



---

# Oportunidad de inversión

Propiedades Zaragoza

2026



1. Nuestros servicios
2. Propuesta de inversión
3. Detalles de la propiedad
4. Comparables
5. Plano de la vivienda
6. Propuesta de reforma
7. Resumen financiero de la inversión
7. Detalle financiero
8. Localización
9. Indicadores del Mercado
10. Estructura de pagos

# Nuestros servicios

Nuestros servicios abarcan todos los aspectos del proceso de inversión, proporcionando a los inversores una experiencia libre de gestión, que da lugar a una fuente de ingresos prácticamente pasiva

Búsqueda de la propiedad	Gestión de compra	Reforma	Alquiler	Venta del activo
Identificamos y analizamos oportunidades de inversión que compartimos con nuestra base de inversores	Asesoramos en todas las fases de la adquisición, desde el análisis legal y técnico hasta la firma notarial, facilitando además acceso a nuestro bróker hipotecario de referencia para optimizar la financiación	Gestionamos íntegramente el proceso de reforma, desde la elaboración de presupuestos hasta la propia ejecución, garantizando una puesta a punto eficiente del activo para su posterior alquiler o venta	Nos ocupamos de todo el proceso de arrendamiento, que incluye la búsqueda y selección del inquilino idóneo mediante un riguroso análisis de solvencia, así como la gestión integral del día a día para garantizar una relación fluida y la máxima tranquilidad del propietario	Gestionamos la venta del inmueble buscando el precio más competitivo y cerrando el ciclo de inversión con la máxima rentabilidad final, en caso de que se decida proceder a la desinversión

*La reforma y la gestión del activo en alquiler se realizan a través de nuestros socios especializados, integrados en el proyecto para garantizar un servicio profesional y alineado con nuestros estándares de calidad*

# Propuesta de Inversión

Presentamos una oportunidad estratégica en Zaragoza. Destaca por **precio por unidad inferior a 100.000€**, ofreciendo una barrera de entrada inmejorable para una vivienda con este potencial.

El activo consiste en una **vivienda en una primera planta**. Su configuración versátil permite optimizar cada espacio para modelos de alquiler de alta rentabilidad. Esta estructura facilita maximizar la ocupación y el rendimiento operativo de toda la cartera de forma eficiente y diversificada.

**Se proyecta una reforma integral para transformar la vivienda al completo**. Esta intervención técnica actualiza las instalaciones, elimina riesgos de mantenimiento futuro y posiciona las viviendas con un acabado profesional. **La mejora garantiza una ventaja competitiva sostenible y eleva significativamente el valor percibido en el mercado local**.

Ubicada en zona de alta demanda y escasa oferta, estimamos **una rentabilidad neta del 5%**. Esto genera un flujo de caja estable y resiliente que supera a los productos financieros tradicionales.

La estrategia final contempla la venta a 5 años con apalancamiento, proyectando una **TIR superior al 12,5% y una ganancia de 38.000€**. Esta doble vía de beneficio alquiler y plusvalía maximiza el retorno sobre el capital invertido y consolida un crecimiento acelerado del patrimonio neto del inversor.



**TIR**  
**12,5%**  
(con apalancamiento y venta en 5 años)

**Ganancia Patrimonial**  
**+38K**  
(escenario de venta año 5)

**Rent. Neta Estimada**  
**5%**  
(alquiler tradicional)

# Detalles - Único Activo

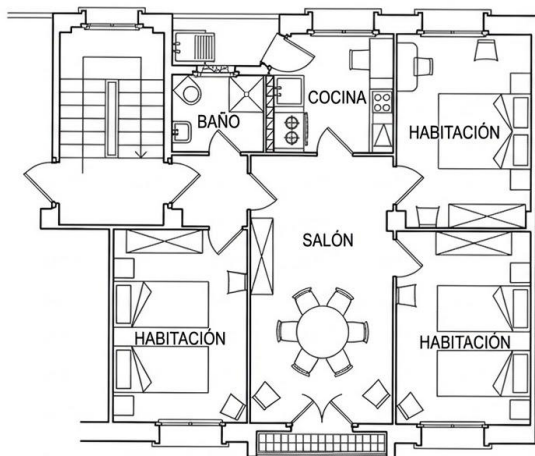
<b>Precio de compra</b>	<b>Reforma Estimada</b>
99.000€	35.000€

<b>Superficie</b>	<b>Rentabilidad Neta</b>
65m2	5%

Estado actual propiedad



# Plano vivienda - Tipología A2 (plantas 1º)



Esta vivienda de tipología A2 destaca por una distribución altamente eficiente que aprovecha al máximo la superficie disponible. El diseño se articula en torno a tres dormitorios dobles, eliminando prácticamente los pasillos para convertir cada metro cuadrado en espacio útil.

