01 | RESUMEN EJECUTIVO

Cuarte de Huerva
Mercado residencial 2026

Estudio de RATH con información pública contrastada. Fecha de corte de la investigación: 16 de noviembre de 2026. Año en curso: no constituye un cierre anual.

Indicador	Resultado	Periodo / fuente
Compras ante notario	114	Enero-junio 2026 [S1]
Variación mismo semestre	-29,2 %	Frente a 161 en 2025 [S1]
Compras registradas acumuladas	277	12 meses hasta 3T2026 [S2]
Variación anual del acumulado	-39,4 %	Frente a 12 meses anteriores [S2]
Precio registrado por m²	2.438 €/m²	Media interanual a 3T2026 [S2]
Índice de oferta Idealista	2.220 €/m²	Octubre 2026 [S3]
Índice de oferta Fotocasa	2.253 €/m²	Octubre 2026 [S4]

La señal principal

La actividad se contrae en las dos series consultadas, con periodos y momentos de contabilización diferentes. El precio registrado por metro cuadrado aumenta un 8,8 % interanual. Menos operaciones y un precio medio más alto pueden coexistir. [S1, S2]

Lo que aún no podemos cuantificar

No se ha verificado un total municipal de solicitudes de información, compradores únicos, visitas, reservas o propuestas económicas. Tampoco una serie municipal completa de 2026 sobre plazos de venta, descuentos negociados o altas y bajas de anuncios. Ausencia de información no significa cero actividad.

La lectura de RATH: conviene ajustar cada comercialización a su competencia real y a la respuesta de compradores, sin convertir la subida de una media en una promesa de venta.

02 | COMPRAVENTAS NOTARIALES

Cuántas compras podemos documentar

La tabla oficial de transacciones permite comparar los mismos trimestres de ambos años. Son compraventas de viviendas; no equivale al número de personas compradoras. Una operación puede tener varios adquirentes. [S1]

Periodo	2025	2026	Variación
Primer trimestre	78	55	-29,5 %
Segundo trimestre	83	59*	-28,9 %
Primer semestre	161	114*	-29,2 %

* El 2T2026 aparece como provisional. Variaciones calculadas por RATH: (dato 2026 / dato 2025 - 1) × 100. Ejemplo semestral: (114 / 161 - 1) × 100 = -29,19 %. [S1]

Qué revela el movimiento

Se contabilizan 47 operaciones menos en el primer semestre que un año antes. Dentro de 2026, el segundo trimestre supera al primero en cuatro compraventas (+7,3 %). Ese repunte secuencial no compensa el descenso respecto a los mismos meses de 2025. [S1; cálculo RATH]

Antecedentes de la misma serie

Año completo	Operaciones notariales
2022	330
2023	245
2024	343
2025	427

El tercer trimestre de 2025 concentró 182 operaciones notariales, frente a 78, 83 y 84 en los otros trimestres. Es una concentración relevante al interpretar futuras tasas anuales; su causa no se ha comprobado. No se atribuye a una promoción concreta. [S1]

No se extrapolan las 114 compras a un cierre anual. El fichero consultado no aporta todavía 3T2026; el cuarto trimestre de 2026 tampoco ha terminado.

03 | REGISTRO Y ENTORNO

Otra serie confirma menor actividad

El informe del tercer trimestre presenta 277 compraventas para Cuarte en el acumulado de los últimos doce meses y una variación interanual del -39,4 %. Su referencia temporal es octubre de 2025-septiembre de 2026. No son 277 ventas durante julio-septiembre ni durante enero-septiembre. [S2, pp. 24 y 28-29]

Notaría y Registro miden momentos diferentes

La escritura y su inscripción no se producen necesariamente en el mismo trimestre. Las series pueden diferir por calendario, cobertura y revisión. Los 114 del Ministerio y los 277 del informe registral no deben sumarse, restarse ni utilizarse para deducir las ventas del tercer trimestre.

Comparación homogénea del entorno

Para comparar municipios usamos únicamente la serie notarial y el mismo primer semestre. No mezclamos acumulados anuales con semestres. [S1; cálculos RATH]

Municipio	1S2025	1S2026*	Variación
Cuarte de Huerva	161	114	-29,2 %
Cadrete	48	85	+77,1 %
María de Huerva	39	30	-23,1 %
La Muela	80	115	+43,8 %
Utebo	123	128	+4,1 %
Zaragoza capital	4.762	4.279	-10,1 %

* Incluye 2T2026 provisional. La comparación describe volúmenes: no demuestra traslado de compradores desde un municipio a otro.

