

Estudio de Mercado

Cliente **ARCOSUR RESIDENCIAL**
Promoción **Arcosur Residencial - VPO - 56 viviendas, 1 local, 56 trasteros y 56 garajes**
Ubicación **Avda. Patio de los Naranjos, s/n - ARCOSUR Suelo C-11.4, 50022 Zaragoza**

Emisión Informe **27-oct.-25**
Provincia **Zaragoza**
Municipio **Zaragoza**

Parametrización

Datos del proyecto

Ref. Catastral	9607304XM6190H0001GH	Nº viviendas	56	Tipo	L	2D	3D	4D	G	T
Tipo edificio	Bloque viv. Colectivas VPO	Nº garajes/trasteros	56 / 56	Unidades	1	-	56	-	56	56
Promoción	ARCOSUR RESIDENCIAL	Calidades	medias	Sup media zccc (m2)	319	-	110	-	25	8
Urbaniz. Int.	No tiene									

Datos del entorno

Comercio/Farmacia	dist (m)	Equip Sanit/Hosp/CAP	dist (m)	Colegios/Deportivo/Cultural	dist (m)
Transporte público	0-500	Ayuntamiento/Admón	1500-2000	Dist. A Capital Provincia	0 Km

Análisis Macro del entorno

Análisis cualitativo de la oferta

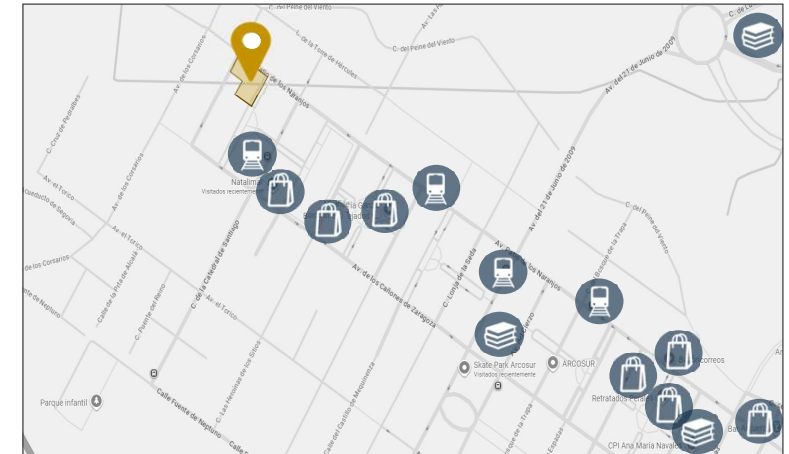
Más oferta	obra nueva	3D	Oferta con zonas comunes	50-95%	Stock existente venta ON	medio
Menos oferta	venta 2ª mano	1D	Consolidación entorno	20%-40%	Stock existente alquiler	bajo
Tamaño viviendas	120	m2	Oferta servicios entorno	deficiente	Riesgo Competencia futura	alto
Calidades acabados	medias-altas		Calidad entorno	adecuada	Ev. precios último año	creciente moderada

Análisis cualitativo de la demanda

Perfil cliente objetivo	familiar	Mayor demanda	obra nueva	3D	Demanda de locales	media
Nivel de renta	media-alta	Menor demanda	2ª mano	1D	Demanda de garajes	alta
Motivo compra/alquiler	1ª vivienda	Tamaño viviendas	amplio		Demanda potencial	alta
Zonas Comunes	imprescindible	Calidades acabados	medias-altas			

