precio medio era de **1.157 €** y en junio de 2024 ha cerrado en **1.602 €** habiéndose incrementado desde junio 2023 un **11,87 %**.

Gráfico 8. Variación interanual del precio medio



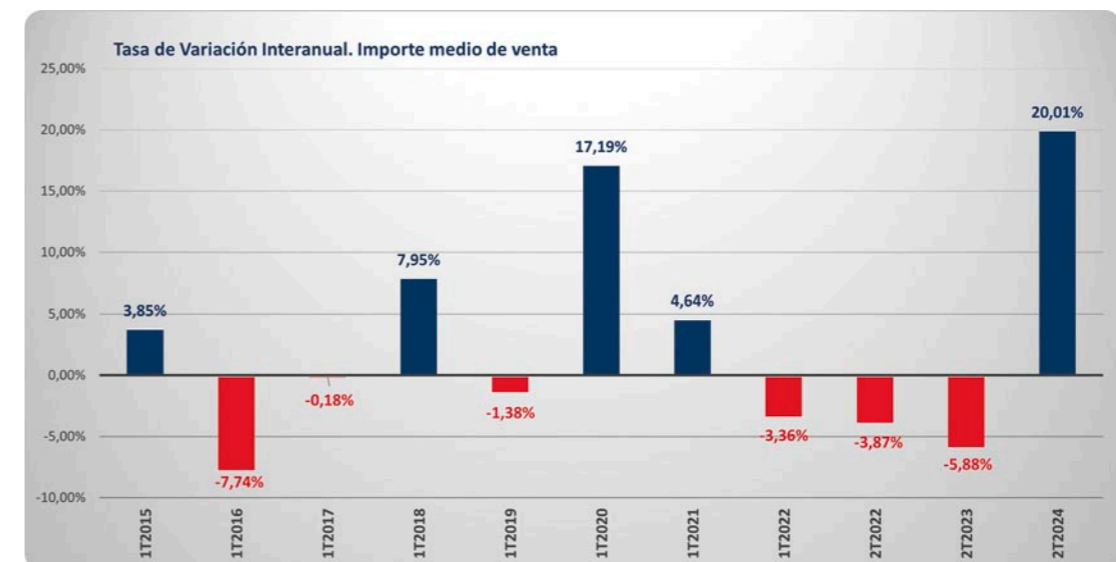
EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE VENTA POR VIVIENDA (NUEVO Y USADO) EN EL PERIODO. DATOS INTERANUALES

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 2024, **153.308 €**. Es un incremento desde el inicio de la serie del **37,62 %**.

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



Vemos que, después de contabilizar tres trimestres consecutivos con bajada de precios, en el 2T2024 la tendencia cambia con un incremento del 20,01 %.

6 OBRA NUEVA

Peso que representa en el mercado y volumen de ventas

Gráfico 11.



En esta ocasión, este segmento representa el **18 %** del volumen de operaciones y el **28.43 %** del volumen de ventas.

Los porcentajes, tanto de operaciones como de ventas se han incrementado de forma notable en este periodo. El número de operaciones han sido **79**, y las ventas de **18,07 M€**.

De junio 2023 a junio 2024 se han registrado 79 ventas frente a las 14 ventas del informe anterior.

Evolución del precio medio en la obra nueva

Para ver cómo ha evolucionado el precio medio por m² útil hay que distinguir, por un lado las viviendas entregadas hasta junio de 2023, cuyo precio medio cerró en los **2.899 €/m²**, mientras que lo entregado desde junio 2023 hasta junio de 2024 ha cerrado en los **2.751 €/m²**. Y la tendencia la vemos con las **167** viviendas que en este momento están en fase de comercialización, cuyo precio medio es de **3.318 €/m²**, con un incremento del 20,61 % en relación al año anterior.

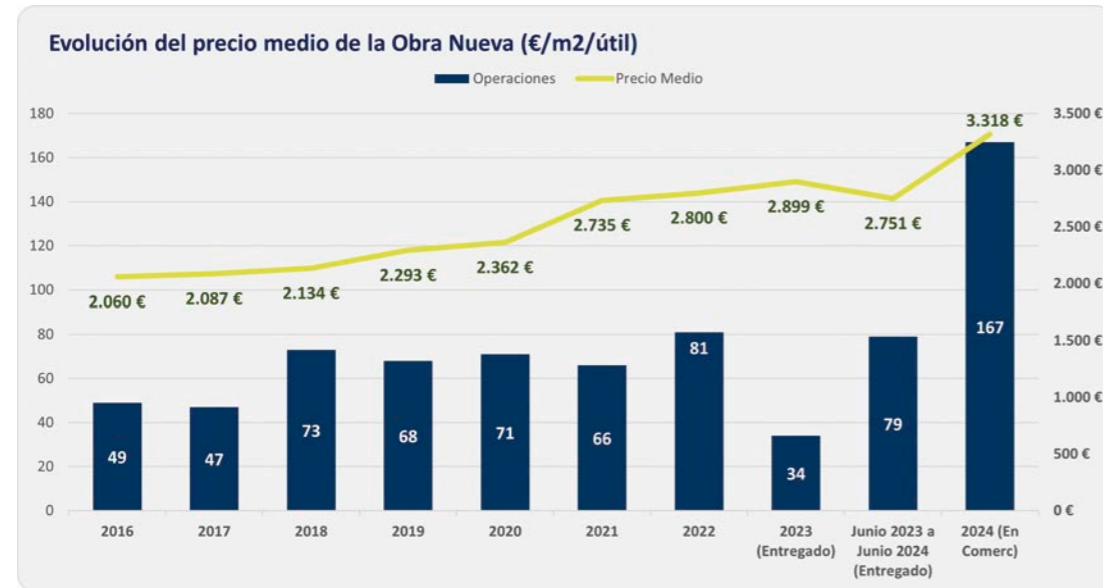
2.751 €

precio medio por m² útil en viviendas entregadas

3.318 €

precio medio por m² útil en viviendas en comercialización

Gráfico 12.



Distribución por zonas y barrios

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. Util	Media €/M2 Constr.	Media €/M2 Util	Media Sup. Const.
BARRIO PERPETUO SOCORRO	110.000 €	1	38	2.431 €	2.917 €	45
BARRIO DE SAN LORENZO	230.276 €	78	84	2.290 €	2.749 €	101
Total general	228.753 €	79	83	2.292 €	2.751 €	100

En este ejercicio se han entregado 79 viviendas a un precio medio de 2.751 €/m² útil y de 83 m² útiles interiores. Desde el inicio de la serie hasta el cierre de este informe, el precio medio se ha incrementado un 33,54 %, y si lo comparamos con el precio al que en este momento se está comercializando la obra nueva, el incremento es del **61,07 %**.

