

Informe del mercado de la vivienda de Zaragoza

Edición 2026 · Serie 1995-2026

Marco Alcácer Ardid

Arquitecto

Habitale Cosocasa · Zaragoza

Agosto de 2026



Descarga, datos de base y versión interactiva
cosocasa.es/informe-mercado-vivienda-zaragoza

Elaboración propia a partir de fuentes oficiales. Este documento no está avalado ni promovido por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España ni por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Las fuentes se citan íntegramente en el apartado de metodología.

1. Resumen ejecutivo

Diez cifras para entender el mercado de la vivienda de Zaragoza en 2026. Todas proceden de registros oficiales y todas están detalladas, con su serie histórica y su fuente, en los apartados siguientes.

Escriturado en la capital 2.404 €/m² +15,9 % interanual	Frente al máximo de 2007 -27,8 % en valor de tasación	Compraventas en la provincia 13.132 -2,6 % respecto a 2007
Puesto entre 50 capitales 17º por precio escriturado	Años en la vivienda 20,1 antes de venderla, en Aragón	Compras sin hipoteca 23,3 % estimado en la provincia

1. El precio escriturado se acelera. El metro cuadrado escriturado en Zaragoza capital alcanzó los 2.404 €/m² en el segundo trimestre de 2026, un +15,9 % interanual, muy por encima del +9,2 % del conjunto de España. La ciudad ha pasado de crecer por debajo de la media nacional a hacerlo claramente por encima.
2. Pero el valor de tasación aún no ha recuperado el nivel de 2007. Zaragoza capital alcanzó su máximo en 2007 con 2.818 €/m². Cayó hasta 1.232 €/m² en 2017, un descenso del 56,3 %, y en 2025 se sitúa en 2.034 €/m². Sigue un 27,8 % por debajo de aquel máximo.
3. El mínimo llegó tarde. El suelo del ciclo en Zaragoza se alcanzó en 2017, varios años después que en los grandes mercados nacionales. La recuperación desde entonces es del 65,1 %.
4. El volumen sí ha vuelto. En 2007, en el máximo de la burbuja, se registraron 13.482 compraventas en la provincia. En 2013 se tocó fondo con 5.756. En 2025 se han alcanzado 13.132, apenas un 2,6 % por debajo de aquel máximo.
5. Zaragoza sigue siendo asequible en el contexto español. Ocupa el puesto 17º de las cincuenta capitales de provincia por precio escriturado. La vivienda media de la provincia cuesta 155.216 €, frente a los 214.581 € de la media española: 59.365 € menos.
6. El esfuerzo hipotecario es menor que la media. La cuota mensual media en Aragón es de 614,8 € y representa el 27,52 % del coste salarial, frente al 32,67 % nacional.
7. Los propietarios han dejado de rotar. El periodo medio de posesión en Aragón alcanza los 20,1 años, máximo de la serie y por encima de la media española (18,1). En quince años se ha multiplicado por 2,2 sin un solo ejercicio de descenso. Es el factor que mejor explica la escasez de oferta.
8. Una parte relevante de las compras no necesita banco. Cruzando compraventas e hipotecas registradas, en torno al 23,3 % de las compras de 2025 en la provincia de Zaragoza se habría hecho sin financiación bancaria. En Teruel esa proporción se acerca al 55,6 %.
9. Huesca ha sido la provincia más dinámica de Aragón. El precio provincial de Huesca creció un +14,5 % interanual, el mayor avance de la comunidad, mientras que su capital apenas se movió. El impulso viene del ámbito no urbano.
10. El Gobierno de Aragón custodia 131 millones de euros en fianzas de alquiler. Desde 1996 se han depositado 487 millones en fianzas de arrendamiento. Quedan 131,2 millones sin devolver en 133.699 depósitos, de los que 30.340 corresponden a contratos anteriores a 2015.
11. Uno de cada siete pisos de Zaragoza está alquilado con fianza depositada. Hay 46.323 contratos de alquiler activos sobre un parque de 328.348 viviendas: un 14,1 %. Es un suelo, no un techo: no incluye los arrendamientos sin fianza depositada.

12. Zaragoza roza el millón de habitantes y los hogares crecen el doble de deprisa que la población.

La provincia alcanzó los 998.443 habitantes a 1 de enero de 2025. En la capital, entre 2015 y 2023 la población creció un 3,2 % y el número de hogares un 7,5 %, por la reducción del tamaño del hogar.

13. Comprar cuesta lo mismo que hace ocho años; alquilar, tres puntos más.

El precio de un piso de referencia de 85 m² equivale hoy a 3,50 años de renta del hogar zaragozano, prácticamente lo mismo que en 2015. El alquiler, en cambio, ha pasado de absorber el 15,3 % de la renta anual al 18,1 %.

14. Sin deterioro del crédito.

Aragón registró 282 certificaciones por ejecución de hipoteca y 26 daciones en pago en 2025, cifras muy bajas en el contexto nacional y sin relación con las de la crisis anterior. La subida de precios no está acompañada, por ahora, de tensión en el pago.

2. El precio de la vivienda

2.1 Treinta años de serie

La serie de valor tasado permite reconstruir el mercado de Zaragoza desde 1995. En ese año el metro cuadrado de la provincia se situaba en 627 €/m². Tres décadas después, en 2025, la media anual es de 1.729 €/m². Entre medias caben un ciclo alcista sin precedentes, un desplome de casi una década y una recuperación que todavía no ha completado el recorrido.

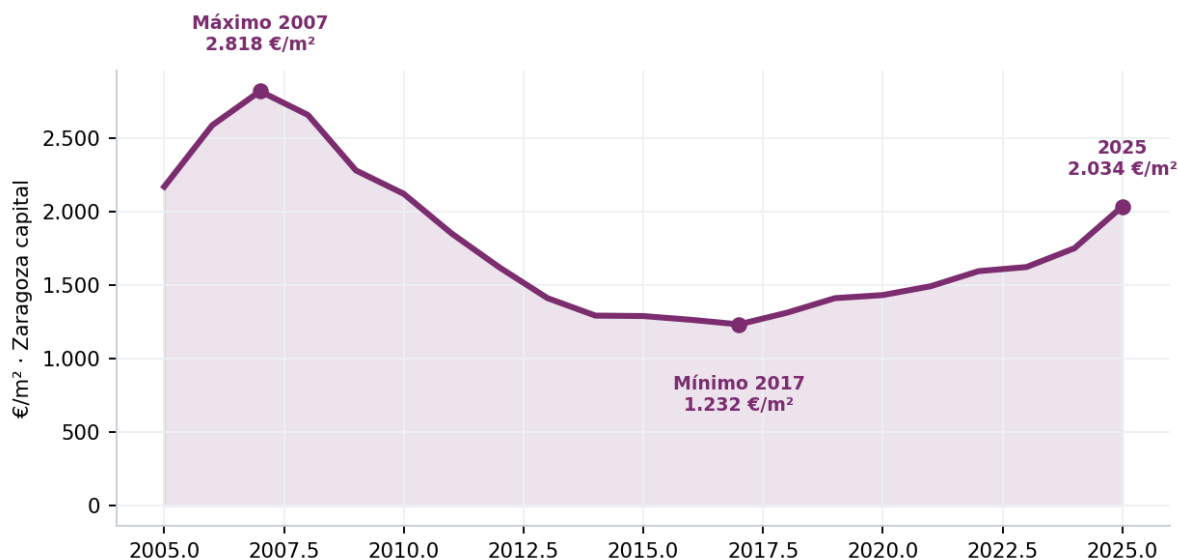


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, estadística de valor tasado de la vivienda libre

2.2 El ciclo completo de la capital

Zaragoza capital alcanzó su máximo en 2007, con una media anual de 2.818 €/m². El mínimo no llegó hasta 2017, con 1.232 €/m²: una caída acumulada del 56,3 % a lo largo de una década. Desde entonces el precio ha subido un 65,1 %, pero en 2025 todavía se encuentra un 27,8 % por debajo del nivel de 2007.

Este dato contrasta con el relato de máximos históricos que domina la conversación pública sobre vivienda. En Zaragoza, medido en valor de tasación, ese máximo no se ha recuperado.

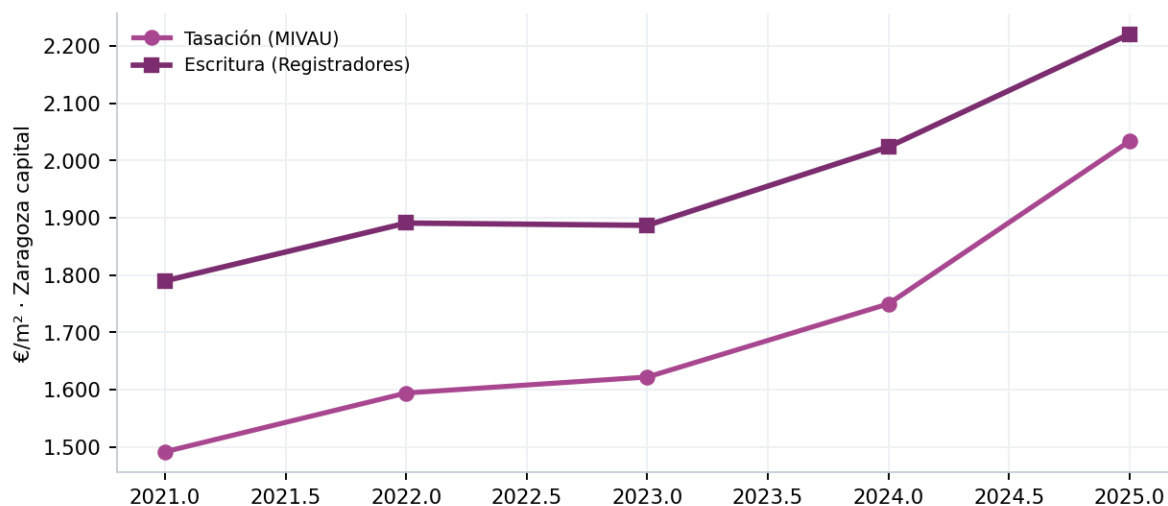


Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, estadística de valor tasado de la vivienda libre

2.3 Dos formas de medir el mismo mercado

Existen dos estadísticas oficiales del precio de la vivienda y no miden lo mismo. El **valor de tasación** recoge las valoraciones técnicas realizadas por sociedades homologadas, encargadas mayoritariamente para la concesión de préstamos hipotecarios. El **precio de escritura** recoge el importe de las compraventas efectivamente firmadas ante notario e inscritas en el Registro de la Propiedad.

La primera es una estimación de valor; la segunda, un hecho consumado. Ninguna es más verdadera que la otra: responden a preguntas distintas. Verlas juntas, sin embargo, aporta una información que ninguna ofrece por separado.



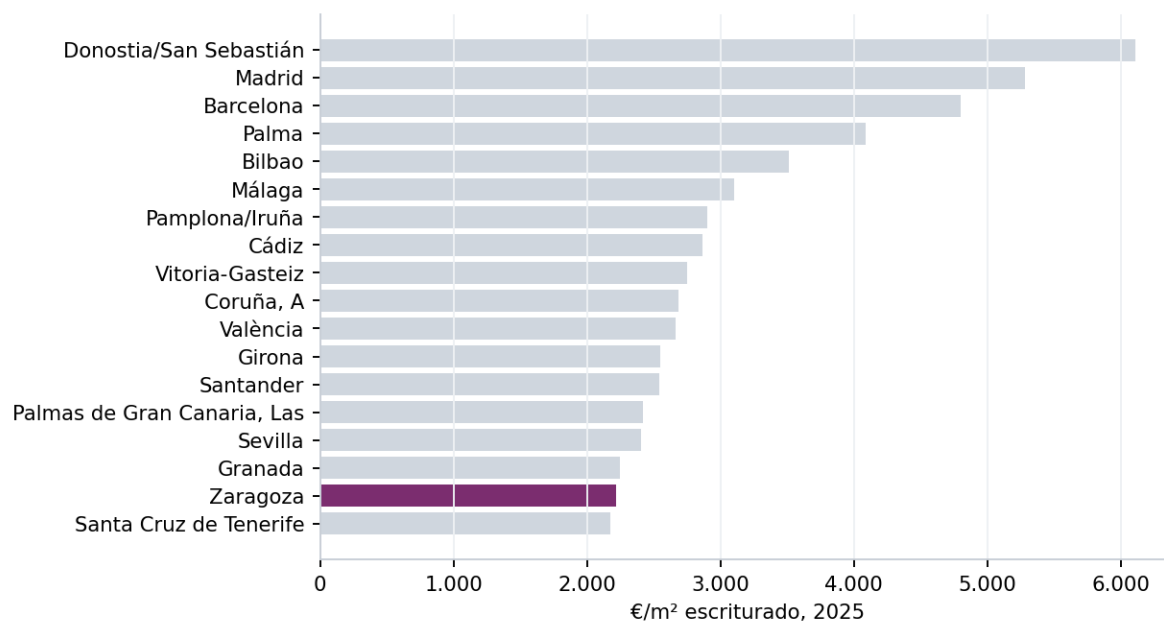
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, estadística de valor tasado de la vivienda libre y Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

La diferencia entre valorar y pagar

En el último dato disponible, el precio escriturado en Zaragoza capital (2.404 €/m²) se sitúa por encima del valor de tasación medio del ejercicio (2.034 €/m²). Es la señal de un mercado en el que la demanda está pagando por encima de la valoración técnica de referencia, y conviene seguirla con atención en próximos trimestres.