Observaciones

Arcosur es un barrio en consolidación y uno de los barrios más nuevos y en desarrollo de Zaragoza, ubicado al suroeste de la ciudad. Tras la crisis de 2.008 su desarrollo sufrió retrasos y complicaciones, afectando a la evolución de su mercado inmobiliario y la construcción de infraestructuras. A día de hoy, sigue habiendo zonas sin desarrollar, pero se han completado algunas infraestructuras clave y nuevas promociones residenciales continúan construyéndose. En los últimos años, se han ampliado las conexiones de transporte público, incluyendo líneas de autobús. Sin embargo, uno de los desafíos sigue siendo la oferta limitada de servicios básicos (comercios, colegios, centros de salud), lo cual frena el ritmo de ocupación de la zona. Una de las principales características del mercado inmobiliario en Arcosur es que, comparado con otros barrios de Zaragoza, los precios de la vivienda son considerablemente más bajos. Existe una gran cantidad de vivienda VPO, lo que lo convierte en una opción atractiva para jóvenes y familias que buscan acceder a su primera vivienda o más metros cuadrados a precios accesibles. Está compuesto en su mayoría por viviendas de nueva construcción, principalmente VPO de 90m², muchas de ellas con criterios de sostenibilidad y eficiencia energética. Las promociones más comunes son pisos en edificios de varias alturas, con urbanizaciones que ofrecen zonas comunes como jardines y piscinas. La demanda es creciente, pero moderada. Ha ido en aumento en los últimos años debido a los precios accesibles y la mejora en las infraestructuras, aunque sigue siendo más moderada que en otras áreas de Zaragoza. El Ayuntamiento de Zaragoza y otros actores están comprometidos en seguir desarrollando Arcosur. Se prevé la construcción de más viviendas, parques, y mejora de accesos y servicios. A largo plazo, se espera que el barrio termine por consolidarse como una zona moderna y bien conectada con el resto de la ciudad. En resumen, el mercado inmobiliario en Arcosur ofrece precios competitivos y oportunidades para adquirir vivienda nueva en Zaragoza. Sin embargo, su desarrollo es más lento de lo inicialmente proyectado y la falta de servicios completos en la zona aún es un punto que frena su pleno despegue.



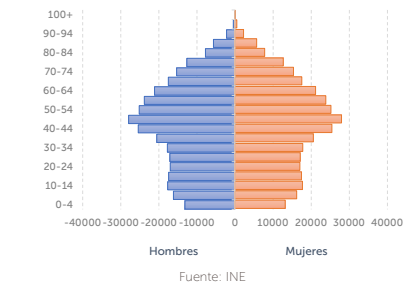
Evolución de tasa de paro y Población Zaragoza

Tasa de Paro

2022: 8,02 %
2021: 9,84 %
2020: 10,08 %
2019: 8,66 %
2018: 8,99 %

Variación anual
▲ -18,50%

Variación 5 años
▲ -10,79%



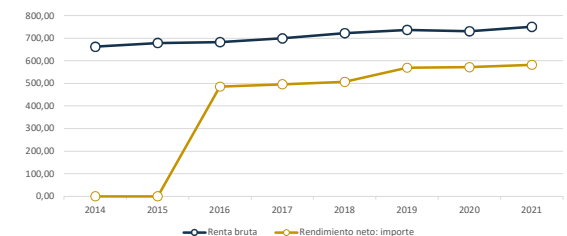
Ev. población

2022: 673.010
2019: 674.997
2020: 681.877
2019: 674.997
2018: 666.880

Variación anual
▼ -0,34%

Variación 5 años
▲ 0,92%

Renta Media Bruta Zaragoza **29.568,90 €** **2.464,08 €**
Esfuerzo económico per cápita/mes (30%): **739,22 €**



Variación anual
▲ 2,64%

Variación 5 años
▲ 9,92%

Tasa de renta disponible:
● 77,69%

Fuente: AEAT

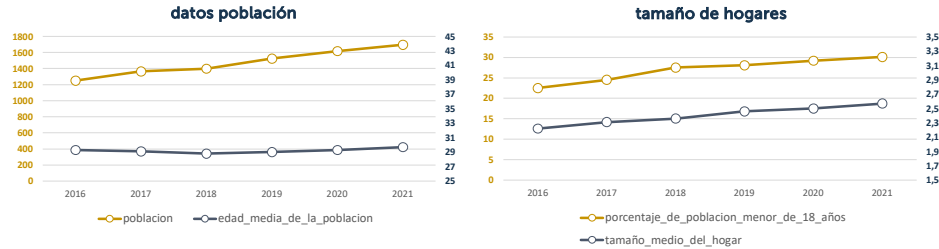
Estudio de Mercado

Cliente **ARCOSUR RESIDENCIAL**
Promoción **Arcosur Residencial - VPO - 56 viviendas, 1 local, 56 trasteros y 56 garajes**

Emisión Informe **27-oct-25**
Provincia **Zaragoza**

Análisis Macro del entorno

Otros datos de población de la sección censal



Observaciones

Arcosur es un barrio joven en pleno crecimiento urbano, con proyección a alcanzar 22.800 viviendas y aproximadamente 90.000 habitantes para el año 2040. Se observa que el crecimiento poblacional está impulsado principalmente por familias jóvenes que trasladan su vivienda desde barrios cercanos, buscando pisos más grandes y de mayor calidad, lo que sugiere una población predominantemente joven y familiar. Se prevé que la población que se instale en él será una población joven entre 29-30 años y con tendencia a hogares familiares pues la demanda es de pisos de 2-3 dormitorios.