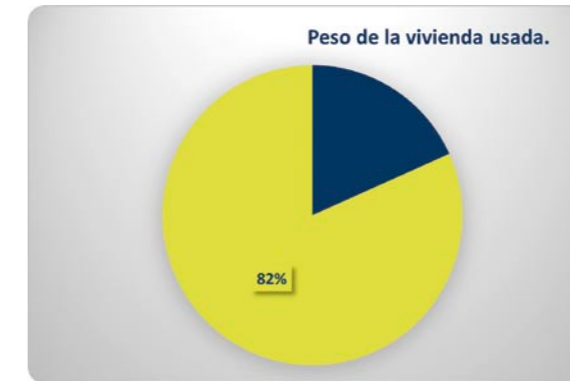
Nos preguntábamos en el informe anterior qué podíamos esperar en cuanto a la evolución de los precios. La respuesta parecía estar clara. Que bajen no estaba previsto. Y así ha sido. La demanda continúa fuerte y en principio no parece afectarle el incremento del precio, pues se sigue vendiendo sobre plano a los precios indicados.

Y en un horizonte cercano la previsión es que sigan esta senda de crecimiento, aunque no con esta virulencia. Los expertos y fondos de inversión vaticinan incrementos de entre el 3 y 5 % para el año 2025. Factores como los tipos de interés y la inflación a la baja pueden ayudar a que la demanda se mantenga firme.

VIVIENDA USADA

Peso que representa en el mercado

Gráfico 13.



Este segmento representa el **82 %** de las operaciones y el **71,57 %** del volumen de ventas cuando el año anterior fue del 94,74 %. Disminuye el porcentaje de operaciones en 15 puntos, y también el de ventas en otros 23, ambos con relación al estudio anterior.

Evolución del precio medio útil

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.

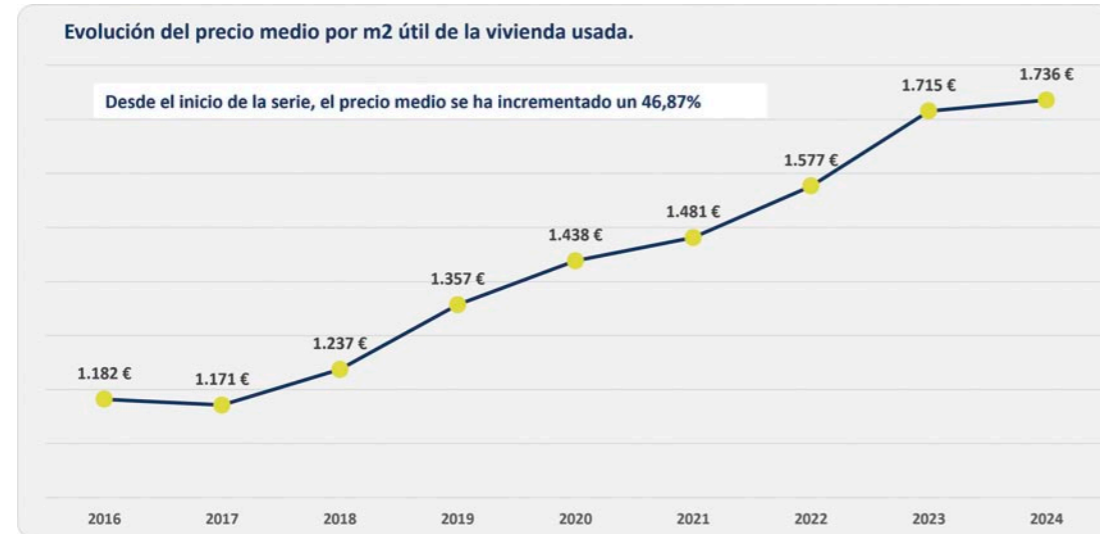
Tabla 4. Evolución del precio medio útil de vivienda usada y número de operaciones.

	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	Media €/m2 útil	Ventas	Media €/m2 útil	Ventas	Media €/m2 útil	Ventas	Media €/m2 útil	Ventas	Media €/m2 útil	Ventas	Media €/m2 útil	Ventas	Media €/m2 útil	Ventas	Media €/m2 útil	Ventas	Media €/m2 útil	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	1.808 €	29
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	2.018 €	25
marzo	1.102 €	21	1.013 €	24	1.182 €	26	1.326 €	40	1.324 €	23	1.362 €	28	1.524 €	29	1.615 €	27	1.569 €	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	1.629 €	22
mayo	1.217 €	25	1.166 €	17	991 €	18	1.495 €	30	1.610 €	22	1.308 €	28	1.602 €	31	1.689 €	33	1.749 €	25
junio	1.254 €	21	1.237 €	28	1.173 €	48	1.150 €	27	1.503 €	16	1.559 €	39	1.469 €	44	1.680 €	44	1.293 €	6
julio	1.197 €	23	966 €	25	1.242 €	37	1.360 €	28	1.435 €	31	1.545 €	34	1.532 €	60	1.745 €	31	0 €	0
agosto	1.263 €	8	1.496 €	13	1.092 €	22	1.432 €	28	1.014 €	4	1.722 €	21	1.402 €	35	1.861 €	21	0 €	0
septiembre	1.100 €	29	1.115 €	28	1.210 €	24	1.341 €	25	1.523 €	21	1.558 €	33	1.739 €	37	1.529 €	29	0 €	0
octubre	1.135 €	34	1.428 €	16	1.270 €	40	1.365 €	31	1.243 €	27	1.517 €	33	1.593 €	22	1.628 €	24	0 €	0
noviembre	1.131 €	34	986 €	25	1.135 €	35	1.399 €	41	1.500 €	19	1.460 €	24	1.668 €	30	1.902 €	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	1.856 €	40	0 €	0
Total general	1.182 €	274	1.171 €	267	1.227 €	384	1.357 €	388	1.438 €	255	1.481 €	351	1.577 €	418	1.715 €	364	1.736 €	134

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, aunque con cierta moderación en relación al año anterior. Desde el año 2016, computando años completos, el precio medio ha mejorado de media un **32,60 %**, desde los **1.182 € a 1.736 €**.

