



**Universidad**  
**Zaragoza**

---

## TRABAJO FIN DE GRADO

ANALISIS Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE  
ZARAGOZA EN 2025

Autor:

Jorge Blanco Rami

Director:

Eduardo Francisco Pozo Remiro

Facultad de Economía y Empresa, Universidad de Zaragoza

2026

# ÍNDICE

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Introducción .....                                                              | 3  |
| 1.1 Justificación .....                                                            | 5  |
| 1.2 Objetivos del trabajo .....                                                    | 5  |
| 2. La vivienda como activo económico en España .....                               | 6  |
| 3. Análisis económico del mercado inmobiliario español .....                       | 8  |
| 3.1 Oferta en el mercado inmobiliario .....                                        | 9  |
| 3.2 Demanda del mercado inmobiliario.....                                          | 11 |
| 3.4 Factores macroeconómicos e institucionales .....                               | 14 |
| 3.5 El mercado de alquiler en España.....                                          | 20 |
| 3.6 Ley de vivienda de 2023 .....                                                  | 22 |
| 3.7 ¿Hay solución para este problema?.....                                         | 22 |
| 4. Análisis en Zaragoza.....                                                       | 24 |
| 4.1 Oferta en el mercado inmobiliario en Zaragoza .....                            | 25 |
| 4.2 Demanda en el mercado inmobiliario de Zaragoza .....                           | 26 |
| 4.3 Evolución de los precios de la vivienda en Zaragoza .....                      | 27 |
| 4.4 Mercado del alquiler en Zaragoza .....                                         | 28 |
| 5. El mercado emergente del alquiler por habitaciones .....                        | 29 |
| 6. Oportunidades e inversión en Zaragoza .....                                     | 31 |
| 7. Distribución y evolución del precio de la vivienda por barrios en Zaragoza..... | 33 |
| 8. Perspectivas de futuro del mercado inmobiliario en Zaragoza.....                | 34 |
| 9. Conclusiones .....                                                              | 35 |
| 10. Bibliografía y Webgrafía .....                                                 | 37 |

# 1. Introducción

El acceso a la vivienda se ha consolidado como uno de los principales retos económicos y sociales en España durante las últimas décadas. El barómetro del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) indica que la vivienda es el principal problema de España, según los encuestados desde diciembre de 2024. El déficit de vivienda, el precio del suelo, del alquiler, los cambios en la financiación hipotecaria, el atractivo del mercado inmobiliario para invertir y la falta de un parque de vivienda pública han generado un grave problema en España, especialmente entre los jóvenes que no pueden permitirse la compra de una vivienda.

España se encuentra con máximos históricos del precio de la vivienda, según la web de referencia de venta inmobiliaria en España (Idealista). En 2007 se rompió la barrera de los 2100€/m<sup>2</sup> y en junio de 2025 se alcanzaron los 2400€/m<sup>2</sup>. El precio de la vivienda lleva casi 10 años consecutivos de alzas.

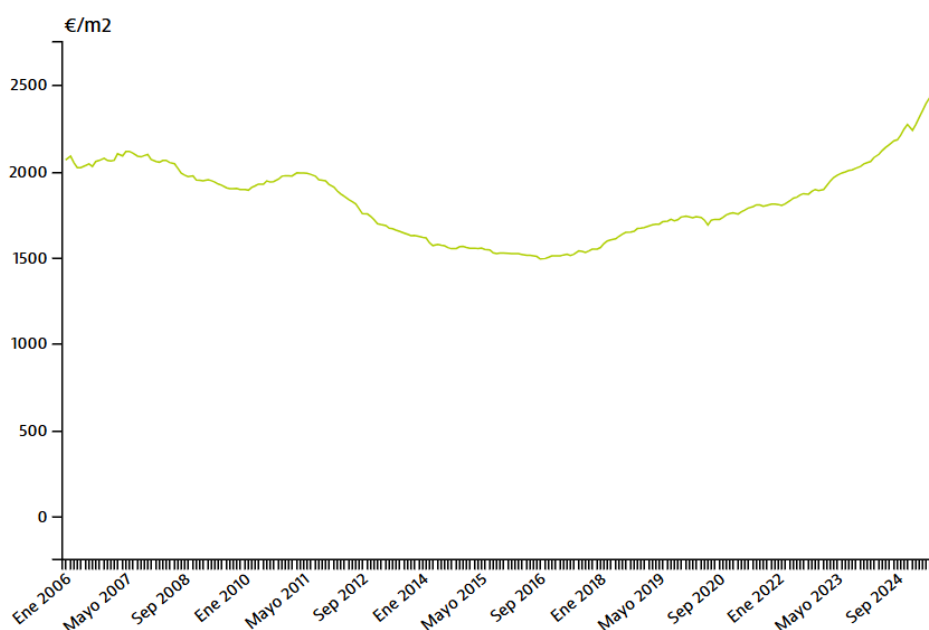


Gráfico 1: Precio del m<sup>2</sup> en España (fuente: idealista)

El punto de partida en España es diferente, el mercado inmobiliario no se encontraba tan inflado como antes, años después del pinchazo comenzó una nueva fase de crecimiento partiendo de precios relativamente bajos. Entre los años 2008 y 2013 los precios de la vivienda cayeron de manera pronunciada ajustando los precios a los valores reales del mercado.

No se puede entender la evolución de los precios ni la situación actual sin tener en cuenta la crisis financiera e inmobiliaria de 2008. Esta comenzó con la expansión del crédito y la formación de una burbuja en inmobiliaria en varios países (España entre ellos). Tras la quiebra de Lehman Brothers se produjo una fuerte restricción del crédito y una pérdida de confianza en los mercados. En España se agravó con el estallido de la burbuja inmobiliaria, generando un exceso de viviendas sin vender y la quiebra de numerosas empresas, promotoras y bancos.

Cuando se hace referencia al colapso del mercado inmobiliario, hay que atender también al resto de sectores de la economía. Este colapso vino acompañado de una grave crisis económica, desempleo masivo y restricciones crediticias. En 2008 se produjo una caída del PIB del 1.2%, derivando en una caída de los salarios y en un aumento del paro, que pasó del 8.6% al 13.9%, llegando en 2013 hasta el 22.9%, con 5 millones de españoles desempleados. También cabe destacar que, en dos años, 2008 y 2009, el superávit público español del 2% del PIB se revertió en un déficit del 11%, con el consiguiente aumento de la deuda pública, que alcanzó una cifra récord del 96.1% del PIB. La crisis tuvo un impacto muy negativo en la confianza de los consumidores: el consumo interno español disminuyó de manera considerable, lo cual afectó negativamente a negocios, ventas e inversión.

En España la posesión de vivienda ha sido a lo largo de la historia una aspiración muy arraigada en la cultura económica de este país, pues siempre ha sido percibida como un refugio para el ahorro e inversión, por eso es relevante analizar el mercado de la vivienda desde una perspectiva empresarial. Esta cultura de la vivienda, muy arraigada en las familias españolas y, en nuestro pasado reciente, fuertemente impulsada por las políticas franquistas de promoción de la vivienda en propiedad han llevado a España a ser el país de la UE con más propietarios dentro de los cinco más poblados. El aumento de la demanda y de los precios reactiva el interés de inversores, que perciben la vivienda como una oportunidad de negocio segura y con altas rentabilidades.

En los últimos años, se ha experimentado un crecimiento significativo tanto en los precios de la vivienda como en el número de compraventas. El encarecimiento de suelo, materiales, inflación, el aumento de la demanda y la oferta limitada en determinadas zonas ha causado este aumento de precios. Tanto el mercado español como el de Zaragoza se encuentran actualmente en una fase de enorme crecimiento: en el caso de nuestra ciudad los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), entre junio de 2024 y

junio de 2025 muestran un aumento de las compraventas de vivienda de un 37.7%, pasando de 1.213 a 1.670.

El fuerte aumento de la demanda y de los precios ha generado (y sigue generando) problemas de accesibilidad de la vivienda, especialmente entre los más jóvenes, de ahí que sea uno de los principales problemas para los españoles según el CIS.

Este análisis se centrará en el mercado inmobiliario de Zaragoza con una comparativa con el resto de grandes ciudades de España.

## **1.1 Justificación**

La elección de un análisis del mercado inmobiliario en Zaragoza es una decisión tomada debido al foco que existe en el debate público respecto a la vivienda. El alto crecimiento de la demanda y precios y el aumento de las inversiones por parte de los empresarios y grandes fortunas en el ladrillo han aumentado el mi interés personal de conocer cómo se encuentra el parque de vivienda en Zaragoza, así como su comparativa con otras ciudades y rentabilidades.

La elección de centrarme en Zaragoza se basa en el interés por estudiar un mercado menos tensionado, pero con un alto potencial de crecimiento y oportunidades. A través del análisis busco conocer las razones y consecuencias de los precios en esta ciudad. Y, mediante la comparación con otras ciudades, se evaluarán fortalezas, debilidades y ventajas competitivas que tiene frente a estas.

## **1.2 Objetivos del trabajo**

El objetivo principal del trabajo es la realización de un análisis económico del mercado inmobiliario en Zaragoza y su evolución en las últimas décadas. En concreto, se estudiarán cuestiones como las siguientes:

- Evolución de los precios y de la demanda en Zaragoza
- Comparación con las grandes ciudades de España en términos de precios, rentabilidad y atractivo para el inversor.
- Comparación por barrios dentro de la ciudad de Zaragoza.
- Identificación de oportunidades y riesgos desde un enfoque de inversión.

## 2. La vivienda como activo económico en España

*“Elige la vida. Elige un empleo. Elige una carrera. Elige una familia. Elige un televisor grande que te cagas. Elige pagar hipotecas a interés fijo, elige un piso piloto, elige a tus amigos”* -Mark Renton, Trainspotting-

Históricamente, el modelo educativo en España ha estado orientado hacia la búsqueda de la estabilidad, alcanzar la independencia económica, formar una familia y adquirir una vivienda en propiedad. Según Eurostat, en el año 2022, el porcentaje de población con vivienda en propiedad en España era del 76%, mientras que en los otros tres grandes países de la Unión Europea; Italia, Francia y Alemania tienen un 74.3%, 63,4 y 46,7% respectivamente.

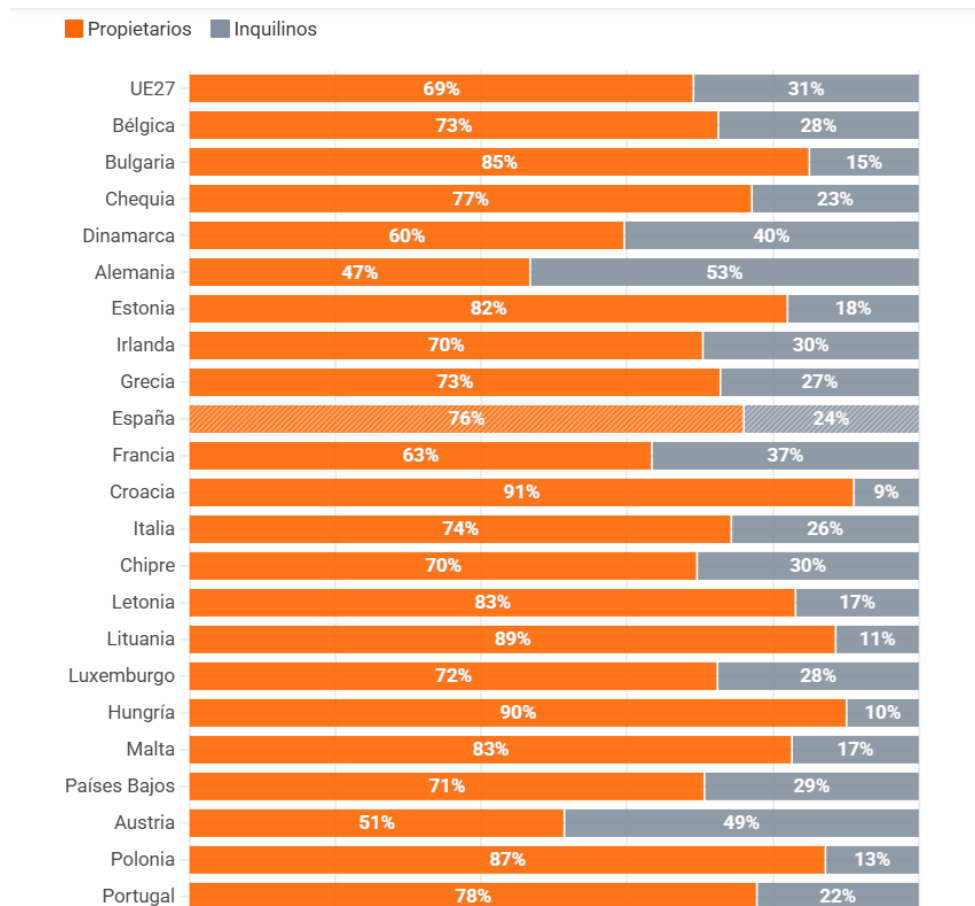


Gráfico 2: Porcentaje de población propietaria y en alquiler (fuente: Eurostat)

Mientras que en otros países como Estados Unidos las familias invierten en acciones y mercados financieros, en España siempre ha predominado la inversión en “ladrillo”, es decir, en bienes inmuebles. Esta diferencia responde a raíces culturales y económicas. En España, casi la mitad de los hogares tienen activos inmobiliarios sin contar la vivienda donde residen, suponiendo el 75% del patrimonio de los hogares.

