01 | RESUMEN EJECUTIVO

Zaragoza capital
Mercado residencial 2026

Informe de RATH sobre el municipio de Zaragoza, con fecha de corte de la investigación de 16 de noviembre de 2026. Se presenta el último dato verificado de cada serie. No es un cierre del año natural.

Indicador	Resultado	Periodo / fuente
Compras notariales	4.279	Enero-junio 2026 [S1]
Variación mismo semestre	-10,1 %	Frente a 4.762 en 2025 [S1]
Compras registradas trimestrales	2.016	Julio-septiembre 2026 [S2]
Compras registradas acumuladas	8.432	12 meses hasta 3T2026 [S2]
Precio registrado por m²	2.454 €/m²	Media interanual a 3T2026 [S2]
Importe registrado por vivienda	202.449 €	Media interanual a 3T2026 [S2]
Índice de oferta Idealista	2.363 €/m²	Octubre 2026 [S3]
Índice de oferta Fotocasa	2.243 €/m²	Octubre 2026 [S5]

La señal principal

Las series consultadas muestran menor actividad en los periodos comparados, mientras los indicadores de precio permanecen por encima de sus referencias de un año antes. Las medias de oferta y de operaciones describen muestras diferentes.

Lectura de RATH

La comercialización requiere atender al barrio, al producto y al presupuesto del comprador. El aumento de una media municipal no garantiza el precio ni el plazo de venta de una vivienda concreta.

No se ha verificado un recuento municipal completo de contactos de compradores, visitas, ofertas o reservas. El estudio identifica esas carencias y los datos necesarios para completarlas.

02 | COMPRAVENTAS NOTARIALES

Las compras del primer semestre

La tabla oficial del Ministerio contabiliza operaciones notariales. Permite comparar los mismos meses de 2025 y 2026, con el segundo trimestre de 2026 señalado como provisional. [S1]

Periodo	2025	2026	Variación
Primer trimestre	2.308	2.057	-10,9 %
Segundo trimestre	2.454	2.222*	-9,5 %
Primer semestre	4.762	4.279*	-10,1 %

* Incluye dato provisional. Cálculos de RATH: (valor 2026 / valor 2025 - 1) × 100. Para el semestre: (4.279 / 4.762 - 1) × 100 = -10,14 %.

Menos operaciones que un año antes

Son 483 compraventas menos en el primer semestre. Dentro de 2026, el segundo trimestre supera al primero en 165 operaciones (+8,0 %). Esa mejora secuencial no contradice la caída frente a los mismos meses del año anterior. [S1; cálculos RATH]

Antecedentes de la misma serie

Año completo	Operaciones notariales
2022	8.901
2023	7.786
2024	8.554
2025	9.127

La serie pasó de una caída en 2023 a aumentos en 2024 y 2025. El primer semestre de 2026 se sitúa por debajo del mismo periodo de 2025. No se extrapola este resultado a un cierre anual. [S1]

Operaciones no equivale a personas compradoras: una compra puede tener varios adquirentes. El fichero consultado termina en 2T2026; no se inventa el acumulado enero-septiembre de esta serie.

03 | ACTIVIDAD REGISTRADA

Qué aporta el tercer trimestre

La estadística registral permite observar un periodo más reciente, pero contabiliza un momento diferente de la operación. No debe sumarse a la serie notarial ni emplearse para completar sus trimestres faltantes.

Indicador registral municipal	Resultado
Operaciones julio-septiembre 2026	2.016
Variación frente a abril-junio 2026	-3,7 %
Variación frente a julio-septiembre 2025	-11,8 %
Operaciones últimos doce meses a septiembre	8.432
Variación anual del acumulado de doce meses	-5,6 %

Fuente: Universidad de Zaragoza, informe 3T2026, página 24; datos del Colegio de Registradores. [S2]

Cómo interpretar los dos periodos

Los 2.016 corresponden a un trimestre. Los 8.432 corresponden a octubre de 2025-septiembre de 2026. Ninguno de estos dos datos representa las compras realizadas exclusivamente entre enero y septiembre de 2026.