En cuanto al número de operaciones, vemos que se ha producido un descenso del 12,92 % de 2022, que se cerró con 418 ventas, a 2023 donde se contabilizan **364** ventas. El ejercicio 2024, de mantenerse la tendencia, se cerrará entre 260 y 280 ventas de vivienda usada.

Gráfico 14.



Distribución de las ventas por zonas y barrios

Tabla 5. Ventas totales. Todas las tipologías.

	Nº Ventas	Media Sup.		Antigüedad Años	Media €/M2 Util	Media €/M2		Valor Medio Venta
		Util	Constr.			Constr.	Constr.	
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	13	63	76	15	2.731 €	2.276 €	171.538 €	
BARRIO DE SAN LORENZO	91	84	100	38	2.128 €	1.773 €	171.468 €	
BARRIO DE SAN PEDRO	16	110	132	81	1.830 €	1.525 €	162.574 €	
BARRIO MARIA AUXILIADORA	12	70	84	37	1.829 €	1.524 €	130.782 €	
BARRIO LA ENCARNACION	7	62	74	54	1.771 €	1.476 €	108.286 €	
BARRIO SANTIAGO	24	90	108	48	1.681 €	1.401 €	162.529 €	
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	58	63	76	45	1.661 €	1.384 €	102.570 €	
BARRIO DE LA CATEDRAL	55	76	91	54	1.656 €	1.380 €	115.954 €	
BARRIO SAN JOSE	21	88	105	50	1.566 €	1.305 €	134.833 €	
BARRIO PERPETUO SOCORRO	56	59	71	48	1.090 €	909 €	65.593 €	
Total general	353	75	90	46	1.741 €	1.451 €	128.878 €	

Se han registrado **353** operaciones con una antigüedad media de **46** años, con una superficie media útil de **75 m²**, un precio medio por m² útil de **1.741 €**, y un valor medio por vivienda de **128.878 €**, frente a los 121.664 € del informe anterior, lo que supone un incremento del **5,92 %**.

5,92 %

incremento del precio medio de una vivienda

Tabla 6. Viviendas plurifamiliares.

	Nº Ventas	Media Sup.		Antigüedad Años	Media €/M2 Util	Media €/M2		Valor Medio Venta
		Util	Constr.			Constr.	Constr.	
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	13	63	76	15	2.731 €	2.276 €	171.538 €	
BARRIO DE SAN LORENZO	87	77	93	37	2.147 €	1.789 €	164.179 €	
BARRIO DE SAN PEDRO	15	82	99	77	1.924 €	1.603 €	158.413 €	
BARRIO MARIA AUXILIADORA	12	70	84	37	1.829 €	1.524 €	130.782 €	
BARRIO LA ENCARNACION	7	62	74	54	1.771 €	1.476 €	108.286 €	
BARRIO DE LA CATEDRAL	51	69	83	49	1.707 €	1.422 €	113.559 €	
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	58	63	76	45	1.661 €	1.384 €	102.570 €	
BARRIO SANTIAGO	23	87	104	49	1.625 €	1.354 €	147.857 €	
BARRIO SAN JOSE	21	88	105	50	1.566 €	1.305 €	134.833 €	
BARRIO PERPETUO SOCORRO	53	59	71	46	1.094 €	912 €	65.932 €	
Total general	340	71	85	44	1.756 €	1.463 €	125.542 €	

Tabla 7. Viviendas unifamiliares.

	Nº Ventas	Media Sup.		Antigüedad Años	Media €/M2 Util	Media €/M2		Valor Medio Venta
		Util	Constr.			Constr.	Constr.	
BARRIO SANTIAGO	1	168	201	18	2.983 €	2.486 €	500.000 €	
BARRIO DE SAN LORENZO	4	221	266	59	1.714 €	1.429 €	330.000 €	
BARRIO DE SAN PEDRO	1	530	636	136	425 €	354 €	225.000 €	
BARRIO DE LA CATEDRAL	4	165	197	123	1.001 €	835 €	146.500 €	
BARRIO PERPETUO SOCORRO	3	58	69	70	1.027 €	856 €	59.595 €	
Total general	13	186	223	84	1.335 €	1.112 €	216.137 €	

Ventas por códigos postales

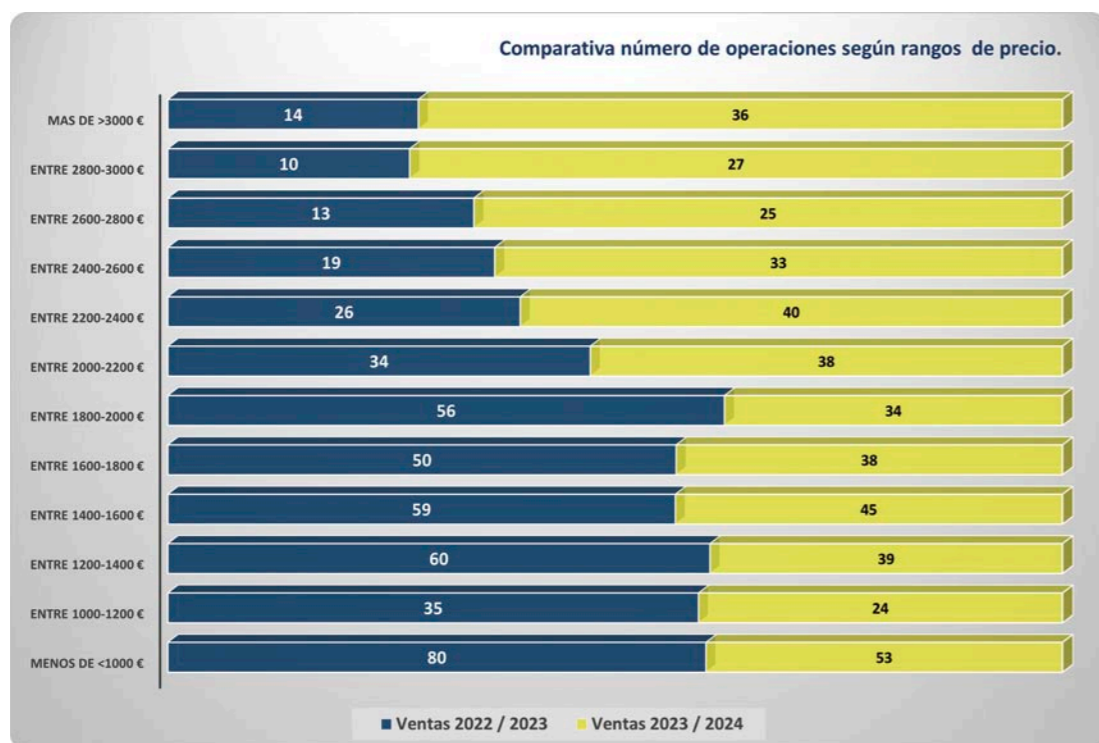
Tabla 8. Ventas por Códigos Postales.