El salón central actúa como el corazón de la casa y núcleo de convivencia. Esta estancia no solo conecta las diferentes habitaciones, sino que también se abre hacia un balcón exterior, lo que garantiza una entrada constante de luz natural y una ventilación óptima en la zona de día.

En cuanto a las zonas de servicio, el plano incluye una cocina independiente y un baño completo, ambos situados de forma estratégica cerca de la entrada principal y del núcleo de escaleras comunitario. Esta disposición facilita una transición fluida entre las áreas privadas y las comunes.

En resumen, el modelo A2 es una solución habitacional compacta y profesional. Su configuración logra un equilibrio perfecto entre funcionalidad y amplitud, ofreciendo estancias cómodas y bien ventiladas en una planta muy bien organizada.

## Vivienda tras reforma - Tipología A3 (1ª planta)



*Las imágenes se incluyen a modo de referencia estética, pudiendo existir diferencias respecto al resultado final de esta reforma.*



# Resumen financiero de la inversión - Único Activo

## (alquiler + venta en 5 años)

	Inversión Inicial	Flujos de caja					Rentabilidad	
		Año 1	Año 2	Año 3	...	Año 5	Ganancia	TIR
<b>Sin Financiación</b>	150.920 €	7.542 €	7.693 €	7.847 €	...	8.164 €	<b>46.328 €</b>	<b>7,8%</b>
<b>Con Financiación*</b>	72.120€	4.006 €	4.086 €	4.168 €	...	4.336 €	<b>37.659 €</b>	<b>12,5%</b>

La estrategia combina compra, alquiler y venta para maximizar la TIR. No obstante, **incluso sin vender, se trata de una inversión patrimonial ideal que genera rentas mensuales constantes** en una zona con gran demanda de alquiler.

\* Ejercicio elaborado bajo un escenario de financiación estándar en España para persona física, considerando un 80% de apalancamiento con hipoteca a 30 años y un tipo de interés fijo del 2%. Los resultados se basan en este supuesto y podrían variar en función de las condiciones reales de financiación.\*\* Incremento anual de rentas conservador aplicado del 2%

# Detalle financiero Único Activo – Sin Financiación

En un escenario ilustrativo de venta a 5 años, la operación podría generar 46.298€ de ganancia y una TIR del 7,8%. Esto considera el descuento de compra, las rentas acumuladas y la revalorización del activo en una zona que ha registrado crecimientos de doble dígito en los últimos meses.

Capital Propio		Beneficio estimado		Escenario Venta	
Precio de compra	150.920 €	<b>Ingresos por alquiler (anual)</b>	<b>8.520 €</b>	<b>TIR</b>	<b>7,8%</b>
ITP	99.000 €	<i>Ingresos por alquiler (mensual)</i>	710 €	<b>Año de Venta</b>	<b>5</b>
Notaría + Registro	7.920 €	<b>Gastos Anuales</b>	<b>978 €</b>	<b>Ganancia Patrimonial</b>	<b>46.298 €</b>
Honorarios Agente	1.000 €	Comunidad año	400 €	Valor Inmueble	163.949 €
Honorarios Urbanitae	0 €	Seguro Hogar	200 €	Beneficio Acumulado	29.221 €
Reforma	8.000 €	IBI	318 €	Deuda Pendiente	0 €
	35.000 €	<b>Manten. + Períodos Vacantes</b>	213 €	Capital Invertido Inicial	-150.920 €
		<b>Beneficio sin financiación</b>	<b>7.537 €</b>	Fee venta	-5.951 €

La información y los cálculos expuestos en esta diapositiva tienen un carácter meramente informativo y no constituyen datos definitivos ni asesoramiento financiero. Dichas estimaciones están sujetas a variaciones en función de múltiples factores, incluyendo, entre otros, las condiciones finales de compra, las opciones de financiación, el diseño de la reforma, el alquiler y las preferencias individuales de cada inversor. El beneficio estimado y la ganancia patrimonial no incluyen impuestos ni gastos fiscales asociados.

Este análisis asume, a modo de hipótesis, que el inversor cuenta con nuestro servicio en la reforma del activo, así como en la búsqueda y gestión de inquilinos. Dichos supuestos se plantean únicamente para efectos ilustrativos y no constituyen un compromiso vinculante.

De cara al escenario de venta, se ha asumido que el precio del inmueble se revaloriza incorporando el descuento de compra y la reforma, aplicando una tasa de crecimiento del precio del activo conservadora del 5% anual durante los tres primeros años y un crecimiento constante posterior del 3% anual.