En Estados Unidos existe una amplia difusión de productos financieros de todo tipo, incluyendo aquí los planes de pensiones y una mayor confianza general en los mercados financieros. Sin embargo, en España hay menor presencia de estos productos financieros, lo cual, sumado a la desconfianza histórica en los mercados (reforzada tras la crisis del 2008), ayuda a explicar la elevada proporción de propietarios y la preferencia por la inversión en vivienda. Este modelo de inversión en vivienda tiene consecuencias económicas sobre toda la población. En primer lugar, puede provocar precios inflados o burbujas especulativas y una mayor concentración del riesgo en el sector financiero. También afecta a la movilidad laboral, por la menor disposición a cambiar de ciudad por trabajo, lo que limita el dinamismo entre los trabajadores. Por último, también genera una desigualdad intergeneracional por acceder los jóvenes cada vez más tarde a la vivienda. Según la Encuesta Financiera de las Familias (EFF), publicado por el Banco de España, los españoles menores de 35 años con una vivienda en propiedad han caído del 69.3% en 2011 al 31.8% en 2022. Hoy en día esa cifra sería sin duda menor.

También es cierto que la construcción en 2008 llegó a representar el 12% del PIB español, muy por encima de la media europea. Esta sobrerrepresentación estaba ligada a la cantidad de crédito hipotecario que se ofrecía, facilidad de financiación y especulación inmobiliaria.

Actualmente está cambiando la forma de invertir de los españoles, principalmente de los más jóvenes y poco a poco está aumentando el interés por la inversión en bolsa, fondos indexados y en criptomonedas. Una encuesta realizada por la plataforma de inversión Scalable Capital muestra que el 28,4% de los españoles menores de 35 años invierte en acciones o ETFs, un 7% por encima de la media nacional. El informe global de Amundi <sup>1</sup> también establece que el 72% de los inversores españoles invierte online. Aunque también es cierto que se están batiendo récords de compraventa de viviendas desde hace 17 años.

Todas estas encuestas confirman que el abanico de inversión de los españoles está aumentando, pero sigue existiendo una fuerte preferencia nacional por la inversión en vivienda.

La vivienda no es solo un activo fundamental para las familias españolas, sino que también, y en consecuencia, es un motor de la economía española. Según el informe anual

---

<sup>1</sup> Publicación periódica fundamental de Amundi Asset Management, la gestora de activos líder en Europa.

del Banco de España, el empleo en las actividades inmobiliarias y construcción se incrementó en 2024 hasta el 8.2% del total del empleo y la inversión residencial supone el 5,8% del Producto Interior Bruto. También se indica en este informe que el sector servicios creció de 2023 a 2024 un 3,7%, 2,2 puntos porcentuales más que la media de la Unión Europea y achaca este incremento al elevado dinamismo de las actividades inmobiliarias.

Esto no es un fenómeno reciente: la construcción en 2008 llegó a representar el 12% del PIB español, muy por encima de la media europea. Esta sobrerrepresentación estaba ligada a la cantidad de crédito hipotecario que se ofrecía, facilidad de financiación y especulación inmobiliaria.

En conclusión, la vivienda en España no es solo el lugar en el que habita una persona o una familia, tampoco es únicamente una segunda vivienda en la que pasar las vacaciones de verano. La vivienda en España es un verdadero pilar económico con gran peso en el PIB, empleo y recaudación fiscal. El efecto que tiene sobre el resto de los sectores y la capacidad de dinamizar la economía son factores clave para la estabilidad de la economía española.

### **3. Análisis económico del mercado inmobiliario español**

En este apartado vamos a estudiar el comportamiento del mercado inmobiliario utilizando el modelo oferta-demanda. Este marco de razonamiento, relacionado con la denominada “ley de la oferta y la demanda” que se estudia desde el primer año del grado universitario, permite obtener conclusiones sobre la evolución de los precios en los distintos mercados. También, por supuesto, en el mercado inmobiliario. De acuerdo con este principio económico, tal y como se desarrolla en los siguientes apartados, aunque la oferta de vivienda desde el 2015 ha ido aumentando, la demanda lo ha hecho a un ritmo notablemente mayor, lo cual derivado en el aumento sustancial de los precios, especialmente en las grandes ciudades. Este marco es clave para abordar el análisis del mercado inmobiliario español en sus distintas dimensiones; la evolución de la oferta y la demanda, la tendencia de los precios, la influencia de los factores macroeconómicos e institucionales, así como los principales retos y perspectivas que condicionarán su futuro desarrollo.

### 3.1 Oferta en el mercado inmobiliario

El ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible ha realizado una estimación del parque de viviendas en España desde el 2001 hasta el 2024. Según los datos proporcionados, en 2001 había 21,03 millones de viviendas y en 2024, 27 millones. Esto supone un aumento de 6 millones de viviendas (un 28,4%) en 23 años.

Tal y como se refleja en el gráfico siguiente, podemos distinguir tres etapas en el crecimiento del parque de vivienda de nuestro país: una primera etapa de fuerte expansión hasta el 2009, un estancamiento debido a la explosión de la burbuja inmobiliaria hasta el 2015 y posteriormente una recuperación estable hasta el 2024.

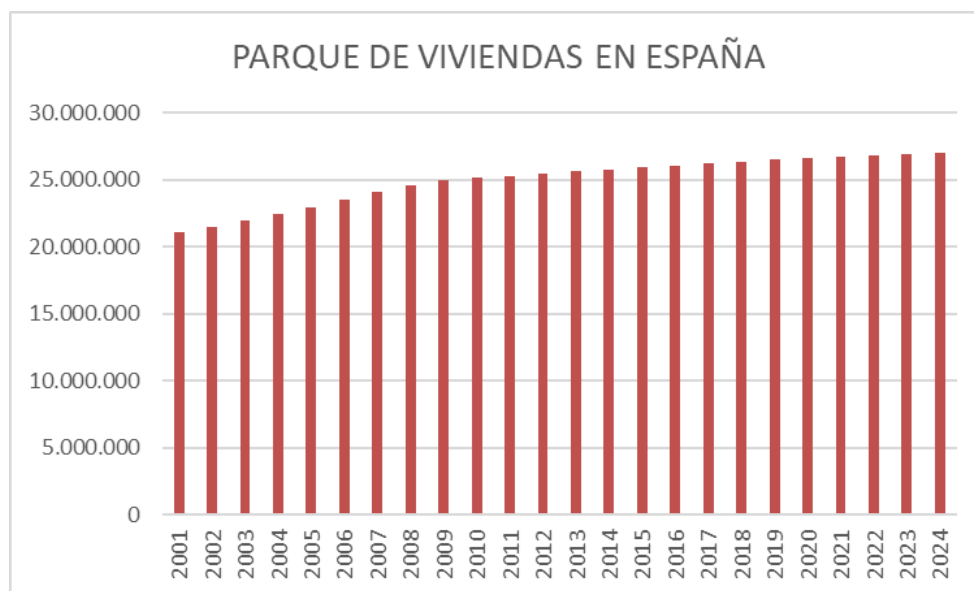


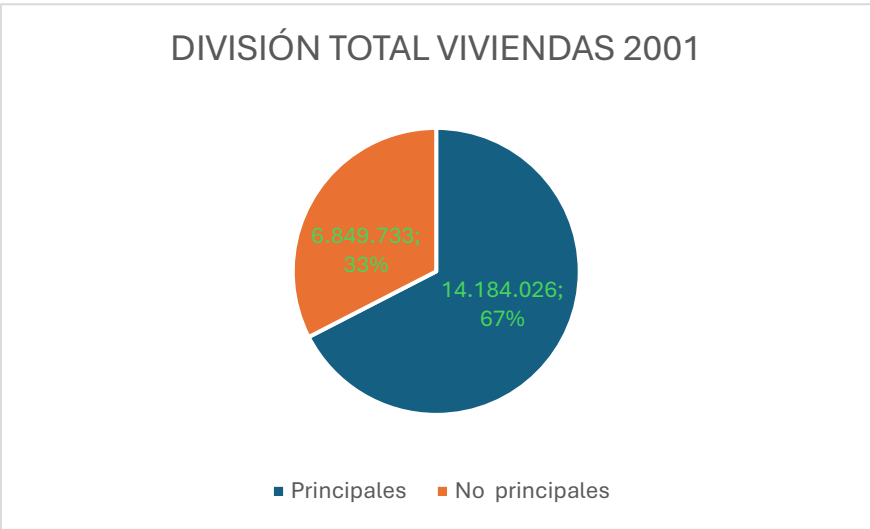
Gráfico 3: Cantidad de viviendas en España (fuente: INE)

En la primera etapa de fuerte expansión hasta el 2009 (explosión de la burbuja inmobiliaria) el número de viviendas aumentó 3,87 millones, un 18,4%, en 8 años, a un ritmo de casi medio millón de viviendas anuales.

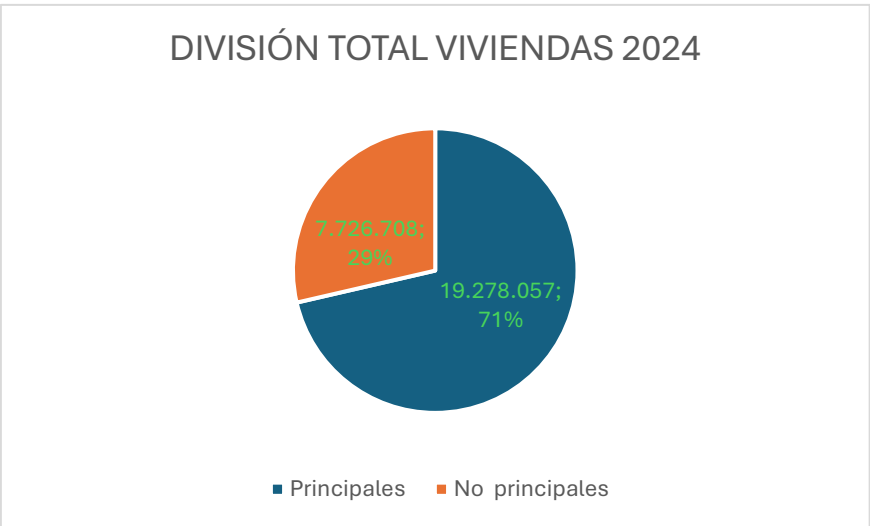
En la segunda etapa, de 2010 a 2015, el crecimiento se desaceleró. Podríamos decir que hubo un estancamiento en la creación de vivienda nueva, que aumentó de 25,1 millones a 25,9, sólo 800.000 (un 3,2%) en cinco años. Estos datos reflejan el fuerte desplome de la construcción de vivienda tras la crisis del 2008.

En 2025 nos encontramos en una tercera etapa de recuperación. Desde 2016 a 2024 ha aumentado de 26 a 27 millones el parque de viviendas, un crecimiento de un 3,7%, más estable y acorde con la demanda real.

Dentro de los datos aportado por el Ministerio, también se realiza una división entre la vivienda principal o de uso habitual y la vivienda no principal. Para facilitar la comprensión, se puede resumir en dos gráficas:



*Gráfico 4: División Total de viviendas en 2001*



*Gráfico 5: División Total de viviendas en 2024*

En 2001 había 14,18 millones de viviendas principales mientras que en 2024 hay 19,28 millones lo cual supone un incremento de 5,1 millones (35,9% más que en 2001) y aumentando el peso sobre el total de las viviendas del 67,4% al 71,4%. Teniendo en cuenta los datos aportados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) respecto a la población española, en el primer trimestre de 2001 España contaba con 40,6 millones de habitantes, cifra que se incrementó a 48,6 millones en el mismo periodo de 2024.

Es decir, la población ha aumentado un 19,7% desde 2001 mientras que el parque de vivienda ha aumentado un 35,6%. Por lo tanto, ¿Cómo puede ser que estemos atendiendo un grave problema de falta de vivienda?

Puede parecer una paradoja del mercado inmobiliario, pero no lo es. En primer lugar, el crecimiento del parque de viviendas no ha sido homogéneo ya que muchas viviendas se han construido en zonas costeras o rurales. No ha sido así en las grandes ciudades y áreas metropolitanas como Madrid y Barcelona, cuya elevada presión demográfica ha empujado los precios notablemente al alza. Esto ha desembocado en los últimos años en una situación de exceso de vivienda en zonas poco pobladas y una alta demanda y escasez en los mercados más tensionados.

