

## 5. VIVIENDA

Entre las novedades de este año está la publicación del Decreto 73/2023<sup>107</sup>, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban el Plan de Vivienda 2022-2025 y medidas complementarias en materia de rehabilitación energética de viviendas. El mismo se enmarca en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda (PEAV) 2022-2025, y en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El Plan aragonés de vivienda incorpora y modula, conforme a las necesidades de la población aragonesa, los programas de ayudas previstos en el Plan estatal de acceso a la vivienda 2022-2025. Estos programas son los siguientes:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
6. Programa de incremento del parque público de viviendas.
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.

---

<sup>107</sup> <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1278926870404>

12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.

13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

Además, se incorpora el programa del Bono Alquiler Joven.

El retraso en la aprobación de esta normativa autonómica ha conllevado una demora en la publicación de convocatorias en materia de alquiler y rehabilitación relativas al PEAV 2022-2025, con ayudas todavía pendientes de resolución.

Las viviendas principales<sup>108</sup> en Aragón representan el 2,9% del conjunto nacional. Estas se caracterizan por un envejecimiento más elevado que la media nacional (el 66,5% son anteriores a 1990, siendo el promedio estatal del 63,0%). Esta cuestión le otorga un papel central a las iniciativas que se toman desde las administraciones públicas en materia de rehabilitación. Este año los visados de dirección de obra de reforma y/o restauración para edificios destinados a viviendas han aumentado un 5,7% en relación al año anterior, pasando de 857 a 906 (49 más), lo que contrasta con el descenso de 2022. Igualmente, el presupuesto de ejecución material se ha ampliado un 8,7% (de 44,8 a 48,7 millones de euros).

Este tercer año de expansión de la actividad económica, tras la irrupción de la pandemia en 2020, no ha conllevado un comportamiento al alza de la cifra de viviendas terminadas (-13,1% respecto a 2022). Sin embargo, la evolución ha sido positiva en el número de viviendas iniciadas, con un aumento interanual del 3,4%. No obstante, los visados de obra nueva para edificios residenciales han bajado de 581 en 2022 a 513 en 2023. Por otra parte, la vivienda protegida de calificación provisional ha descendido, provocando que la ratio de viviendas protegidas iniciadas por cada 10.000 habitantes haya pasado de 5 a 3,5 en el último año. La construcción de las mismas queda circunscrita principalmente a la comarca Central, en la provincia de Zaragoza.

El precio de la vivienda libre ha subido en Aragón (2,4%) por debajo de la media española (3,9%). Por su parte, el promedio anual del tipo de interés hipotecario también ha crecido (del 2,0% al 3,9%), al igual que la renta familiar monosalarial (5,7% más). Esto ha provocado que el esfuerzo de la población aragonesa para la adquisición de la primera vivienda se haya elevado 3,8 puntos porcentuales respecto al año anterior (del 19,5% al 23,3% para un préstamo a 25 años). No obstante, se mantiene muy por debajo del registrado por el agregado nacional (31,1%).

---

<sup>108</sup> Las viviendas principales son las que se utilizan toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.

La población aragonesa de 16 a 29 años ha presentado una tasa media de emancipación del 18,7% en el cuarto trimestre de 2023<sup>109</sup>, idéntica cifra que la media española. La proporción de mujeres emancipadas tanto en Aragón (22,1% frente al 15,5%), como en el conjunto del país (21,4% frente al 16,2%) es superior a la de los hombres. El buen comportamiento del mercado laboral ha conllevado una mejora de la tasa de emancipación, al igual que a nivel nacional.

En el caso de la población femenina, la tasa más elevada de emancipación se explica por causas diferentes. En primer lugar, son menos en este tramo de edad (en torno a 5.500 menos), por lo que el denominador disminuye. En segundo lugar, muchas de ellas son cónyuge o pareja dentro del hogar, pero no cuentan con un trabajo remunerado.

El peso de los hogares en régimen de alquiler<sup>110</sup> (15,9%) se ha mantenido estable en Aragón, situándose por debajo de la media nacional (18,7%), la cual ha evolucionado al alza en 2023. La proporción de hogares con vivienda en propiedad es más alta en la comunidad que en el conjunto del país (78,7% frente a 75,1%). Por otro lado, la cesión de viviendas alcanza un porcentaje más bajo en el territorio aragonés (5,4%) que en el agregado español (6,1%). En el último quinquenio la vivienda en alquiler ha ganado terreno tanto en España, como en Aragón. Las ayudas públicas concedidas han repercutido de modo significativo en dicho comportamiento. Asimismo, se debe considerar que algunas personas y familias no tienen una capacidad de ahorro del 20,0% que les permita dar una entrada para la adquisición de una vivienda, o no se les concede una hipoteca por sus condiciones laborales.

## 5.1. LA VIVIENDA EN ARAGÓN

### 5.1.1. El parque de viviendas y la rehabilitación de viviendas

#### *Parque estimado de viviendas*

Desde el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana se estima anualmente la cifra de viviendas existentes en España, desagregada por área geográfica (comunidades autónomas y provincias) y por grado de ocupación (viviendas principales o habituales y no principales o residenciales). Dicha estadística se calcula a partir de los Censos de Viviendas de 2001, 2011 y 2021, incorporando las viviendas (de nueva construcción o

<sup>109</sup> EPA. 4ª trimestre de 2023. Base poblacional 2011.

<sup>110</sup> Encuesta de Condiciones de Vida. INE 2023. Publicada en febrero de 2024.

rehabilitadas) y eliminando aquellas que hayan desaparecido en el transcurso del ejercicio.

En 2023 el parque de viviendas de Aragón lo han conformado 848.675 viviendas (el 3,2% de todas las registradas en España). El 64,6% se considera vivienda principal y el 35,4% restante como secundaria o desocupada. El número de viviendas ha crecido en el último año (0,3%), lo que representa 2.244 viviendas más que en 2022. En el conjunto del país el incremento relativo ha sido similar (0,3%), alcanzando las 26.902.443 viviendas (90.610 unidades más). El 71,2% de las viviendas contabilizadas en España han sido principales y el 28,8% no principales.