Evolución del Mercado en el distrito

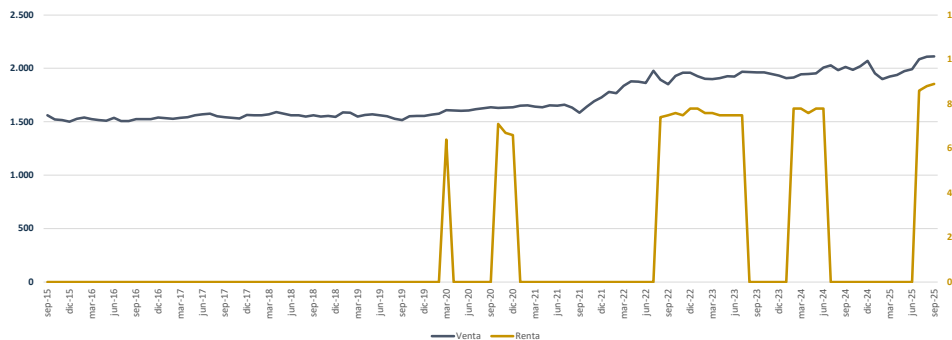
Venta

Precio medio	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Variación máximo
2.095 €/m2	0,20%	1,00%	10,90%	-24,80%

Alquiler (no existen datos suficientes de referencia)

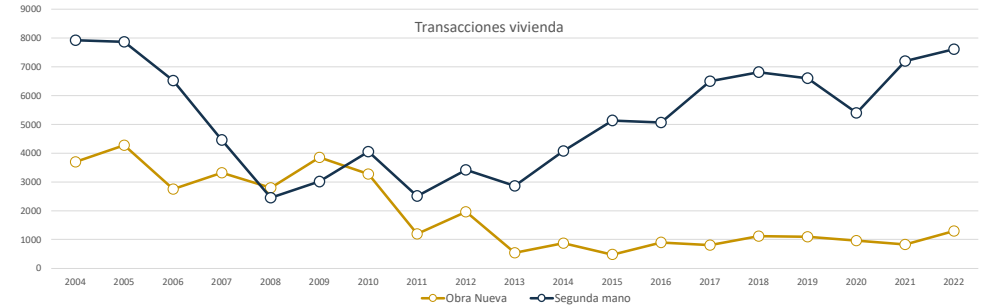
Precio medio	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Variación máximo
8,9 €/m2/mes	2,10%	n.d.	n.d.	0,00%

Fuente: idealista.com



Fuente: idealista.com

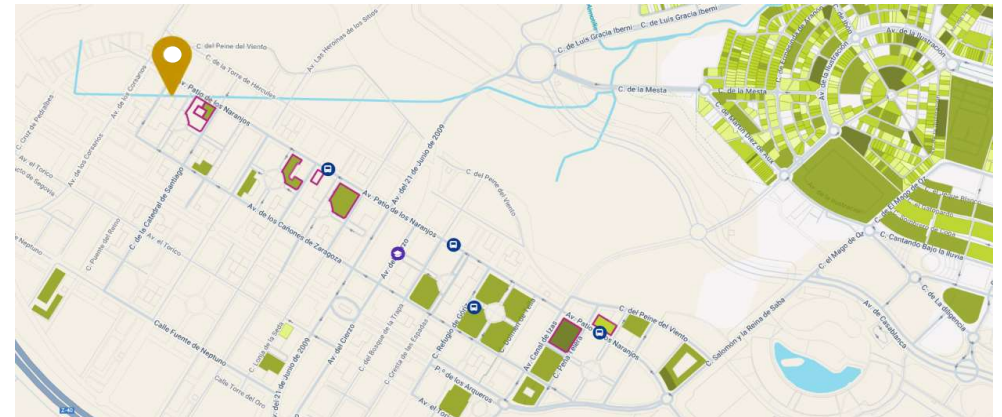
Evolución Ventas Zaragoza



Fuente: Ministerio de Fomento

Mapa de Calor de precios de venta

1.638 €/m2 < > 2.562 €/m2



Observaciones

Se localizan 2 promociones de obra nueva o en construcción en el mismo barrio (ambas de viviendas protegidas) y 8 promociones más en el entorno próximo de similares características.