En segundo lugar, hay que tener en cuenta la reducción del tamaño medio de los hogares. En 2001 la media era de casi 3 personas por hogar, mientras que en 2024 de 2,4. Esto quiere decir que teniendo en cuenta la media por hogar, se necesitan un 25% más de hogares para atender a esta disminución de la media.

Por último, una parte del parque de viviendas se compra como activo de inversión, retirando oferta del mercado y del alquiler accesible. Teniendo esto en cuenta, cabe diferenciar la accesibilidad de la disponibilidad. Los precios de compra y de alquiler son muy altos en las grandes ciudades. Por lo tanto, el problema no es solo la cantidad de viviendas sino también su distribución, uso y asequibilidad.

### **3.2 Demanda del mercado inmobiliario**

Según CaixaBank Research; *“España ha acumulado entre 2021 y 2024 un déficit de construcción de entre 515.000 y 765.000 viviendas, lo que podría explicar hasta el 39% del fuerte encarecimiento de los precios en estos años”*.

Aunque la construcción ha seguido aumentando como hemos visto en el apartado anterior, la demanda de vivienda ha experimentado un crecimiento muy superior generando un desajuste entre la oferta y la demanda que explica gran parte del encarecimiento de los precios. Este déficit recogido en el informe de CaixaBank equivale a entre el 3% y el 4% del parque total de vivienda principal en 2024 y solo el 20% de los nuevos hogares creados pudieron ser absorbidos por la obra nueva.

Analizando estos datos, la solución parecería estar clara: aumentar la construcción de vivienda nueva para paliar este desajuste estructural entre oferta y demanda. Pero ¿Por qué no se construyen más viviendas en España? La respuesta a esta pregunta reside en dos principales escollos; en primer lugar, la escasez de suelo finalista (corresponde al suelo que tiene carácter de "solar" y permite su edificación directa) y también es debido a los largos procesos para desarrollar y completar los proyectos. Las principales empresas y agentes del sector reclaman la necesidad de desbloquear la reforma de la Ley de Suelo para agilizar la transformación y dar seguridad jurídica a los planes de urbanismo. Respecto al segundo problema, un nuevo proyecto en España puede tardar en desarrollarse entre 10 y 15 años y la velocidad a la que se consumen es muy superior a la que se oferta. A estos dos problemas me parece de especial importancia nombrar otros como la escasez de mano de obra (la patronal CNC estima que faltarían 700.000 trabajadores), el aumento de los costes de construcción (en los últimos 3 años se estima un sobrecoste de entre un 12% y un 22% en los materiales y energía) y, por último, la restricción de acceso a la financiación.

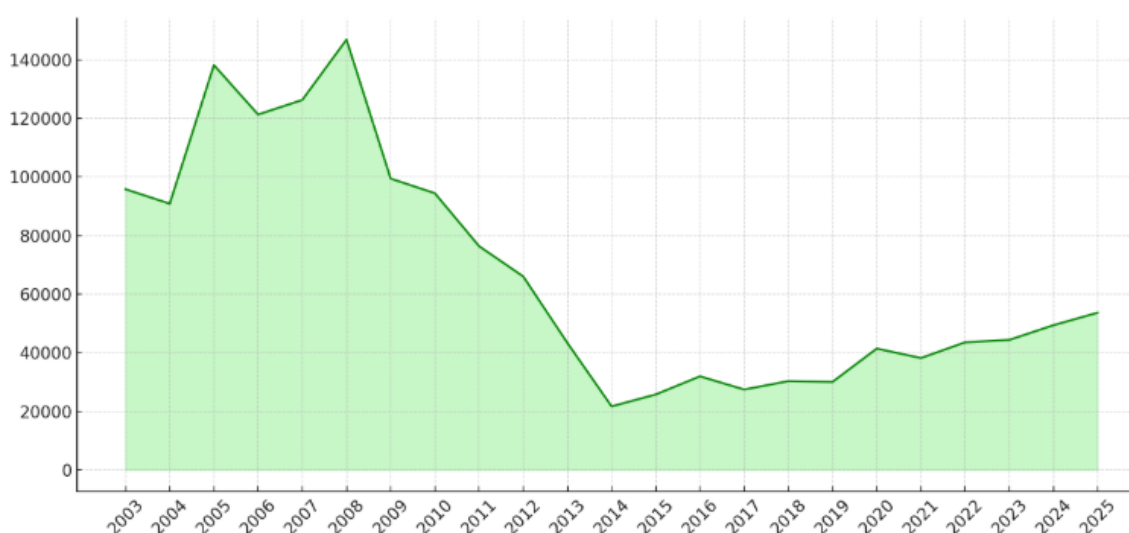
Debido a la falta de obra nueva, el encarecimiento de la vivienda ha sido mucho más pronunciado de lo esperado. El informe indica que los precios hubieran aumentado un 3,7% de no ser por la presión de la demanda. Sin embargo, el aumento anual ha sido mucho mayor: el 6%. En el primer trimestre de 2025, el precio de la vivienda ha registrado un repunte del 12,2% interanual, superando en valores nominales los máximos alcanzados en 2007.

El desajuste entre la oferta y la demanda es más pronunciado en áreas con mayor presión demográfica y turística, como Madrid, Barcelona, Valencia, Málaga o Alicante, donde la competencia por la vivienda es más intensa. También hay que tener en cuenta la creciente demanda de vivienda por parte de compradores extranjeros. Así, en 2025 el 18% de las compraventas correspondían a ciudadanos de otros países. Generalmente estos compradores tienen mayor poder adquisitivo que el comprador español, pagando mayor

precio por metro cuadrado en las zonas más demandadas y contribuyendo apreciablemente al encarecimiento de la vivienda.

Según el informe, en 2025 y 2026 se prevén entre 140.000 y 150.000 concesiones de visados de obra nueva. Sin embargo, con una demanda actual de alrededor de 720.000 viviendas, todo apunta a que este ritmo de construcción va a seguir siendo insuficiente.

Otro de los indicadores que hay que tener en cuenta es el número de hipotecas que se conceden. Con la reducción de los tipos de interés del Banco Central Europeo (BCE) y la consiguiente del Euríbor, el número de hipotecas se ha disparado hasta alcanzar las mayores cifras desde septiembre de 2010. El último dato del Instituto Nacional de Estadística corresponde a mayo de 2025, en la que se prestaron 42.274 hipotecas, lo que supone un aumento del 54,4% interanual. El importe medio de las hipotecas es de 158.153 euros y el capital total fue de casi 6.700 millones de euros, un 74,15% más que el año pasado.



*Gráfico 6: Número de hipotecas firmadas desde 2003 hasta 2025 (Fuente: INE)*

Todos estos factores sugieren que el crecimiento de los precios seguirá aumentando en los dos próximos años (se estima un incremento de un 10% en 2025 y un 6,3% en 2026).

### **3.3 Evolución de los precios de la vivienda**

El aumento de los precios de la vivienda es a día de hoy un problema en la mayoría de los países desarrollados, entre ellos y, especialmente, en España. Según un informe del

Banco de España, los precios en nuestro país han registrado una de las mayores tasas de crecimiento acumulado entre los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

Desde 1960, el precio de la vivienda se ha multiplicado por 16 en términos nominales y por dos en reales. Es de destacar no obstante que este incremento no ha sido homogéneo y progresivo a lo largo del tiempo, sino que ha habido etapas de fuertes incrementos y otras de descensos pronunciados.

Además de no ser homogéneo el incremento a lo largo del tiempo, tampoco lo ha sido en el conjunto de España. Así, comunidades autónomas como Cataluña, las Islas Baleares y la Comunidad de Madrid registraron incrementos acumulados superiores al 340%.

Desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en la que los precios llegaron a caer entre un 35% y un 40%, el mercado se fue recuperando progresivamente. Durante la pandemia del COVID-19, en 2020, se vivió un periodo de incertidumbre en el que descendieron el número de compraventas y se estancaron los precios, si bien la recuperación fue rápida.

En conclusión, los precios de la vivienda reflejan comportamientos cíclicos; fases de contracción, de estancamiento y de apreciación. Actualmente nos encontramos en una etapa alcista en la que los precios están aumentando anualmente en porcentajes de dos cifras, algo que sitúa el precio de la vivienda en el centro del debate económico y social.

### **3.4 Factores macroeconómicos e institucionales**

El precio de la vivienda no puede ser analizado de forma individualizada, sino que es necesario tener en cuenta otras variables. Entre ellas destacamos en primer lugar la relación entre la evolución de los citados precios de la vivienda y la evolución de los salarios.

Para verlo de forma más práctica, tomaremos como ejemplo una vivienda de 100 metros cuadrados. En enero de 2015, según la plataforma “el idealista”, el precio del metro cuadrado en España era de 1.558 euros el metro cuadrado. Por tanto, una vivienda promedio de 100 metros cuadrados costaría 155.800 euros. En agosto de 2025, una vivienda de estas características tendría un precio de 249.800 euros. Esto quiere decir que el precio medio de la vivienda en los últimos 10 años ha aumentado un 60,3%. Por otro lado, según Expansión, el salario medio en 2015 era de 26.475 euros. El último dato sobre

salario publicado es de 31.680€, por lo tanto, el salario medio ha aumentado en 5.205 euros, lo que supone aproximadamente un 19,7% en una década. Es decir, mientras la vivienda se ha encarecido un 60,3% en este periodo, los salarios solo lo han hecho en torno a un 20%, lo que implica una clara pérdida de capacidad adquisitiva a la hora de comprar una vivienda.

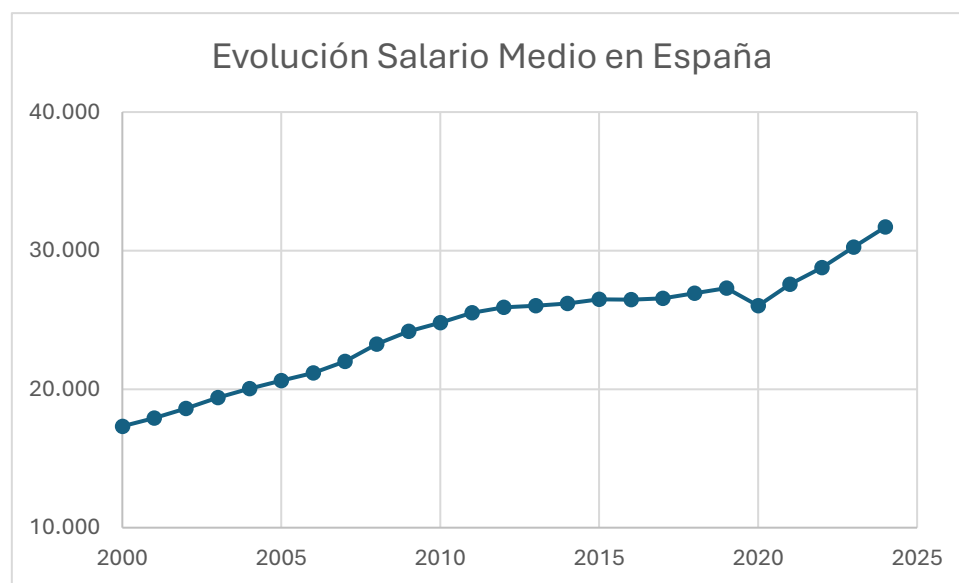


Gráfico 7: *Evolución salario bruto medio en España (Fuente: Expansión)*

Esta diferencia entre el aumento de los salarios y el del precio de la vivienda refleja un claro desajuste que se ha ido intensificando en los últimos años. El aumento salarial ha sido positivo, pero no compensa el encarecimiento de los inmuebles. Esto significa que el esfuerzo que debe realizar el trabajador en España es mucho mayor que en etapas anteriores. Por lo tanto, se ha producido una disminución en la accesibilidad a la vivienda, especialmente en los colectivos con menor poder adquisitivo, particularmente los jóvenes.

Además de la evolución de los salarios, otro factor macroeconómico que afecta directamente al mercado de la vivienda es la política monetaria y, en consecuencia, la institución responsable de la misma en nuestro país: el Banco Central Europeo. Las decisiones de política monetaria del BCE influyen de forma directa en los tipos de interés de la zona euro y, en particular, en el denominado Euribor (tipo de interés del mercado interbancario europeo). El Euribor es el tipo de interés al que se prestan fondos los bancos de la zona euro y que es usado asimismo como referencia en los préstamos hipotecarios a tipos de interés variable.

Durante la última década las políticas expansivas aplicadas por el Banco Central Europeo han abaratado el crédito hipotecario, estimulando la demanda de vivienda y contribuyendo también por esta vía a la subida de precios<sup>2</sup>. En el gráfico se puede apreciar como después de la crisis inmobiliaria bajó el Euribor incluso a valores negativos entre 2015 y 2022 y actualmente (mediados de 2025) se encuentra en torno al 2%.