2.4 Zaragoza entre las capitales españolas

Con 2.404 €/m² escriturados, Zaragoza ocupa el puesto 17º entre las cincuenta capitales de provincia. El gráfico recoge las dieciocho primeras.



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

3. Las tres provincias aragonesas

El comportamiento de Zaragoza, Huesca y Teruel diverge de forma notable, y la diferencia entre capital y provincia es en algunos casos mayor que la diferencia entre territorios.

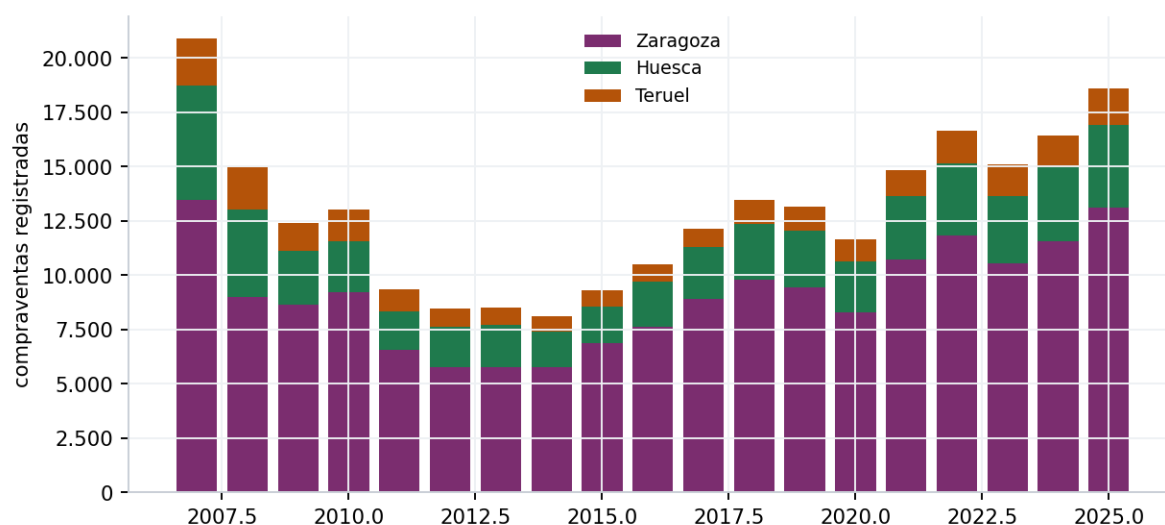
Territorio	Tasación €/m ²	Escritura €/m ²	Var. interanual	Compraventas 2025
Zaragoza	1.729	1.929	+12,2 %	13.132
Huesca	1.334	1.897	+14,5 %	3.806
Teruel	931	958	+11,3 %	1.673
España	2.128	2.392	+9,2 %	705.357

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, estadística de valor tasado de la vivienda libre y Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

El peso de la capital sobre su provincia marca la diferencia estructural más llamativa: Zaragoza capital concentra el 67,53 % de las compraventas de su provincia, mientras que Huesca capital apenas reúne el 19,15 % y Teruel capital el 23,91 %. Son mercados de naturaleza distinta: uno urbano y concentrado, dos fundamentalmente territoriales.

4. Actividad: diecinueve años de compraventas

El número de compraventas registradas es el mejor indicador de actividad, porque no depende de valoraciones sino de operaciones cerradas. La serie de Aragón desde 2007 dibuja el ciclo con nitidez.



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

El volumen ha vuelto; el precio, no

En 2007 se registraron 13.482 compraventas en la provincia de Zaragoza. En 2013 se tocó fondo con 5.756, un desplome del 57,3 %. En 2025 se han alcanzado 13.132: apenas un 2,6 % por debajo del máximo de la burbuja. La combinación de un volumen prácticamente recuperado con un precio todavía por debajo del máximo define el mercado aragonés actual.

En términos relativos, la provincia de Huesca registra 16,40 compraventas por cada mil habitantes, por encima de la media española (14,27) y de la propia Zaragoza (13,05). Teruel se sitúa en 12,25. La intensidad de la actividad no coincide con la del precio.

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

5. Cómo se financia la compra

Cruzando el número de compraventas registradas con el de hipotecas constituidas sobre vivienda se obtiene una aproximación a la proporción de operaciones que se realizan sin financiación bancaria. El resultado difiere de forma muy marcada entre las tres provincias.

Provincia	Compraventas 2025	Hipotecas 2025	Con financiación	Sin financiación
Zaragoza	13.132	10.066	76,7 %	23,3 %
Huesca	3.806	2.301	60,5 %	39,5 %
Teruel	1.673	743	44,4 %	55,6 %
España	705.357	498.500	70,7 %	29,3 %

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

Advertencia metodológica. Se trata de una aproximación obtenida del cruce de dos estadísticas independientes. Una hipoteca puede constituirse en un trimestre distinto al de la compraventa que financia, y no toda hipoteca sobre vivienda corresponde necesariamente a una adquisición. La cifra es válida para comparar territorios entre sí, no como magnitud exacta.

En cuanto a las condiciones, la cuota hipotecaria mensual media en Aragón se sitúa en 614,8 €, equivalente al 27,52 % del coste salarial medio, frente a 769,0 € y 32,67 % en el conjunto de España. El esfuerzo exigido al comprador aragonés es, por tanto, unos cinco puntos menor que la media nacional.

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

5.2 El crédito hipotecario en detalle

El número de hipotecas constituidas sobre vivienda creció con fuerza en las tres provincias durante 2025, con avances de dos dígitos en todas ellas. El mayor incremento relativo no se produjo en Zaragoza sino en **Huesca, con un +30,3 %**.

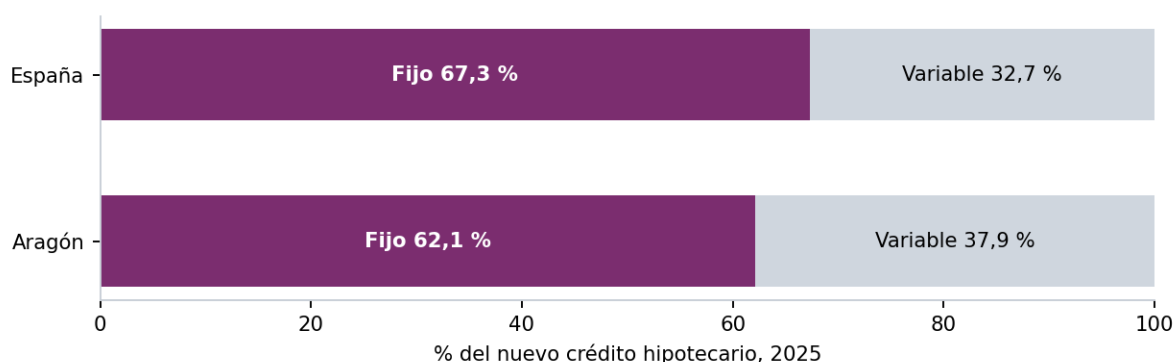
Provincia	Hipotecas 2025	Var. anual
Zaragoza	10.066	+16,4 %
Huesca	2.301	+30,3 %
Teruel	743	+28,3 %

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

En cuanto al importe, el crédito medio contratado por compraventa en Aragón asciende a **130.229 €** (+8,5 % anual), frente a los 163.612 € de la media española. Por metro cuadrado, 1.406 €/m² en Aragón contra 1.691 €/m² en España. La duración media del préstamo se sitúa en 25,2 años, prácticamente idéntica a la nacional (25,4).

5.3 El giro hacia el tipo fijo

El cambio de comportamiento más marcado del ejercicio no está en los precios sino en cómo se contrata la deuda. En Aragón, el **62,13 %** del nuevo crédito hipotecario se firmó a tipo fijo, **7,76 puntos más** que el año anterior. En España el peso del fijo alcanza el 67,32 %, con un avance de 7,06 puntos.



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

Aragón mantiene un peso del tipo variable superior a la media nacional, aunque la distancia se ha reducido con intensidad en el último año.

6. Quién compra en Aragón

La composición de la demanda distingue a Aragón del conjunto español con más nitidez que el propio precio. Solo el **7,41 %** de las compraventas registradas en la comunidad durante 2025 correspondió a compradores extranjeros, frente al **13,82 %** nacional: prácticamente la mitad.

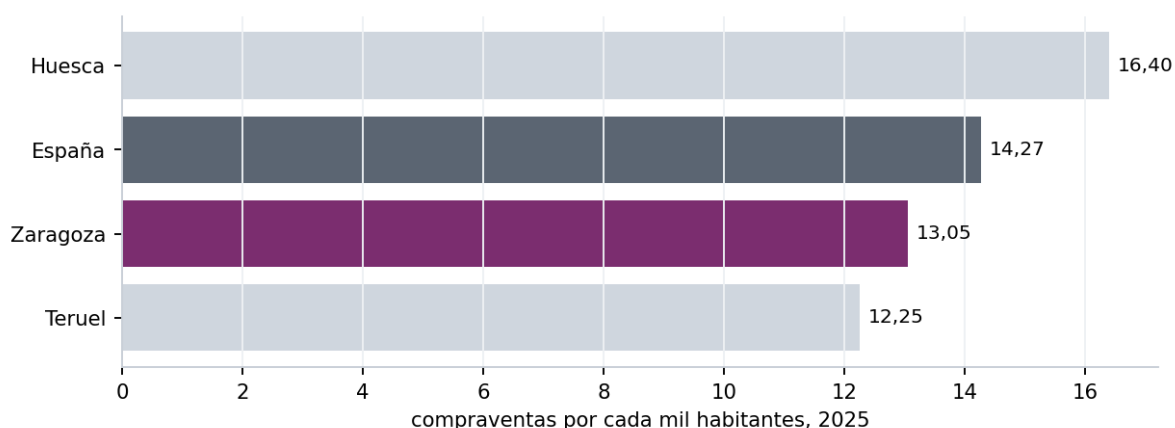
Compradores nacionales 92,59 % en Aragón, 2025	Compradores extranjeros 7,41 % España: 13,82 %	Variación anual -0,31 % peso de los extranjeros
---	---	--

Un mercado sin presión exterior

Mientras en las provincias mediterráneas e insulares la demanda extranjera condiciona los precios, en Aragón su peso es del 7,41 % y además **desciende** (-0,31 % en el último año). El mercado aragonés se explica casi por completo por su demanda interna: lo que sube, lo suben los propios aragoneses.

Intensidad de la actividad por habitante

Relativizada por población, la clasificación cambia por completo. Huesca supera a la media española y también a Zaragoza, pese a tener precios sensiblemente más bajos.



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

7. Qué se compra

La vivienda transmitida en Aragón tiene una superficie media de **96,8 m²**, por debajo de los 100,6 m² de la media española. La diferencia se concentra en la vivienda nueva: 104,4 m² en Aragón frente a 106,8 m² en España, con un retroceso anual del 2,9 % que apunta a promociones de menor tamaño.

Superficie media (m²)	Aragón	Var. anual	España	Var. anual
Total	96,8	+0,5 %	100,6	+0,7 %
Vivienda nueva	104,4	-2,9 %	106,8	-0,4 %
Vivienda usada	84,9	+3,8 %	84,8	-0,1 %

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

Garajes y trasteros: la anomalía aragonesa

El comportamiento del anejo se separa del de la vivienda de forma llamativa, y en sentido contrario al del conjunto del país.

Precio medio (€/m²)	Aragón	Var. anual	España	Var. anual
Garajes	1.121	-5,2 %	1.067	+3,5 %
Trasteros	921	-6,4 %	1.060	+3,4 %

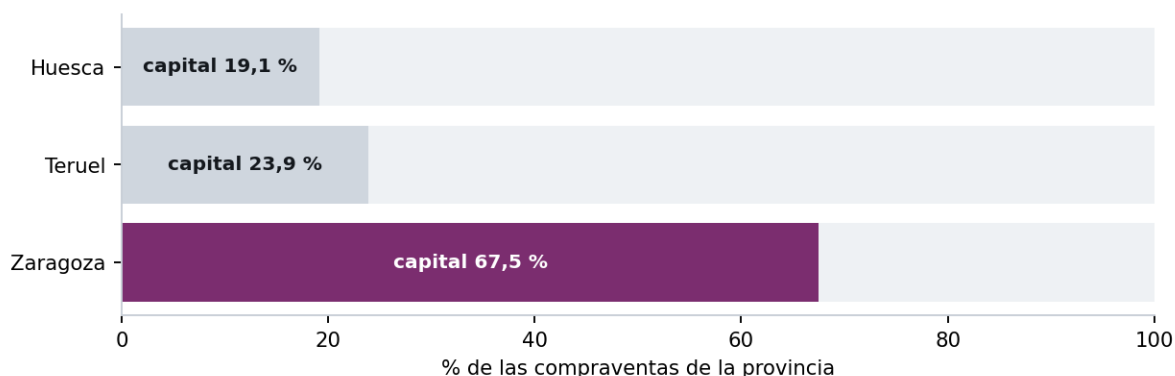
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

El anejo baja mientras la vivienda sube

En 2025 el precio de los garajes en Aragón cayó un 5,2 % y el de los trasteros un 6,4 %, mientras en España ambos subían (+3,5 % y +3,4 %). Sucede en el mismo ejercicio en que la vivienda aragonesa se encarecía con fuerza. Es una divergencia que merece seguimiento: puede responder a un exceso de oferta de plaza de garaje en las promociones de los últimos años.