# Detalle financiero Único Activo – Con Financiación

Ejercicio elaborado con una financiación tipo en España para persona física (80% de apalancamiento a 30 años al 2%), utilizada únicamente como referencia para analizar el impacto en la TIR. El apalancamiento eleva la rentabilidad, reduce de forma significativa el capital inicial necesario y permite alcanzar una TIR del 12,5% junto con una elevada ganancia patrimonial de 37.659 €.

Capital Propio	72.120 €	Beneficio estimado		Escenario Venta	
Precio de compra no financiado	19.800 €	<b>Ingresos por alquiler (anual)</b>	<b>8.520 €</b>	<b>TIR</b>	<b>12,5%</b>
ITP	7.920 €	<i>Ingresos por alquiler (mensual)</i>	710 €	<b>Año de Venta</b>	<b>5</b>
Notaría + Registro	1.000 €	<b>Gastos Anuales</b>	<b>978 €</b>	<b>Ganancia Patrimonial</b>	<b>37.659 €</b>
Honorarios Agente	0 €	Comunidad año	400 €	Valor Inmueble	163.949 €
Honorarios Urbanitae	8.000 €	Seguro Hogar	200 €	Beneficio Acumulado	20.847 €
Reforma	35.000 €	IBI	318 €	Deuda Pendiente	-69.066 €
Tasación	400 €	<b>Manten. + Períodos Vacantes</b>	213 €	Capital Invertido Inicial	-72.120 €
		<b>Beneficio sin financiación</b>	<b>7.542 €</b>	Fee venta	-5.951 €
		Gastos Hipoteca	3.536 €		
		<i>Intereses</i>	1.504 €		
		<i>Amortización (capitalización)</i>	2.032 €		
		<b>Benf. con capitalización hipoteca*</b>	<b>6.038 €</b>		
		<b>Benf. sin capitalización hipoteca*</b>	<b>4.006 €</b>		

Este análisis se ha elaborado bajo las mismas asunciones descritas en la diapositiva anterior

\* Beneficio con capitalización hipoteca = Ingresos anuales menos gastos operativos y de hipoteca, incorporando además la parte de la cuota que reduce deuda como una forma de capitalización. Esa amortización incrementa patrimonio, por lo que se suma al beneficio total de la inversión como mayor beneficio

# Localización



Zaragoza, con 690.000 habitantes, se consolida en 2026 como el principal nodo logístico del sur de Europa. El distrito de Torrero-La Paz ofrece un equilibrio residencial estratégico, posicionándose como una zona de alta demanda para perfiles trabajadores y familias que buscan estabilidad cerca del núcleo urbano.

La conectividad es excelente a través de las líneas de autobús 23, 31, 42 y C4, que sitúan el centro de la ciudad a solo 15 minutos. Además, su acceso inmediato al cinturón Z-30 facilita el desplazamiento rápido hacia la estación de AVE Zaragoza-Delicias y las principales arterias industriales.

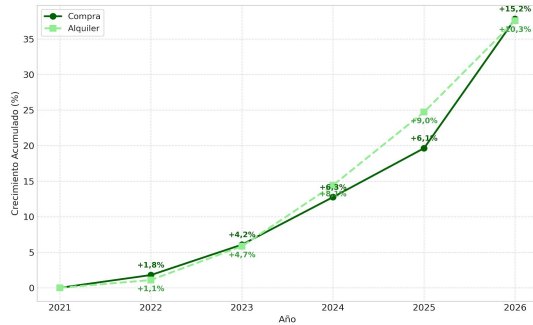
El activo se beneficia de la proximidad a potentes motores de demanda: el Hospital Miguel Servet (el mayor de Aragón), el Campus San Francisco de la Universidad y el complejo Puerto Venecia. Estos centros garantizan un flujo constante de inquilinos solventes vinculados a los sectores sanitario, educativo y de servicios.

**Con un crecimiento interanual del 15%**, el mercado local muestra un dinamismo superior. La notable escasez de producto reformado en el entorno de la Calle de Taboada, frente a una demanda creciente, asegura una rápida absorción del inmueble y una presión alcista en las rentas de alquiler.

La seguridad de la inversión está respaldada por una tasa de paro inferior a la media nacional, sostenida por el empuje de la plataforma logística PLAZA y la industria de Stellantis. Esta solidez socioeconómica garantiza rentas estables, baja morosidad y una revalorización patrimonial constante.