La tipología más ofertada son viviendas en bloques colectivos con zonas comunitarias (piscina) de calidades medias y medio-altas. Las viviendas ofertadas disponen de terrazas y se ofertan con garaje y/o trastero. Se ofertan con tipologías de 2 y 3 dormitorios con unitarios entre los 1.600 €/m² y los 2.600€/m² (vivienda libre).

Siguiendo el análisis en la misma zona, la oferta de plazas de garaje no es muy alta con valores entre los 15.000 y los 25.000€ ud.

Estudio de Mercado

Cliente
Promoción

ARCOSUR RESIDENCIAL
Arcosur Residencial - VPO - 56 viviendas, 1 local, 56 trasteros y 56 garajes

Emisión Informe
Provincia

27-oct.-25
Zaragoza

Precios de oferta del mercado existente



Precios de oferta de mercado

Observaciones

Para los testigos analizados, y con el fin de homogeneizar los valores comparables, se han considerado aspectos como la existencia de zonas comunes con piscina, las calidades constructivas, la superficie, la planta y el entorno, así como la necesidad de añadir o descontar el valor de los anejos cuando proceda, con el objetivo de obtener un valor unitario ajustado. Los unitarios incluyen 1 plaza de garaje y 1 trastero.

En Arcosur existe un stock muy limitado de vivienda libre de obra nueva y casi todas las promociones localizadas corresponden a vivienda protegida. Por este motivo, se ha ampliado el radio de búsqueda a barrios con características similares, de manera que sea posible obtener un valor homogeneizado y representativo del mercado de la zona. No existe mercado representativo en alquiler excepto para locales.

Tipología	PISO	LOCAL	LOCAL ALQUILER	
Sup. media m2ccc	112	287	178	
Precio medio €/m2	2.458	1.052	7,29	(bruto publicado)
Precio medio homogen	2.111	948	6,37	(sin comercialización ni anejos)
Precio medio cierre €/m2	2.176	739	6,41	(cierre)

Tipología	VPO	RG	VPO	RT
Sup. media m2 útil	90		90	
Precio medio viv €/m2	1.854,94		2.076,69	
Precio medio anejos €/m3	1.112,96		2.076,69	
Precio medio cierre €/m2útil/mes	2.252,05		2.533,56	
Precio medio cierre €/m2cc/mes	1.801,64		2.026,85	

libre

VPO

ANÁLISIS DAFO



Fortalezas y Oportunidades

Arcosur es un barrio en plena expansión muy próxima al centro de la población con proyección de hasta 22.000 viviendas y 90.000 habitantes en 2040. Destaca por su ambiente familiar, moderno y seguro, con colegios, parques y amplias zonas verdes, incluido un parque central de 1,5 millones m². Bien conectado por Z-40 y autobuses lanzadera al tranvía, prevé mejoras de transporte en 2029. Ofrece equipamientos sostenibles como la Casa Vecinal Passivhaus y promociones de obra nueva con terrazas, piscina y trastero, lo que lo convierte en un área atractiva para vivir e invertir con buena rentabilidad.

Debilidades y Amenazas

Arcosur, pese a su potencial, presenta retos como la limitada oferta de vivienda libre frente a la predominancia de VPO, lo que reduce la variedad para ciertos compradores. El barrio aún carece de una red completa de comercios, sanidad y ocio, obligando a desplazarse a otras zonas cercanas. El transporte público, aunque en mejora, sigue siendo menos frecuente que en áreas consolidadas. Parte de las infraestructuras y equipamientos proyectados están pendientes de ejecución, y su carácter de barrio en desarrollo implica obras y cambios urbanísticos continuos en el entorno.