Municipio y provincia son mercados distintos

El acumulado provincial es de 12.901 operaciones registradas. Incluye la capital y el resto de municipios, por lo que no se suma a las 8.432 de la ciudad. La cifra provincial se utiliza solo como contexto. [S2, p. 27]

Lectura de RATH

El descenso del trimestre frente al mismo periodo de 2025 refuerza la señal de moderación que ya aparece en las compraventas notariales del primer semestre. No demuestra por sí solo una caída de precios, una ausencia de interés o un traslado de compradores a la periferia.

04 | PRECIOS DE OPERACIONES

Cuánto se registra por vivienda

Media interanual a 3T2026	Municipio	Provincia
Precio por metro cuadrado	2.454 €/m²	1.953 €/m²
Variación anual del precio por m²	+14,4 %	+10,4 %
Importe por vivienda	202.449 €	167.657 €
Variación anual del importe por vivienda	+16,4 %	+12,0 %

Fuente: informe 3T2026, páginas 38 y 55. Medias interanuales actualizadas a septiembre; no precios exclusivos del trimestre. [S2]

Dos métricas que responden a preguntas distintas

El importe medio por vivienda ayuda a describir el volumen económico de las compras registradas. El precio por metro cuadrado aporta una referencia unitaria. Ambos dependen de la composición de las viviendas transmitidas y no son una tasación de cualquier inmueble.

La subida del importe por vivienda puede combinar variaciones del precio unitario y de las características de lo vendido. Sin microdatos no se atribuye todo el cambio a la revalorización de una vivienda idéntica.

Lo que no se calcula con estas medias

No se divide el importe medio por el precio medio por metro cuadrado para afirmar una superficie media exacta: el cociente de medias no garantiza ese resultado. Tampoco se estima la facturación total multiplicando medias por operaciones sin conocer la muestra y las ponderaciones.

Limitaciones de la muestra

No se ha verificado en las tablas utilizadas el número de observaciones válidas de precios, su mediana o su distribución por barrios. No se presupone que las 8.432 compraventas entren íntegramente en el cálculo de precios.

05 | PRECIOS DE OFERTA

El precio publicado y su evolución

Los índices de anuncios aportan contexto sobre el mercado ofertado. Se muestran por separado y no se promedian, porque cada portal trabaja con una muestra y un procedimiento propios. [S3-S6]

Mes de 2026	Idealista €/m²	Fotocasa €/m²
Enero	2.263	2.169
Marzo	2.302	2.204
Junio	2.342	2.203
Septiembre	2.350	2.224
Octubre	2.363	2.243

En octubre, la variación anual publicada es del +7,7 % en Idealista y del +7,0 % en Fotocasa. Son variaciones frente a octubre de 2025, no el crecimiento acumulado desde enero. [S3-S5]

Cambio de método

Idealista anuncia una revisión desde julio de 2026. Su documento describe selección de anuncios activos en una ventana de tres meses, depuración de duplicados, mediana en zonas finales y agregación ponderada. No es una media simple de todos los anuncios que se ven hoy. [S6]

No es un margen de negociación

Los 2.454 €/m² registrados y los índices de oferta de octubre corresponden a inmuebles, periodos y métodos diferentes. Su diferencia no permite afirmar cuánto se negocia ni si se compra por encima del precio pedido.

Para medir rebajas de cierre hacen falta el precio inicial y el precio final de las mismas viviendas. La comparación de índices municipales no sustituye ese seguimiento.