Ventas	Códigos Postales						Total general
	22001	22002	22003	22004	22005	22006	
Obra Nueva	0 €	0 €	0 €	0 €	17.961.500 €	110.000 €	18.071.500 €
BARRIO DE SAN LORENZO	0 €	0 €	0 €	0 €	17.961.500 €	0 €	17.961.500 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	110.000 €	110.000 €
Usada	5.642.114 €	7.820.015 €	4.409.120 €	5.188.080 €	16.624.075 €	5.810.684 €	45.494.088 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	1.507.562 €	3.659.297 €	1.210.627 €	0 €	0 €	0 €	6.377.486 €
BARRIO DE SAN LORENZO	572.000 €	1.168.530 €	0 €	0 €	13.863.075 €	0 €	15.603.605 €
BARRIO DE SAN PEDRO	282.000 €	2.319.188 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.601.188 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	3.280.552 €	0 €	0 €	0 €	531.000 €	2.137.500 €	5.949.052 €
BARRIO LA ENCARNACION	0 €	0 €	0 €	758.000 €	0 €	0 €	758.000 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	0 €	189.000 €	400.000 €	980.380 €	0 €	0 €	1.569.380 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.673.184 €	3.673.184 €
BARRIO SAN JOSE	0 €	484.000 €	2.347.493 €	0 €	0 €	0 €	2.831.493 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	0 €	0 €	0 €	0 €	2.230.000 €	0 €	2.230.000 €
BARRIO SANTIAGO	0 €	0 €	451.000 €	3.449.700 €	0 €	0 €	3.900.700 €
Total general	5.642.114 €	7.820.015 €	4.409.120 €	5.188.080 €	34.585.575 €	5.920.684 €	63.565.588 €
Porcentaje por cada Cód. Postal.	8,88%	12,30%	6,94%	8,16%	54,41%	9,31%	

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 22005, que pasa de un 33,8 % anterior a un 54,41 %, al concentrarse en esta zona toda la obra nueva entregada en este periodo.

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

Gráfico 15.



Rango de precios	Junio 2022/2023	Junio 2023 /junio 2024
Menos de 1.000 €/m ²	17,54 %	12,27 %
Hasta 1.600 €/m ²	33,77 %	25,00 %
Hasta 2.000 €/m ²	23,25 %	16,67 %
Hasta 2.600 €/m ²	17,32 %	25,69 %
Hasta 3.000 €/m ²	5,04 %	12,04 %
Más de 3.000 €/m ²	3,07 %	8,33 %

Vemos como han aumentado los rangos desde los 2.600 €/m² consecuencia de las ventas de obra nueva.

VENTAS SEGÚN RANGO DE ANTIGÜEDAD DE LAS 432 VIVIENDAS ANALIZADAS Y EVOLUCIÓN DEL PRECIO

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

Tabla 9.

Rango	Operaciones	%	% Acumulado	Valor Medio		
				Vvda.	Constr.	Util
Menos de <5 Años	79	18,29%	18,29%	228.753 €	2.292 €	2.751 €
Entre 10-14 Años	28	6,48%	24,77%	167.086 €	2.037 €	2.445 €
Entre 15-19 Años	46	10,65%	35,42%	159.790 €	2.007 €	2.409 €
Entre 20-24 Años	39	9,03%	44,44%	190.537 €	1.908 €	2.290 €
Entre 25-29 Años	18	4,17%	48,61%	172.311 €	1.644 €	1.973 €
Entre 30-34 Años	20	4,63%	53,24%	134.093 €	1.383 €	1.660 €
Entre 35-39 Años	10	2,31%	55,56%	173.150 €	1.749 €	2.099 €
Entre 40-44 Años	14	3,24%	58,80%	133.764 €	1.344 €	1.613 €
Entre 45-49 Años	10	2,31%	61,11%	145.486 €	1.139 €	1.367 €
Entre 50-55 Años	67	15,51%	76,62%	89.017 €	1.178 €	1.414 €
Mas de >55 Años	101	23,38%	100,00%	91.364 €	1.033 €	1.239 €

Vemos que prácticamente la mitad de las operaciones se concentran en el tramo hasta los 29 años.

Tabla 10. Ventas de obra nueva.

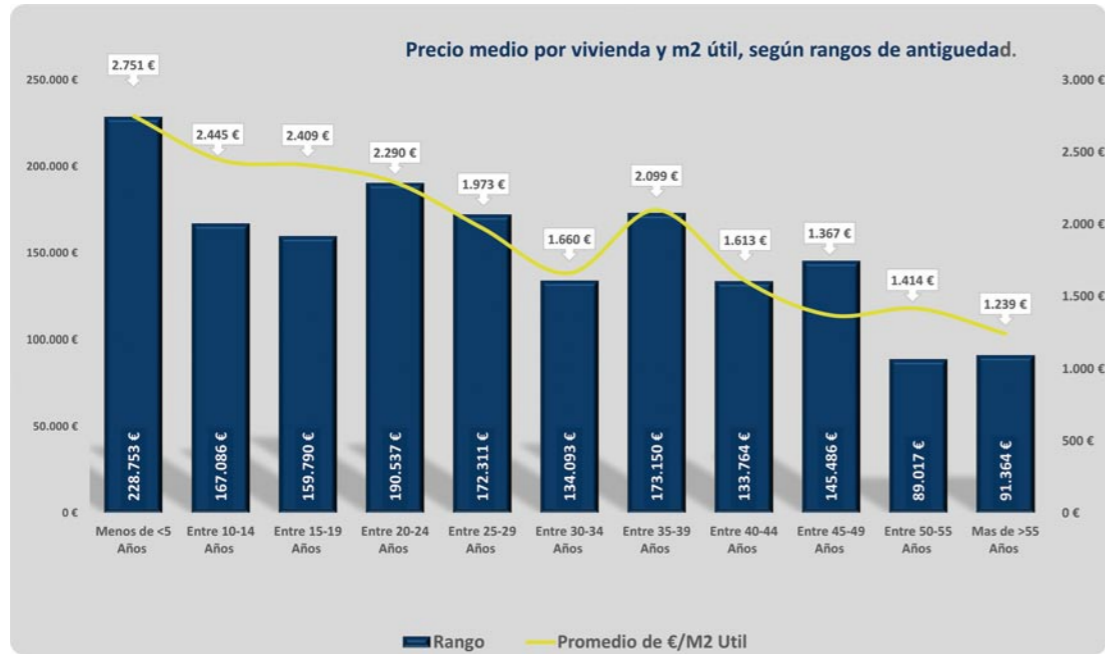
Rango	Operaciones	%	% Acumulado	Valor Medio		
				Vvda.	Constr.	Util
Menos de <5 Años	79	100%	79	228.753 €	2.292 €	2.751 €

Tabla 11. Vivienda usada.