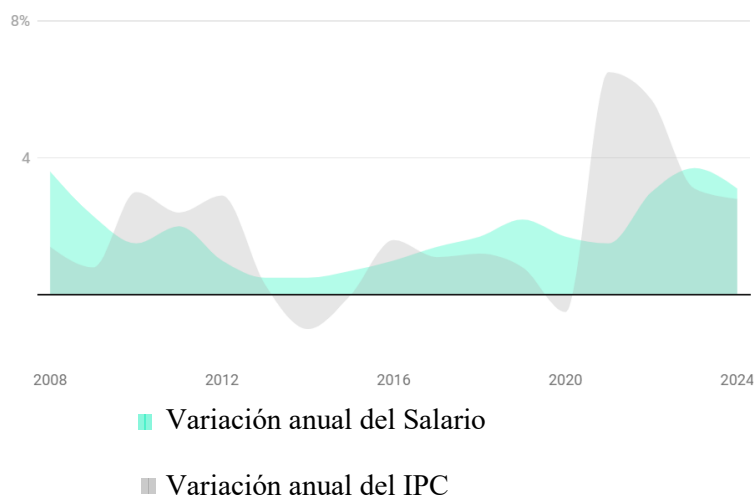
*Gráfico 8: Euribor*

El aumento general de los precios de los bienes y servicios en la economía se denomina inflación. El fenómeno de la inflación es otro elemento fundamental a la hora de analizar la evolución del precio de la vivienda. Según el Instituto Nacional de Estadística, desde el 2015, la tasa de variación de los precios ha sido del 26,7%. Sobre el precio de la vivienda esto tiene tres efectos; en primer lugar, se produce un encarecimiento de los costes de construcción (cemento, acero, energía, etc.) elevando el precio de la obra nueva.

---

<sup>2</sup> Las subidas de tipos encarecen las hipotecas y tienen a enfriar el mercado, mientras que las bajadas tienden a estimularlo.

En segundo lugar, disminuye el poder adquisitivo de los hogares. Según José Emilio Bosca, investigador de la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA); “la capacidad de compra de los españoles se mantiene estable desde hace 15 años”.



*Gráfico 9: Curva IPC y evolución de los salarios (fuente: INE)*

En la gráfica se distingue en color azul la evolución de los salarios anual y en gris la tasa de inflación interanual. Cuando la inflación supera el crecimiento salarial se produce una pérdida del poder adquisitivo de los trabajadores. Aunque ambas variables han evolucionado de forma desigual, en general el salario real, tal y como se ha indicado, se ha mantenido bastante estable en los últimos 15 años.

En relación directa con lo anterior y para obtener una perspectiva más completa hay que tener en cuenta otros factores, como la capacidad de ahorro de las familias. Según CaixaBank Research, a partir de datos del INE, la tasa de ahorro de las familias ha aumentado en los últimos años. Si bien el promedio histórico entre 2000 y 2019 ha sido del 8,6%, en 2024 la tasa de ahorro ha sido del 13,6% de la Renta Bruta Disponible. Este aumento de liquidez de las familias también tiene un efecto directo sobre el mercado inmobiliario, ampliando la capacidad de entrada en la compra de vivienda e influyendo en el aumento de demanda visto anteriormente.

El tercer efecto de la inflación sobre el mercado inmobiliario sería la condición de refugio valor que tiene la vivienda frente a esta. Invertir en patrimonio inmobiliario siempre ha sido un salvavidas para los pequeños y medios ahorradores, y más en España, que como se analizó anteriormente existe una cultura del ladrillo muy presente y extendida.

En este caso la inflación es compensada de dos maneras: en primer lugar, el precio de la vivienda en los últimos 10 años ha aumentado mucho más que la inflación (60% y 26% respectivamente según datos del INE). En segundo lugar, en el caso de que se invierta en vivienda, lo normal es comprarla para alquilarla. En España la legislación permite, salvo excepciones, aumentar el alquiler mensual en función de la evolución del IPC. En consecuencia, la vivienda es un valor refugio frente a la inflación, lo cual favorece la inversión en vivienda y, por tanto, el aumento de la demanda.

Otro elemento macroeconómico a tener en cuenta con el mercado inmobiliario es la estructura del mercado laboral. En 15 años hemos sufrido dos crisis económicas que han afectado muy negativamente al mercado laboral español y, particularmente a los jóvenes. El empleo es una condición indispensable para poder comprar una vivienda y para acceder a una hipoteca. Por esta razón, la precariedad laboral (especialmente entre la gente joven) limita la demanda en este sector y agrava los problemas de accesibilidad. La problemática del acceso a la vivienda por la población joven y sus consecuencias dentro del marco general del mercado inmobiliario se abordará con más detalle en un apartado posterior.

Un último factor macroeconómico de especial importancia sería la inversión inmobiliaria extranjera en España. En los últimos años ha sido uno de los destinos favoritos en Europa para la adquisición de propiedades por parte de compradores internacionales. Según el Anuario de Estadística Registral Inmobiliario del Colegio de Registradores, los extranjeros compraron el 2024 unas 93.000 viviendas, un 14,6% del total de las transacciones. La entrada del capital extranjero (con mayor poder adquisitivo) contribuye a intensificar la presión sobre el mercado. Al aumentar la demanda por parte de un grupo de compradores dispuestos a pagar más, se genera un encarecimiento, tanto en la compra como en el alquiler. Este efecto, es más intenso en las zonas costeras ya que uno de los grandes atractivos que impulsan la inversión en ladrillo por los extranjeros es el clima y el estilo de vida mediterráneo.

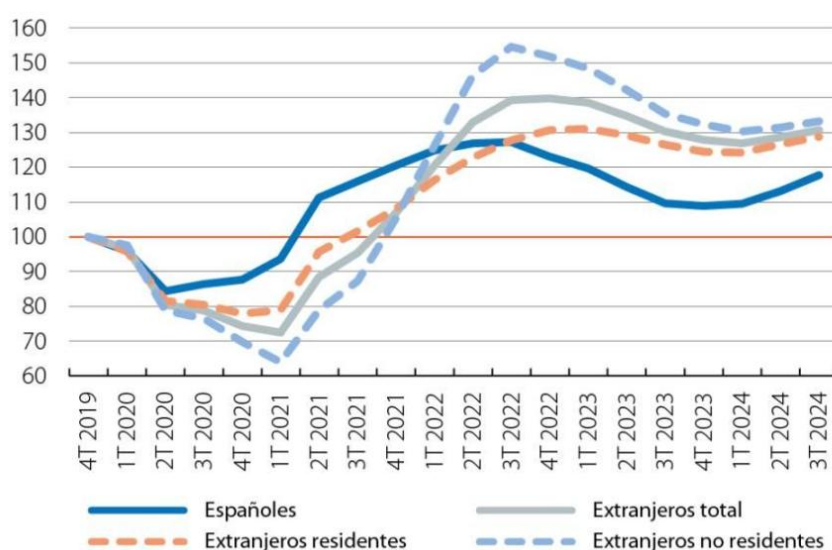
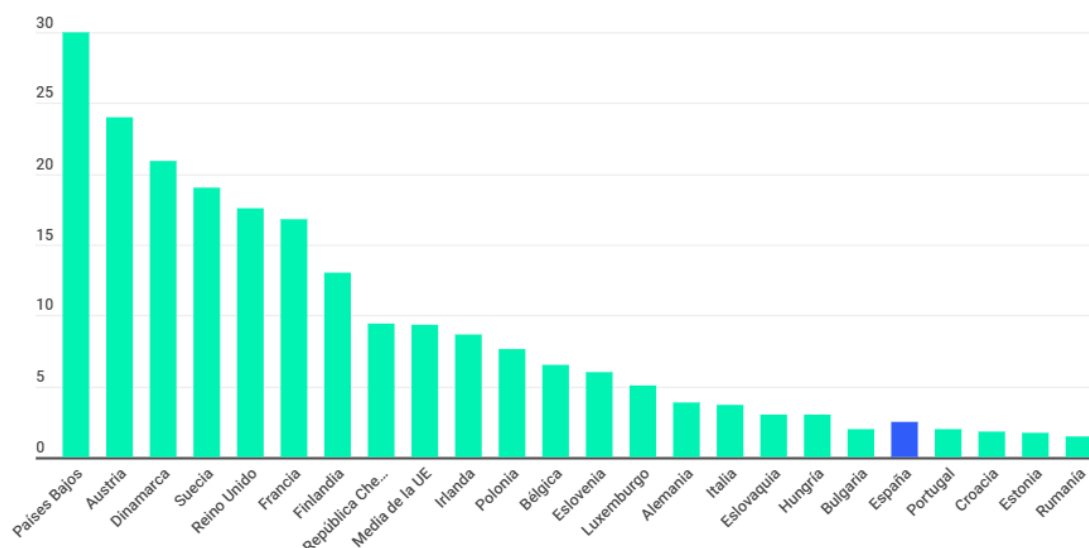


Gráfico 10: Compraventas de viviendas por nacionalidad y residencia del comprador (Fuente: CaixaBank Research)

En el gráfico 10 se puede apreciar como los españoles han mantenido en los últimos años una tendencia más estable de compra que los extranjeros, destacando el enorme aumento de las adquisiciones realizadas por estos últimos a partir de 2021.

Por último, vamos a referirnos a determinados factores institucionales que inciden sobre el mercado español de la vivienda. El primero de ellos, ya mencionado anteriormente, está relacionado con las limitaciones normativas que existen. La concesión de licencias y aprobación de tramites sigue siendo muy lenta (hasta 15 años puede tardarse en obtenerlas). Esto dificulta la construcción de nuevas viviendas.

También cabe destacar otro problema institucional, que es la escasez de vivienda pública en España. La vivienda pública tiene dos ventajas, por una parte, aumenta el parque de vivienda total y por otra, contribuye a beneficiar a los colectivos más desfavorables, ya que suele destinarse al alquiler asequible. España es uno de los países de la Unión Europea con menos vivienda pública como se puede observar en la siguiente gráfica.



*Gráfico 11: Porcentaje de vivienda social en los países de la UE en 2024 (Fuente: Observatorio de la vivienda y el suelo)*

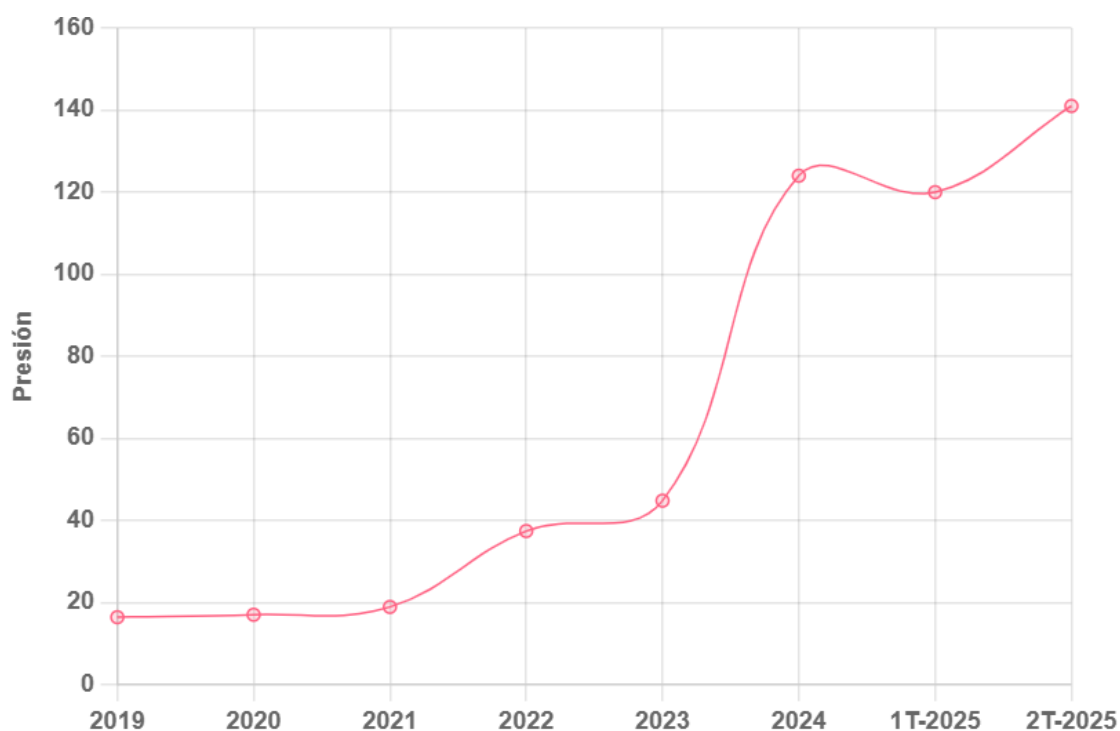
¿Por qué no se construye vivienda pública en España? La respuesta principalmente es una: no sale rentable políticamente, debe de ser coordinada entre las tres administraciones que hay en España; estatal, autonómica y local y es muy costosa en términos económicos.