Conclusión de RATH

Cuarte pierde actividad frente al mismo semestre de 2025 y su comportamiento no es uniforme respecto al entorno. Para explicar la diferencia haría falta separar obra nueva y usada, calendario de entregas y características de las operaciones municipales. No se dispone de ese desglose verificado en este estudio.

04 | PRECIOS DE OFERTA

Lo que se pide en los anuncios

En octubre, los dos índices consultados están próximos en nivel, pero difieren mucho en su evolución anual. Son indicadores del producto anunciado en cada portal, no precios efectivamente pagados por las mismas viviendas. [S3, S4]

Mes 2026	Idealista €/m²	Fotocasa €/m²
Enero	1.863	1.754
Marzo	1.854	1.881
Junio	1.971	1.630
Septiembre	2.188	1.998
Octubre	2.220	2.253

Variación anual publicada de octubre: +15,8 % en Idealista y +42,0 % en Fotocasa. No se promedian estas tasas. Una divergencia así exige examinar muestras, composición y método antes de convertirla en un titular general de Cuarte. [S3, S4]

Control de metodología y versiones

Idealista anuncia una actualización metodológica desde julio de 2026. Su documento explica la selección de anuncios de tres meses, depuración de duplicados, mediana en zonas finales y agregación ponderada. El índice no debe describirse como una simple media de los anuncios visibles hoy. [S5]

Durante la consulta, la portada del informe de Idealista devolvió una versión con datos no disponibles en julio, mientras que el histórico incluía octubre. Se utiliza este último y se deja constancia de la discrepancia. [S3]

Uso práctico

Los índices sirven para observar tendencia y contexto. La valoración de una vivienda exige comparables de su tipología, superficie, estado, ubicación y anexos. No se ofrece una horquilla individual a partir de la media municipal.

05 | PRECIO REGISTRADO Y OFERTA

Las medias no son un descuento negociado

El precio registrado municipal es de 2.438 €/m² como media interanual al tercer trimestre, con crecimiento del 8,8 %. El informe no publica aquí un importe total medio de compra municipal ni el tamaño de la muestra válida de precios. No se presupone que todas las 277 operaciones entren en ese cálculo. [S2, p. 42]

Por qué supera a los índices de anuncios

Comparar ese precio con octubre de oferta enfrenta distintas viviendas, periodos y metodologías. No prueba que los compradores paguen por encima de lo pedido. Tampoco permite calcular un margen de negociación del municipio.

Una revisión de anuncios muestra el problema

Ejemplo visible	Precio	Superficie publicada
Piso en Vía Parque	269.000 €	92 m²
Piso en Cabecico Redondo	184.000 €	74 m²
Adosado en calle Alemania	365.000 €	239 m²
Adosado de obra nueva, Nerón	493.000 €	216 m²

Muestra intencional de cuatro anuncios de una página consultada; no representativa, sin visita ni validación de superficie. Son precios anunciados, sujetos a cambios. No se calcula media municipal con ellos. [S6]

Un adosado puede incluir garaje y bodega dentro de la superficie publicada. Dividir su precio por esa superficie y compararlo con un piso puede inducir errores. En el listado aparecen además productos arrendados y varias unidades de una misma promoción. [S6]

El importe medio en euros sigue pendiente

No se multiplica 2.438 €/m² por una superficie supuesta para inventar el precio medio de compra. Para obtenerlo haría falta el importe de las operaciones municipales o una estadística que lo publique con definición y periodo verificables.

06 | OFERTA, DEMANDA Y SOLICITUDES

Interés no equivale a una compra

Los resultados de portales son un inventario publicitario parcial. La versión consultada de Idealista muestra 119 resultados; Fotocasa, 39 en la cabecera y 46 en su resumen. No se suman ni se presentan como el stock único municipal a 16 de noviembre: las páginas pueden estar cacheadas, cambiar de filtros o contener duplicados. [S6, S7]

Variable solicitada	Resultado de la investigación
Solicitudes de información	No verificadas a escala municipal
Compradores únicos activos	No verificados
Visitas presenciales	No verificadas
Reservas y ofertas de compra	No verificadas
Tiempo mediano hasta vender	No verificado
Rebaja final negociada	No verificada
Altas, bajas y absorción mensual	Sin serie municipal depurada

Cómo medir movimiento de verdad

Un seguimiento debe conservar identificador de vivienda, fecha de primera observación, precio inicial y actual, cambios de precio y estado. Una baja de anuncio se clasificará como retirada o causa desconocida hasta acreditar la venta. La primera observación no equivale a la fecha original de publicación.