La provincia de Zaragoza alberga el 64,7% del parque autonómico, con un total de 549.179 viviendas (71,4% principales y 28,6% no principales). Por su parte, Huesca ha contado con el 20,4%, lo que supone 173.091 viviendas (56,7% principales y 43,3% no principales). Por último, Teruel registra el 14,9%, 126.405 viviendas (45,5% principales y 54,5% no principales), siendo más de la mitad segundas residencias. La provincia zaragozana creció un 0,3% respecto al año anterior, mientras que la oscense y la turolense tuvieron un incremento interanual del 0,2%.

El ascenso del parque de viviendas de Aragón se ha vinculado, en mayor medida, a las residencias principales (0,9%, 4.821 viviendas más), ya que las no principales descendieron (-0,8%, 2.577 viviendas menos). Tan solo en la provincia de Zaragoza se ha reducido la cifra de viviendas principales (-0,2%), siendo además la única donde ha crecido la cifra de viviendas secundarias o desocupadas (1,6%). En el caso de España las viviendas principales han subido (1,5%, 289.162 viviendas adicionales), aunque no así las no principales (-2,5%, 198.552 viviendas menos).

■ Cuadro 1  
Parque estimado de viviendas  
España, Aragón y provincias. 2022-2023

	2022	2023	Var. (%) 2022/2023
<b>España</b>	<b>26.811.833</b>	<b>26.902.443</b>	<b>0,3</b>
<b>Aragón</b>	<b>846.431</b>	<b>848.675</b>	<b>0,3</b>
Huesca	172.728	173.091	0,2
Teruel	126.178	126.405	0,2
Zaragoza	547.525	549.179	0,3

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno de España

España cuenta con 18,8 millones de viviendas principales<sup>111</sup>, situándose el 2,9% en Aragón (537.777). En la comunidad aragonesa 7 de cada 10 se incluye en edificios destinados a más de una vivienda y el resto se considerada vivienda unifamiliar. La mayoría de las viviendas principales (66,5%) son anteriores a 1990, con un envejecimiento del parque residencial mayor que el presentado por el agregado nacional (63,0%). Esta problemática hace que las actuaciones en materia de rehabilitación ocupen especial relevancia en las políticas públicas.

En 2023 los visados de dirección de obra de reforma y/o restauración para edificios destinados a viviendas han aumentado un 5,7% en relación al año anterior, pasando de 857 a 906 (49 más), lo que contrasta con el descenso de 2022. Igualmente, el presupuesto de ejecución material se ha ampliado un 8,7% (de 44,8 a 48,7 millones de euros).

En 2022 se publicó la Orden VMV/1018/2022<sup>112</sup>, de 4 de julio, por la que se convocan subvenciones en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia regulados en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre. Esta incluye tres programas: Programa 3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio. Programa 4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas. Programa 5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación. Este año se ha ampliado el plazo de presentación de solicitudes para los programas 3, 4 y 5 previsto en dicha convocatoria<sup>113</sup>. Además, se ha suspendido temporalmente el plazo de presentación de solicitudes para el programa 4 de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas situadas en la provincia de Zaragoza<sup>114</sup>.

---

<sup>111</sup> Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas. Esta es una encuesta quinquenal que complementa al Censo de Población y Viviendas de 2021.

<sup>112</sup> Los plazos de presentación de las solicitudes van desde el 25 de julio de 2022 hasta el 1 de septiembre de 2023.

<https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1229596584444&type=pdf>

<sup>113</sup> <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1287371390606>

<sup>114</sup> <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1263356400505&type=pdf>

## ■ Cuadro 2

**Convocatoria de accesibilidad 2021. Plan de vivienda 2018-2021**

Unidades y euros. Aragón y provincias

	Línea	Solicitudes	Concedidas hasta 2022	Concedidas hasta 2022 Municipios Dependientes <sup>115</sup>	Concedidas hasta 2022 Capitales provincia	Nº viviendas	Subvención
ZARAGOZA	L1	105	52	10	12	4	17.393,9 €
	L3	391	236	0	39	3.433	5.980.241,9 €
<b>TOTAL ZARAGOZA</b>		<b>496</b>	<b>288</b>	<b>10</b>	<b>51</b>	<b>3.437</b>	<b>5.997.635,7 €</b>
HUESCA	L1	67	41	12	0	0	0,0 €
	L3	140	84	0	21	154	393.218,6 €
<b>TOTAL HUESCA</b>		<b>207</b>	<b>125</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>154</b>	<b>393.218,6 €</b>
TERUEL	L1	41	38	14	7	0	0,0 €
	L3	74	63	0	42	87	83.314,0 €
<b>TOTAL TERUEL</b>		<b>115</b>	<b>101</b>	<b>14</b>	<b>49</b>	<b>87</b>	<b>83.314,0 €</b>
<b>TOTAL ARAGÓN</b>		<b>818</b>	<b>514</b>	<b>36</b>	<b>121</b>	<b>3.678</b>	<b>6.474.168,3 €</b>

L1. Unifamiliares. L3. Edificios

P6. Programa 6 Conservación, mejora de la seguridad y accesibilidad.

Fuente: Gobierno de Aragón

**5.1.2. La vivienda nueva***Las viviendas terminadas*

Este tercer año de expansión de la actividad económica, tras la irrupción de la pandemia en 2020, no ha conllevado un comportamiento al alza de la cifra de viviendas terminadas. En 2023 se ha contabilizado un total de 2.294 viviendas concluidas en Aragón, 346 menos que en 2022 (-13,1%), según las estadísticas publicadas del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. En España la cifra de viviendas finalizadas ha sido de 89.119, con una caída interanual del 0,5% (426 menos). Su volumen en el territorio aragonés (incluyendo vivienda libre y protegida), representa el 2,6% de todas las registradas a nivel nacional.