En resumen, el mercado inmobiliario español está condicionado por diferentes factores sociales, macroeconómicos e institucionales. Los salarios han crecido a un ritmo inferior al precio de la vivienda, también lo ha hecho en menor medida el IPC, la tasa de ahorro ha aumentado (impulsando así la compra de inmuebles) y la llegada de capital extranjero han reforzado la presión sobre los precios y la demanda. Todo ello, junto con la gran rigidez burocrática para construir y la falta de vivienda pública han agravado las dificultades para acceder a la vivienda a la población española, especialmente a la gente joven.

### **3.5 El mercado de alquiler en España**

Al igual que el mercado de la vivienda, el del alquiler no escapa de los problemas entre oferta y demanda. La oferta de pisos de alquiler se encuentra bajo mínimos en España y especialmente en las grandes ciudades. Tras la pandemia del coronavirus, el alquiler se encuentra altamente tensionado. El barómetro del alquiler es un estudio periódico elaborado por el “Observatorio del alquiler” (véase Ref. nº 29) que ofrece información muy detallada sobre la evolución del mercado del alquiler de viviendas en nuestro país. En el citado estudio utilizan un indicador denominado “presión sobre el alquiler”, que se

obtiene a partir de la cantidad promedio de interesados por cada vivienda en los primeros diez días. Si este indicador alcanza un valor de 31 la presión ya se consideraría elevada, entendiéndose muy alta si el citado valor asciende por encima de 60. La evolución de este indicador en los últimos siete años se presenta en el gráfico 12:



*Gráfico 12: evolución de la presión sobre el alquiler en España*

Observamos que, tras unos primeros años con un mercado poco tensionado, la situación cambió a partir de 2021, intensificándose en 2024. En primer lugar, a partir de 2021 se recupera la movilidad tras la pandemia y se produce una reactivación económica, lo que incrementa la demanda del arrendamiento en un contexto de oferta limitado. Siendo cierto que la presión sobre el alquiler se duplicó de 2021 a 2022 pasando de 20 a 40, no es comparable con el salto que se dio en 2024 ya que la presión aumenta hasta 120. Esto se debe a diferentes factores, de los que destacamos dos: el encarecimiento de la vivienda, que imposibilita su acceso a una gran parte de la población (especialmente a los jóvenes), desplazando a más hogares hacia el alquiler. Y la entrada de inversión en vivienda turística, que reduce la oferta para uso residencial. La incapacidad del parque de alquiler de absorber la creciente demanda, especialmente en las grandes ciudades dio como resultado un fuerte incremento de precios.

En agosto de 2015, según el portal idealista, el precio por metro cuadrado del alquiler era de 7,5 euros, mientras que en agosto de 2025 ascendía a 14,5 (casi se ha duplicado en 10 años). Si la situación del precio de la vivienda se está volviendo insostenible, el precio del alquiler no está tan desencaminado.

### **3.6 Ley de vivienda de 2023**

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda ha sido una de las más controvertidas en los últimos años. Esta Ley trataba de reforzar el derecho a una vivienda digna, establecer las zonas de mercado residencial tensionadas, definir a los grandes tenedores y limitar los precios del alquiler.

Dos años después de la entrada en vigor de la Ley, como se ha analizado anteriormente, la oferta se encuentra en mínimos y los precios se encuentran en máximos. Expertos han cuestionado la ley por tratar un problema complejo con medidas muy simples. Las consecuencias, que algunos ya habían anticipado, han sido la disminución de la oferta debido a las dudas e incertidumbres que ha producido a los propietarios. Por lo tanto, no ha mejorado la situación de accesibilidad a la vivienda.

### **3.7 ¿Hay solución para este problema?**

La solución al problema de la vivienda no es fácil, todo lo contrario, se trata de uno de los problemas más difíciles a los que se enfrenta la clase política hoy en día, no solo en España sino en todos los países desarrollados.

Ningún país ha encontrado la solución perfecta para evitar el crecimiento desmesurado del precio de la vivienda, pero sí que hay ejemplos de países en los que se han aplicado medidas que han conseguido desacelerar este crecimiento.

Si hablas con un constructor te dará la solución fácil al problema: “construir más”. Y hay parte de verdad en esto pues, como se ha reflejado anteriormente, el principal problema del aumento de precios proviene de una ley muy simple: la de la oferta y la demanda. Pero la solución no es únicamente esa. Aunque la intervención pública en mercados privados debe de ser muy controlada, en el mercado inmobiliario es necesaria.

A continuación se indica una serie de medidas para enfrentar este problema:

En primer lugar, también como te diría aquel constructor, reducir la burocracia para aumentar la oferta de vivienda. Esto ya ha sido abordado en el apartado de la oferta: los procesos pueden dilatarse hasta 15 años de media y su simplificación derivaría sin duda en un aumento de la oferta de vivienda y contribuiría a estabilizar los precios en el mercado. Alemania ha adoptado programas de construcción acelerada, que reduce los plazos en términos de aprobación de proyectos con resultados positivos en términos de aumento de la oferta.

Otra medida fundamental sería ampliar el parque de vivienda pública y social en España. Como vimos anteriormente, el parque público en España es mucho más reducido que el de otros países europeos. Mientras que la media europea se sitúa sobre el 9,3%, en España es del 3,3%. Establecer un objetivo ambicioso, como alcanzar ese 10% permitiría al país a acercarse a modelos de referencia como el de Austria o Países Bajos.

La creación de un Plan Nacional de Vivienda Pública debería ser una herramienta estratégica para incrementar la oferta de vivienda asequible. El impacto de estas políticas modera los precios y garantiza este acceso a colectivos vulnerables, promoviendo de esta manera un modelo de desarrollo urbano más inclusivo y equitativo en España.

Ampliar la oferta y construir vivienda pública son dos factores muy importantes, aunque difíciles de alcanzar a corto plazo, ¿pero que medidas regulatorias se pueden aplicar para tratar de reducir los precios de forma más rápida y eficaz?

Siempre se escucha que el problema de los precios es la oferta, pero también lo es la demanda especulativa. La especulación inmobiliaria es uno de los principales factores que contribuyen al encarecimiento de la vivienda. Un informe de Fotocasa estableció que uno de cada diez demandantes quería adquirir un inmueble como inversión y no solo eso, sino que la compra de la segunda vivienda supuso el 61% de las ventas en 2024.

En países como Corea del Sur o Hong Kong, existen unos límites denominados LTV/DTI que ayudan a reducir la demanda especulativa. Son límites sobre las relaciones préstamo/valor y deuda/ingresos y los requisitos de capital por sectores. A parte de evitar que la deuda de los hogares suba a altos niveles, también reduces la demanda especulativa moderando la expansión del crédito.

Algunos países, como Canadá y Nueva Zelanda, para tratar de reducir esta especulación, han propuesto medidas orientadas a desincentivar estas prácticas. Entre ellas, impuestos

a las viviendas vacías, limitar las compras extranjeras especulativas con una fiscalidad diferenciada y desincentivar (también por la vía fiscal) la compra de segundas viviendas. En ambos países estas políticas de control han tenido un efecto parcial, en el corto plazo si que han sido efectivas pero la tendencia alcista no se ha conseguido revertir en ninguno de los países.

Todas estas propuestas deberían de ir acompañadas de políticas de alquiler asequible y con índices de referencia para contratos en las zonas tensionadas. El problema de la vivienda no tiene una única solución, sino que pasa por diferentes tipos de medidas para poder frenar esta falta de vivienda y unos precios que no paran de crecer año tras año.

#### **4. Análisis en Zaragoza**

Una vez analizado el mercado inmobiliario a nivel nacional, vamos a descender en este apartado a una escala local. Aunque la dinámica entre todos los territorios de España ha sido similar, las grandes ciudades y las costeras se han visto mucho más afectadas por el aumento de precios.

El Instituto Aragonés de Estadística (IAST) registró un crecimiento del Producto Interior Bruto de nuestra comunidad del 3,8% en 2024, una tasa de paro en Aragón en el segundo trimestre de 2025 del 7,64%, próximo a los niveles mínimos del 2008 (6,09%) y un aumento de salarios del 3,9% entre el primer trimestre de 2024 y el de 2025. En general, tanto la comunidad de Aragón como, en concreto, Zaragoza capital atraviesan un momento de crecimiento económico que refuerza su atractivo residencial y de inversión.

Si le hiciéramos una foto a la península ibérica por la noche desde el espacio, nos daríamos cuenta rápidamente de que España es similar a un donut, toda la costa está iluminada y en el centro se puede observar claramente Madrid y un poco a la derecha también destaca Zaragoza, son las dos primeras ciudades que se distinguen a primera vista en el centro de España. Zaragoza no tiene costa, no es la capital de España y tampoco podríamos decir que se trata de una ciudad turística, entonces ¿qué pasa en Zaragoza con la vivienda?

## 4.1 Oferta en el mercado inmobiliario en Zaragoza

En los últimos años, la ciudad de Zaragoza ha experimentado una fuerte demanda tras la expansión económica y las fuertes conexiones que tiene con cuatro de las ciudades más importantes de España (Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao). El portal de venta de pisos Tecnocasa contabiliza 1266 viviendas en el mercado, mientras que la demanda supera las 8000 solicitudes. La situación de la oferta en las provincias de España se refleja en el gráfico 13, donde se puede apreciar como la oferta en la provincia de Zaragoza ha disminuido un 71,1% desde máximos históricos (en 2008). Supone una fuerte contracción en comparación con la media española, que ha sido del 39% y de las grandes ciudades ha sido una de las que más ha caído.

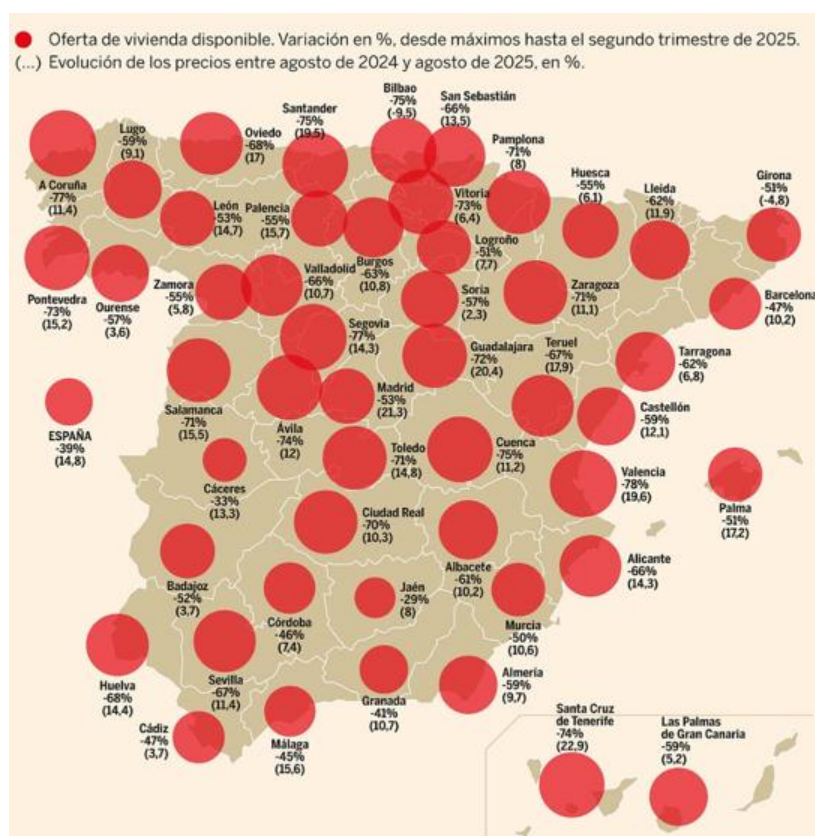
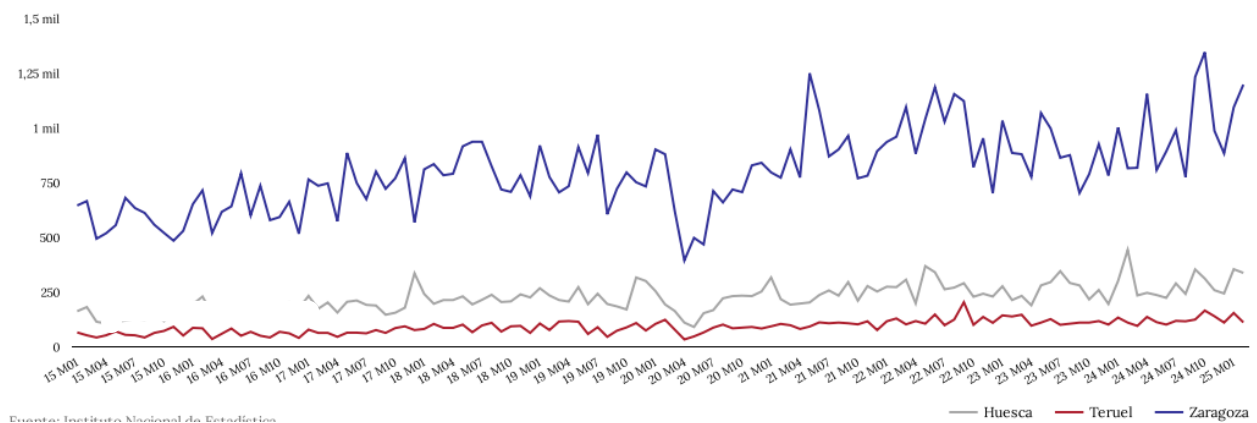


Gráfico 13: Disminución oferta en las provincias de España (Fuente: Expansión)

La construcción en Zaragoza se caracteriza por un dinamismo moderado. En la provincia se registraron 2.290 visados de dirección de obra nueva hasta el segundo trimestre de 2025, lo que supone un crecimiento del 6,3% interanual. La ratio de visados respecto a las compraventas de vivienda se sitúa en 0,86, lo que significa que la demanda supera ampliamente la futura oferta, solo cubriendo el 86% de las transacciones.