Nota:

*El presente estudio de mercado se ha realizado para uso exclusivo del cliente de acuerdo con su finalidad; el mismo no puede ser considerado como una recomendación de actuación alguna, no asumiendo ST CONSULTORES responsabilidad por el uso que el cliente, o terceros, pudieran hacer del mismo.
* Los valores propuestos son lo que se consideran más probables a fecha del presente informe para las características más relevantes de la promoción a desarrollar con base en la documentación analizada.
* Propuesta de valores obtenidos a partir del mercado de oferta existente en el entorno comparable al activo objeto de estudio. No obstante, dada la naturaleza cambiante del mercado, ST CONSULTORES no puede asegurar que los valores estimados en el presente documento permanezcan inalterados a lo largo del tiempo.
* Se ha estimado una horquilla de valor de mercado que absorbe e integra las diferencias en cuanto a tipologías, nº de dormitorios, superficie, altura, orientación u otros factores similares.
* Los informes se han realizado con la documentación aportada por el cliente, que ha ayudado a complementar o matizar la información del proyecto y del entorno y sin visita al activo. Las mencionadas documentación e información suministradas por el cliente se consideran fidedignas y completas, no verificándose la certeza de las mismas. Por lo tanto, ST CONSULTORES no asume responsabilidad sobre su veracidad, exactitud, o su falta de actualización o rectificación, y las consecuencias que la falta de éstas pudieran tener sobre los valores propuestos en el presente documento. ST CONSULTORES no tiene constancia de la existencia de ningún otro documento o circunstancias de hecho en relación con las materias objeto que pudiera modificar o contradecir la información/documentación facilitada.

CONCLUSIONES



Propuesta de valores de mercado (€/m2)

Una vez analizados los datos macro del entorno y los precios de la oferta del mercado existente, se propone una horquilla de valor posible para el mercado de compra venta y mercado de alquiler, cuyos valores máximos y mínimos están condicionados y definidos por la ubicación, altura de planta, tipología y el comportamiento del mercado inmobiliario en la zona objeto de estudio.

	PISO	LOCAL	LOCAL ALQUILER
valor libre	2.176 €/m ²	739 €/m ²	6,41 €/m ² /mes

Los precios unitarios de vivienda libre aportado incluye 1 plaza de garaje y 1 trastero.

Piso: tomando como referencia una vivienda tipo de 109,64 m² en planta 3ª.

	REGIMEN GENERAL	REGIMEN TASADO
valor máximo legal	1.845,94 €/m ² útil	2.076,69 €/m ² útil

vivienda tipo 90 m2 RG con G y T:	202.684,21	€
vivienda tipo 90 m2 RT con G y T:	228.020,56	€

Para VPO se adoptan como máximo de sup. útil computable 25 m² para garajes y 8 m² trasteros.
Para anejos se adopta un 60% del valor unitario de la vivienda.

Conclusiones

Arcosur combina un rápido desarrollo residencial con buena conectividad, espacios verdes destacados, servicios crecientes y enfoque en sostenibilidad, factores que lo convierten en un lugar atractivo tanto para vivir como para invertir.

Existe un stock muy limitado de vivienda libre, por lo que para el estudio se amplía el radio de búsqueda a barrios de similares características del entorno. Se estudia una promoción de calidades acordes a la oferta de obra nueva en la zona, barrio de nueva expansión con buena ubicación pero con escasez de servicios e infraestructuras actualmente. El perfil de comprador es de familias jóvenes para 1ª residencia de nivel socioeconómico medio o medio-alto. La mayor parte de la oferta se concentra en viviendas de 3 dormitorios, que representan el 93% del total, seguidas por las de 4 dormitorios (18%) y las de 2 dormitorios (9%), sin presencia de viviendas de 1 dormitorio. En cuanto a la tipología, predominan los pisos, que suponen también el 57% de las ofertas, un 16% las viviendas en planta baja, mientras que los áticos alcanzan el 27% restante. En cuanto a alquiler residencial, por el momento, no existen muestras representativas.

Con todo ello y tras el estudio de los indicadores mas relevantes analizados, relativos a oferta y demanda, datos de población, esfuerzo en las rentas brutas, consideramos que la tipología propuesta encaja con la demanda del entorno.