<sup>115</sup> Aquellos predominantemente rurales y una población inferior a los 1.000 habitantes, con problemas de equipamientos, infraestructuras y/o viabilidad demográfica. La definición y clasificación de municipios dependientes (en transición a la autosuficiencia, dependientes y de problemática viabilidad) se establece en la Orden VMV/1495/2021, de 2 de noviembre, por la que se publica la actualización de la estructura del sistema de asentamientos de Aragón definida en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA) en función del Nomenclátor de habitantes de 2020 y otras variables socioeconómicas.

## ■ Cuadro 3

**Evolución de la vivienda terminada por tipo**

Aragón y España. 2018-2023

Año	Aragón			% Protegidas sobre total	España			% Protegidas sobre total
	Libres	Protegidas	Total		Libres	Protegidas	Total	
2018	3.017	55	3.072	1,8	58.853	5.191	64.044	8,1
2019	1.995	93	2.088	4,5	71.562	7248	78.810	9,2
2020	1.719	33	1.752	1,9	77.531	9.973	87.504	11,4
2021	2.545	152	2.697	5,6	84.091	10.637	94.728	11,2
2022	2.407	233	2.640	8,8	79.935	9.610	89.545	10,7
2023	2.039	255	2.294	11,1	80.473	8.646	89.119	9,7

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Elaboración propia

Desde 2018 la cifra de viviendas terminadas en Aragón se redujo un 25,3% (778 menos). Dentro de estas, la vivienda libre cayó un 32,4% (978 menos), mientras que la de protección subió de 55 a 255 en la actualidad. En 2023 se ha bajado hasta las 2.039 viviendas libres (368 menos), subiendo la cifra de viviendas protegidas finalizadas de 233 a 255.

En el conjunto nacional el número de viviendas acabadas ascendió en el último quinquenio (39,2% y 25.075 más). El repunte de la vivienda libre fue del 36,7% (21.620 más), marcando también en las protegidas una evolución positiva (66,6% y 3.455 más). La finalización de vivienda libre, tras el retroceso de 2022, ha vuelto a evolucionar de modo favorable en 2023 (0,7% y 538 más). Por lo que respecta a la vivienda protegida, son dos años consecutivos con un comportamiento negativo, siendo en el último ejercicio del -10,0% (964 menos).

La proporción de viviendas de protección oficial (VPO), en relación al total de viviendas terminadas, cayó de modo especial desde 2016. Los efectos de la crisis de 2008 en la inversión pública, los cambios en las prioridades y en la planificación, con un foco más dirigido a las ayudas a la rehabilitación y el alquiler, así como la lenta recuperación del sector de la construcción han conllevado una reducción de su porcentaje. De cualquier manera, este año se da un repunte de 2,3 puntos respecto a 2022, situándose en el 11,1%, mientras que a nivel nacional se ha bajado del 10,7% al 9,7%. Desde 2018 el peso de la VPO sobre el total de viviendas terminadas ha registrado un promedio del 10,1% en el agregado estatal y del 5,6% en la comunidad aragonesa. En todos estos años, excepto el actual, ha estado por debajo de la media nacional.

La situación de las viviendas terminadas por cada 1.000 habitantes ha caído en Aragón durante el último quinquenio (de 2,3 a 1,7 viviendas). En el caso español se ha mejorado

entre 2018 (1,4) y 2023 (1,9), siendo su promedio similar en ambos casos (1,8 viviendas por cada mil habitantes en la serie que va desde 2018 hasta la actualidad).

Aragón ha registrado 1,9 VPO terminadas por cada diez mil habitantes, 1,5 puntos más que hace cinco años. Su evolución en 2023 permite que esta ratio se mantenga muy próxima a la de la media española (1,8) que creció 0,7 puntos en el mismo periodo. Desde 2018 el promedio se ha situado en una vivienda de VPO por cada diez mil habitantes (la mitad que en el conjunto del país). Precisamente, el Gobierno de Aragón ha acordado impulsar la construcción de vivienda protegida en la nueva legislatura.

### Las viviendas iniciadas

La trayectoria del sector inmobiliario a corto y medio plazo se puede examinar de un modo más preciso mediante el análisis de las viviendas iniciadas. En 2023 se han registrado en Aragón 3.471 viviendas iniciadas. Por provincias, el 71,7% se concentró en Zaragoza, el 15,0% en Huesca y el 13,4% en Teruel. El 86,6% de las edificaciones ha sido vivienda libre (3.006), mientras que 465 se han calificado como VPO, el 100,0% en el área zaragozana y el resto en la provincia oscense. El número de viviendas que se comenzaron a construir en la comunidad ha tenido un aumento interanual del 3,4%. No obstante, han descendido las VPO de 658 a 465 entre 2022 y 2023. La provincia oscense (-25,3%) ha reducido su número de viviendas iniciadas, mientras que la zaragozana (6,7% más) y la turolense (40,1% más) han seguido una tendencia al alza. A nivel nacional, la cifra de viviendas iniciadas se ha mantenido estable, con un incremento en la vivienda libre (1,1% más) y un retroceso de la protegida (-8,0%). Desde 2018 el incremento del número de viviendas iniciadas ha sido del 20,0% en Aragón (14,2% más en la libre y de 259 a 465 en la VPO). Por su parte, en el agregado nacional subió un 6,4% (0,7% en las VPO y un 7,2% más en la libre).