## 4.2 Demanda en el mercado inmobiliario de Zaragoza

Según el segundo informe trimestral de Ibercaja de 2025 sobre el mercado inmobiliario en Aragón, la demanda se mantiene dinámica a pesar del aumento de los precios, destacando el fuerte aumento de vivienda usada de un 14% en 2025. Aunque el número de compraventas o de solicitudes de compraventa también es útil para conocer la demanda, un dato que facilita más la comprensión es el número de días que se anuncian las viviendas hasta su venta en los portales inmobiliarios. En un informe realizado por la inmobiliaria Tecnocasa, los anuncios en la ciudad de Zaragoza no superan los 80 días. Lo cual refleja la alta demanda de vivienda en la ciudad.

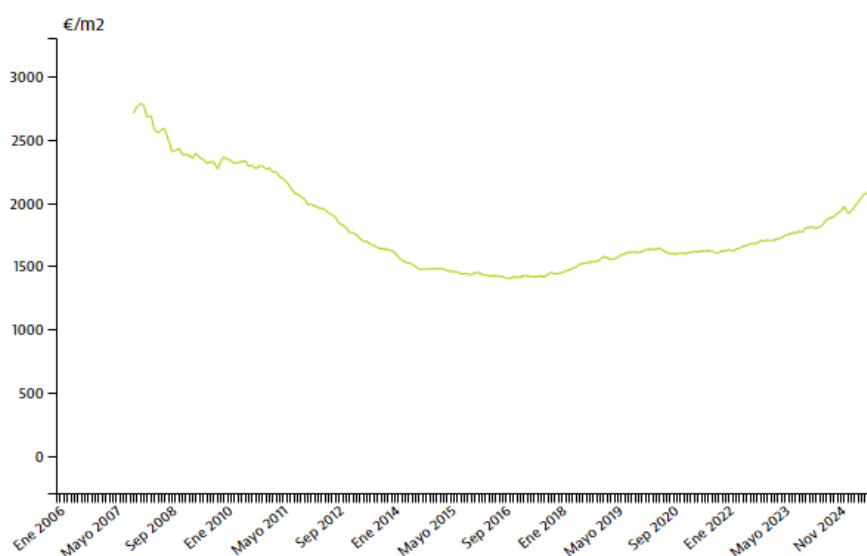


*Gráfico 14: Evolución del número mensual de compraventas de vivienda en Aragón (Fuente: INE)*

El gráfico 14 indica la evolución de la compra-venta de viviendas en Aragón la última década. Se aprecia que la provincia de Zaragoza se encuentra en una senda ascendente desde el 2015, impulsada principalmente por la capital, que concentra el 62,5 % del total de operaciones.

### 4.3 Evolución de los precios de la vivienda en Zaragoza

Según datos de la web Idealista, en diciembre de 2007 el precio del metro cuadrado en la ciudad de Zaragoza se situó en los 2.787 euros, muy superior al de agosto de 2025, 2.091 euros. Esto quiere decir, a pesar del crecimiento experimentado en los últimos años, nos encontramos un 25% por debajo del máximo histórico que se alcanzó en 2007.



*Gráfico 15: Evolución del precio de venta del metro cuadrado en Zaragoza*

El comportamiento del precio de la vivienda en Zaragoza es diferente al del conjunto de España ya que mientras que a nivel nacional el precio está en máximos históricos como se puede apreciar en el gráfico 1, en Zaragoza estamos un 25% por debajo del máximo histórico. Esto se debe a varios factores.

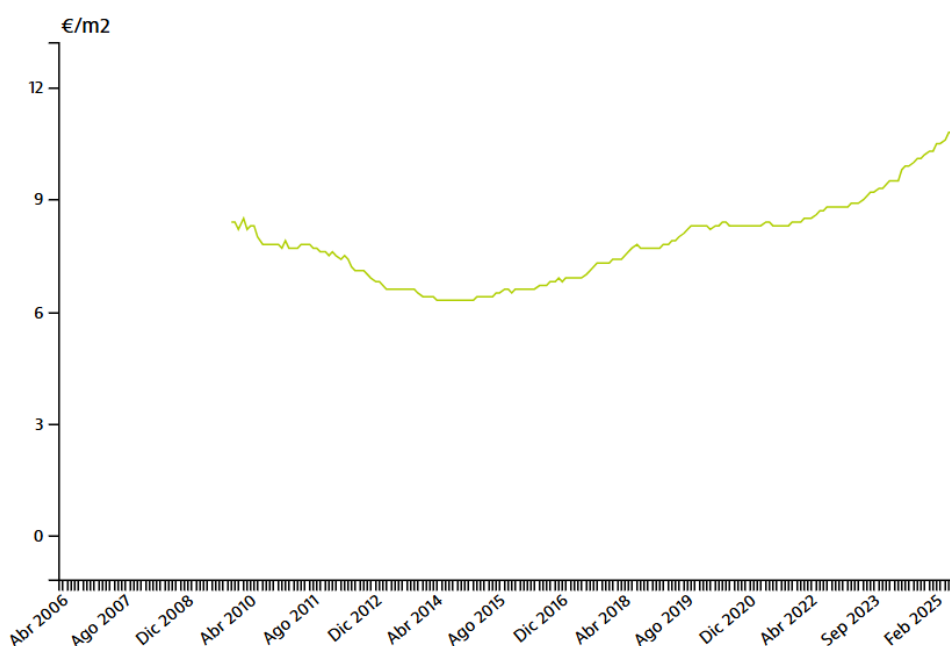
Mientras que en España en el año 2007 ya se empezaba a hablar de la sobrevalorización de la vivienda, Zaragoza vivía todavía el mejor momento de su historia inmobiliaria. La cercanía de la Expo 2008 hizo de catalizador para poner en marcha proyectos urbanísticos muy ambiciosos como Arcosur o Parque Venecia. El parque inmobiliario sufrió una revalorización acelerada y desproporcionada, con los precios creciendo por encima de la media nacional. Debido a esto, el estallido de la burbuja de 2008 se retrasó ligeramente con respecto al resto del país, pero cuando llegó, la caída fue más intensa.

En el resto de grandes ciudades (Madrid, Barcelona, Valencia o Bilbao) los precios han aumentado con más fuerza en los últimos 10 años. Estas ciudades han atraído más inversión internacional y más inversión relacionada con el turismo.

En cambio, Zaragoza ha tenido una evolución más contenida, de ahí que los precios todavía estén muy por debajo del pico de 2007. Según los analistas, se prevé que el precio siga creciendo, aunque de forma más suave.

#### 4.4 Mercado del alquiler en Zaragoza

Mientras el precio de la vivienda en la ciudad no ha llegado a los máximos que se dieron en 2007, en el mercado del alquiler la situación es distinta. En agosto de 2025, el precio por metro cuadrado del alquiler se sitúa en 11 euros, un 10% más que en agosto del año anterior. El precio del alquiler en Zaragoza se encuentra en máximos históricos, como se puede apreciar en el gráfico 16, no solo en la media, sino todos los barrios de Zaragoza. Este aumento amenaza la reputación histórica de ciudad asequible y se debe a la disminución de la oferta de vivienda en alquiler (incluyendo la escasez de obra nueva) y la demanda impulsada por el dinamismo económico de la ciudad.



*Gráfico 16: Evolución del precio del metro cuadrado en alquiler en Zaragoza*

Zaragoza siempre ha destacado, y así lo confirman numerosos rankings, por ser una de las ciudades con mayor calidad de vida de España. En los listados que realizan indicando las características favorables de cada ciudad, de Zaragoza siempre se destaca como uno de los principales factores la asequibilidad del alquiler de la vivienda. Aunque haya subido en los últimos años, sigue estando muy por debajo del resto de grandes ciudades. En Madrid el precio es de 22,2€/m2, en Barcelona de 23,1€/m2, en Valencia 15,3€/m2, en Sevilla 12,8€/m2, en Bilbao de 15€/m2 y en Málaga de 15,5€/m2.

Sin embargo, el fuerte aumento experimentado en los últimos años nos hace plantearnos si vamos a perder este factor diferencial con el resto de las ciudades, aunque nos encontremos todavía muy lejos de Madrid y Barcelona. El crecimiento económico de la ciudad debido a la atracción de empresas puede tensionar el precio en el mercado del alquiler y puede reducir su valoración como referente en calidad de vida, a pesar de mantenerse fuerte en otros aspectos, como su oferta cultural, calidad de servicios públicos y conexiones tanto dentro de la ciudad como con el resto de los municipios.

La Ley de vivienda de 2023 definía las denominadas “Zonas tensionadas”, en las que las autoridades podían imponer regulaciones adicionales con respecto a los precios y renovación. Esta Ley también eliminaba la posibilidad de subir el precio del alquiler conforme al IPC y establecía la definición de grandes tenedores a los propietarios de 5 viviendas (en el resto de las zonas son 10 inmuebles). En Aragón el impacto de esta Ley ha sido mucho menor que en otras comunidades ya que el Gobierno autonómico no ha declarado zonas tensionadas. Aunque sí se ha limitado las subidas en los contratos vigentes, mientras no se recupere la falta de oferta en la ciudad, con una demanda en aumento, los precios siguen subiendo.

## **5. El mercado emergente del alquiler por habitaciones**

En los últimos años ha crecido de manera exponencial el alquiler por habitaciones como alternativa al alquiler tradicional. Como se ha ido viendo a lo largo del trabajo los precios de la vivienda y en consecuencia del alquiler se han disparado debido a la gran cantidad de demanda que existe. La creciente presión de los precios del alquiler en las zonas más tensionadas de España, combinada con salarios limitados, ha forzado a muchas personas a optar por el alquiler de habitaciones. Al mismo tiempo, esta modalidad de alquiler supone una oportunidad atractiva para los inversores ya que el arrendamiento por habitaciones genera en la mayoría de las ocasiones una rentabilidad superior a la del alquiler tradicional. Aunque es cierto que se requiere una gestión más activa por parte del propietario y como el marco legal todavía no se encuentra desarrollado genera en ocasiones lagunas legales. Los datos de Fotocasa apuntaban que, en 2024, el alquiler por habitaciones otorgaba un rendimiento bruto del 9,3% mientras que el alquiler tradicional un 6,1%.

El alquiler de habitaciones ha crecido en el segundo trimestre de 2025 un 24% con respecto al año anterior como se puede observar en el *gráfico 17*, así como un 5% los precios de media en todo el territorio. Alquilar una habitación puede llegar a costar lo mismo que lo que costaba alquilar un piso entero hace 10 años (en Madrid y Barcelona ya supera los 500 euros de media).

Anteriormente, este modelo de alquiler estaba asociado a una población joven, principalmente estudiantes, pero actualmente se está convirtiendo en una solución de carácter residencial para todo tipo de perfiles. Desde familias hasta personas que cobran una pensión. Ha pasado de ser un plan B a la única opción para acceder al mercado residencial.

La dificultad para acceder a un alquiler, así como su precio está empujando a un segmento del mercado a comprar, pero este trasvase de demanda no es suficiente para impedir el incremento de precios del alquiler.