# Indicadores del Mercado

Evolución Porcentual Precio Compra vs Alquiler [Zaragoza]  
(Base 2021)



El mercado inmobiliario en Zaragoza atraviesa una fase de fuerte expansión, consolidándose como un foco prioritario para la inversión. En el segmento de compraventa, la tendencia al alza se ha acelerado drásticamente: **tras incrementos moderados de entre el 1,8% y el 6,3% (2022-2025), enero de 2026 registró un salto histórico del 15,2%**, marcando el máximo de la serie y una clara revalorización de los activos.

Por su parte, el mercado del alquiler demuestra una solidez estructural impulsada por la escasez de oferta y el creciente atractivo residencial y logístico de la ciudad. **Las rentas encadenan cuatro años de subidas significativas, pasando de un +8,1% en 2024 y un +9,0% en 2025, a un robusto +10,3% en 2026.**

En definitiva, **con un crecimiento acumulado superior al 37% en ambos mercados desde 2021**, Zaragoza se encuentra en un ciclo inercial muy atractivo para la inversión a medio plazo, un escenario ideal para garantizar plusvalías latentes y flujos de caja crecientes y predecibles.

A pesar del crecimiento económico, el precio de la vivienda sigue siendo competitivo, ofreciendo menor capital de entrada y mayor potencial de revalorización:

Madrid	> 4.000 €/m <sup>2</sup>
Barcelona	> 4.000 €/m <sup>2</sup>
Zaragoza	1.800 - 2.200 €/m <sup>2</sup>

# ¿Por qué Invertir en Zaragoza? - Ubicación Estratégica

A pesar del crecimiento económico, el precio de la vivienda sigue siendo competitivo, ofreciendo menor capital de entrada y mayor potencial de revalorización.



Zaragoza se encuentra en el centro del cuadrante más dinámico de España, conectado directamente con las cuatro principales áreas económicas:

- Madrid → ~320 km
- Barcelona → ~300 km
- Valencia → ~310 km
- Bilbao → ~300 km

Este cuadrante concentra aproximadamente:

- ≈60% del PIB de España
- ≈55-60% de la población
- La mayor parte de la actividad industrial y logística del país.

Por eso Zaragoza se considera un **punto natural de distribución para toda la península.**

# ¿Por qué Invertir en Zaragoza? - Motor Tecnológico y Logístico

## HUB Tecnológico

### 36.000 Millones € - Inversión Tecnológica

- Generación de miles de empleos directos e indirectos.
- Crecimiento sustancial del PIB regional.
- Atracción de talento y aumento de demanda de vivienda.

## Expansion de AWS (Amazon Web Services)

Inmensa infraestructura de centros de datos, impulsando el desarrollo de un nuevo ecosistema tecnológico.

- Inversión inicial de 15.700 millones de euros.
- Ampliaciones previstas superan los 33.000 millones.
  - Impacto estimado de más de 30.000 empleos.

## HUB Logístico

La Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA) es uno de los principales centros del continente (>13M m<sup>2</sup>), generando empleo estable y demanda continua de vivienda.



Retail & E-comm Inditex,  
Amazon



Distribución  
Decathlon



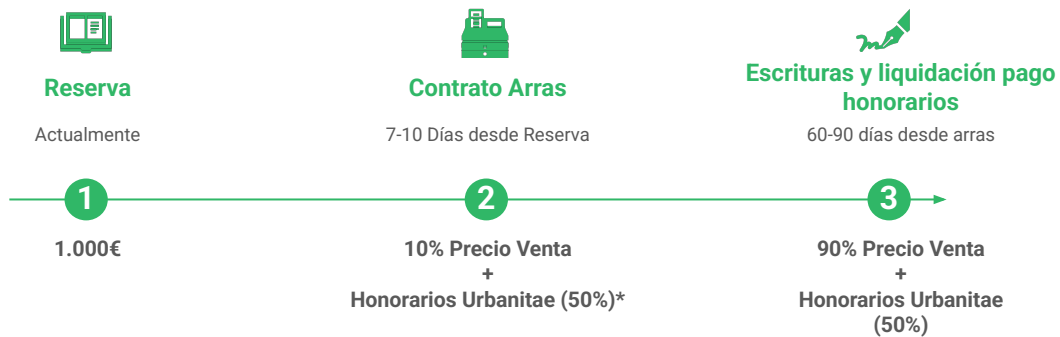
Transporte  
DHL

## Inversión Microsoft

Proyecto estratégico que refuerza a Zaragoza como centro para la infraestructura digital europea.

- Inversión total cercana a 10.000 millones de euros.
- Nuevo centro de datos de 2.900 M€ cerca de Zaragoza.
  - Más de 2.600 M€ de impacto económico (2026-2030).

# Estructura de pagos



\* La reserva se descuenta del pago de los honorarios de Urbanitae.