■ Cuadro 4  
**Evolución de la vivienda iniciada por tipo**  
Aragón y España. 2018-2023

Año	Aragón			% Protegidas sobre total	España			% Protegidas sobre total
	Libres	Protegidas	Total		Libres	Protegidas	Total	
2018	2.633	259	2.892	9,0	91.477	11.903	103.380	11,5
2019	2.254	228	2.482	9,2	96.245	12323	108.568	9,2
2020	2.742	370	3.112	11,9	75.930	11.977	87.907	11,4
2021	2.484	285	2.769	10,3	100.504	13.789	114.293	11,2
2022	2.700	658	3.358	19,6	96.996	13.022	110.018	10,7
2023	3.006	465	3.471	13,4	98.040	11.982	110.022	9,7

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Elaboración propia

## ■ Cuadro 5

### Viviendas iniciadas libres y protegidas

Número. Aragón y provincias. 2023

2023	Huesca	Teruel	Zaragoza	Aragón	Δ23/22 (%)
Libre	519	465	2.022	3.006	11,3%
Protegida	0	0	465	465	-29,3%
<b>Total</b>	<b>519</b>	<b>465</b>	<b>2.487</b>	<b>3.471</b>	<b>3,4%</b>

Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Elaboración propia

En Aragón la media de VPO iniciadas ha sido de 3 viviendas por cada diez mil habitantes en el último lustro, llegando a su valor más alto en 2022 con 5 viviendas y rebajándose hasta 3,5 en 2023. En el ámbito nacional el promedio del periodo ha sido similar al aragonés. Este último año ha disminuido hasta las 2,5 viviendas en España, mientras que en la comunidad han sido 1,5 menos.

A partir de los visados de dirección de obra<sup>116</sup>, se puede obtener un indicador de la evolución de la vivienda nueva. En este caso la fuente también corresponde al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. En Aragón estos visados de obra nueva para edificios residenciales han descendido, de 581 en 2022 a 513 en 2023 (68 menos).

## 5.2. EL ACCESO A LA VIVIENDA: JÓVENES Y EMANCIPACIÓN

### *Precio de la vivienda*

El precio de la vivienda se analiza mediante la estadística que publica trimestralmente el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Esta responde a una estimación de los precios medios del mercado de la vivienda, tomando como base los valores de tasación facilitados por las tasadoras incluidas en la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA) y en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

El precio medio de la vivienda libre ha sido de 1.303,4 euros/m<sup>2</sup>, un 2,4% más que el año pasado. La dinámica en el conjunto nacional ha sido similar, con un valor de tasación de 1.809,1 euros/m<sup>2</sup> y un incremento interanual del 3,9%.

A nivel provincial, el precio más bajo se halla en Teruel (790,6 euros/m<sup>2</sup>), muy inferior al que presenta Huesca (1.178,3 euros/m<sup>2</sup>) y Zaragoza (1.425,3 euros/m<sup>2</sup>), más próximas ambas a la media aragonesa. La provincia zaragozana ha sido donde más ha subido (3,0%

<sup>116</sup> Se detalla más información sobre visados de obra y la evolución en la construcción residencial y no residencial en el capítulo de construcción del panorama económico de este informe.

más) respecto a 2022, dándose la misma tendencia en la turolense (2,1%) y con un ligero descenso en la oscense (-0,3%).

Extremadura es la autonomía con un precio más bajo (877,4 euros/m<sup>2</sup>), seguida de Castilla-La Mancha (939,9 euros/m<sup>2</sup>), las únicas con cifras inferiores a los 1.000 euros/m<sup>2</sup>. Aragón se coloca en séptima posición (1.303,4 euros/m<sup>2</sup>), por debajo del promedio nacional (1.809,1 euros/m<sup>2</sup>). Con precios superiores a los 2.500 euros se encuentran País Vasco (2.546,0 euros/m<sup>2</sup>), Baleares (2.887,6 euros/m<sup>2</sup>) y Madrid (3.011,3 euros/m<sup>2</sup>). Precisamente, la segunda de estas comunidades (8,8% más) y Canarias (6,6% más) han experimentado los mayores incrementos interanuales.

Este es el cuarto año consecutivo donde ha aumentado el precio de la vivienda protegida. En España ha pasado de 1.147,0 a 1.165,0 euros/m<sup>2</sup> (1,6%), mientras que en la comunidad ha subido de 1.089,0 a 1.114,4 euros/m<sup>2</sup> (2,3%).

El metro cuadrado de vivienda protegida es menor en la provincia de Huesca<sup>117</sup> (1.058,9 euros/m<sup>2</sup>), alcanzando Zaragoza la cifra más elevada (1.131,5 euros/m<sup>2</sup>) y Teruel una posición intermedia (1.084,9 euros/m<sup>2</sup>). El comportamiento ha sido al alza en las tres provincias, siendo la oscense (6,7%), donde más aumentó, seguida a distancia por la turolense (1,6%) y la zaragozana (1,3%).

Las comunidades de Madrid (1.439,3 euros/m<sup>2</sup>) y Cataluña (1.206,9 euros/m<sup>2</sup>) cuentan con los precios más elevados en vivienda protegida, superando la media nacional. Las zonas con precios más bajos son Extremadura (748,2 euros/m<sup>2</sup>) y Murcia (991,0 euros/m<sup>2</sup>), las dos por debajo de los 1.000 euros. Aragón se sitúa en la séptima posición dentro de aquellas con el precio más elevado. La Rioja (-3,2%) y Navarra (-1,8%) lo han reducido en mayor medida, mientras que en Canarias (7,2%) y en Galicia (5,0%) ha aumentado su cuantía de modo más acentuado en 2023.

Otra de las fuentes empleadas para conocer el comportamiento de los precios en el mercado inmobiliario es el Índice de Precios de la Vivienda (IPV) que confecciona el Instituto Nacional de Estadística. Dicho índice, iniciado en 2007, tiene como principal objetivo la medición a lo largo del tiempo del nivel de precios de la compraventa de viviendas libres, tanto nuevas como de segunda mano, tomando como referencia los precios de escrituración<sup>118</sup>. De acuerdo con los criterios sobre cobertura del Índice de

<sup>117</sup> La serie histórica publicada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del conjunto de provincias y autonomías, no dispone de información para Teruel entre 2012 y 2016, así como 2021, y para Huesca entre 2012 y 2014.