Qué pueden aportar los datos de RATH

Con una exportación anonimizada de CRM y estadísticas de anuncios, se podrían medir contactos únicos, visitas, ofertas y conversión por vivienda, semana, canal y tramo de precio. Ese resultado describiría la cartera de RATH, sin atribuirlo automáticamente a todo Cuarte.

Solicitudes se interpreta aquí como consultas de compradores. Si se trata de solicitudes de vivienda protegida, licencias o hipotecas, son indicadores distintos que requieren fuentes y definiciones propias.

07 | INTERPRETACIÓN Y DECISIONES

Qué haría RATH con esta información

Para el propietario que quiere vender

La lectura conjunta aconseja comprobar competencia y presupuesto real del comprador. Un precio medio creciente puede convivir con menos operaciones y no garantiza que una vivienda concreta encuentre comprador al precio de salida. La recomendación es revisar comparables equivalentes y respuesta comercial documentada.

Para el comprador

Conviene comparar el importe total y qué incluye: superficie habitable, garaje, trastero, estado, reforma y disponibilidad. El precio por metro cuadrado ayuda cuando el denominador es comparable. No se interpreta una caída de operaciones como prueba suficiente de una rebaja generalizada.

Hipótesis que aún deben comprobarse

El calendario de entregas de promociones, el cambio de composición de lo vendido y las restricciones de presupuesto son explicaciones posibles del movimiento observado. Este estudio no identifica causalmente su contribución en Cuarte. No atribuye la caída a una causa única ni ofrece una previsión puntual de precios.

Siguiente medición recomendada

1. Incorporar 3T2026 del Ministerio cuando esté disponible y comparar enero-septiembre de ambos años. 2. Obtener desglose municipal nueva/usada. 3. Construir inventario de viviendas únicas con capturas periódicas y permisos de acceso adecuados. 4. Cruzar contactos, visitas, ofertas y cierres de la cartera RATH.

Texto breve utilizable en la web

Cuarte de Huerva presenta en 2026 una reducción de actividad en los periodos comprobados y niveles de precio que exigen distinguir anuncios de operaciones. En RATH analizamos ambos planos para plantear la comercialización de cada vivienda. Los indicadores municipales aportan contexto; la decisión requiere estudiar el inmueble y sus comparables.

Estudio de situación con fuentes públicas, no censo completo del mercado. Las carencias de demanda, stock único y microdatos impiden afirmar un diagnóstico exhaustivo de todas las operaciones y solicitudes.

08 | ENCARGO REUTILIZABLE

Cómo pedir un informe verificable

Puedes utilizar literalmente este encargo:

Prepara para RATH un estudio del mercado residencial del municipio de Cuarte de Huerva durante 2026, con fecha de corte explícita. Investiga hasta el último periodo publicado y separa año natural, acumulado del año y últimos doce meses. No presentes 2026 como cerrado mientras siga en curso.

Analiza compraventas por trimestre, vivienda nueva y usada, precios registrados, índices de oferta, importe medio y mediano cuando existan, inventario de viviendas únicas, cambios de precio, tiempo de venta y demanda. Define solicitudes: contactos únicos de compradores, separados de visitas, ofertas y reservas.

Prioriza datos primarios de Ministerio, Registradores, Notariado, INE, IAEST y Ayuntamiento. Utiliza portales para oferta e indicadores propios, identificando su metodología. Para cada cifra aporta URL, fecha de consulta, periodo, territorio, unidad, tipo de estadístico y carácter provisional. Identifica hoja, tabla, fila o página cuando sea posible.

Compara con el mismo periodo de 2025 y con Cadrete, María de Huerva, Utebo y Zaragoza cuando las series sean homogéneas. Separa pisos y unifamiliares, obra nueva y usada cuando el tamaño de muestra lo permita. No sustituyas un dato municipal por otro provincial sin advertirlo.

No inventes datos faltantes. No conviertas anuncios retirados en vendidos ni contactos en compradores. No calcules descuentos entre medias de distintas muestras. Explica contradicciones, depura duplicados cuando dispongas del inventario y conserva las cifras originales junto a los cálculos reproducibles.

Entrega un PDF de RATH y texto editable, con resumen ejecutivo, tablas, fuentes por indicador, cálculos, interpretación diferenciada de los hechos y limitaciones. Añade un anexo con la información no disponible y la exportación concreta que necesitarías para completarla. No publiques en la web hasta que revisemos el documento.

La marca y la interpretación pueden ser de RATH; las estadísticas de terceros conservan su atribución. La verificabilidad depende de las evidencias disponibles, no de prometer que todos los campos tendrán una cifra.