8. Tres mercados dentro de una comunidad

La relación entre capital y provincia revela que Aragón no tiene un mercado sino tres, con lógicas territoriales opuestas.



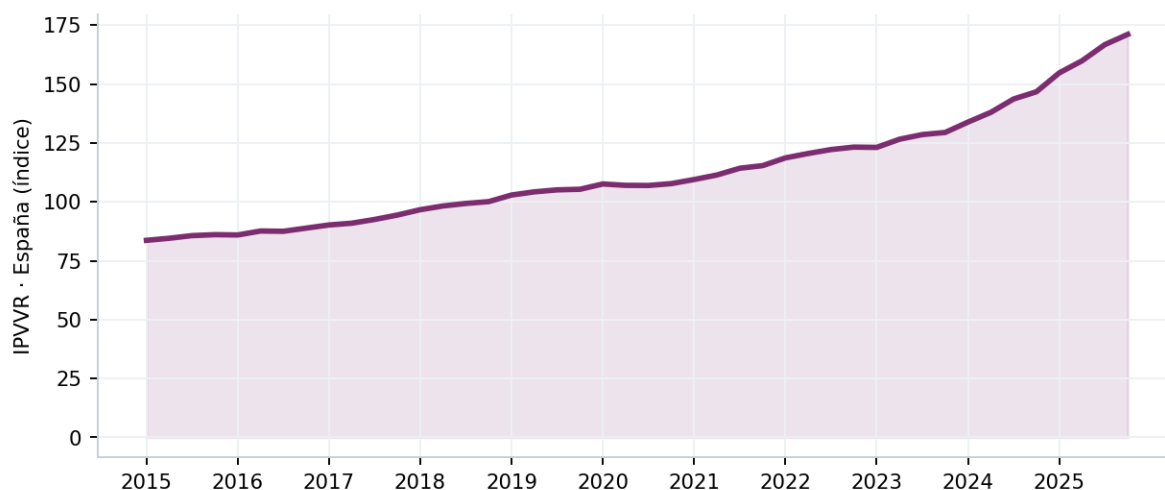
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

Zaragoza capital concentra el **67,53 %** de las compraventas de su provincia, uno de los pesos más altos de España. Teruel capital reúne el 23,91 % y Huesca capital apenas el **19,15 %**.

La consecuencia práctica es que hablar de «el mercado de Huesca» refiriéndose a su capital describe menos de una quinta parte de lo que ocurre en la provincia. En Zaragoza, en cambio, la capital es casi todo el mercado. Cualquier análisis que trate a las tres provincias con el mismo criterio territorial llegará a conclusiones equivocadas en dos de ellas.

El contexto nacional: el índice de ventas repetidas

Para situar la evolución aragonesa conviene mirar el Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas, que la Estadística Registral Inmobiliaria publica únicamente a escala nacional. Mide la variación de precio de las mismas viviendas vendidas dos veces, con lo que neutraliza los cambios de composición del mercado.



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

Entre el primer trimestre de 2015 y el cuarto de 2025 el índice pasó de 83,68 a 171,12: un incremento del **104,5 %**. La vivienda española se ha revalorizado algo más del doble en once años. Este índice no está disponible por provincias, por lo que no debe aplicarse a Zaragoza para reconstruir su historia: como muestra este informe, la ciudad ha seguido un ciclo propio, con un mínimo más tardío y una recuperación más lenta.

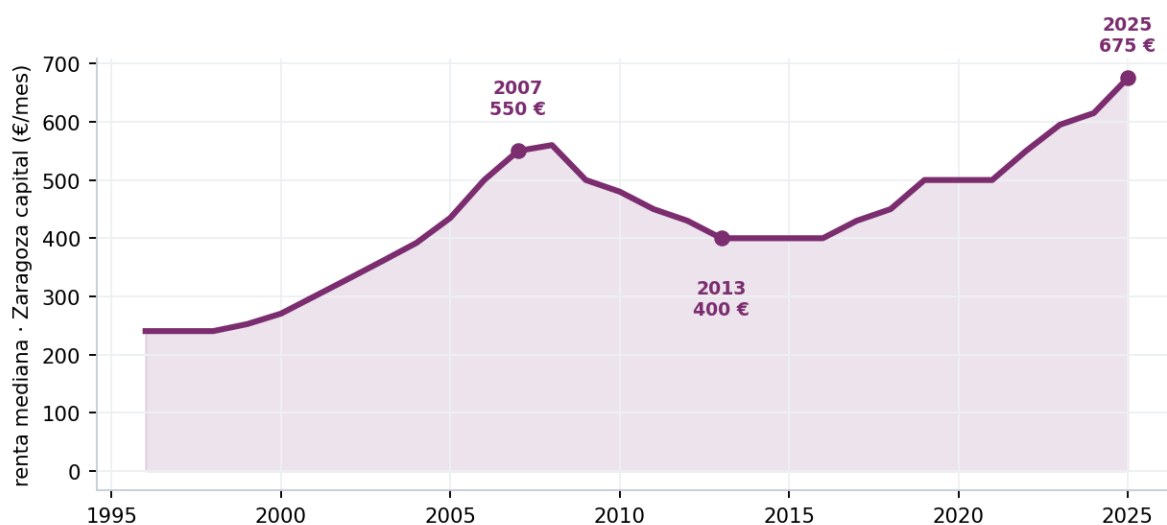
9. El alquiler

Esta sección procede de una fuente distinta y muy poco explotada: el registro de fianzas de alquiler depositadas en el Gobierno de Aragón. Cada contrato de arrendamiento obliga a depositar una fianza equivalente a una mensualidad en vivienda y a dos en local, de modo que el registro recoge la renta pactada de cientos de miles de contratos desde 1996.

Renta mediana 675 €/mes Zaragoza capital, 2025	Desde el mínimo de 2013 +68,8 % 400 → 675 €	Rentabilidad bruta 4,69 % piso de referencia de 85 m²
---	--	--

9.1 Treinta años de renta en Zaragoza

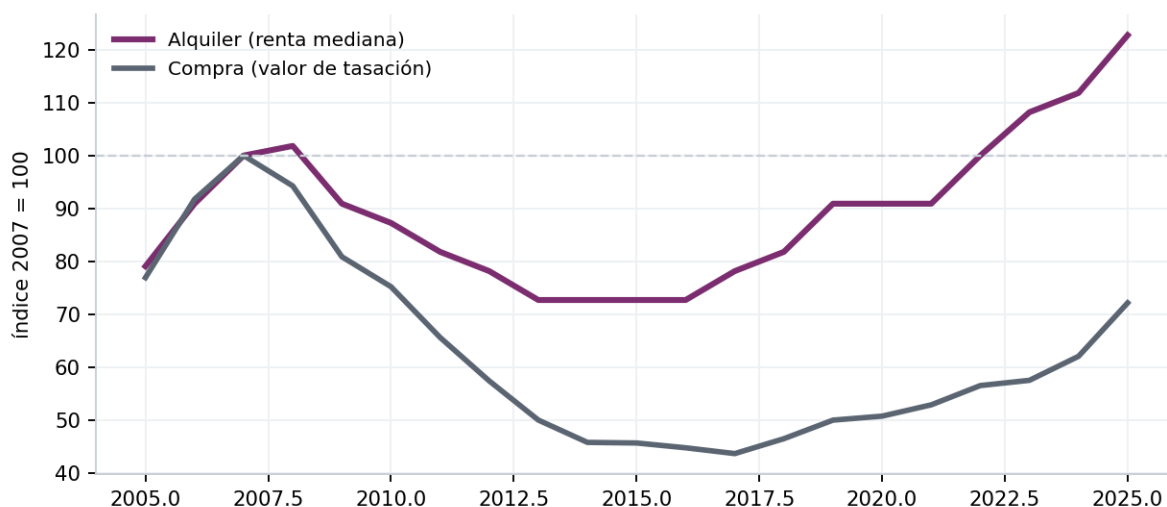
La renta mediana de la capital ha pasado de 240 € mensuales en 1996 a 675 € en 2025: un incremento acumulado del 180,8 %. El ciclo, sin embargo, no ha sido lineal. El alquiler alcanzó los 550 € en 2007, cayó hasta 400 € en 2013 —un 27,3 % menos— y desde entonces no ha dejado de subir.



Fuente: Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas

9.2 El hallazgo: alquiler y compra han seguido caminos opuestos

Comparar ambos mercados con la misma base temporal produce el resultado más llamativo de todo este informe.



Fuente: Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas y Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, estadística de valor tasado de la vivienda libre

El alquiler ya superó 2007. La compra, no.

Tomando 2007 como base, la renta mediana de Zaragoza capital se sitúa hoy un **22,7 % por encima** de aquel máximo, mientras el valor de tasación de la vivienda sigue un **27,8 % por debajo** del suyo. Los dos mercados se han separado más de cuarenta puntos en menos de veinte años.

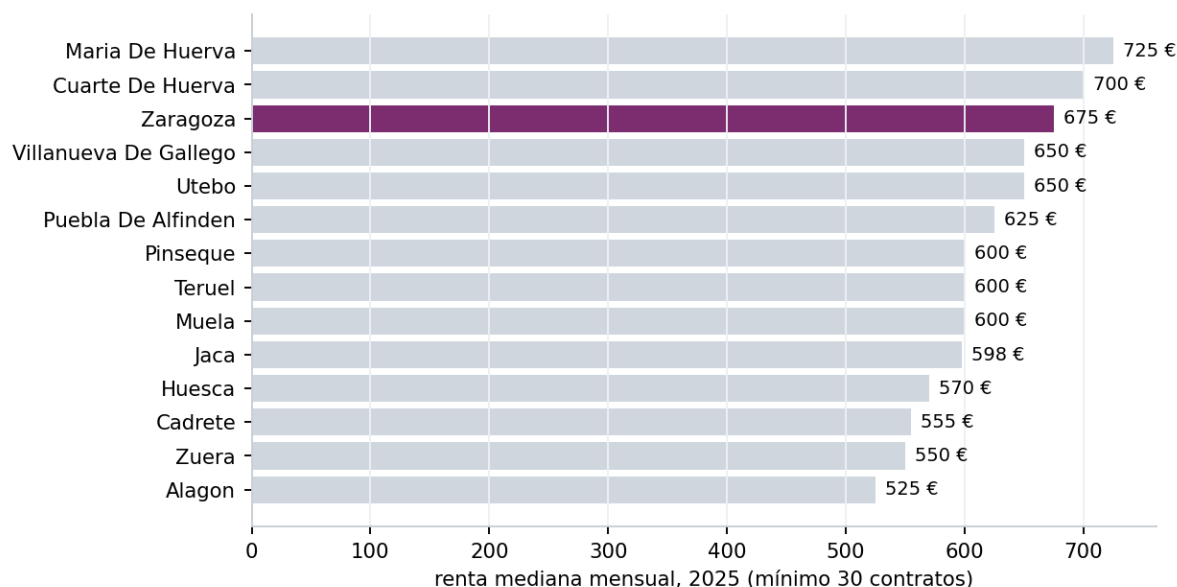
La consecuencia directa de esa divergencia es una expansión de la rentabilidad del alquiler: se paga menos por comprar de lo que se pagaba en 2007 y se cobra más por alquilar. Para el propietario que duda entre vender o poner en renta, este es el dato que ordena la decisión — aunque conviene recordar que una rentabilidad bruta no descuenta impuestos, derramas, periodos de desocupación ni reparaciones.

Cálculo de la rentabilidad bruta	Valor
Precio de referencia (85 m ² a 2.034 €/m ²)	172.890 €
Renta mediana mensual, 2025	675 €
Renta anual	8.100 €
Rentabilidad bruta	4,69 %

El precio de referencia usa el valor de tasación medio de 2025 y una superficie estándar de 85 m². No corresponde a ninguna vivienda concreta: sirve para comparar en el tiempo y entre territorios.

9.3 Dónde se paga más alquiler en Aragón

El registro permite descender a nivel municipal. Con un mínimo de treinta contratos por municipio, 41 localidades aragonesas tienen dato representativo en 2025. El resultado desmiente una intuición extendida.