Testigos Estudio

MUESTRA DE TESTIGOS ESTUDIADOS

	Localización	Precio (€)	Nº Dorm	Sup. (m2) *	€/m2	Negociación	Coef. Homog	€/m2 homog
Muestra 1	Calle Gran Turismo s/n	262.485	4	123,00	2.134,0	0,00%	0,85	1.817,5
Descripción: VENTA LIBRE. Rosales del Canal. Piso de obra nueva en planta 3. Terraza 15,79m ² . Piscina, Gimnasio, Zona Infantil Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/inmueble/108828803/inmueble/1								
Muestra 2	Calle Arkanoid s/n	372.000	3	131,00	2.839,7	0,00%	0,89	2.531,6
Descripción: VENTA LIBRE. Rosales del Canal. Piso de obra nueva en planta 3. Sin terraza. Zonas Verdes Y Piscinas Salinas. Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/104960378/inmueble/109409790								
Muestra 3	Calle Ronda, 6, Cuarte de Huerva	275.000	3	118,40	794,0	0,00%	0,99	2.290,0
Descripción: VENTA LIBRE. Cuarte Huerva. Piso de obra nueva en planta 2. Sin terraza. Piscina Y Jardines. Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/109557817/inmueble/109561417/								
Muestra 4	Calle Centauro, 1	300.000	3	106,60	# DIV/0	0,00%	0,85	2.391,5
Descripción: VENTA LIBRE. Valdefierro. Piso de obra nueva en planta 3. Sin terraza. Piscina Salina Y Zona Picnic Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/109602979/inmueble/109604551								
Muestra 5	Calle Fray Luis Leon 9, 13	208.819	3	93,00	2.245,4	0,00%	0,86	1.930,1
Descripción: VENTA LIBRE. Oliver. Piso de obra nueva en planta 1. Sin terraza. Piscina, Solárium Y Jardines Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/107516808/inmueble/107519135/								
Muestra 6	C/ Jerónimo Cáncer, 25	277.400	3	116,00	2.391,4	0,00%	0,88	2.096,8
Descripción: VENTA LIBRE. Oliver. Piso de obra nueva en planta 1. Sin terraza. Piscina, Pádel, Gimnasio, Zona De Juegos, Pista Multideportiva Enlace web: https://www.idealista.com/obra-nueva/97635679/inmueble/108748723/								
Muestra 7	Calle Castillo de Mequinenza, 5	15.500		24,00	645,8	5,00%	1,02	624,6
Descripción: VENTA 0. Arcosur. Garaje seminuevo en planta -2. Sin terraza. 0 Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/101732528/								
Muestra 8	Calle Rincón del C	19.850		25,00	794,0	5,00%	1,00	754,3
Descripción: VENTA 0. Arcosur. Garaje seminuevo en planta -1. Sin terraza. Para Coche Y Moto Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/99399980/								
Muestra 9	C/ de La Diligencia, 64	1.000		168,00	# DIV/0	10,00%	0,98	5,3
Descripción: RENTA 0. Valdespartera. Local seminuevo en planta Baja. Sin terraza. 0 Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/106970310/								
Muestra 10	C/ Teatro la Fenice, 9	1.210		220,00	5,5	10,00%	0,99	4,9
Descripción: RENTA 0. Parque Venecia. Local seminuevo en planta Baja. Sin terraza. 0 Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/94367192/								
Muestra 11	C/ de Ludwig van Beethoven, 76	1.767		226,00	7,8	10,00%	1,00	7,0
Descripción: RENTA 0. Montecanal. Local seminuevo en planta Baja. Sin terraza. 0 Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/107791466/								
Muestra 12	C/ Gran Turismo s/n	496.500		479,00	1.036,5	10,00%	1,03	962,7
Descripción: VENTA 0. Montecanal. Local de obra nueva en planta Baja. Sin terraza. 0 Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/107694526/								
Muestra 13	C/ Juan Sebastian Bach, 67	268.000		330,00	812,1	10,00%	1,02	744,2
Descripción: VENTA 0. Montecanal. Local seminuevo en planta Baja. Sin terraza. 0 Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/94120074/								
Muestra 14	C/ Juan Sebastian Bach, 43	275.000		200,00	1.375,0	10,00%	0,99	1.226,2
Descripción: VENTA 0. Montecanal. Local seminuevo en planta Baja. Sin terraza. 0 Enlace web: https://www.idealista.com/inmueble/106619656/								

Los testigos incluidos en la tabla son los ejemplos más representativos del total de la muestra analizada, la cual refleja el mercado actual existente en la zona objeto de estudio.

(*) La superficie construida incluye la parte proporcional de zonas comunes. Los precios propuestos incluyen garaje y trastero.

