

La demanda de vivienda crece un 14% en Zaragoza

Por su parte, la oferta inmobiliaria en venta disminuye un 18%.
Con ello, el precio de la vivienda en la ciudad sube un 15,3%.

Zaragoza, 7 de mayo de 2025.- La demanda de compraventa de vivienda en la ciudad de Zaragoza crece un 14%, mientras que la oferta de vivienda a la venta disponible en la ciudad disminuye un 18%. Con ello, el precio de la vivienda también sube, lo hace un 15,3%, lo que sitúa el metro cuadrado en la ciudad en 1.955 euros (en 2024 se situó en 1.695 euros/m²).

Por su parte, las operaciones de compraventa de vivienda de segunda mano, un total de 7.623 transacciones en la ciudad de Zaragoza (según fuentes oficiales del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana) han crecido un 12,8% en el último año.

Son datos y conclusiones extraídos del *Informe sobre el mercado de la vivienda en Zaragoza*, estudio elaborado por el Grupo Tecnocasa, que ha sido presentado esta mañana en rueda de prensa en la capital aragonesa.

MERCADO INMOBILIARIO

Lázaro Cubero, director de Análisis del Grupo Tecnocasa, ha comentado: *'Con una demanda en aumento, y una oferta que no llega a cubrir toda la demanda actual, los días necesarios para vender una vivienda también disminuyen'*. Ahora, en la ciudad de Zaragoza se necesitan **80 días para vender una vivienda**. Este dato se extrae de las operaciones intermediada por el Grupo Tecnocasa en la ciudad de Zaragoza.

El inmueble tipo vendido en Zaragoza es el de una vivienda sin ascensor (60%), de entre 60 y 80 metros cuadrados (46,4%), de 3 dormitorios (59%) y con una antigüedad media de la finca de entre 40 y 60 años (48,2%).

'Con relación al precio de compra, el 56,7% de las viviendas vendidas está en la franja de entre 75.000€ y 150.000€', ha destacado Carlos Alonso, Área Manager y responsable del Grupo Tecnocasa en Aragón, quien ha añadido que *'la franja de pisos de 75.000€ o menos están bajando en la ciudad'*. En 2024, esta franja suponía en 22% de las operaciones realizadas mientras que en estos primeros meses de 2025 ha bajado al 11,7%. Por su parte, sí crece la franja de entre 150.000€ y 225.000€, que pasa del 19,7% al 25%.

Por su parte, el comprador actual tiene las siguientes características: compra primera vivienda (63,6%), con el objetivo de residir en ella, adquiere el inmueble con hipoteca (78,2%), tiene entre 25 y 44 años (70%), es de nacionalidad española (89%), cuenta con un contrato laboral indefinido (76,4%) y tiene estudios universitarios (51,4%). Es importante destacar también el dato de compras hechas como inversión, que en la ciudad de Zaragoza se sitúa en 2025 en el 33,6% (por encima de la media nacional que está en el 25,5%).

Finalmente, el precio del alquiler en la ciudad también ha subido en el último año. La subida ha sido del 10,8%, con el metro cuadrado ahora en la ciudad en 11,9€. Desde 2014 (6,3€/metro cuadrado) el precio del alquiler en Zaragoza ha subido un 88,8%. Ahora, la franja de alquiler más común en la ciudad es la que está comprendida entre los 600€ y 800€, que engloba 66% de las operaciones intermediadas.

¿HAY MARGEN DE NEGOCIACIÓN?

'Sí, sigue habiendo margen de negociación entre comprador y vendedor a la hora de cerrar una operación', ha confirmado Cubero. La *'rebaja'* o negociación actual en Zaragoza está en el 4,1%, 2,1 puntos inferior al dato de 2024 (6,2%). Además, Cubero ha puntualizado que *'un 15% de la oferta de vivienda en la ciudad está sobrevalorada y no sale al mercado con un precio inicial correcto'*.

MERCADO FINANCIERO

El *Informe sobre el mercado de la vivienda en Zaragoza* también analiza los principales datos relativos a la concesión de hipotecas. Según Pablo Morata, consultor Kiron en Aragón, en 2025, en Zaragoza el **66% de las hipotecas concedidas lo han sido a tipo de interés fijo**. Este dato es muy superior al de los años 2024 (59,4%) y, sobre todo, 2023 (42,5%). Asimismo, y según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en la ciudad de Zaragoza en 2024 el número de hipotecas creció un 8,6%.

COMPRAR VS ALQUILAR EN ZARAGOZA

Si comparamos la compra de una vivienda en la ciudad de Zaragoza vs el alquiler de la misma, vemos datos interesantes. **Una persona que cuente con ahorros previos puede obtener actualmente una cuota hipotecaria inferior a un alquiler**.

A modo de ejemplo, por un inmueble tipo en Zaragoza de 133.000€ (68 metros cuadrados), con una hipoteca de 106.400€ (80% del valor del inmueble), a un interés anual del 2,3% y a un plazo de 25 años, la cuota mensual del préstamo sería de 467€, mientras que la renta mensual al alquilar el inmueble subiría a 809€, con una diferencia a favor de la compra de -342€. Morata ha destacado que *'a largo plazo, la opción de comprar es siempre más rentable que el alquiler'*.

DINAMISMO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ARAGÓN

El estudio del dinamismo del mercado inmobiliario de compraventa en España se realiza a partir de dos premisas (segunda mano y obra nueva) en diferentes niveles geográficos (Comunidad Autónoma, provincia y, finalmente, población).

Las fuentes utilizadas son de información pública: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Catastro; y para el estudio se ha utilizado la ratio de rotación, porcentaje que mide las ventas anuales que se realizan cada 100 viviendas.

Con relación al dinamismo inmobiliario en Aragón vemos que esta comunidad tiene un dinamismo del 2,37, dato inferior a la media nacional (que es de 2,82 ventas cada 100 viviendas). Asimismo, el dato de 2024 en Aragón (2,37) es el más alto de toda la serie histórica de la comunidad y demuestra el fuerte dinamismo que ha tenido en 2024.

La provincia aragonesa más dinámica es Zaragoza (2,52), seguida de Huesca (2,31) y Teruel (1,76). Si acotamos un poco más el territorio, las poblaciones más dinámicas en segunda mano son Cuarte de Huerva (4,3) y Sabiñánigo (3,72), mientras que en obra nueva destaca Cuarte de Huerva (1,49).

SOBRE EL GRUPO TECNOCASA

La historia de Tecnocasa empieza en 1980 en Milán (Italia). En 1986 adopta la fórmula de franquicia, la misma que utiliza en España. Con una innovadora estrategia comercial basada en la exclusividad de servicios para la red de oficinas, el Grupo Tecnocasa es el grupo inmobiliario y de intermediarios de crédito líder en España y en Europa, con presencia en 10 países de todo el mundo y más de 4.000 oficinas franquiciadas.

El Grupo Tecnocasa abrió sus primeras oficinas en España en 1994. Desde entonces, ha evolucionado hasta convertirse en la red inmobiliaria y de intermediarios de crédito líder del país, donde opera a través de 3 marcas en franquicia: Tecnocasa, Kiron y Tecnorete, y cuenta con más de 910 oficinas franquiciadas. Kiron, la red de intermediarios de crédito del Grupo Tecnocasa, cumple este año sus 30 años de actividad en España. Más información en: www.tecnocasa.es y en <https://prensa.tecnocasa.es>.