09 | DATOS PARA COMPLETAR EL ESTUDIO

El registro mínimo que falta

La siguiente información permitiría ampliar este estudio sin inventar la demanda municipal. Se solicita anonimizada y se conservaría su ámbito: RATH, un portal o el conjunto del mercado según corresponda.

Registro	Campos necesarios
Vivienda	ID interno, municipio, zona, tipo, nueva/usada, superficie y criterio
Anuncio	Portal, ID, fecha de alta real, precio inicial, precio actual, anexos
Contacto	ID anonimizado, fecha, canal, vivienda, compra/alquiler, duplicado
Cualificación	Presupuesto declarado, financiación comprobada, plazo, requisitos
Visita	Fecha, vivienda, contacto anonimizado, realizada/cancelada
Oferta / reserva	Fecha, importe, estado, motivo de rechazo o desistimiento
Cierre	Fecha escritura, importe, vivienda, fuente de verificación
Retirada	Fecha y causa: venta acreditada, desistimiento o desconocida

Cálculos que sí serían defendibles

Contactos únicos por vivienda y mes; visitas realizadas por contacto cualificado; ofertas por visita; cierres de una cohorte de contactos tras suficiente seguimiento; mediana de días desde alta hasta reserva o escritura, indicando cuál; y descuento entre precio inicial y cierre de la misma vivienda.

No mezclar cohortes: dividir cierres de este mes entre contactos de este mes puede enfrentar compradores de meses distintos. Separar también las viviendas aún activas: medir solo las ya vendidas puede sesgar el tiempo de comercialización.

Información municipal pendiente

Desglose de compraventas nueva/usada; importe medio por operación; muestra válida de precios; contactos municipales por portal; solicitudes de vivienda protegida si interesan; licencias y entregas de promociones. Ninguno se rellena con una estimación no identificada.

Fuentes consultadas

Todas las fuentes se consultaron el 16 de noviembre de 2026. Los portales pueden devolver versiones indexadas anteriores; la fecha de consulta no certifica una captura en tiempo real.

S1 | Ministerio de Vivienda. Tabla 2: transacciones municipales

Hoja Total; fila Excel 1340. Última columna: 2T2026 provisional. Datos notariales.

https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/sedal/34010210.XLS

S2 | Universidad de Zaragoza. Mercado Inmobiliario de Aragón, 3T2026

Páginas 24, 27-29 y 42. Fuente declarada: Colegio de Registradores. Referencias municipales interanuales.

https://catedramercadoinmobiliario.unizar.es/wp-content/uploads/Informe_Aragon_2026_3T-2.pdf

S3 | Idealista. Histórico municipal de precios de oferta

Serie consultada hasta octubre de 2026. La portada devolvió una versión anterior; se prioriza el histórico.

https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/aragon/zaragoza-provincia/cuarte-de-huerva/historico/

S4 | Fotocasa. Índice municipal de precios

Octubre de 2026. Fuente declarada: anuncios del portal. Tamaño de muestra no visible.

https://www.fotocasa.es/es/indice-precio-vivienda/cuarte-de-huerva/todas-las-zonas

Fuentes consultadas (continuación)

Todas las fuentes se consultaron el 16 de noviembre de 2026. Los portales pueden devolver versiones indexadas anteriores; la fecha de consulta no certifica una captura en tiempo real.

S5 | Idealista. Metodología 2026

Páginas 3, 5-8. Oferta, depuración, mediana y agregación ponderada; ventana de anuncios de tres meses.

https://st3.idealista.com/cms/archivos/static/price-indicator/es-metodologia-informes-de-precios-vivienda-2026.pdf

S6 | Idealista. Oferta municipal visible

Versión consultada: 119 resultados. No es censo de viviendas únicas ni captura garantizada en tiempo real.

https://www.idealista.com/venta-viviendas/cuarte-de-huerva-zaragoza/

S7 | Fotocasa. Oferta municipal visible

Cabecera consultada: 39 resultados; resumen textual: 46. Recuento inconsistente, excluido del stock estimado.

https://www.fotocasa.es/es/comprar/viviendas/cuarte-de-huerva/todas-las-zonas/l

S8 | Ibercaja. Presentación del informe 3T2026

Presentación: 9 de noviembre de 2026. Confirma disponibilidad del informe del tercer trimestre.

https://www.ibercaja.com/detalle-sala-de-prensa/noticias/10084

Autoría y alcance

Selección, contraste y análisis editorial: RATH. Estadísticas atribuidas a sus productores. Se conservan los ficheros oficiales descargados y sus huellas SHA-256 en el expediente de investigación. No se dispone de acceso a microdatos de compraventa ni a estadísticas privadas de demanda.