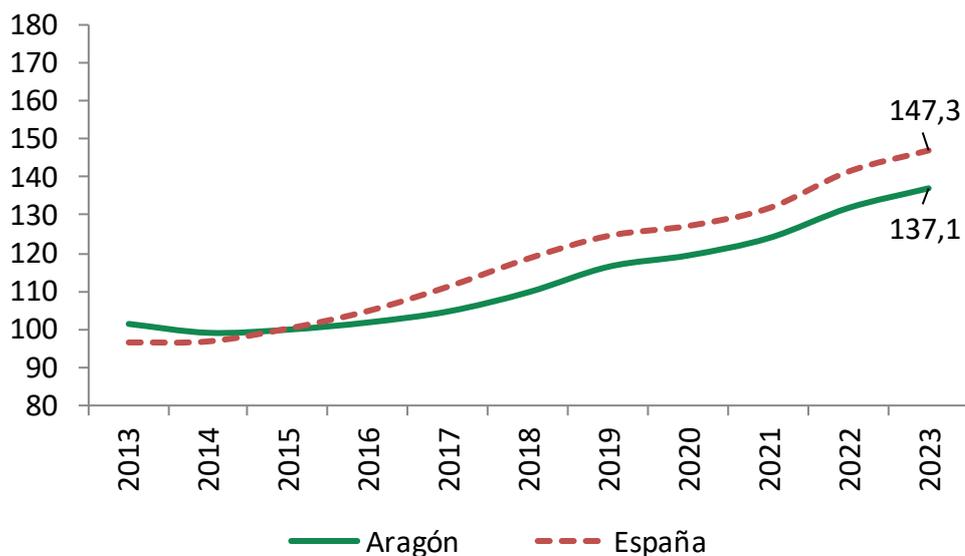
<sup>118</sup> En el marco de la producción de estadísticas armonizadas de la Unión Europea (UE), el IPV tiene como cometido servir de elemento comparativo entre los Estados Miembros (EEMM), motivo por el cual ha sido concebido bajo los mismos conceptos y metodología empleados en la producción del IPCA de la UE. En 2017 fue actualizado a base 2015.

Precios del Consumo Armonizado (IPCA), las viviendas protegidas se excluyen de su cálculo, sobre la base de que no se rigen por los mecanismos habituales del mercado, al no ser accesibles a todos los compradores posibles.

Al igual que los valores de tasación, que se han incrementado en el último año respecto al precio de la vivienda libre, el IPV presenta un comportamiento al alza, tanto en España como Aragón. En la comunidad el IPV general ha pasado del 100% de 2015 (año de referencia) al 137,1% en 2023 (37,1 puntos porcentuales más), mientras que en España ha subido hasta el 147,3% (47,3 puntos más). La vivienda nueva es la que presenta un IPV más alto en el conjunto del país (167,3%), siendo más bajo a nivel autonómico (149,5%). También existe una gran diferencia en el IPV de la vivienda de segunda mano (144,2% frente al 133,9%, respectivamente).

### ■ Gráfico 1

#### Evolución anual del Índice de precios de la vivienda libre España y Aragón. 2013-2023



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Base 2015

### Accesibilidad a la vivienda

El análisis del grado de acceso a la vivienda se realiza mediante los datos publicados por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, el Banco de España y el Instituto Nacional de Estadística sobre distintas variables. La definición de las mismas y sus cálculos toman como base las siguientes premisas:

- La definición de hogar teórico responde a uno con una renta anual equivalente a un salario medio de 25.558 euros en Aragón (26.599 euros en el conjunto nacional) en 2023;

- El precio de venta considerado es el de mercado, correspondiéndose este con el de una vivienda de 90 m<sup>2</sup> construidos (75 m<sup>2</sup> útiles);
- El préstamo hipotecario cubre el 80% de dicho precio de venta;
- Se toma como referencia el tipo de interés nominal<sup>119</sup> medio (3,9% en 2023) de los préstamos hipotecarios, a más de tres años, para la adquisición de vivienda libre (del conjunto de entidades de crédito).
- Los plazos que se analizan son 20 y 25 años;
- La amortización del préstamo responde al método francés de cuotas constantes.

Antes de comenzar el análisis se debe aclarar que el resultado obtenido responde al esfuerzo de acceso a una primera compra durante el primer año de vida del préstamo, con una importante limitación: su cálculo no recoge el esfuerzo necesario para cubrir el pago de la entrada, que se supone que representa el 20% del precio de venta. En consecuencia, el esfuerzo de acceso se refiere solo al pago de las cuotas del préstamo.

El precio de la vivienda libre en Aragón ha tenido un crecimiento interanual del 2,4%, mientras que la renta familiar anual monosalarial ha aumentado un 5,7%. Esto supone que para pagar una vivienda se precisa el equivalente a una renta familiar anual monosalarial de 25.558 euros acumulada durante 5 años, valor muy similar a 2022. En el ámbito nacional se han incrementado los ingresos (26.599 euros), situándose el tiempo de pago que se precisa en 6 años, con una subida del precio medio de mercado (3,9%), por debajo de la experimentada por la renta anual de las familias (4,8%).

---

<sup>119</sup> Este tipo de interés, ofrecido por el Banco de España y que se calcula para el conjunto de las entidades de crédito, ha tenido un comportamiento a la baja en los últimos años hasta 2022 que ha vuelto a repuntar. En 2013 se situaba en el 3,3% y en 2022 era del 2,0%, mientras que este año ha subido hasta el 3,9%.