Fuente: Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas

El área metropolitana alquila más caro que la capital

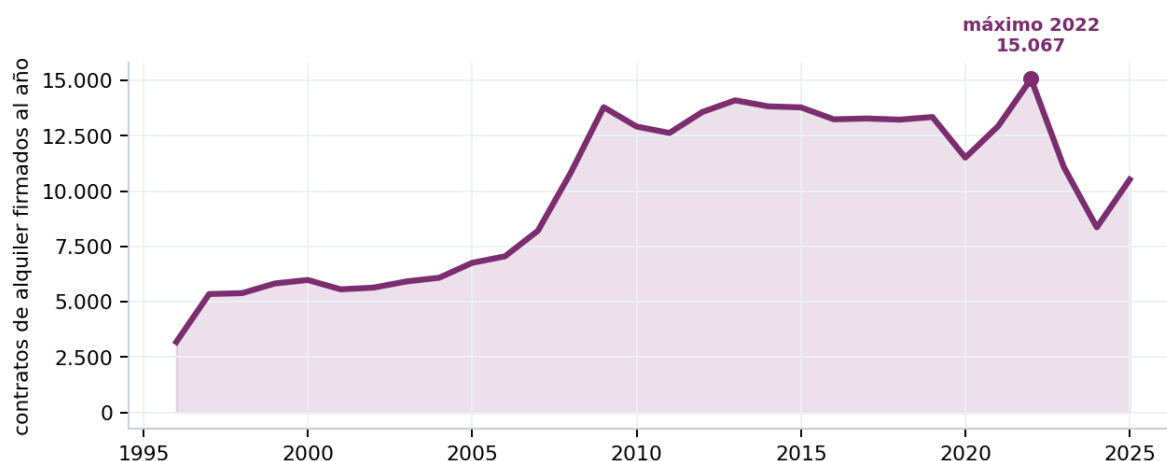
Maria De Huerva (725 €) y Cuarte De Huerva (700 €) superan a Zaragoza capital (675 €). Son municipios del entorno metropolitano con vivienda más nueva, de mayor superficie y con plaza de garaje incluida, donde la oferta en alquiler es además muy escasa. Quien busca alquiler barato no lo encuentra saliendo de la ciudad.

Municipio	Contratos 2025	Renta mediana
Maria De Huerva	57	725 €
Cuarte De Huerva	199	700 €
Zaragoza	10.518	675 €
Utebo	202	650 €
Villanueva De Gallego	101	650 €
Puebla De Alfinden	93	625 €
Muela	147	600 €
Teruel	851	600 €
Pinseque	42	600 €
Jaca	126	598 €
Huesca	648	570 €
Cadrete	56	555 €

Fuente: Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas

9.4 Menos contratos y más caros

El registro permite ver también el volumen del mercado. Zaragoza capital firmó **15.067 contratos de alquiler de vivienda en 2022**, el máximo de la serie. En 2025 fueron **10.520**: un 30,2 % menos en tres años. En el mismo periodo la renta mediana subió de 550 a 675 €.



Fuente: Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas

Se firman menos contratos y se pagan más caros

El mercado de alquiler de Zaragoza creció con fuerza durante la crisis —de 3.182 contratos en 1996 a 14.099 en 2013, cuando comprar dejó de ser una opción para mucha gente— y desde su máximo de 2022 se ha contraído casi un tercio. Menos operaciones con precios al alza es la definición manual de un mercado con oferta insuficiente.

9.5 Las calles caras y las baratas

Con un mínimo de cuarenta contratos por vía en los últimos cinco años, **392 calles de Zaragoza** tienen dato representativo. La distancia entre los extremos es de **3,7 veces**.

Las más caras	Contratos	Renta mediana
Ilustracion	52	1.325 €
Gomez Laguna (Alcalde)	175	900 €
Bielsa	43	850 €
Juan Pablo Ii	248	850 €
Condes De Aragón	71	850 €
Juan Carlos I	112	850 €

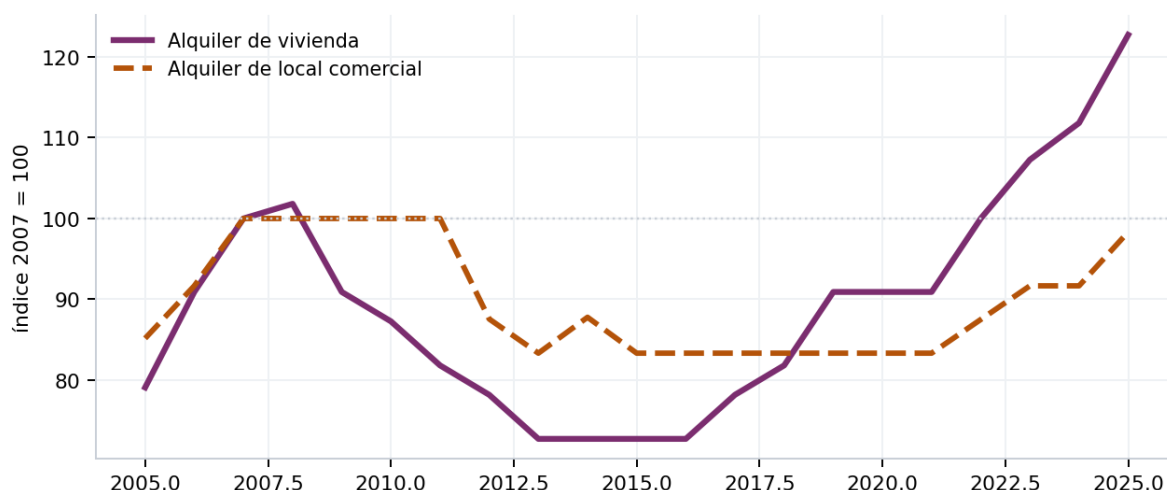
Las más económicas	Contratos	Renta mediana
Lasala Valdes	52	442 €
Alvarez, Casta	133	430 €
Andrea Casamayor, Grupo	57	430 €
Santa Cruz De Tenerife	40	400 €
Cerezo, Mariano	80	394 €
Haydn, Joseph	136	362 €

Fuente: Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas

No se publica ninguna vía con menos de cuarenta contratos en el periodo: por debajo de ese umbral, una renta concreta podría llegar a identificarse.

9.6 El local comercial lleva dieciocho años sin recuperarse

La comparación entre el alquiler residencial y el comercial es una de las divergencias más marcadas que recoge este informe. La renta mediana de un local en Zaragoza era de **600 €** en 2007 y es de **590 €** en 2025: un -1,7 % en términos nominales. Descontada la inflación acumulada del periodo, la caída real es muy considerable.



Fuente: Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas

Dos mercados que se separaron en 2007 y no han vuelto a encontrarse

Mientras el alquiler de vivienda está un 22,7 % por encima de 2007, el de local comercial sigue un 1,7 % por debajo. Y el número de contratos firmados ha caído de 2.438 a 1.764 al año, un 27,6 % menos. Es la traducción, en cifras de arrendamiento, de la transformación del comercio urbano de la última década.

Este dato encaja con lo observado en el mercado de compraventa: el precio medio de los locales en Aragón retrocedió un 8,4 % durante 2025 mientras la vivienda se encarecía con fuerza. Renta y precio de venta del local apuntan en la misma dirección.

9.7 Cuánto alquiler hay realmente en Zaragoza

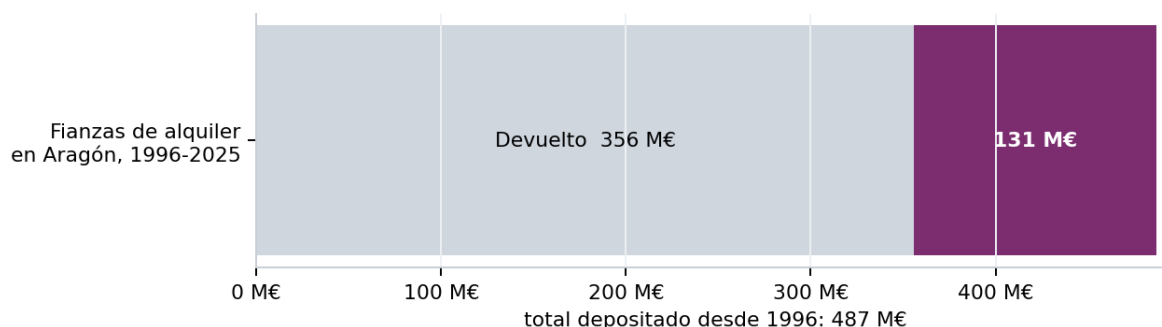
El mismo registro permite estimar el **stock** de alquiler, no solo la renta. Una fianza cuyo depósito no consta devuelto corresponde, en principio, a un contrato todavía vigente. Contando los contratos de vivienda dados de alta desde 2018 y sin devolución registrada, en Zaragoza capital hay **46.323 contratos de alquiler activos** sobre un parque de 328.348 viviendas.

Contratos activos 46.323 Zaragoza capital	Parque de vivienda 328.348 viviendas catastradas	Tasa de alquiler 14,1 % con fianza depositada
--	---	--

Un **14,1 %** del parque de Zaragoza está en alquiler formalizado. Conviene leer esa cifra como un **suelo, no como el total**: no recoge los arrendamientos sin fianza depositada, que existen y no son marginales, ni los contratos finalizados cuya devolución no llegó a tramitarse. El alquiler real de la ciudad es necesariamente mayor.

9.8 Los 131 millones que custodia el Gobierno de Aragón

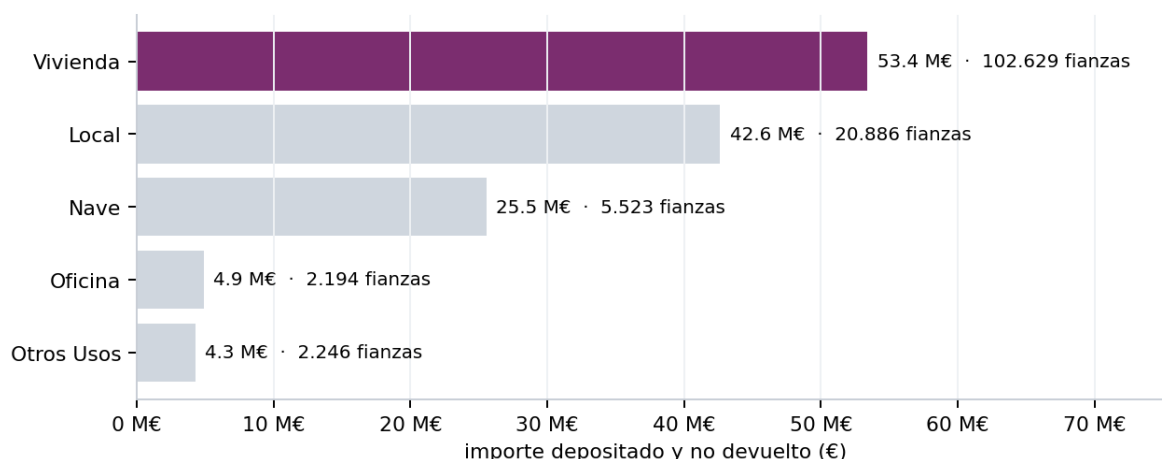
La obligación de depositar la fianza tiene una consecuencia poco conocida: la administración autonómica acumula el dinero de todos los contratos vigentes. El registro permite cuantificarlo con precisión.



Fuente: Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas

131 millones de euros en depósito

Desde 1996 se han depositado **487 millones de euros** en fianzas de arrendamiento en Aragón. De ellos se han devuelto 356 millones. Quedan **131,2 millones de euros** depositados y no devueltos, repartidos en 133.699 fianzas.



Fuente: Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas

La vivienda aporta el mayor número de fianzas (102.629), pero el local comercial pesa más en importe de lo que su número sugiere: la ley exige dos mensualidades en uso distinto del de vivienda, y las rentas de nave y local son más altas.

Dinero antiguo sin reclamar

De esos 133.699 depósitos, **30.340 corresponden a contratos dados de alta antes de 2015** y suman **35,1 millones de euros**. Los hay de 1996.

Esto no significa automáticamente que sean fianzas olvidadas. Un contrato de 2010 puede seguir perfectamente vigente, y con la duración media de los arrendamientos creciendo, los contratos largos son cada vez más frecuentes. Pero también caben aquí depósitos de arrendamientos terminados hace años cuya devolución nunca se tramitó. Los datos publicados no permiten distinguir unos de otros.

La conclusión práctica es sencilla y verificable por cualquiera: quien fue arrendatario o arrendador en Aragón y no recuerda haber recuperado la fianza al terminar el contrato, tiene motivos razonables para consultarlo

con el Gobierno de Aragón.

Advertencias sobre esta fuente. El registro recoge únicamente los contratos cuya fianza se ha depositado efectivamente, obligación legal cuyo cumplimiento no es universal. Se emplea la mediana y no la media, por ser más robusta frente a valores extremos. Se han descartado los registros con rentas inferiores a 50 € o superiores a 6.000 € mensuales. Y no se publica ningún dato por debajo de treinta contratos: por debajo de ese umbral, una renta individual podría identificarse.

10. Renta y esfuerzo: qué parte de los ingresos se lleva la vivienda

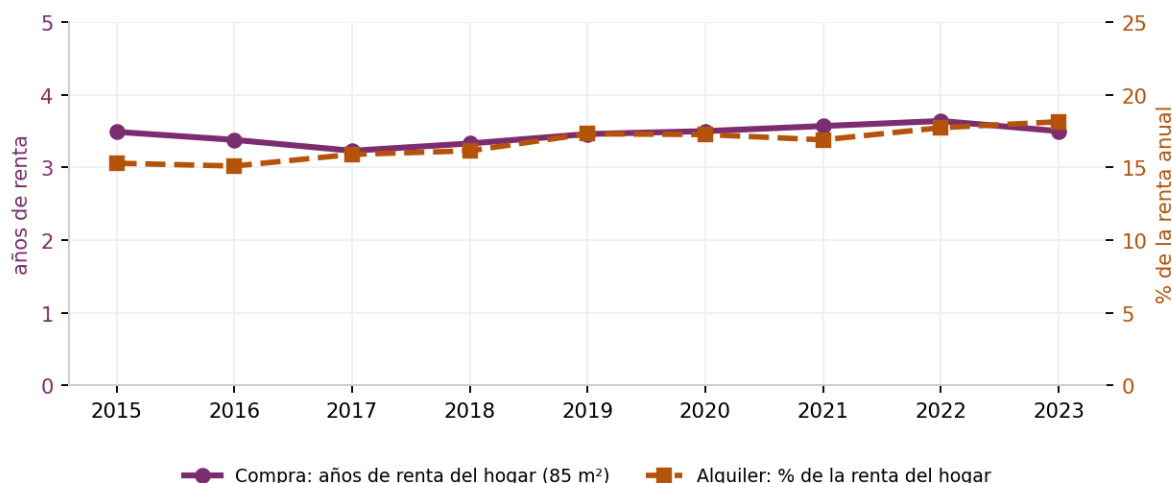
Los precios por sí solos no dicen si una ciudad es cara. Lo que importa es su relación con lo que ganan quienes viven en ella. El Atlas de distribución de renta de los hogares permite hacer esa comparación con precisión municipal.