Rango	Operaciones	%	% Acumulado	Valor Medio		
				Vvda.	Constr.	Util
Entre 10-14 Años	28	7,93%	7,93%	167.086 €	2.037 €	2.445 €
Entre 15-19 Años	46	13,03%	20,96%	159.790 €	2.007 €	2.409 €
Entre 20-24 Años	39	11,05%	32,01%	190.537 €	1.908 €	2.290 €
Entre 25-29 Años	18	5,10%	37,11%	172.311 €	1.644 €	1.973 €
Entre 30-34 Años	20	5,67%	42,78%	134.093 €	1.383 €	1.660 €
Entre 35-39 Años	10	2,83%	45,61%	173.150 €	1.749 €	2.099 €
Entre 40-44 Años	14	3,97%	49,58%	133.764 €	1.344 €	1.613 €
Entre 45-49 Años	10	2,83%	52,41%	145.486 €	1.139 €	1.367 €
Entre 50-55 Años	67	18,98%	71,39%	89.017 €	1.178 €	1.414 €
Mas >55 Años	101	28,61%	100,00%	91.364 €	1.033 €	1.239 €

El **45,61 %** de las ventas corresponde a viviendas hasta 39 años, otro **6,8 %** viviendas hasta los 49 años, y el **47,59 %** restante corresponde a viviendas de más de 50 años. La brecha de precio medio entre las más modernas, y las más antiguas es de un **97,34 %** cuando en el estudio anterior era del 84,56 %.

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



Calles donde se concentra el mayor número de operaciones

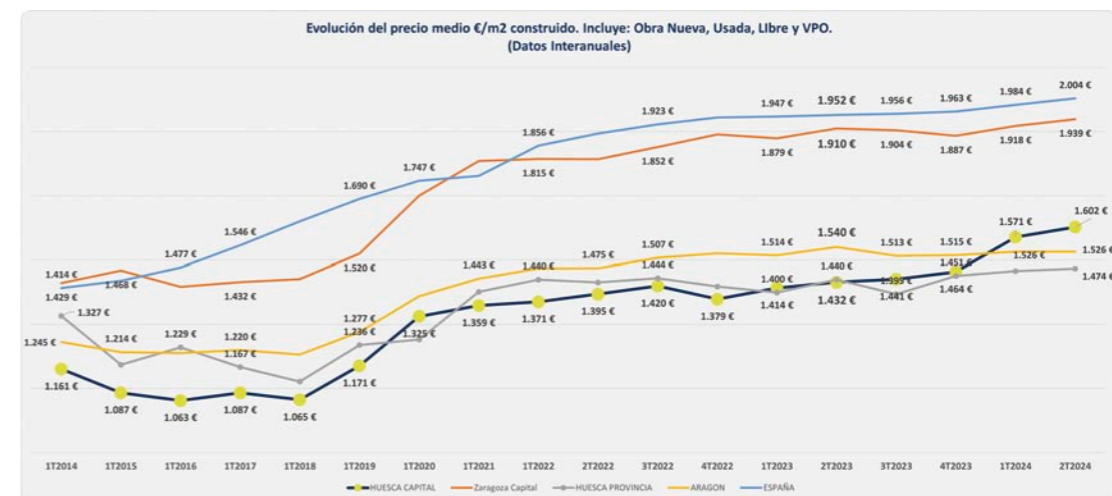
Tabla 12.

Operaciones	
ZARAGOZA	64
PLAZA SANTA CLARA	25
PASEO RAMON Y CAJAL	21
CALATAYUD	16
JOSE CASTAN TOBEÑAS	13
TENERIAS	12
CRUZ DEL SUR	10
SAN VICENTE DE PAUL	8
MENENDEZ PIDAL	8
PEDRO ARNAL CAVERO	8
Total general	185

El 52,4 % de las ventas se concentra solamente en 10 calles, siendo la calle Zaragoza la que presenta el número mayor. El 47,6 % restante se distribuye en otras 140 calles.

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.



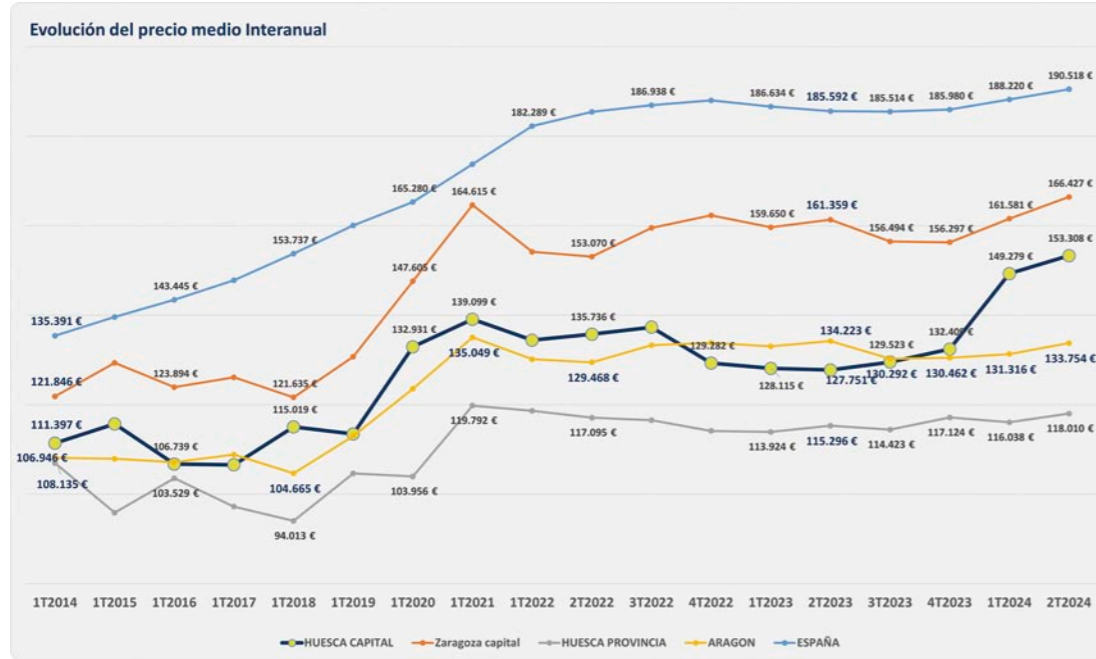
La brecha de precio medio m^{2c} entre Huesca ciudad y Zaragoza ciudad es de un **21,03 %** a favor de ésta última (en el informe anterior era del 33,38 %. Y vemos que se acerca el precio medio de Zaragoza al nivel Nacional, con solo un 3,35 % de diferencia cuando el año anterior era del 4,22 %.