## ■ Cuadro 6

**Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso**

Aragón. 2018-2023

Año	Precio medio de la vivienda (1)	Renta familiar anual(€) monosalarial (2)	Tipo de interés del préstamo (%) (3)	Precio/Renta familiar (1) / (2)	Esfuerzo bruto (4) (%)	
					20 años	25 años
2018	106.992	21.819	1,90	4,9	23,8	19,9
2019	109.922	22.607	1,92	4,9	23,6	19,7
2020	107.789	21.748	1,71	5,0	23,6	19,6
2021	108.576	23.248	1,50	4,7	21,8	18,0
2022	114.557	24.169	2,0	4,7	23,3	19,5
2023	117.302	25.558	3,9	4,6	26,8	23,3

(1) Vivienda de 90 m<sup>2</sup> construidos. El precio obedece a la media de España que ofrece la estadística de precios de la vivienda elaborada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

(2) La renta familiar anual monosalarial obedece a la de un hogar que percibe un salario medio estimado a partir de la variable: coste salarial total, que contiene la Encuesta Trimestral de Coste Laboral que elabora el INE

(3) El tipo de interés nominal es la media anual correspondiente al conjunto de entidades con préstamos hipotecarios para la compra de vivienda. 3,9% en 2023

(4) El préstamo cubre el 80% del precio de venta. El esfuerzo se refiere al porcentaje de la renta familiar monosalarial  
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Instituto Nacional de Estadística (INE) y Banco de España

El esfuerzo bruto de acceso a la vivienda, definido como la proporción de los ingresos familiares destinados al pago del préstamo hipotecario, ha trazado una línea ascendente en los dos últimos años. Si se considera un tipo de interés nominal del 3,9% para un préstamo formalizado a 20 años, dicho esfuerzo ha sido en Aragón del 26,8% (3,5 puntos por encima de 2022 y 3,0 puntos superior a 2018). De igual manera, para un plazo a 25 años se ha subido hasta el 23,3% (19,5% el año anterior y 19,9% hace cinco).

El esfuerzo bruto de acceso a la vivienda en España ha aumentado en 5,7 puntos porcentuales (de 25,4% a 31,1%) en el último año. Baleares (9,7 puntos más) y Madrid (7,8 más) han sido las comunidades autónomas<sup>120</sup> que más han incrementado su proporción de esfuerzo. Asimismo, la población balear (51,1%) y la madrileña (42,8%) son las que muestran unos niveles más elevados de exigencia, destinando una mayor parte de su renta familiar al pago de las cuotas hipotecarias. En el lado opuesto, se hallan Castilla-La Mancha (18,3%), Extremadura (19,3%), Castilla-León (20,3%), Murcia (20,9%), La Rioja (22,7%) y Aragón (23,3%), no dedicando en ninguna de ellas más del 24,0%.

<sup>120</sup> El análisis por comunidades autónomas se efectúa tomando como referencia el promedio de 2023 y un préstamo de 25 años.

## ■ Cuadro 7

**Accesibilidad a la vivienda**

España y CCAA. 2023

	Precio medio de la vivienda (€)	Renta familiar anual (€)	Relación precio/renta familiar	Esfuerzo bruto de acceso (% renta familiar 25 años)
Andalucía	134.377	23.394	5,7	29,2
<b>Aragón</b>	<b>117.302</b>	<b>25.558</b>	<b>4,6</b>	<b>23,3</b>
Asturias	121.680	25.991	4,7	23,8
Baleares	259.882	25.829	10,1	51,1
Canarias	153.986	21.913	7,0	35,7
Cantabria	139.239	24.414	5,7	28,9
Castilla y León	95.398	23.872	4,0	20,3
Castilla - La Mancha	84.589	23.521	3,6	18,3
Cataluña	197.764	28.817	6,9	34,8
C. Valenciana	125.264	23.570	5,3	27,0
Extremadura	78.962	20.785	3,8	19,3
Galicia	116.890	23.430	5,0	25,3
Madrid	271.013	32.165	8,4	42,8
Murcia	95.166	23.076	4,1	20,9
Navarra	142.110	28.692	5,0	25,1
País Vasco	229.138	30.168	7,6	38,5
La Rioja	107.123	23.933	4,5	22,7
<b>España</b>	<b>162.817</b>	<b>26.599</b>	<b>6,1</b>	<b>31,1</b>

Nota: La renta familiar anual monosalarial obedece a la de un hogar que percibe un salario medio estimado a partir de la variable: coste salarial total, que contiene la Encuesta Trimestral de Coste Laboral que elabora el INE. El precio de la vivienda corresponde a una de 90 m<sup>2</sup> de superficie total. El plazo del crédito es a 25 años. El tipo de interés nominal medio de 2023 ha sido del 3,9%.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Instituto Nacional de Estadística (INE) y Banco de España

El precio máximo accesible a la primera vivienda se define como aquel para el que una familia media destina la tercera parte de sus ingresos. En el territorio aragonés la diferencia entre este precio máximo a 25 años y el precio de mercado de la vivienda se ha ido ampliando, sobre todo, a partir de 2013 y 2014, pero se ha contraído en los dos últimos años. En 2023 ha sido del 43,1% (27,8 puntos porcentuales menos que el año pasado). Este margen viene establecido por los niveles alcanzados por los indicadores que lo integran. Por un lado, el máximo accesible a 25 años (167.854 euros) que ha descendido un 14,2% y, por otro, el coste de la vivienda (117.302 euros) que ha aumentado (2,4%). En España el precio máximo accesible (174.692 euros) ha caído un 15,0% y el precio de mercado de la vivienda se ha elevado un 3,9%, situándose en los 162.817 euros. Esto ha provocado que la distancia entre el primero y el último se

reduzca hasta el 7,3%. En lo referente al precio máximo accesible a 20 años, este ofrece desde 2014 unas cifras superiores al precio de mercado, siendo un 24,3% más en Aragón (en España es un 6,8% inferior). La accesibilidad ha presentado una evolución a la baja en 2023, lo que se explica por la subida del tipo de interés hipotecario, así como por el aumento del precio de la vivienda. En este punto, cabe incidir en las dificultades de acceso a una vivienda digna para la población que se desplaza por motivos laborales a determinadas zonas. Esta problemática viene provocada por los elevados precios o la escasez de oferta residencial que se dan en algunas ciudades, áreas turísticas o zonas de ámbito rural.