Renta neta media por hogar 39.345 € Zaragoza, 2023	Tamaño medio del hogar 2,40 personas	Hogares unipersonales 30,8 % casi uno de cada tres
---	---	---

Zaragoza tiene 682.727 habitantes, una edad media de 44,7 años y un 22,2 % de población de 65 o más. La renta neta media por hogar alcanzó los 39.345 € en 2023, un 25,4 % más que en 2015.

El dato que más condiciona el mercado de vivienda es, sin embargo, el tamaño del hogar: **2,40 personas de media y un 30,8 % de hogares de una sola persona**. Casi un tercio de los hogares zaragozanos lo forma alguien que vive solo, lo que sostiene la demanda de vivienda pequeña con independencia de la evolución demográfica.

10.1 Comprar no se ha encarecido; alquilar sí



Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Atlas de distribución de renta de los hogares, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, estadística de valor tasado de la vivienda libre y Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas

El resultado contradice el relato general

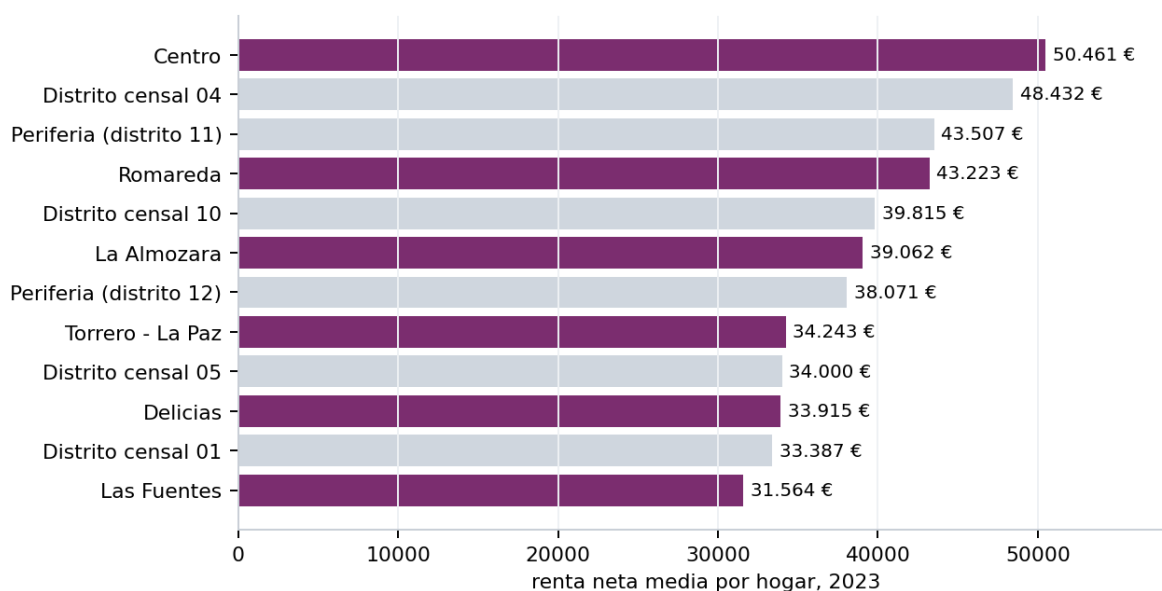
Entre 2015 y 2023, el coste de comprar un piso de referencia de 85 m² en Zaragoza pasó de **3,49 a 3,50 años** de renta del hogar: prácticamente el mismo esfuerzo. El precio subió, pero la renta subió a la vez. El alquiler, en cambio, pasó de absorber el **15,3 %** de la renta anual del hogar al **18,1 %**. En Zaragoza no se ha encarecido comprar: se ha encarecido alquilar.

Año	Renta neta media por hogar	Precio de 85 m ²	Años de renta	Alquiler sobre renta
2015	31.385 €	109.534 €	3,49	15,3 %
2016	31.789 €	107.447 €	3,38	15,1 %
2017	32.455 €	104.830 €	3,23	15,9 %
2018	33.448 €	111.382 €	3,33	16,1 %
2019	34.648 €	119.882 €	3,46	17,3 %
2020	34.753 €	121.636 €	3,50	17,3 %
2021	35.503 €	126.746 €	3,57	16,9 %
2022	37.213 €	135.455 €	3,64	17,7 %
2023	39.345 €	137.708 €	3,50	18,1 %

Fuente: Elaboración propia a partir de Instituto Nacional de Estadística, Atlas de distribución de renta de los hogares, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, estadística de valor tasado de la vivienda libre y Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas

10.2 La brecha interna de la ciudad

El Atlas desciende hasta el distrito censal. Zaragoza se divide en 12 distritos, y la distancia entre ellos es considerable.



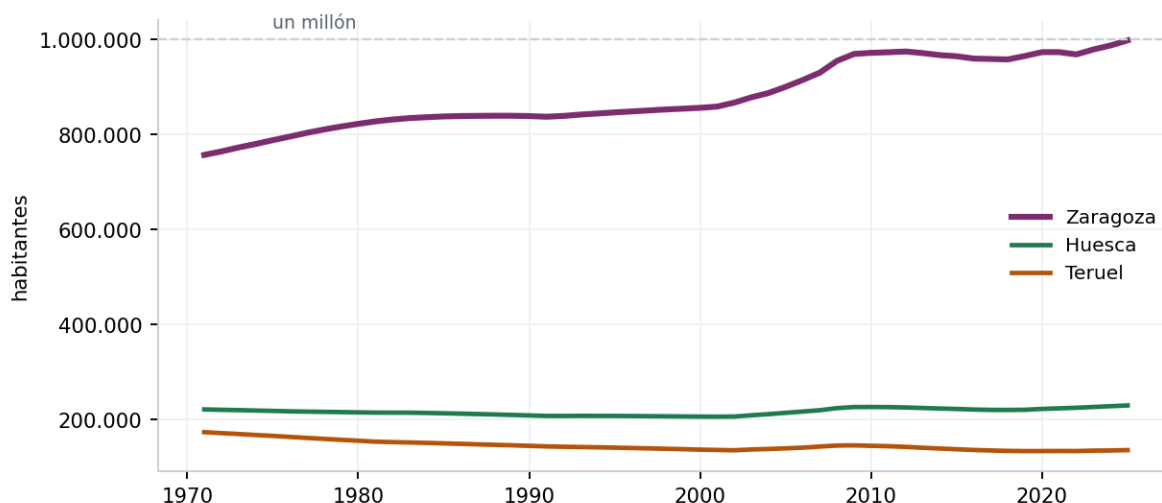
Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Atlas de distribución de renta de los hogares

Centro, el distrito de mayor renta media por hogar, alcanza los **50.461 €**, y **Las Fuentes**, el de menor, se queda en **31.564 €**: una diferencia del **59,9 %** dentro de la misma ciudad. Esa brecha explica por qué un precio medio municipal describe mal la realidad de cualquier barrio concreto, y por qué dos viviendas de la misma superficie pueden tener valores muy distintos según dónde estén.

10.3 De dónde viene la demanda

La provincia de Zaragoza roza el millón de habitantes: 998.443 a 1 de enero de 2025, a apenas 1.557 personas de esa cifra. Viene además de recuperarse: tocó suelo en 2018 con 958.391 habitantes y desde entonces ha ganado un 4,2 %.

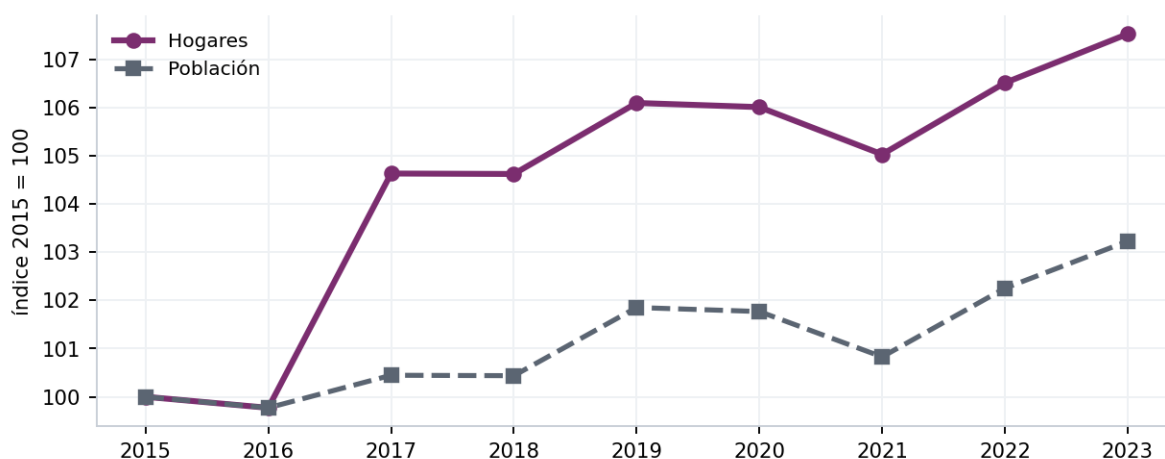
El contraste dentro de Aragón es severo. Desde 1971, Zaragoza ha ganado un 31,8 % de población y Huesca un 3,8 %, mientras **Teruel ha perdido el 21,7 %** de la suya.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Cifras de Población

La demanda no depende de que llegue gente nueva

Entre 2015 y 2023 la población de Zaragoza capital creció un 3,2 %, pero el número de hogares lo hizo un 7,5 %: más del doble de deprisa. La causa es la reducción del tamaño del hogar, de 2,50 a 2,40 personas, y el avance de los hogares unipersonales, del 28,5 % al 30,8 %. Cada año hacen falta más viviendas aunque no llegue un solo habitante nuevo.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Atlas de distribución de renta de los hogares

Sobre los nombres de los distritos. La división censal del Instituto Nacional de Estadística no coincide con la de los barrios de Zaragoza: el municipio se divide en doce distritos censales y en quince distritos municipales, y sus límites no son los mismos. Se han identificado con su denominación habitual únicamente aquellos distritos cuya correspondencia ha podido verificarse; el resto se mantiene con su código censal. Se ha preferido dejar cuatro distritos sin nombre antes que atribuir uno erróneo.

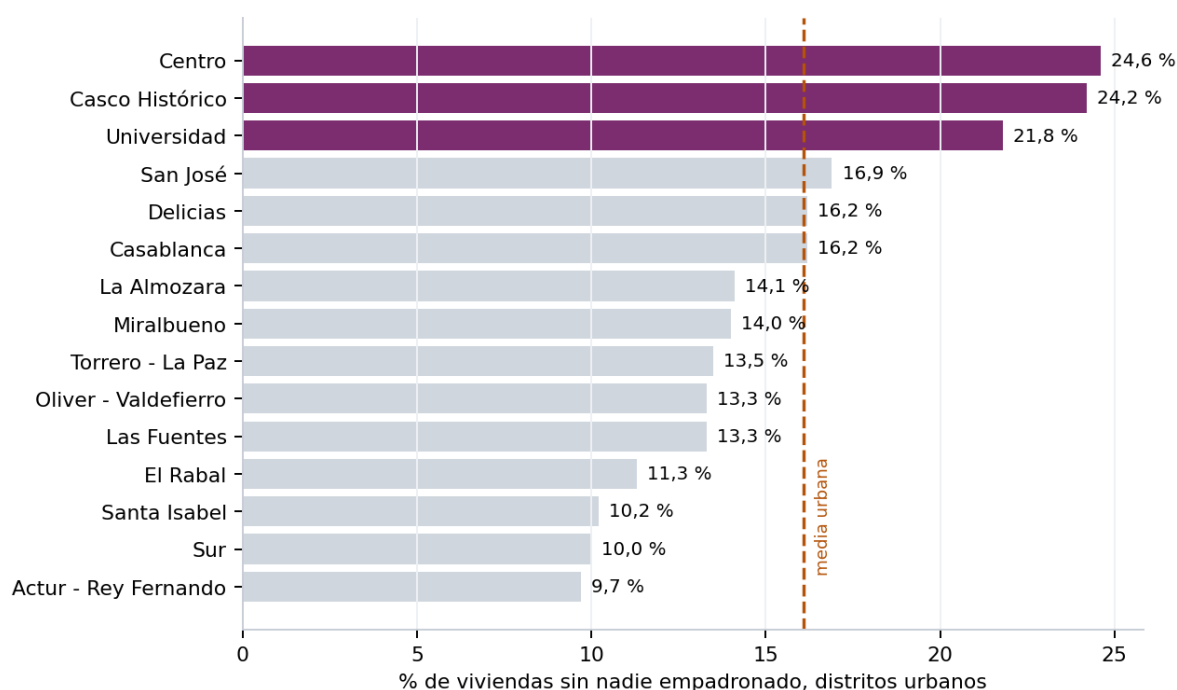
11. El parque de vivienda, barrio a barrio

El Ayuntamiento de Zaragoza publica el cruce entre el padrón municipal y el catastro: cuántas viviendas hay en cada distrito y en cuántas de ellas no consta nadie empadronado. Es la aproximación más fina que existe a la vivienda no ocupada de forma habitual, y no la publica ningún portal inmobiliario.