Entre Huesca ciudad y Huesca provincia la diferencia es del **8,68 %** a favor de Huesca ciudad; entre Huesca ciudad y la C. A., la diferencia es del **4,98 %** también a favor de Huesca ciudad, y con relación a la media nacional, la diferencia es del **25,09 %**, en este caso a favor de la media nacional.

Tabla 13. 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 €
3T2023	1.441 €	1.904 €	1.395 €	1.513 €	1.956 €
4T2023	1.464 €	1.887 €	1.451 €	1.515 €	1.963 €
1T2024	1.571 €	1.918 €	1.466 €	1.526 €	1.984 €
2T2024	1.602 €	1.939 €	1.474 €	1.526 €	2.004 €

Gráfico 18.



Aquí las diferencias con Zaragoza ciudad son algo menores y representan un **8,55 %**, cuando el año anterior era del 26,31 %. Entre Huesca ciudad y Huesca provincia la diferencia es del **29,91 %** a favor de Huesca ciudad; Entre Huesca ciudad y la C. A., la diferencia es del **14,62 %** también a favor de Huesca ciudad, y con relación a la media nacional es del **24,27 %**, en este caso a favor de la media nacional.

Tabla 14. 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 €
3T2023	129.523 €	156.494 €	114.423 €	130.292 €	185.514 €
4T2023	132.409 €	156.297 €	117.124 €	130.462 €	185.980 €
1T2024	149.279 €	161.581 €	116.038 €	131.316 €	188.220 €
2T2024	153.308 €	166.427 €	118.010 €	133.754 €	190.518 €

RATIO DE VENTAS POR CADA 1.000 HABITANTES

Para medir si el nivel de ventas en una ciudad es el adecuado con 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. En 2023 volvemos de nuevo a las **9 ventas**, y en 2024 bajamos hasta las **8 ventas** por cada 1.000 habitantes, debido de nuevo, al incremento del censo de población, que ha pasado de los 54.498 habitantes en 2023, a los 54.850.

Gráfico 19.



LOCALES COMERCIALES

En este periodo se han realizado un total de **24 operaciones** con un volumen de ventas de **2,52 M€** (el año anterior el volumen vendido fue de 4,36 M€). La actividad sigue siendo baja con una media de 2 operaciones al mes.

En las tablas siguientes se analizan todas las variables.

Desglose de las operaciones por barrios.

Tabla 15. Número de operaciones por barrios.

Operaciones	Ventas		
	2023	2024	Total
BARRIO DE SAN LORENZO	6	5	11
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	4	2	6
BARRIO SANTIAGO	1	1	2
BARRIO DE LA CATEDRAL	2	0	2
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	1	0	1
BARRIO PERPETUO SOCORRO	1	0	1
BARRIO MARIA AUXILIADORA	1	0	1
Total	16	8	24

Tabla 16. Volumen de ventas en cada barrio.

	Ventas
BARRIO DE SAN LORENZO	1.477.280 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	605.500 €
BARRIO SANTIAGO	210.000 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	95.595 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	56.700 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	45.000 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	35.000 €
Total general	2.525.075 €

Tabla 17. Número de operaciones.

Ventas por años	Operaciones															Total
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
BARRIO DE SAN LORENZO	8	3	6	9	5	5	5	13	4	13	10	5	13	8	5	112
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	5	4	4	1	10	3	2	7	5	2	9	2	3	6	2	65
BARRIO SANTIAGO	4	0	2	2	4	9	0	6	4	5	2	3	5	3	1	50
BARRIO DE LA CATEDRAL	2	3	2	4	2	1	0	6	1	4	3	7	2	3	0	40
BARRIO DE SAN PEDRO	0	2	1	2	5	0	4	2	3	2	1	1	2	1	0	26
BARRIO SAN JOSE	2	1	1	5	3	2	0	2	1	4	3	0	0	0	0	24
BARRIO MARIA AUXILIADORA	1	0	1	2	0	0	2	1	1	2	2	2	2	3	0	19
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	6	0	12
BARRIO PERPETUO SOCORRO	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0	2	2	1	0	9
BARRIO LA ENCARNACION	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	1	0	4
Total	22	13	17	25	29	20	13	38	21	40	32	22	29	32	8	361

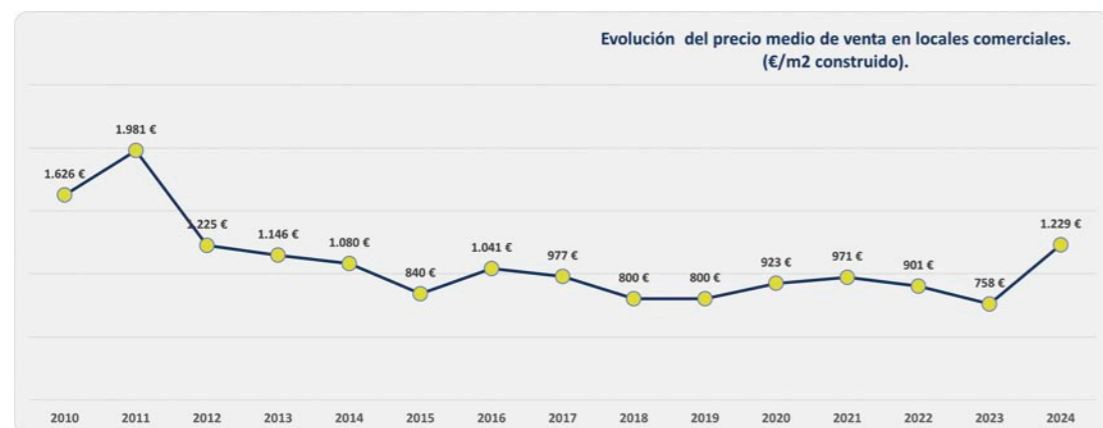
Tabla 18. Volumen de ventas por barrios.