### Jóvenes y emancipación

El Observatorio de la Juventud de España ofrece un seguimiento de los principales resultados sobre la participación de la población joven de 16 a 29 años en el mercado laboral mediante indicadores como la actividad, la ocupación y el desempleo, así como sobre su grado de emancipación. En su nueva publicación “Cifras jóvenes. Encuesta de población activa”, de periodicidad trimestral, presenta un análisis detallado en torno a dichos ejes, los cuales tienen una especial repercusión en sus condiciones de vida y en los procesos de transición hacia la vida adulta. Este informe incluye tanto resultados a nivel nacional, como de las distintas comunidades y ciudades autónomas del país. Este apartado se ha elaborado con la explotación de los microdatos de la EPA del cuarto trimestre para alcanzar un mayor nivel de desagregación, aunque siguiendo las pautas y definiciones propuestas por el Observatorio.

#### ■ Cuadro 8

#### Condiciones laborales de los jóvenes (16-29 años)

Miles de personas y %. Cuarto trimestre. Aragón. 2023

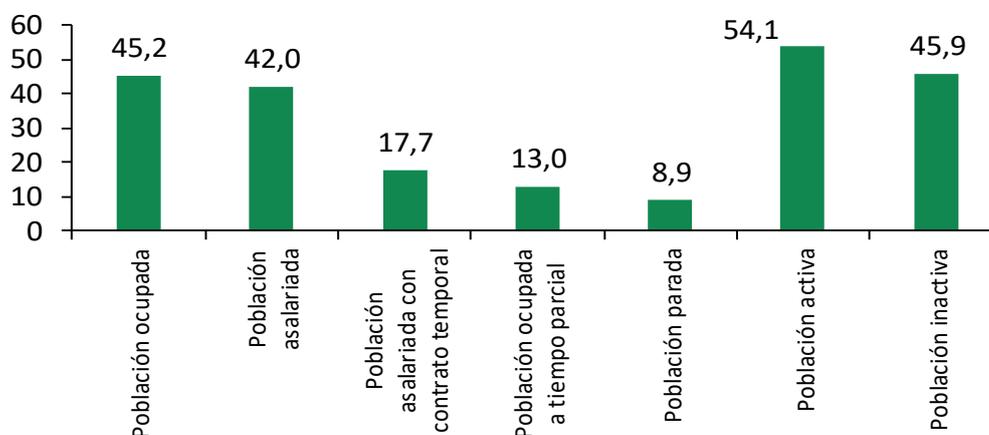
	Hombres	Mujeres	Total
Población ocupada	46.681	39.110	85.790
Población asalariada	42.512	37.243	79.755
Población asalariada con contrato temporal	14.932	18.597	33.529
Población ocupada a tiempo parcial	9.266	15.331	24.597
Población parada	7.651	9.320	16.972
Población activa	54.332	48.430	102.762
Población inactiva	43.331	43.695	87.025
Tasa de actividad	55,6	52,6	54,1
Tasa de empleo	47,8	42,5	45,2
Tasa de paro	14,1	19,2	16,5
Población joven	97.662	92.125	189.788

Fuente: Microdatos EPA. Elaboración propia

## ■ Gráfico 2

**Condiciones laborales de la población joven**

Porcentajes sobre el total de la población joven (16-29 años). Aragón. 2023



Fuente: Microdatos EPA. Cuarto trimestre. Elaboración propia

Aragón ha registrado 189.788 personas jóvenes de 16 a 29 años, según la EPA en el cuarto trimestre de 2023. El 54,1% de este colectivo es población activa (102.762), con un porcentaje de personas ocupadas del 45,2% (85.790). La cifra de población parada entre los 16 y los 29 años está en el 8,9% de la población joven (16.972), lo que corresponde a una tasa de paro del 16,5%. En esta cohorte de edad la población inactiva alcanza el 45,9%. Dentro del colectivo de población joven la tasa de empleo ha mejorado en 2023 (3 puntos porcentuales más), con una ligera disminución de la tasa de paro (-0,4 puntos) y un descenso de la inactividad (-3,4 puntos). Por otro lado, los empleos temporales y a tiempo parcial han repuntado. En un contexto de crecimiento de la ocupación, la reforma laboral<sup>121</sup> no ha frenado entre la población más joven las cifras de temporalidad, como sí lo hizo durante el primer año de su aplicación.

Las mujeres son predominantes dentro de la población inactiva y entre las personas desempleadas, con unas tasas de parcialidad y de temporalidad superiores. Por su parte, los hombres son mayoritarios en la población ocupada, con un mayor peso en el empleo por contratación indefinida.

El salario medio anual<sup>122</sup> de una persona entre los 18 y los 25 años fue de 8.944 euros en 2022, mientras que entre los 26 y los 35 años se situó en 19.421 euros. El salario medio de una mujer joven entre los 18 y los 25 años alcanzó 7.681 euros y el de un hombre 9.992 euros (un 30,1% más en ellos). Entre los 26 y los 35 años, se elevan