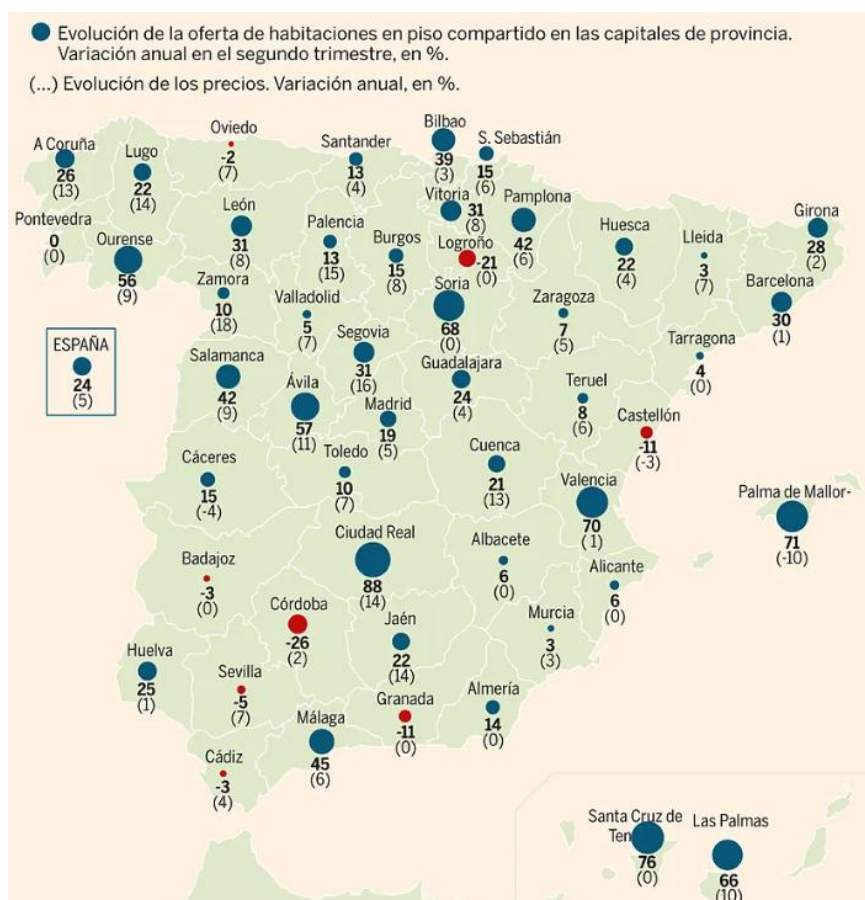


Gráfico 17: Evolución de la oferta de habitaciones y del precio anual en tanto por ciento (Fuente: Idealista)

No obstante, en el caso de nuestra ciudad, como se puede observar en el *gráfico 17*, el alquiler de habitaciones en Zaragoza todavía no acaba de despegar ya que siguen siendo asequibles los precios del alquiler de la vivienda completa.

Dentro de la ciudad de Zaragoza, en la zona universitaria las habitaciones están entre 350€ y 450€, en las zonas más céntricas entre 450 y 550 euros y si nos alejamos a las zonas más económicas o periféricas como la Magdalena o Delicias entre 220 y 320 euros.

La tensión tanto en el mercado del alquiler como en el de la compraventa indica que este modelo de alquiler seguirá aumentando.

## **6. Oportunidades e inversión en Zaragoza**

En el contexto de la predominante “cultura del ladrillo”, el mercado inmobiliario sigue destacando como una de las principales opciones de inversión en nuestro país. Y Zaragoza no es aquí una excepción. Tal y como ha quedado patente en este trabajo, el mercado español se encuentra en fase claramente expansiva desde hace 10 años: en 2024 se alcanzaron los 14.000 millones de euros en inversión y todo hace esperar que 2025 cierre con una cifra de más de 15.000 millones. Dentro del sector inmobiliario el segmento residencial sigue liderando en 2025 la mayor parte de la inversión. La vivienda en alquiler ofrece flujos de caja estables y una rentabilidad relativamente alta. En este sentido, y tal y como se ha indicado en diferentes ocasiones en este trabajo, una de las causas del aumento de precio de la vivienda es la entrada de capital extranjero. Según datos de CBRE<sup>3</sup> el capital nacional representó en 2024 el 55% del total, mientras que el estadounidense y el de Reino Unido representaba el 13% y 6% respectivamente. Uno de los datos que más destaca la CBRE es la concentración que existe en Madrid y Barcelona, que copan el 48% del total de la inversión en España (32% Madrid y 16% Barcelona).

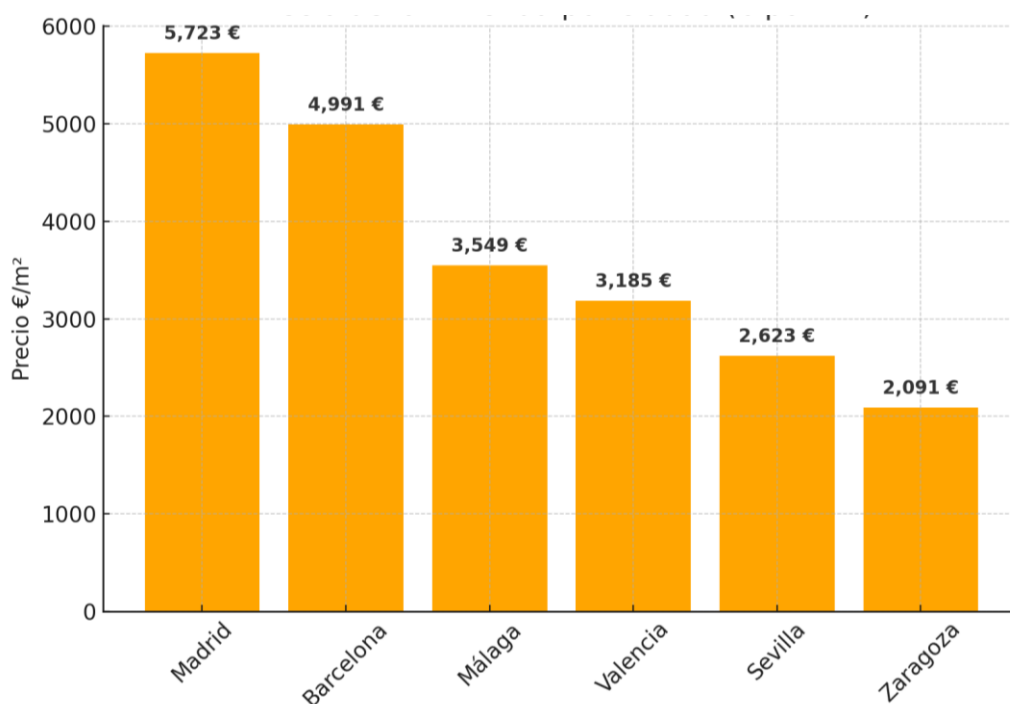
Esta concentración en Madrid y Barcelona, además de las de las zonas costeras de España, ha impulsado a Zaragoza como un destino cada vez más atractivo de inversión inmobiliaria. Un informe de Bankinter coloca a Zaragoza como la ciudad de más de medio millón de habitantes con mayor rentabilidad bruta, en concreto, un 6%. Le siguen

---

<sup>3</sup> CBRE Group, Inc. es una compañía estadounidense de capital inmobiliario

Valencia (5,7%) y Sevilla (5,4%), ambas también por encima de la media nacional. Por detrás se encuentran Málaga (5,2%), Madrid (4,8%) y Barcelona (4,2%).

Además de su mayor rentabilidad bruta, el mercado inmobiliario de nuestra ciudad es más equilibrado, estable y accesible que en lugares como Madrid y Barcelona y con precios de compra bastante menores que en el resto de las ciudades como se puede apreciar en el *gráfico 18*.



*Gráfico 17: Precio por metro cuadrado de las grandes ciudades de España (fuente: idelalista)*

Estos menores precios reducen la barrera de entrada para los inversores y facilitan la posibilidad de generar beneficios sostenidos en el tiempo. Otro dato importante que diferencia a nuestra ciudad de otras zonas de España es la menor competencia de capital especulativo (sobre todo extranjero) frente a la capital española o las zonas costeras, donde el componente turístico condiciona los precios. La menor dificultad de acceder a una vivienda en Zaragoza también se aprecia a través del esfuerzo que tiene que hacer un hogar medio para el pago de una hipoteca. En Zaragoza este indicador asciende al 30,7% de la renta disponible, frente al 55,3% en Madrid, el 55,3% en Málaga, el 54,2% en Barcelona, el 47,1% en Sevilla y el 45,1% en Valencia.

## **7. Distribución y evolución del precio de la vivienda por barrios en Zaragoza**

Cada vez que se leen noticias relacionadas con el mercado inmobiliario los datos suelen referirse al conjunto de la ciudad o incluso de la provincia, es decir con medias. Y esta información no refleja toda la realidad. En el caso de Zaragoza los precios pueden variar desde 1635 €/m<sup>2</sup> de media en el Barrio Oliver hasta los casi 3000 euros en el centro. Según la web idealista, los barrios más caros de son el Centro (2831€/m<sup>2</sup>), el Actur (2633/m<sup>2</sup>) y la zona Universidad (2586€/m<sup>2</sup>). Y el crecimiento interanual (con datos tomados en septiembre de 2025) el doble digito, siendo del 19,7%, 13,9% y 19,9% respectivamente. Excepto el distrito centro, que se encuentra 100€ por debajo de su máximo, las otras dos zonas se encuentran actualmente en máximos históricos.

Entre los barrios más asequibles destacarían Oliver y Valdefierro con un precio de 1635 euros el metro cuadrado y Torrero – La Paz con 1814 euros.

Desde la crisis del Covid-19, en la que se produjo una paralización de la compra de inmuebles, podemos destacar como motores de mercado los barrios de Las Fuentes y Miraflores San Jose, si bien estos solo han crecido entre 2024 y 2025 un 25,7% y 23,5% respectivamente.

Por último, y esto nos hace ver la importancia de diferenciar las zonas de la ciudad, también hay zonas con un descenso de precios interanual: concretamente, en Oliver y Valdefierro ha descendido el precio de la vivienda un 4,4% de media en 2025.

En general y a modo de resumen, excepto en las zonas que acabamos de indicar, los datos reflejan que el mercado inmobiliario en Zaragoza ha experimentado un fuerte incremento de precios en el último año, concentrado principalmente en barrios céntricos y distritos con alta demanda.

## **8. Perspectivas de futuro del mercado inmobiliario en Zaragoza**

En nuestra opinión, Zaragoza se presenta a principios de 2026 como una de las ciudades más atractivas para invertir en inmuebles, por su gran potencial de crecimiento y por ser sus precios bastante menores que los del resto de resto de grandes ciudades.

Aunque el contexto en 2025 muestra que la demanda de vivienda sigue siendo alta debido a diferentes factores tanto macroeconómicos como demográficos, los precios de la vivienda tienen un límite, los salarios. Todos los análisis apuntan en la misma dirección. Informes de Bank of America, CaixaBank, BBVA y otros prevén que la tendencia alcista podría reducirse en 2026. Una desaceleración en los precios no significa una caída, sino que no seguirán subiendo al ritmo tan acelerado al que lo han venido haciendo en los últimos años. Todos esos informes establecen que el crecimiento del precio de la vivienda se encontrará entre el 3% y el 6%, una desaceleración importante ya que en los años anteriores, tal y como hemos visto, han sido de doble cifra.

En cuanto al mercado inmobiliario en Zaragoza, nada hace indicar que vaya a ser diferente, pues las proyecciones indican un escenario moderado de cara a 2026 y en adelante. Nada hace indicar que nos encontremos en una burbuja inmobiliaria como la del 2008 y los precios en términos reales todavía se mantienen por debajo de los máximos en 2007. En 2026 el aumento de los precios de la vivienda debería de ser similar al del resto de España: entre un 3% y un 6%.

Zaragoza es una capital de provincia con casi 700.000 habitantes en 2025 y que dentro de los próximos 10 años se prevé que alcance los 800.000 (según proyecciones del Instituto Aragonés de Estadística). Se anticipa una mayor diversidad en cuanto a tipos de vivienda y precios en nuestra ciudad. Podríamos distinguir dos tipos de zonas; una más cara formada, entre otros lugares, por el Centro, Universidad y el Actur, que mantendrán los precios altos debido a la poca oferta y la alta demanda. Y una segunda formada por Delicias, Las Fuentes y Miraflores-San José y Arcosur con menores precios y, quizá también, mayores potenciales de revalorización. No solo por la mayor asequibilidad de estas zonas, sino también por las mejoras en los servicios, transporte público y calidad de vida, frente a otros lugares más saturados y en peores condiciones.

## 9. Conclusiones

El mercado inmobiliario español, y en particular el de Zaragoza, se encuentra en los últimos años en una fase de clara expansión. Esta expansión se debe principalmente al déficit estructural de vivienda que hay en el conjunto de España, donde una demanda muy elevada contrasta con una oferta limitada.

Este análisis pone de relieve que la vivienda en España no es solo un bien de primera necesidad sino también un activo de inversión muy importante para las familias. Esta “cultura del ladrillo” ha generado distorsiones en el mercado, acentuando desigualdades intergeneracionales y limitando el acceso a la vivienda a las personas más jóvenes.