Ventas	BARRIO DE LA	BARRIO DE SAN	BARRIO DE DOMINGO Y SAN		BARRIO LA	BARRIO MARIA	BARRIO PERPETUO	BARRIO LORENZO	BARRIO SAN	BARRIO SANTIAGO	Total general
	CATEDRAL	LORENZO	SAN PEDRO	MARTIN	ENCARNACION	AUXILIADORA	SOCORRO	SAN JOSE	(OLIVOS)		
	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 €	591.086 €	58.000 €	83.000 €	0 €	142.000 €	220.000 €	0 €	0 €	122.000 €	2.268.586 €
2022	165.000 €	1.452.975 €	88.500 €	413.068 €	0 €	350.000 €	87.706 €	0 €	0 €	1.271.100 €	3.828.349 €
2023	183.595 €	962.780 €	78.000 €	911.000 €	177.000 €	122.640 €	56.700 €	0 €	328.857 €	130.990 €	2.951.562 €
2024	0 €	764.500 €	0 €	230.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	170.000 €	1.165.000 €
Total general	4.810.584 €	16.304.224 €	4.394.946 €	7.582.690 €	323.000 €	1.453.949 €	706.906 €	2.042.501 €	956.857 €	6.582.977 €	45.158.634 €

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

Precio Medio	BARRIO DE LA	BARRIO DE SAN	BARRIO DE DOMINGO Y SAN		BARRIO LA	BARRIO MARIA	BARRIO PERPETUO	BARRIO LORENZO	BARRIO SAN	BARRIO SANTIAGO	Total general
	CATEDRAL	LORENZO	SAN PEDRO	MARTIN	ENCARNACION	AUXILIADORA	SOCORRO	SAN JOSE	(OLIVOS)		
	2010	1.402 €	1.788 €	0 €	1.595 €	0 €	2.137 €	0 €	1.103 €	0 €	
2011	2.805 €	1.483 €	4.134 €	862 €	0 €	0 €	0 €	1.167 €	0 €	0 €	1.981 €
2012	1.048 €	1.400 €	700 €	1.092 €	0 €	850 €	0 €	816 €	0 €	1.800 €	1.225 €
2013	651 €	1.710 €	472 €	800 €	0 €	1.343 €	0 €	787 €	0 €	1.152 €	1.146 €
2014	544 €	1.512 €	1.197 €	776 €	0 €	0 €	0 €	1.384 €	0 €	1.196 €	1.080 €
2015	1.030 €	1.127 €	0 €	570 €	0 €	0 €	0 €	685 €	0 €	784 €	840 €
2016	0 €	1.003 €	946 €	1.298 €	0 €	1.071 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.041 €
2017	797 €	975 €	1.295 €	865 €	0 €	1.695 €	483 €	709 €	0 €	1.236 €	977 €
2018	858 €	895 €	529 €	795 €	866 €	525 €	319 €	911 €	0 €	1.044 €	800 €
2019	934 €	790 €	821 €	538 €	0 €	611 €	643 €	852 €	755 €	968 €	800 €
2020	710 €	865 €	1.966 €	983 €	971 €	614 €	0 €	1.008 €	0 €	871 €	923 €
2021	904 €	1.495 €	226 €	637 €	0 €	652 €	1.138 €	0 €	0 €	826 €	971 €
2022	848 €	748 €	630 €	730 €	0 €	1.018 €	491 €	0 €	0 €	1.647 €	901 €
2023	459 €	889 €	855 €	776 €	1.006 €	872 €	264 €	0 €	503 €	1.120 €	758 €
2024	0 €	1.274 €	0 €	864 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.739 €	1.229 €
Total general	973 €	1.130 €	1.146 €	899 €	953 €	971 €	623 €	934 €	629 €	1.162 €	1.024 €

Gráfico 20.



Vemos en el gráfico que desde 2018 el precio medio presenta una cierta recuperación que se prolonga hasta el año 2023 que cae de nuevo, para remontar en Junio de 2024 hasta los 1.229 €/m², un

38,9 %), pero todavía lejos de los valores alcanzados en los años 2010 y 2011. Este importante salto en el precio medio debe ser matizado, ya que de las operaciones realizadas entre enero y junio de 2024, hay cuatro con precios entre 1.424 y 2.423 €/m², lo que desvirtúa el precio medio final.

Tabla 20. Superficie media.

	Prec.Medio	Nº Ventas	Superficie	Venta
BARRIO DE SAN LORENZO	1.274 €	5	924	764.500 €
Avenida Martínez de Velasco	779 €	1	244	190.000 €
Calatayud	292 €	1	144	42.000 €
Fatas	2.230 €	1	35	77.000 €
Pintor Leon Abadias	644 €	1	428	275.500 €
Plaza San Antonio	2.423 €	1	74	180.000 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	864 €	2	272	230.500 €
Paseo Ramon y Cajal	1.424 €	1	132	188.000 €
Perena	304 €	1	140	42.500 €
BARRIO SANTIAGO	1.739 €	1	98	170.000 €
Ricardo del Arco	1.739 €	1	98	170.000 €
Total general	1.229 €	8	1.294	1.165.000 €

Analizando las ventas de todo el año 2023, y el primer semestre del 2024, el precio medio resultante es de **853 €/m²**.

Tabla 21.

Prec.Medio	2023	2024	Total general
	BARRIO SANTIAGO	1.176 €	1.739 €
BARRIO MARIA AUXILIADORA	841 €	0 €	841 €
BARRIO DE SAN LORENZO	788 €	1.274 €	1.009 €
BARRIO DE SANTO DOMINGO Y SAN MARTIN	639 €	864 €	714 €
BARRIO SAN LORENZO (OLIVOS)	448 €	0 €	448 €
BARRIO DE LA CATEDRAL	309 €	0 €	309 €
BARRIO PERPETUO SOCORRO	264 €	0 €	264 €
Total general	665 €	1.229 €	853 €

2,52 M€

volumen de ventas en 2024

1.229 €

precio medio del m² construido

Gráfico 21.



El incremento del precio medio ha sido del 28,27 % aunque no resulta demasiado representativo, debido al escaso número de transacciones.