Viviendas en la ciudad 328.348 distritos urbanos	Sin nadie empadronado 52.982 16,1 % del total	Diferencia entre barrios 9,7 a 24,6 % Actur - Rey Fernando frente a Centro
---	--	---

Qué significa y qué no significa este dato

Una vivienda sin nadie empadronado **no es necesariamente una vivienda vacía**. En esa cifra caben segundas residencias, pisos turísticos, viviendas alquiladas a personas que no se empadronan, inmuebles en herencia o en proceso de venta y viviendas efectivamente desocupadas. El indicador sirve para comparar barrios entre sí y para seguir su evolución, no para afirmar que un porcentaje concreto del parque está abandonado.



Fuente: Ayuntamiento de Zaragoza, Espacio de Datos Abiertos

11.1 El centro concentra la vivienda sin empadronar

Los tres distritos con mayor proporción son **Centro (24,6 %)**, **Casco Histórico (24,2 %)** y **Universidad (21,8 %)**. En el extremo opuesto, **Actur - Rey Fernando** se queda en el 9,7 % y **Sur** en el 10,0 %.

El patrón es coherente con lo que cabe esperar: los distritos centrales concentran el alojamiento turístico, la vivienda de uso ocasional y el parque más antiguo, mientras los barrios de promoción reciente presentan una ocupación mucho más estable.

Distrito	Viviendas	Empadronadas	Sin empadronar	%	Sup. media
Centro	30.433	22.955	7.478	24,6 %	104,5 m ²

Distrito	Viviendas	Empadronadas	Sin empadronar	%	Sup. media
Casco Histórico	26.651	20.213	6.438	24,2 %	79,2 m²
Universidad	26.553	20.766	5.787	21,8 %	98,2 m²
San José	33.509	27.860	5.649	16,9 %	78,2 m²
Casablanca	4.500	3.769	731	16,2 %	118,4 m²
Delicias	49.626	41.565	8.061	16,2 %	79,1 m²
La Almozara	14.698	12.622	2.076	14,1 %	86,5 m²
Miralbueno	5.699	4.899	800	14,0 %	115,4 m²
Torrero - La Paz	20.475	17.710	2.765	13,5 %	81,2 m²
Las Fuentes	20.402	17.688	2.714	13,3 %	72,0 m²
Oliver - Valdefierro	14.389	12.472	1.917	13,3 %	89,5 m²
El Rabal	35.180	31.197	3.983	11,3 %	85,2 m²
Santa Isabel	5.275	4.735	540	10,2 %	116,1 m²
Sur	17.252	15.519	1.733	10,0 %	111,2 m²
Actur - Rey Fernando	23.706	21.396	2.310	9,7 %	95,5 m²

Fuente: Ayuntamiento de Zaragoza, Espacio de Datos Abiertos

11.2 Los barrios rurales son otro mercado

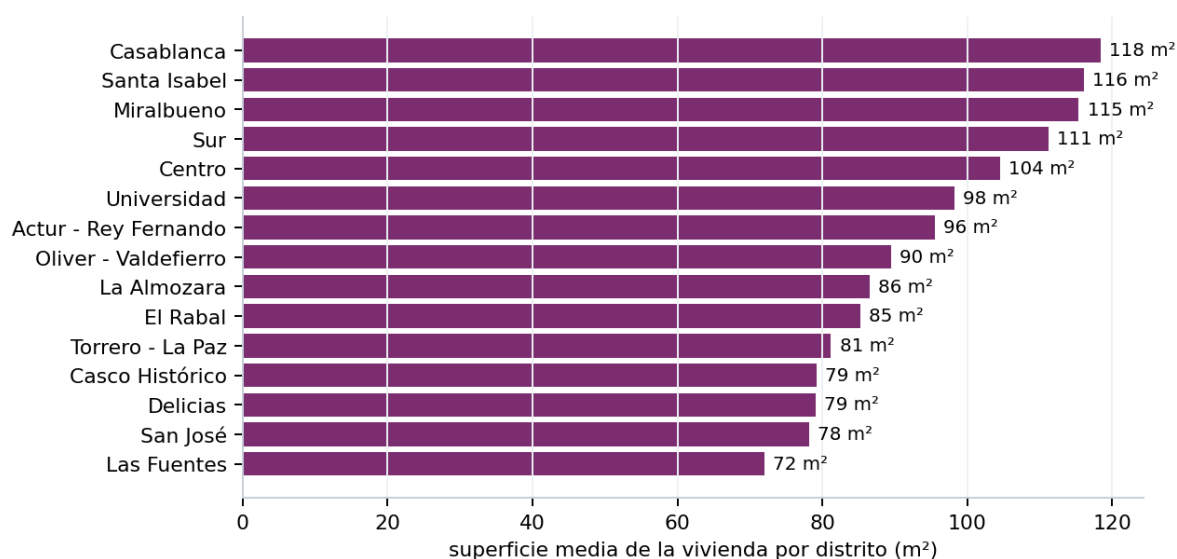
En las juntas vecinales del término municipal la proporción se dispara: **Alfocea alcanza el 58,3 %**, Peñaflores el 54,3 % y Torrecilla de Valmadrid el 52,0 %. Aquí la lectura es distinta y bastante evidente: predomina la segunda residencia. La superficie media lo confirma, con viviendas que superan con holgura los cien metros cuadrados.

Junta vecinal	Viviendas	Sin empadronar	%	Sup. media
Alfocea	180	105	58,3 %	107,3 m ²
Peñaflores	1.041	565	54,3 %	109,5 m ²
Torrecilla de Valmadrid	25	13	52,0 %	200,2 m ²
Garrapinillos	3.848	1.900	49,4 %	120,2 m ²
Venta del Olivar	592	281	47,5 %	198,0 m ²
Villarrapa	133	50	37,6 %	109,5 m ²
Movera	1.490	498	33,4 %	120,9 m ²
Monzalbarba	1.109	348	31,4 %	108,5 m ²
La Cartuja Baja	1.062	274	25,8 %	114,5 m ²
Montañana	1.717	431	25,1 %	122,0 m ²
Juslibol - El Zorongo	1.161	284	24,5 %	173,2 m ²
Casetas	3.466	673	19,4 %	86,6 m ²
San Juan de Mozarrifar	1.233	231	18,7 %	130,7 m ²
San Gregorio	287	50	17,4 %	121,6 m ²

Fuente: Ayuntamiento de Zaragoza, Espacio de Datos Abiertos

11.3 El tamaño de la vivienda también separa la ciudad

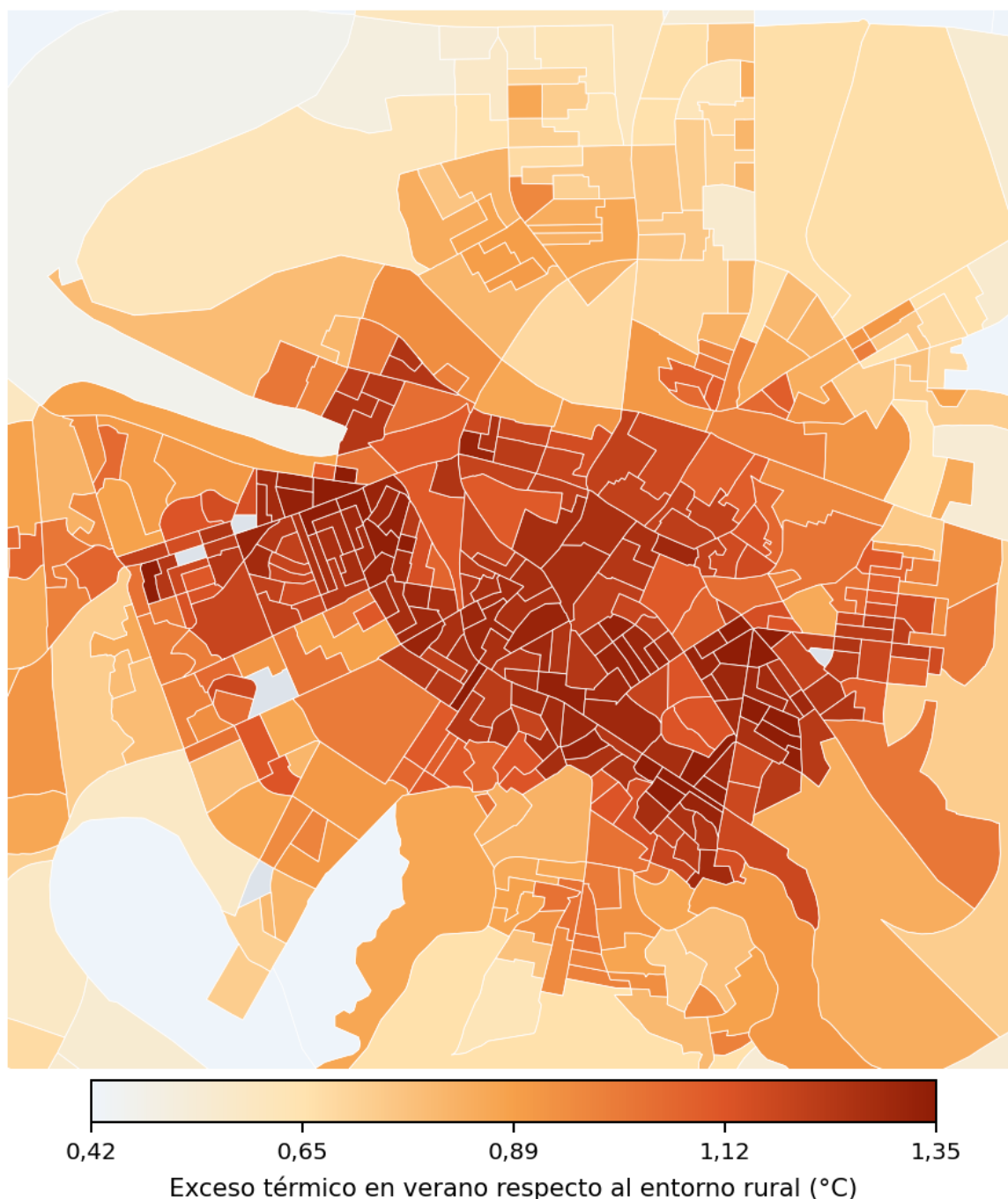
La superficie media construida va de los **118,4 m² de Casablanca** a los **72,0 m² de Las Fuentes**. Es una diferencia del 64,4 % que condiciona por completo el precio total de la vivienda, aunque el precio por metro sea parecido.



Fuente: Ayuntamiento de Zaragoza, Espacio de Datos Abiertos

11.4 Un factor que empieza a pesar: el calor

El Ayuntamiento publica también la temperatura y el efecto de isla de calor urbana para las 493 secciones censales de la ciudad. Entre la sección más fresca y la más cálida hay **1,62 °C** de diferencia en verano, medidos como exceso sobre el entorno rural. No es un matiz: en una ciudad con veranos como los de Zaragoza, un grado y medio cambia cuántas horas al día una vivienda es habitable sin aire acondicionado.



Fuente: Ayuntamiento de Zaragoza, Espacio de Datos Abiertos. Temperatura ambiental e islas de calor a escala de sección censal

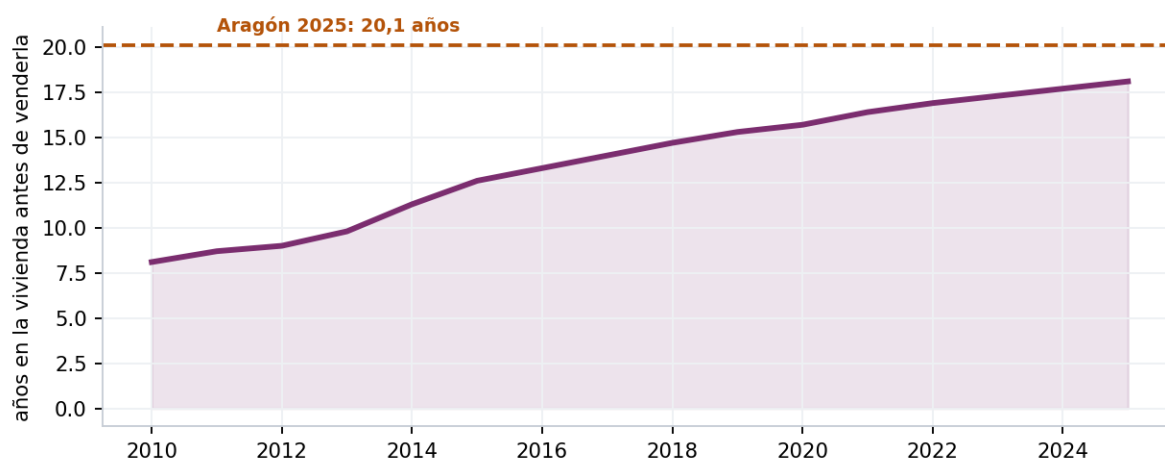
El calor no se reparte al azar

Las secciones censales con mayor vulnerabilidad social soportan de media **1,09 °C** de isla de calor, frente a los 0,78 °C del cuartil menos vulnerable. La correlación entre ambos indicadores es de 0,36: moderada, pero inequívoca en su dirección. Y 185.149 zaragozanos, el 26,5 % de la población, viven en secciones con más de 1,2 °C de exceso térmico.