Desde un punto de vista macroeconómico, se puede apreciar como los precios de la vivienda han aumentado a un ritmo más alto que los salarios, derivando en una pérdida de accesibilidad y aumento del esfuerzo financiero necesario para comprar un inmueble.

Esta presión en los precios se debe a diferentes factores. Como se ha mencionado anteriormente, la demanda supera en gran medida a la oferta, en parte por la escasa construcción de nueva vivienda. Esta falta está directamente relacionada con la lentitud burocrática para iniciar los proyectos, la limitada disponibilidad de suelo finalista y los elevados costes de construcción. La entrada de capital extranjero y la vivienda como valor refugio de las familias también favorecen el aumento de precios en las principales áreas urbanas de España. Por último, se constata que nuestro país dispone de uno de los parques de vivienda pública más pequeños de Europa, agravando aún más la falta de oferta de vivienda asequible.

La ley de Vivienda de 2023 no ha logrado revertir esta situación. Incluso, en algunos casos, la incertidumbre regulatoria que ha generado podría haber agravado el problema.

Una gran parte de este Trabajo de Final de Grado se centra en la ciudad Zaragoza que, aunque sigue en gran medida la tendencia general de España, es a mi juicio una de las ciudades con mayor potencial de crecimiento. Se espera que experimente un notable aumento de población en los próximos años y, de las grandes capitales de España, presenta los precios tanto de compra como de alquiler más bajos. Tiene además un equilibrio muy atractivo entre rentabilidad, valor de adquisición y calidad de vida. Por todo ello, se consolida como una de las ciudades más atractivas de España para invertir.

En este trabajo también se destaca el auge de nuevos formatos de arrendamiento, especialmente el alquiler por habitaciones, derivado de las crecientes dificultades de amplios sectores de la población para acceder a una vivienda completa

Para finalizar, quiero poner de relieve que el mercado inmobiliario español se enfrenta a diferentes retos estructurales: aumentar la oferta, facilitando y fomentando la construcción de nueva vivienda, ampliar el parque de vivienda pública y regular con mayor eficacia el mercado del alquiler. Para ello, en mi opinión, serían necesarios cambios legislativos, una mejor coordinación entre las distintas administraciones, desde la general hasta la local, junto con la colaboración del sector privado, con el objetivo último de avanzar hacia un modelo más equilibrado, inclusivo y sostenible.

## 10. Bibliografía y Webgrafía

- 1) **Idealista.** (s.f.). *Informe precio de la vivienda.* Recuperado de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>
- 2) **elEconomista.** (2024, abril 29). *El factor que dispara el precio de la vivienda en España: "No hay casa para tantos hogares nuevos".* Recuperado de <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12793051/04/24/el-factor-que-dispara-el-precio-de-la-vivienda-en-espana-no-hay-casa-para-tantos-hogares-nuevos.html>
- 3) **OKDIARIO.** (s.f.). *La crisis económica de 2008 y sus impactos en la sociedad española.* Recuperado de <https://okdiario.com/historia/crisis-economica-2008-sus-impactos-sociedad-espanola-13289929>
- 4) **Heraldo de Aragón.** (2025, agosto 5). *La venta de viviendas se dispara un 37,7% en un año en Aragón: "El mercado está tremendamente activo".* Recuperado de <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/2025/08/05/la-venta-de-viviendas-se-dispara-un-37-7-en-un-ano-en-aragon-el-mercado-esta-tremendamente-activo-1844821.html>
- 5) **Statista.** (s.f.). *Porcentaje de propietarios de vivienda por país en la Unión Europea.* Recuperado de <https://es.statista.com/estadisticas/610336/porcentaje-de-propietarios-de-vivienda-por-pais-union-europea/>
- 6) **INESEM Business School.** (s.f.). *La cultura del ladrillo.* Recuperado de <https://www.inesem.es/revistadigital/gestion-empresarial/la-cultura-del-ladrillo/>
- 7) **cincodias.** (2024, octubre 19). *El arraigo de la inversión en ladrillo, más cultural que financiero.* Recuperado de <https://cincodias.elpais.com/opinion/2024-10-19/el-arraigo-de-la-inversion-en-ladrillo-mas-cultural-que-financiero.html>
- 8) **Newtral.** (2024, mayo 14). *Vivienda entre los jóvenes españoles.* Recuperado de <https://www.newtral.es/vivienda-jovenes-espanoles/20240514/>
- 9) **Estrategias de Inversión.** (s.f.). *3 de cada 10 jóvenes españoles ya invierte.* Recuperado de [https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/empresas/3-de-cada-10-jovenes-espanoles-ya-invierte-en-n-665715?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/empresas/3-de-cada-10-jovenes-espanoles-ya-invierte-en-n-665715?utm_source=chatgpt.com)
- 10) **Finect.** (s.f.). *El 72% de los inversores españoles ya invierte online y los más jóvenes se dejan influenciar más por redes sociales.* Recuperado de [https://www.finect.com/usuario/sonIA/articulos/el-72-de-los-inversores-espanoles-ya-invierte-online-y-los-mas-jovenes-se-dejan-influenciar-mas-por-redes-sociales?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.finect.com/usuario/sonIA/articulos/el-72-de-los-inversores-espanoles-ya-invierte-online-y-los-mas-jovenes-se-dejan-influenciar-mas-por-redes-sociales?utm_source=chatgpt.com)

- 11) **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA).** (s.f.). *Estimaciones parques de viviendas en España*. Recuperado de <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=33000000>
- 12) **Instituto Nacional de Estadística (INE).** (s.f.). *Población española*. Recuperado de <https://www.ine.es/consul/serie.do?d=true&s=ECP320&c=2&>
- 13) **Tribuna Ávila.** (s.f.). *La demanda de vivienda en España está en niveles históricos, pero la oferta no da abasto*. Recuperado de <https://www.tribunaavila.com/noticias/416303/la-demanda-de-vivienda-en-espana-esta-en-niveles-historicos-pero-la-oferta-no-da-abasto>
- 14) **Agencia EFE.** (2025, junio 22). *¿Por qué no se construyen más viviendas en España?*. Recuperado de <https://efe.com/economia/2025-06-22/por-que-no-se-construyen-mas-viviendas-espana/>
- 15) **La Razón.** (2025, septiembre 5). *El precio de la vivienda en España se dispara un 12,7% en el segundo trimestre y marca niveles récord de la burbuja inmobiliaria*. Recuperado de [https://www.larazon.es/economia/precio-vivienda-espana-dispara-127-segundo-trimestre-marca-niveles-record-burbuja-inmobiliaria\\_2025090568ba9f9d8f77821956b0aaf4.html](https://www.larazon.es/economia/precio-vivienda-espana-dispara-127-segundo-trimestre-marca-niveles-record-burbuja-inmobiliaria_2025090568ba9f9d8f77821956b0aaf4.html)
- 16) **EPData.** (s.f.). *Índice de precios de la vivienda (IPV) del INE: evolución, datos y gráficos*. Recuperado de <https://www.epdata.es/datos/indice-precios-vivienda-ipv-ine-evolucion-datos-graficos/82/espana/106>
- 17) **Enterat.** (s.f.). *Salario medio en España*. Recuperado de <https://www.enterat.com/actualidad/salario-medio-espana.php>
- 18) **elDiario.es.** (2025, abril 24). *Los sueldos suben un 3,8% a inicio de 2025 y el salario medio se sitúa en 2.290 euros*. Recuperado de [https://www.eldiario.es/economia/sueldos-suben-3-8-inicio-2025-salario-medio-2-290-euros\\_1\\_12390877.html](https://www.eldiario.es/economia/sueldos-suben-3-8-inicio-2025-salario-medio-2-290-euros_1_12390877.html)
- 19) **USP CEU.** (s.f.). *Crisis habitacional en España, un problema con efectos sociales graves y creciente*. Recuperado de <https://www.uspceu.com/prensa/noticia/crisis-habitacional-espana-problema-efectos-sociales-graves-creciente>
- 20) **Euribor-rates.eu.** (s.f.). *Gráficos del Euribor*. Recuperado de <https://www.euribor-rates.eu/es/graficos-del-euribor/>
- 21) **Instituto Nacional de Estadística (INE).** (s.f.). *Calculadora IPC*. Recuperado de <https://www.ine.es/calcula/calcula.do>
- 22) **Newtral.** (2025, enero 24). *Poder adquisitivo en España*. Recuperado de <https://www.newtral.es/poder-adquisitivo-espana/20250124/>

- 23) **Civislend.** (s.f.). *4 motivos por los que la vivienda sigue siendo un valor refugio.* Recuperado de <https://www.civislend.com/blog/4-motivos-por-los-que-la-vivienda-sigue-siendo-un-valor-refugio>
- 24) **Funcas.** (s.f.). *La juventud española: empleo precario y vivienda inaccesible.* Recuperado de <https://www.funcas.es/articulos/la-juventud-espanola-empleo-precario-y-vivienda-inaccesible/>
- 25) **Bonavista Developments.** (s.f.). *Inversión inmobiliaria extranjera en España.* Recuperado de <https://bonavistadev.com/inversion-inmobiliaria-extranjera-en-espana/>
- 26) **elEconomista.** (2024, junio 25). *Por qué no se construye vivienda pública ante la imparable subida de precios y la escasez de inmuebles.* Recuperado de <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12871586/06/24/por-que-no-se-construye-vivienda-publica-ante-la-imparable-subida-de-precios-y-la-escasez-de-inmuebles.html>
- 27) **Newtral.** (2023, enero 17). *Vivienda social en España vs. Europa: los datos.* Recuperado de <https://www.newtral.es/vivienda-social-espana-europa-datos/20230117/>
- 28) **Infobae.** (2025, julio 18). *Las hipotecas sobre vivienda se disparan un 54,4% y cierran mayo con 42.274 operaciones.* Recuperado de <https://www.infobae.com/espana/2025/07/18/las-hipotecas-sobre-vivienda-se-disparan-un-544-y-cierran-mayo-con-42274-operaciones/>
- 29) **Observatorio del Alquiler.** (s.f.). *Barómetro del alquiler.* Recuperado de <https://observatoriodelalquiler.org/barometro-del-alquiler/>
- 30) **Idealista.** (2025, marzo 24). *Demanda disparada, escasa oferta y precios récord: el alquiler en las grandes.* Recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/03/24/836507-demanda-disparada-escasa-oferta-y-precios-record-el-alquiler-en-las-grandes>
- 31) **Idealista.** (s.f.). *El impacto de la Ley de Vivienda un año después.* Recuperado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/05/27/836934-el-impacto-de-la-ley-de-vivienda-un-ano-despues>
- 32) **Tecnocasa.** (s.f.). *El precio de la vivienda en Zaragoza sigue creciendo por la alta demanda y la menor oferta de pisos.*
- 33) **Vivara.** (s.f.). *Análisis en profundidad del mercado inmobiliario de Zaragoza 2025.* Recuperado de <https://www.vivara.io/blog/opinion/mercado-inmobiliario-de-zaragoza-2025/>

- 34) **Bankinter.** (s.f.). *Rentabilidad del alquiler de vivienda en España: ciudades.* Recuperado de <https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/rentabilidad-alquiler-vivienda-espana-ciudades>
- 35) **Hoy Aragón.** (2025, septiembre 17). *El inmobiliario se convierte en la inversión estrella en España al superar los 14.000 millones.* Recuperado de <https://www.hoyaragon.es/articulo/noticias-economia-empresa/inmobiliario-inversion-espana-millones/20250917085245109181.html>
- 36) **La Razón.** (2025, enero 13). *El ladrillo español, cada vez más atractivo: la inversión inmobiliaria se dispara un 20% en 2024 y alcanza los 14.000 millones.* Recuperado de [https://www.larazon.es/economia/ladrillo-espanol-cada-vez-mas-atractivo-inversion-inmobiliaria-dispara-20-2024-alcanza-14000-millones\\_20250113678538a94f1fb7000187cb0f.html](https://www.larazon.es/economia/ladrillo-espanol-cada-vez-mas-atractivo-inversion-inmobiliaria-dispara-20-2024-alcanza-14000-millones_20250113678538a94f1fb7000187cb0f.html)
- 37) **Fondo Monetario Internacional (FMI).** (s.f.). *Límites LTV/DTI Corea del Sur.* Recuperado de <https://www.imf.org/es/News/Articles/2015/09/28/04/53/sp060514>
- 38) **Expansión.** (2025, 13 de octubre). **Análisis inmobiliario Bank of America Expansión.** <https://www.expansion.com/inmobiliario/mercado/2025/10/13/68ecea4f468aeb561a8b4594.html>
- 39) **Gimeno, J.** (2024, 19 junio). *¿A quién le interesa la Zaragoza de 800.000 habitantes?* AraInfo. <https://arainfo.org/quien-le-interesa-la-zaragoza-800-000-habitantes/>