Tabla 22. Superficie media

Media M2	BARRIO DE LA CATEDRAL		BARRIO DE LORENZO		BARRIO DE SAN PEDRO		BARRIO DE MARTIN		BARRIO DE ENCARNACION		BARRIO DE AUXILIADORA		BARRIO DE SOCORRO		BARRIO DE JOSE		BARRIO DE (OLIVOS)		BARRIO DE SANTIAGO		Total general
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total					
2010	128	150	0	111	0	57	0	64	0	141	125										
2011	52	67	49	153	0	0	0	60	0	0	87										
2012	53	73	60	132	0	80	0	147	0	189	102										
2013	290	73	163	75	0	64	0	148	0	85	130										
2014	95	148	104	167	0	0	0	87	0	116	133										
2015	87	157	0	118	0	0	0	106	0	141	135										
2016	0	192	415	96	0	46	0	0	0	0	223										
2017	251	186	102	144	0	68	145	90	0	66	156										
2018	117	214	76	123	66	114	188	76	0	62	119										
2019	109	140	55	169	0	120	142	91	224	164	144										
2020	106	129	198	126	46	52	0	58	0	45	107										
2021	160	153	257	65	0	115	116	0	0	52	131										
2022	102	143	146	186	0	171	95	0	0	153	145										
2023	151	176	91	215	176	47	215	0	109	39	142										
2024	0	185	0	136	0	0	0	0	0	98	162										
Total general	153	146	155	144	84	84	140	98	167	111	135										

853 €

precio medio del m² construido desde 2023 hasta junio 2024

NAVES INDUSTRIALES

Este segmento presenta en este periodo un total de **9 operaciones** con un volumen de ventas de **1,54 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 23. Número de operaciones en cada polígono.

	Operaciones	Ventas
POL. SEPES	5	682.000 €
POL. MARTINEZ DE VELASCO	1	369.691 €
POL. MONZU	2	360.000 €
POL. MAGANTINA	1	135.000 €
Total general	9	1.546.691 €

Tabla 24. Venta media en cada polígono.

	Operaciones	Media Venta
POL. MARTINEZ DE VELASCO	1	369.691 €
POL. MONZU	2	180.000 €
POL. SEPES	5	136.400 €
POL. MAGANTINA	1	135.000 €
Total general	9	171.855 €

Tabla 25. 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 €	265.000 €	40.000 €	80.000 €	1.219.000 €	1.604.000 €
2022	145.000 €	125.000 €	380.000 €	494.173 €	444.212 €	1.588.385 €
2023	0 €	0 €	369.691 €	0 €	724.000 €	1.093.691 €
2024	0 €	135.000 €	0 €	360.000 €	475.000 €	970.000 €
Total general	217.858 €	5.232.100 €	8.215.843 €	5.745.971 €	23.026.495 €	42.438.267 €

Tabla 26. Venta media por polígono.

Total general	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 €	132.500 €	40.000 €	80.000 €	135.444 €	123.385 €
2022	145.000 €	125.000 €	380.000 €	98.835 €	88.842 €	122.183 €
2023	0 €	0 €	369.691 €	0 €	181.000 €	218.738 €
2024	0 €	135.000 €	0 €	180.000 €	118.750 €	138.571 €
Total general	108.929 €	290.672 €	342.327 €	174.120 €	195.140 €	217.632 €

Tabla 27. Superficie media por polígono.

Media M2	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	411	209	341	527	470
2022	309	342	1.022	339	272	364
2023	0	0	1.352	0	591	743
2024	0	250	0	506	233	314
Total general	309	725	1.107	620	713	743

1,54 M€

volumen de ventas en 2024

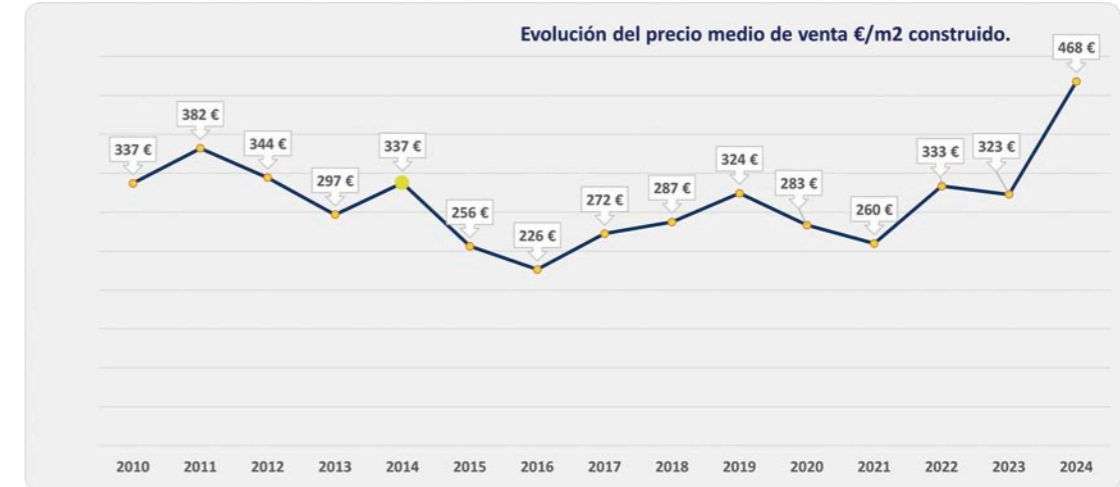
314 m²

superficie media en 2024

Tabla 28. Evolución del precio medio en cada polígono.

Media €/M2	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 €	317 €	191 €	235 €	257 €	260 €
2022	469 €	365 €	372 €	293 €	332 €	333 €
2023	0 €	0 €	273 €	0 €	335 €	323 €
2024	0 €	540 €	0 €	359 €	505 €	468 €
Total general	352 €	356 €	310 €	291 €	295 €	303 €

Gráfico 22.



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 los ejercicios siguientes, hasta cerrar en junio 2024 en los 468 €, con un incremento desde el inicio de la serie del 38,87 %. No obstante, el salto que vemos en el primer semestre del 2024 es consecuencia de la disminución de la superficie media de lo vendido, que fue de **314 m²** cuando la media del año anterior fue de **743 m²**.

Y tampoco es demasiado representativo este incremento al haberse contabilizado solamente 9 operaciones, lo que hace que estas variaciones en el precio sean constantes año tras año.

Notas:

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.

Elaborado y publicado por:



pirineos casa

CONSULTORES INMOBILIARIOS

El valor del tiempo.



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