Para quien compra o vende, esto deja de ser un dato ambiental y pasa a ser un componente del valor. La orientación, la existencia de arbolado en la calle, la ventilación cruzada y la calidad de la envolvente pesan cada verano un poco más en la decisión, y el mercado todavía no lo ha incorporado al precio de forma visible. Es razonable esperar que lo haga.

12. Cuánto tiempo permanece la vivienda en las mismas manos

El periodo medio de posesión mide los años que una vivienda ha pertenecido a su propietario antes de ser transmitida. Es un indicador poco citado y, sin embargo, probablemente el que mejor explica la situación actual de la oferta.



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

Veinte años en la misma vivienda

El propietario aragonés medio permanece 20,1 años en su vivienda antes de venderla, frente a los 18,1 de la media española. En el conjunto del país el indicador ha pasado de 8,1 años en 2010 a 18,1 en 2025, multiplicándose por 2,2 sin un solo ejercicio de descenso. Un propietario aragonés que venda hoy adquirió su vivienda, en promedio, alrededor de 2005.

La consecuencia es doble. Por el lado de la oferta, una rotación tan baja reduce estructuralmente el número de viviendas disponibles en el mercado, con independencia de la demanda. Por el lado del propietario, la referencia de precio con la que cuenta procede de un contexto de mercado muy distinto al actual.

Comunidad autónoma	Años
País Vasco	25,4
Extremadura	21,6

Comunidad autónoma	Años
Cataluña	21,0
Navarra	20,6
Castilla y León	20,4
Aragón	20,1
Galicia	19,7
Cantabria	18,8
Illes Balears	18,6
Castilla-La Mancha	18,1
España	18,1
Comunitat Valenciana	17,6
Región de Murcia	16,8
Asturias	16,5
Canarias	16,1
Andalucía	16,0
Madrid	15,7
La Rioja	12,0

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

13. Salud del mercado hipotecario

Las certificaciones por ejecución de hipoteca y las daciones en pago son los indicadores que anticipan tensión en el crédito. En Aragón se mantienen en niveles reducidos.

Certificaciones por ejecución	Daciones en pago	Certificaciones en España
282	26	14.786
Aragón, 2025	Aragón, 2025	+17,9 % respecto a 2024

Aragón ocupa el décimo lugar entre las comunidades autónomas por número de certificaciones por ejecución y el decimotercero por daciones en pago. Sobre un total de 18.611 compraventas registradas en la comunidad durante 2025, ambas magnitudes representan porcentajes muy reducidos.

Conviene señalar, no obstante, que en el conjunto de España el número de certificaciones creció un 17,9 % en 2025, hasta las 14.786, rompiendo la tendencia descendente de los ejercicios anteriores. Es un dato que merece seguimiento, aunque los niveles absolutos sigan muy lejos de los alcanzados durante la crisis anterior.

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

14. Mercado terciario: locales y naves

Indicador	Aragón 2025	Var. anual	España 2025	Var. anual
Precio medio de locales	809 €/m²	-8,4 %	1.294 €/m²	+5,4 %
Precio medio de naves	291 €/m²	+5,0 %	523 €/m²	+12,9 %
Superficie de locales transmitida	171.873 m²	+17,4 %	7.542.753 m²	+11,5 %
Superficie de naves transmitida	607.170 m²	+5,6 %	10.625.943 m²	+3,7 %

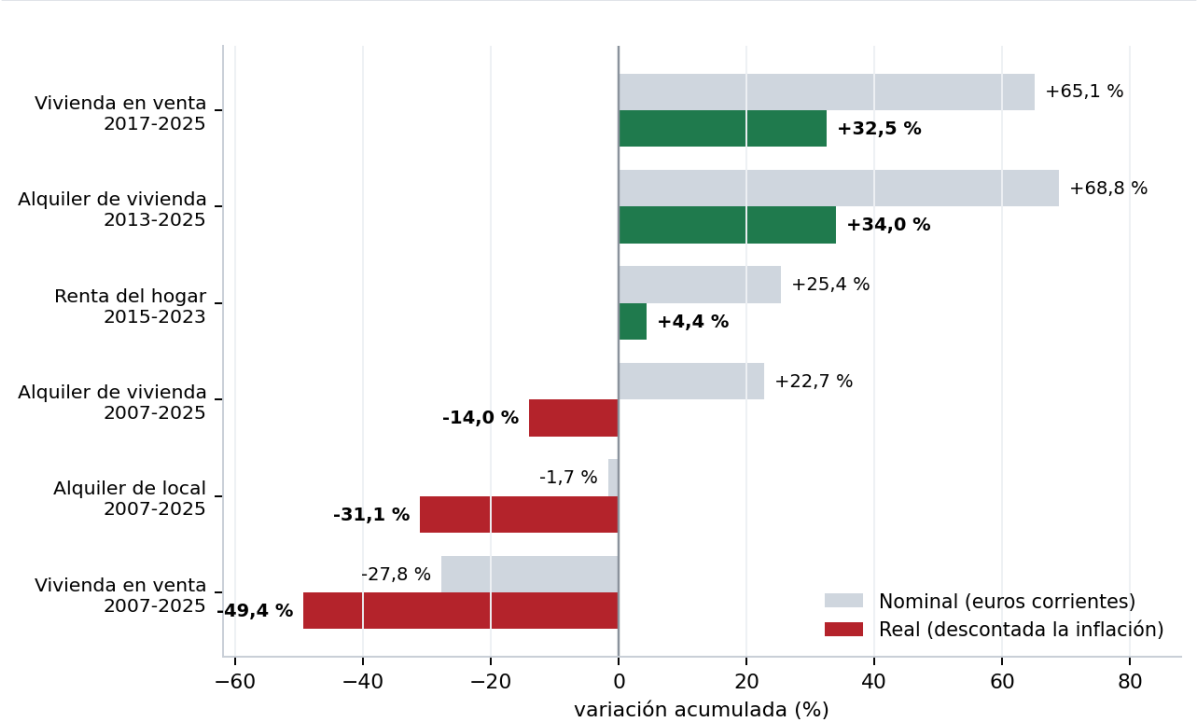
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria

El comportamiento del local comercial en Aragón se aparta del nacional: el precio medio retrocedió un 8,4 % mientras en España avanzaba un 5,4 %. La superficie transmitida, en cambio, creció un 17,4 %. Se transmite más metro y a menor precio, un patrón coherente con un mercado en proceso de ajuste tras varios años de reconfiguración del comercio urbano.

15. Lo que parece que subió y lo que subió de verdad

Todas las cifras anteriores están en euros corrientes, que es como las publican las fuentes oficiales. Pero un euro de 2007 no compra lo mismo que un euro de 2025. Descontada la inflación, varias de las conclusiones de este informe cambian de signo.

Entre 2007 y 2025 el índice de precios de consumo acumuló un alza del **42,6 %**. Es decir: para mantener el mismo poder adquisitivo, un importe de 2007 debería haberse multiplicado por 1,43.



Fuente: Elaboración propia sobre las fuentes citadas y Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Consumo

La vivienda de Zaragoza ha perdido la mitad de su valor real

En euros corrientes, el valor de tasación de la vivienda en Zaragoza capital está un 27,8 % por debajo del máximo de 2007. Descontada la inflación, la caída real es del **49,4 %**. Quien compró en el pico de la burbuja no ha perdido una cuarta parte de su patrimonio: ha perdido prácticamente la mitad de su poder adquisitivo inmobiliario, y dieciocho años después sigue sin recuperarlo.

El alquiler ofrece la lectura más contraintuitiva de todo el informe, y explica buena parte de la confusión del debate público: **según qué año se tome como referencia, la conclusión se invierte**. Frente a 2007, la renta mediana de Zaragoza está un 14,0 % más barata en términos reales. Frente al mínimo de 2013, está un 34,0 % más cara. Las dos cifras son ciertas y describen el mismo mercado.

El local comercial no admite matices: un 31,1 % de caída real en dieciocho años. Y la renta media de los hogares zaragozanos, que en euros corrientes creció un 25,4 % entre 2015 y 2023, en términos reales avanzó un **4,4 %**. Ganó poder adquisitivo, pero muy poco.

Concepto	Periodo	Nominal	Real
Vivienda en venta, Zaragoza capital	2007-2025	-27,8 %	-49,4 %
Vivienda en venta, desde el mínimo	2017-2025	+65,1 %	+32,5 %
Alquiler de vivienda, Zaragoza	2007-2025	+22,7 %	-14,0 %
Alquiler de vivienda, desde el mínimo	2013-2025	+68,8 %	+34,0 %
Alquiler de local comercial	2007-2025	-1,7 %	-31,1 %
Renta neta media por hogar	2015-2023	+25,4 %	+4,4 %

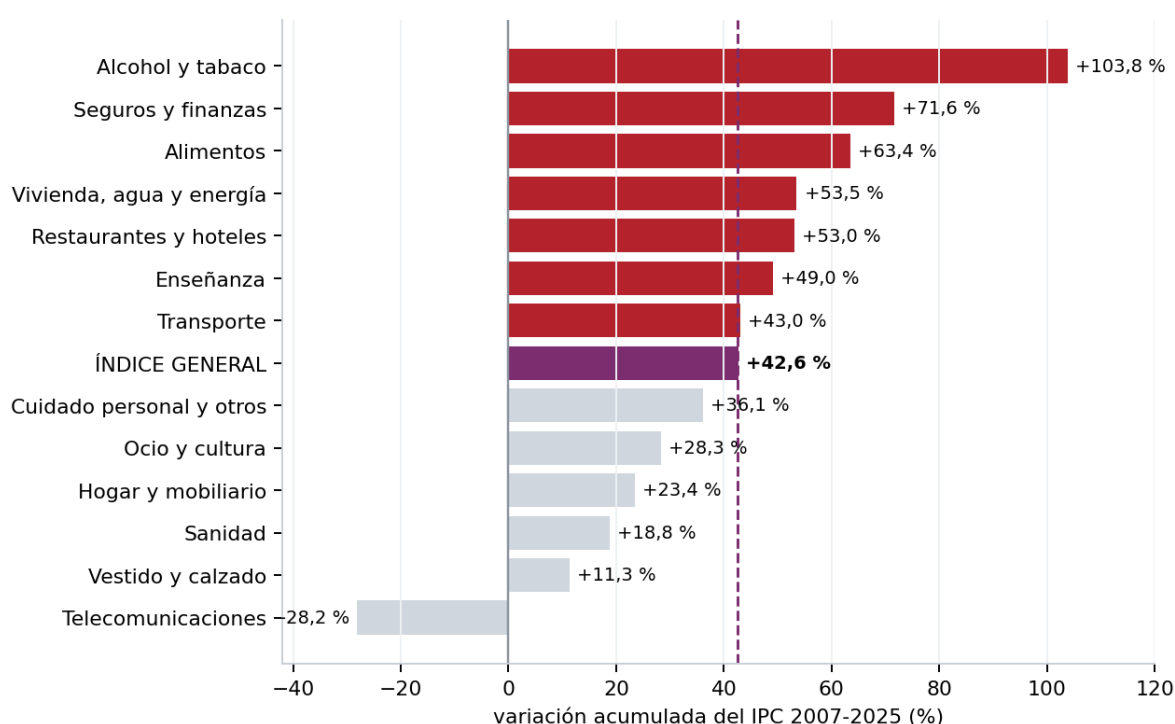
Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Consumo

15.1 Qué mide y qué no mide el IPC

Deflactar exige un índice, y el índice que existe tiene dos características que conviene explicar antes de sacar conclusiones. Ninguna de las dos es un defecto oculto: están documentadas y son objeto de debate técnico desde hace años. Pero rara vez se mencionan cuando se cita la inflación en una conversación sobre vivienda.

La compra de vivienda no está dentro del IPC. El índice incluye el alquiler pagado, el agua, la electricidad, el gas y el mantenimiento del hogar, pero **no el precio de adquirir una vivienda**: en la metodología estadística europea la compra de un inmueble se considera inversión, no consumo. Es una decisión armonizada a escala de la Unión Europea, y la propia Eurostat trabaja desde hace años en índices complementarios de vivienda en propiedad precisamente por este motivo. La consecuencia práctica es que **el coste de comprar una casa no influye en la cifra de inflación que se publica cada mes.**

El índice general es una media ponderada que no describe a ningún hogar concreto. Refleja el gasto del conjunto de los hogares españoles, en el que conviven realidades muy distintas.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Consumo

La comida subió un 63 %, el móvil bajó un 28 %

Entre 2007 y 2025 los alimentos se encarecieron un **63,4 %** y el grupo de vivienda, agua y energía un **53,5 %**, muy por encima del **42,6 %** del índice general. Lo que tira del índice hacia abajo son las telecomunicaciones (**-28,2 %**) y el vestido (**+11,3 %**). Un hogar que destina la mayor parte de sus ingresos a comer y a pagar la vivienda ha soportado una inflación sensiblemente superior a la que marca el índice. Y ese hogar es, típicamente, el de menor renta y el que vive de alquiler.