06 | DIFERENCIAS ENTRE ZONAS

Zaragoza no tiene un único mercado

Selección de zonas del mapa comercial de Idealista. Todos los valores corresponden al índice de oferta de octubre de 2026 del mismo portal. No son precios de operaciones ni una clasificación oficial de distritos. [S3]

Zona del portal	€/m²	Variación anual
Centro	3.059	+10,4 %
Actur	2.941	+8,6 %
Universidad San Francisco	2.790	+8,5 %
Casablanca	2.763	+19,4 %
Montecanal-Valdespartera-Rosales del Canal	2.500	+11,8 %
Miraflores San José	2.470	+4,7 %
Casco Histórico	2.372	+7,9 %
Miralbueno	2.339	+4,8 %
Arrabal-Barrio Jesús	2.305	+6,1 %
Almozara	2.278	-6,0 %
Delicias	2.274	+9,8 %
Las Fuentes	2.237	+7,9 %
Torrero-La Paz	2.214	+16,3 %
Oliver y Valdefierro	1.963	+7,5 %

Qué permite concluir

Hay diferencias de nivel y evolución dentro de la ciudad. La caída anual de una zona puede coexistir con la subida del índice municipal. La referencia correcta para una vivienda debe acercarse a su ubicación y características, sin utilizar automáticamente la zona más cara.

Selección no exhaustiva. No se equiparan estas zonas a las de Fotocasa: las delimitaciones y agrupaciones difieren. No se dispone de la muestra válida de cada zona para calcular intervalos de precisión.

07 | OFERTA Y DEMANDA

Cuánto interés podemos medir

La página municipal de venta de Idealista devolvió 2.340 resultados en la versión consultada. Es un recuento publicitario de un portal, no un inventario municipal de viviendas únicas. Puede incluir unidades de promociones, duplicados o productos con distinta disponibilidad. [S7]

Solicitudes de compradores

Indicador municipal	Estado de verificación
Contactos únicos de compradores en 2026	No disponible en este estudio
Visitas, ofertas y reservas	No verificadas para todo el municipio
Mediana de días hasta vender	No verificada
Rebaja final de las mismas viviendas	No verificada
Altas y bajas mensuales depuradas	Sin serie municipal contrastada

No se traduce el número de anuncios en compradores. Tampoco se consideran ventas las retiradas, ni se obtiene una tasa de absorción mezclando el stock de hoy con compras acumuladas de otro periodo.

El dato provincial no sustituye al municipal

El informe regional recoge 4.316 ofertas de venta para la provincia de Zaragoza en septiembre. No se compara directamente ese indicador con los 2.340 resultados del portal municipal, por diferencias de ámbito, fecha y elaboración. [S2, p. 46; S7]

Qué añadir con datos de RATH

Una exportación anonimizada de anuncios y CRM permitiría estudiar contactos únicos por vivienda y canal, visitas realizadas, ofertas y cierres por cohortes. Los resultados describirían la cartera de RATH, sin atribuirlos automáticamente a toda Zaragoza.

Solicitudes significa aquí consultas de compradores. Inscripciones de vivienda protegida, peticiones de ayudas o solicitudes hipotecarias son indicadores diferentes.

08 | ALQUILER Y CONTEXTO

La renta anunciada tampoco es el contrato

El índice municipal de Idealista alcanza 12,4 €/m² al mes en octubre de 2026, con un crecimiento anual del 9,6 %. Es renta anunciada de la muestra del portal, no renta media de todos los alquileres de la ciudad. [S8]

Otra referencia, con otro periodo

El informe regional publica para Zaragoza municipio una renta vinculada a fianzas de 696 € en 2025, frente a 640 € en 2024. La referencia corresponde al Gobierno de Aragón y tiene definición y periodo distintos de la oferta de octubre de 2026. [S2, p. 52]

No se divide una referencia en euros por vivienda entre un índice de euros por metro cuadrado para reconstruir una superficie, ni se interpreta su diferencia como descuento del contrato.

Qué implica para propietarios e inversores

La decisión de alquilar o comprar para arrendar requiere estudiar renta alcanzable en comparables equivalentes, costes, mantenimiento, disponibilidad y características de la vivienda. El índice municipal no garantiza la renta individual ni la rentabilidad.

No se ofrece una rentabilidad bruta de Zaragoza dividiendo el índice de alquiler por el de compraventa: no conocemos la equivalencia de sus muestras ni si representan las mismas tipologías. Una estimación de inversión debe construirse para un inmueble y unos supuestos explícitos.