Conviene, no obstante, no llevar el argumento más lejos de lo que aguanta. Se ha recalculado la inflación del periodo 2015-2023 con una cesta deliberadamente desfavorable —40 % en vivienda y energía, 30 % en alimentos y 30 % en el resto, muy alejada del reparto medio— y el resultado es del **21,4 %** frente al 20,1 % oficial. Con esa cesta alternativa, la renta media del hogar zaragozano habría ganado un 3,3 % de poder adquisitivo en lugar de un 4,4 %. La conclusión se matiza, pero no se invierte.

La lectura razonable, por tanto, no es que el índice esté mal construido, sino que **mide una media y el acceso a la vivienda se sufre en los extremos**. Para un inquilino joven de una capital, la inflación relevante nunca ha sido la del titular.

La serie del índice general de precios de consumo utilizada arranca en 2002, por lo que las comparaciones reales no se extienden a los años anteriores. Se emplea el índice nacional, no el autonómico.

16. Opinión del autor

Antes de leer esta sección

Todo lo anterior son datos oficiales y cálculos verificables. Lo que sigue es **interpretación**, y como tal debe leerse. Quien firma este informe es arquitecto y trabaja en una empresa que intermedia en la compraventa de viviendas en Zaragoza: tiene, por tanto, un interés económico en este mercado. He procurado que cada afirmación de este apartado se apoye en una cifra del propio informe, para que el lector pueda discrepar de la interpretación sin tener que dudar de los números.

Tres mitos que los datos no sostienen

«**La vivienda está por las nubes.**» En Zaragoza, no. El valor de tasación sigue un 49,4 % por debajo del máximo de 2007 en términos reales, y comprar un piso de referencia cuesta hoy los mismos 3,50 años de renta del hogar que en 2015. El precio ha subido con fuerza desde 2017, eso es cierto, pero partía de un suelo excepcionalmente bajo. Lo que ha ocurrido en los últimos ocho años es una recuperación, no una burbuja.

«**Comprar es impensable.**» Es la afirmación que peor resiste los datos. El esfuerzo de compra no ha aumentado en ocho años, la cuota hipotecaria media aragonesa se lleva el 27,5 % del coste salarial —cinco puntos menos que la media española— y una de cada cuatro compras en la provincia se hace sin hipoteca. Comprar en Zaragoza es difícil, pero no por el precio de la vivienda.

«**Los salarios están por los suelos.**» Tampoco lo dicen los datos, al menos en Zaragoza y en el periodo medible: la renta neta media por hogar ganó un 4,4 % de poder adquisitivo entre 2015 y 2023. Es poco, pero es positivo. El problema del acceso a la vivienda en esta ciudad no se explica por una caída de las rentas.

Entonces, ¿dónde está el problema?

El alquiler se come el ahorro que hace falta para comprar

Comprar cuesta lo mismo que hace ocho años. Alquilar cuesta un 34 % real más que en 2013, mientras la renta del hogar ganaba un 4 %. Ese diferencial no impide pagar una hipoteca: impide **reunir la entrada**. El obstáculo no está en la cuota mensual, está en los ahorros previos. Y quien alquila en Zaragoza destina hoy el 18,1 % de la renta anual del hogar a una vivienda que nunca será suya, frente al 15,3 % de 2015.

Esta es, a mi juicio, la clave que se pierde en el debate público. Se discute el precio de venta cuando el problema está en el arrendamiento; se pide abaratar la compra cuando lo que impide comprar es el coste de alquilar mientras se ahorra. Y el mercado responde en consecuencia: se firman un 30 % menos de contratos de alquiler que en 2022, con rentas más altas, que es la descripción exacta de una oferta insuficiente.

Quién ha ganado y quién ha perdido

Ha perdido el propietario de 2007. Es el gran damnificado silencioso de este mercado y prácticamente nadie habla de él. Compró en el máximo, ha visto evaporarse la mitad del valor real de su vivienda y dieciocho años después sigue sin recuperarlo. Muchos de ellos siguen pagando aquella hipoteca.

Ha perdido el pequeño propietario de local comercial. Un 31,1 % de caída real en la renta y un 27,6 % menos de contratos firmados. El comercio urbano cambió y el local a pie de calle no ha encontrado sustituto.

Ha ganado quien compró entre 2014 y 2018. Un 32,5 % real de revalorización desde el mínimo, con tipos de interés en niveles históricamente bajos durante buena parte del periodo.

Y ha ganado, sobre todo, quien ya tenía la vivienda pagada. El periodo medio de posesión en Aragón alcanza los 20,1 años y no ha bajado ni un solo ejercicio desde 2010. Quien está dentro no se mueve, y esa inmovilidad es hoy el principal freno de la oferta.

Lo que creo que viene

Los hogares zaragozanos crecen a más del doble de velocidad que la población porque cada vez son más pequeños: un 30,8 % ya son unipersonales. Mientras eso siga, harán falta más viviendas cada año aunque no llegue un solo habitante nuevo. Con una rotación en mínimos históricos y una obra nueva que no compensa, no veo razones para esperar una relajación de la tensión a corto plazo.

Añadiría un factor que hoy casi nadie pone en precio y que en una ciudad como esta empezará a pesar: la diferencia térmica entre barrios llega a 1,6 °C en verano y es mayor precisamente en las zonas socialmente más vulnerables. La orientación, el arbolado de la calle y la calidad de la envolvente son atributos que el mercado todavía no distingue con claridad. Apostaría a que dentro de diez años sí.

Y una advertencia sobre este informe

Todo lo anterior describe Zaragoza. No es extrapolable a Madrid, a Barcelona ni a la costa mediterránea, donde el comportamiento del mercado ha sido muy distinto y donde algunos de estos mitos probablemente sí se sostengan. La conversación pública sobre vivienda en España tiende a hablar de un mercado único que no existe: hay cincuenta mercados provinciales, y varios de ellos van en direcciones opuestas al mismo tiempo.

17. Conclusiones

1. Zaragoza ha entrado en una fase de aceleración de precios. El precio escriturado en la capital crece a un ritmo interanual del 15,9 %, frente al 9,2 % del conjunto nacional. La ciudad, que durante años creció por debajo de la media, lo hace ahora claramente por encima.

2. El mercado no está en máximos históricos, aunque lo parezca. Medido en valor de tasación, Zaragoza capital sigue un 27,8 % por debajo del nivel de 2007. El mínimo del ciclo se alcanzó en 2017, más tarde que en los grandes mercados nacionales, y la recuperación arrancó después.

3. La actividad sí ha completado el ciclo. Con 13.132 compraventas registradas en la provincia durante 2025, el volumen se sitúa a un 2,6 % del máximo de 2007. La recuperación del número de operaciones ha ido por delante de la del precio.

4. La escasez de oferta tiene una causa medible. El periodo medio de posesión en Aragón, 20,1 años, es el más alto de la serie y no ha descendido ni un solo ejercicio desde 2010. Mientras la rotación siga contrayéndose, el número de viviendas disponibles seguirá siendo estructuralmente bajo con independencia del precio.

5. Aragón conserva margen de accesibilidad. La cuota hipotecaria representa el 27,52 % del coste salarial frente al 32,67 % nacional, y la vivienda media cuesta 59.365 € menos que la española. Es un factor

que sostiene la demanda interna.

6. El alquiler formal es menor de lo que se supone, y hay dinero parado en el sistema. Solo el 14,1 % del parque de Zaragoza figura arrendado con fianza depositada, lo que sitúa el alquiler formalizado por debajo de la media española y deja ver la magnitud del arrendamiento no declarado. En paralelo, 30.340 fianzas de contratos anteriores a 2015 siguen sin devolverse.

7. La demanda es estructural, no coyuntural. Los hogares zaragozanos crecen a más del doble de velocidad que la población porque cada vez son más pequeños. Mientras esa tendencia siga, harán falta más viviendas cada año aunque la población se estanque. Es el factor que, junto al desplome de la rotación, mantiene tensionada la oferta.

8. El problema de acceso está en el alquiler, no en la compra. Medido en años de renta del hogar, comprar en Zaragoza cuesta prácticamente lo mismo que en 2015, porque los ingresos han crecido al ritmo de los precios. El esfuerzo de alquiler, en cambio, ha aumentado casi tres puntos. Cualquier diagnóstico que trate ambos mercados como un solo problema errará el objetivo.

9. Comprar y alquilar han dejado de moverse juntos. El alquiler superó su máximo de 2007 y la compra sigue por debajo del suyo. Esa divergencia, sostenida durante más de una década, ha ampliado la rentabilidad del arrendamiento y explica buena parte del comportamiento reciente del mercado aragonés.

10. La subida no viene acompañada de deterioro del crédito. Las 282 certificaciones por ejecución y las 26 daciones en pago registradas en Aragón durante 2025 son cifras reducidas y sin paralelismo con las del ciclo anterior. El incremento del 17,9 % registrado en el conjunto de España, sin embargo, aconseja seguimiento.

18. Metodología, fuentes y limitaciones

Fuentes utilizadas

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, estadística de valor tasado de la vivienda libre. Serie trimestral desde 1995, por provincias y por municipios de más de 25.000 habitantes. Recoge el valor asignado por sociedades de tasación homologadas. Datos abiertos.

Colegio de Registradores de la Propiedad, Estadística Registral Inmobiliaria. Anuarios y estadísticas trimestrales. Recoge las compraventas efectivamente escrituradas e inscritas en el Registro de la Propiedad. El universo no es una muestra: abarca la práctica totalidad de las transmisiones inscritas.

Espacio de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Zaragoza

Ayuntamiento de Zaragoza, Espacio de Datos Abiertos. Cruce del padrón municipal con el catastro por distrito y junta vecinal. El indicador de viviendas sin empadronamiento recoge todas las que no tienen residente inscrito, cualquiera que sea el motivo, y no equivale a vivienda vacía.

Índice de Precios de Consumo

Instituto Nacional de Estadística, Índice de Precios de Consumo. Índice general nacional, medias anuales, serie disponible desde 2002. Se emplea para deflactar las series monetarias del apartado 15. No se utiliza el índice autonómico.

Cifras de Población

Instituto Nacional de Estadística, Cifras de Población. Serie provincial desde 1971, referida a 1 de enero de cada año. El número de hogares de la capital se ha estimado dividiendo la población municipal entre el tamaño medio del hogar publicado en el Atlas: es una aproximación, no un recuento censal.

Atlas de distribución de renta de los hogares

Instituto Nacional de Estadística, Atlas de distribución de renta de los hogares. Explotación de registros administrativos con detalle hasta sección censal. El último ejercicio publicado es 2023, con lo que va dos años por detrás del resto de fuentes de este informe; los cruces con precio y alquiler se hacen siempre contra el año equivalente, nunca contra el dato más reciente.

Registro de fianzas de alquiler (desde 1996)

Gobierno de Aragón, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Fianzas de alquiler depositadas. Recoge la renta pactada en los contratos de arrendamiento cuya fianza se ha depositado ante la administración autonómica, obligación establecida por la Ley de Arrendamientos Urbanos. Es una fuente administrativa, no una muestra estadística.

Tratamiento de los datos

Las medias anuales se han calculado como media aritmética de los trimestres publicados de cada ejercicio, incorporando únicamente los años con al menos tres trimestres disponibles. Las variaciones porcentuales son de elaboración propia sobre los niveles publicados y pueden diferir en décimas de las que publican las fuentes, que aplican además sus propias metodologías de revisión.

Por qué la serie de precio escriturado empieza en 2021

Los anuarios de la Estadística Registral Inmobiliaria anteriores a 2021 no publicaban el precio medio por metro cuadrado desagregado por provincias: hasta entonces la única variable de precio difundida era el Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas, de ámbito nacional. La serie de precio escriturado provincial se inicia, por tanto, en 2021, y no por decisión de este informe.

Limitaciones

Todos los datos son medias territoriales. Dentro de una misma ciudad existen diferencias considerables entre barrios, tipologías, estados de conservación y alturas que ninguna media recoge. Este documento describe el comportamiento agregado de un mercado; **no constituye ni sustituye a la valoración de un inmueble concreto**, y no debe emplearse para fijar el precio de una vivienda determinada.

La estimación de compras sin financiación bancaria procede del cruce de dos estadísticas independientes y debe interpretarse como orden de magnitud comparativo, no como cifra exacta.

Aviso

Este informe es de elaboración propia. No está avalado, promovido ni revisado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España ni por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Los datos originales pertenecen a sus respectivos organismos y se citan conforme a su origen. Se autoriza la reproducción de los análisis aquí contenidos citando la fuente original y este documento.

Contacto

Marco Alcácer Ardid

Arquitecto

Habitalé Cosocasa

Calle Coso 164, Local Izquierda · 50002 Zaragoza

640 084 647 · operaciones@cosocasa.es

Para medios y profesionales

Este informe se actualiza anualmente. Para ampliaciones, desgloses adicionales, series completas o entrevistas, puede escribir directamente a la dirección de contacto. Los datos de base están disponibles para quien quiera verificarlos o trabajar con ellos.



Este informe

cosocasa.es/informe-mercado-vivienda-zaragoza

Observatorio de precios, actualizado cada trimestre

cosocasa.es/precios-vivienda