Obra nueva y vivienda usada

El estudio no ha verificado un desglose municipal completo de operaciones, precios y solicitudes por nueva/usada. No se trasladan a Zaragoza capital los porcentajes autonómicos. Los calendarios de entrega de promociones pueden influir en las series, pero su aportación concreta no se ha cuantificado aquí.

09 | LECTURA DE RATH

Cómo usar este informe

Si vas a vender

La menor actividad en los periodos comprobados aconseja revisar competencia, respuesta de visitas y capacidad de compra. El precio de salida debe apoyarse en viviendas comparables por zona, tamaño, estado, ascensor, anexos y disponibilidad. Una subida de la media no asegura una venta rápida.

Si vas a comprar

Conviene valorar el coste completo y el uso que necesitas: importe de compra, gastos, posibles reformas y financiación. Un menor precio por metro cuadrado puede corresponder a una vivienda mayor o con superficies auxiliares. Comparar denominadores y anexos evita conclusiones engañosas.

Qué haría falta para completar el estudio

Desglose municipal nueva/usada; muestra válida y distribución de precios; inventario de viviendas únicas y su evolución; contactos por portal y vivienda; visitas, ofertas y reservas; y cierre acreditado de las viviendas retiradas. Sin esos datos no se afirma haber censado toda la oferta o demanda de 2026.

Texto introductorio para la web

¿Cómo evoluciona el mercado inmobiliario de Zaragoza en 2026? En este informe de RATH encontrarás las compraventas disponibles, los precios registrados y anunciados y las diferencias entre zonas de la ciudad. Explicamos qué muestran los datos, cómo interpretarlos y qué información falta para completar la visión del mercado.

Metodología y autoría

RATH realiza la selección, el contraste y la interpretación editorial de estadísticas atribuidas a sus productores. Se distinguen municipio y provincia, notaría y Registro, trimestre y últimos doce meses, oferta y operación. Las variaciones propias se identifican como cálculos de RATH.

Fecha de corte: 16 de noviembre de 2026. Año en curso. Los datos provisionales pueden revisarse. El estudio aporta contexto comercial; no es una valoración individual ni una predicción puntual de precios.

10 | FUENTES Y TRAZABILIDAD

Fuentes consultadas

Consulta y contraste: 16 de noviembre de 2026. Las páginas web pueden devolver versiones indexadas anteriores. La fecha de consulta no garantiza una captura en tiempo real del inventario.

S1 | Ministerio de Vivienda | Transacciones por municipios

Hoja Total; Zaragoza municipio: fila Excel 1541. Última columna 2T2026 provisional. Archivo oficial consultado el 16/11/2026.

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

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

Páginas 24, 27, 38, 46, 52 y 55. Datos del Colegio de Registradores, salvo oferta provincial de portales y fianzas de alquiler del Gobierno de Aragón.

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

S3 | Idealista | Precios de oferta: municipio y zonas

Octubre de 2026. Se conservan los nombres de las zonas del portal; no se equiparan sin comprobación a distritos administrativos.

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

S4 | Idealista | Histórico de venta municipal

Serie mensual consultada hasta octubre de 2026.

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

Fuentes consultadas (continuación)

Consulta y contraste: 16 de noviembre de 2026. Las páginas web pueden devolver versiones indexadas anteriores. La fecha de consulta no garantiza una captura en tiempo real del inventario.

S5 | Fotocasa | Índice de venta de Zaragoza capital

Octubre de 2026; fuente declarada: anuncios de Fotocasa. Sin tamaño de muestra visible.

https://www.fotocasa.es/es/indice-precio-vivienda/zaragoza-capital/todas-las-zonas

S6 | Idealista | Metodología de precios 2026

Selección de anuncios, depuración, mediana y agregación ponderada. Actualización metodológica anunciada desde julio de 2026.

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

S7 | Idealista | Oferta visible en venta de Zaragoza

Versión consultada: 2.340 resultados. No constituye censo depurado ni captura garantizada en tiempo real.

https://www.idealista.com/venta-viviendas/zaragoza-zaragoza/

S8 | Idealista | Histórico de alquiler municipal

Octubre de 2026. Renta de oferta por m² y mes; no renta de contratos firmados.

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