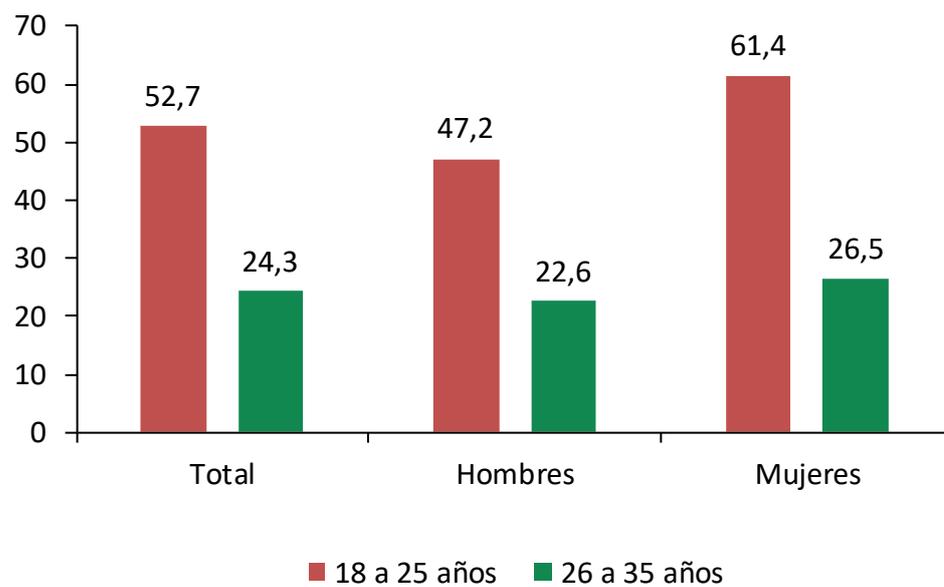
<sup>121</sup> Real Decreto-ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de la estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo. <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2021/12/28/32/con>

<sup>122</sup> Último dato disponible. Estadísticas de la Agencia Tributaria.

considerablemente los ingresos y las diferencias se reducen en términos relativos (17,4%), pero no en absolutos (3.093 euros de margen a favor de ellos). La población masculina de esa franja de edad percibió anualmente 20.883 euros y la femenina 17.790 euros.

### ■ Gráfico 3

**Acceso a la vivienda en propiedad de los segmentos de población más joven**  
Esfuerzo bruto en la compra de la primera vivienda. Aragón. 2022



(1) Vivienda de 90 m<sup>2</sup> construidos. El precio obedece a la media de España que ofrece la estadística de precios de la vivienda elaborada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

(2) La renta familiar monosalarial se obtiene de las estadísticas de salarios anuales cuya fuente es la Agencia Tributaria. Su última actualización es a 2022, por lo que se ha decidido seleccionar el mismo periodo para el resto de variables

(3) El tipo de interés nominal es la media anual correspondiente al conjunto de entidades con préstamos hipotecarios para la compra de vivienda

(4) El préstamo cubre el 80% del precio de venta y se analiza a un plazo de 25 años. El esfuerzo se refiere al porcentaje de la renta familiar monosalarial

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento, Instituto Nacional de Estadística (INE), Agencia Tributaria y Banco de España

El precio de la vivienda y el nivel salarial de los más jóvenes, así como la situación de los tipos de interés hipotecario, implican que el esfuerzo bruto de una renta familiar monosalarial anual, entre los 18 a 25 años, cubra el 52,7% de la cuota anual de un préstamo hipotecario a 25 años para el acceso a una vivienda en propiedad. Esta cifra está por encima de los 20 puntos porcentuales de la ratio máxima de endeudamiento que hace viable la financiación, una aportación del 33,0% del salario para dicha compra.

Por género, dicho coste es más elevado entre las mujeres (61,4%) que entre los hombres (47,2%), con una diferencia 14 puntos entre unos y otras.

Por el contrario, entre las personas de 26 a 35 años, este esfuerzo bruto desciende hasta el 24,3%. En este caso, las diferencias entre la población masculina (22,6%) y femenina (26,5%) son menores (3,9 puntos), aunque en ellas se dan mayores dificultades para el pago de la hipoteca de una vivienda. Este esfuerzo se elevó en 2022 a causa del encarecimiento de la vivienda.

En virtud del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, este año se publicó la Orden VMV/1168/2022<sup>123</sup>, de 28 de julio, por la que se convoca el Bono Alquiler Joven en la Comunidad Autónoma de Aragón. A la anualidad de 2023 le corresponden 6,1 millones de euros (de un total de 15,2 millones de euros para el periodo 2022-2025). Las cifras provisionales estiman 2.602 ayudas concedidas (de las 6.522 tramitadas), el 75,0% de ellas en la provincia de Zaragoza. Cabe destacar la alta cantidad de concesiones que se han denegado por no cumplir los requisitos de la convocatoria (un 56,6% del total).

Por otro lado, el Gobierno de Aragón, en la anualidad 2023, convocó<sup>124</sup> las ayudas para la adquisición de vivienda habitual y permanente, para jóvenes de hasta 35 años, en municipios o núcleos de población de menos de 5.000 habitantes en base al Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y de acuerdo al Decreto 73/2023, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan de Vivienda 2022-2025<sup>125</sup>.

<sup>123</sup> Artículo 1. Objeto y finalidad. 1. La presente Orden tiene por objeto convocar las ayudas correspondientes al Bono Alquiler Joven, destinadas al pago de las rentas de arrendamiento o cesión de uso para jóvenes de hasta 35 años de edad. 2. La finalidad de las ayudas es facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias. Artículo 8. Cuantía de la ayuda. Se concederá a las personas beneficiarias una ayuda de 250 euros mensuales con el límite del importe mensual de la renta arrendaticia o del precio de la cesión. Si existe más de un beneficiario en una misma vivienda, la suma de las subvenciones concedidas no podrá superar el importe mensual de alquiler o del precio de cesión. En el supuesto de que el importe de las subvenciones sobre una misma vivienda superase el límite establecido, el importe de las subvenciones de cada una de las personas beneficiarias se minorará en la proporción correspondiente.

[https://www.boa.aragon.es/cgi-](https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1234354843737&type=pdf)

[bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1234354843737&type=pdf](https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1234354843737&type=pdf)

<sup>124</sup> Orden FOM/1400/2023, de 9 de octubre, por la que se convocan, para el ejercicio 2023, ayudas para la adquisición de vivienda habitual y permanente, para jóvenes de hasta 35 años, en municipios o núcleos de población de menos de 5.000 habitantes, correspondientes al Plan de Vivienda 2022-2025.

<sup>125</sup> <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1278926870404>

Dicha convocatoria se realizó mediante la Orden VMV/1400/2023, de 9 de octubre, del Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística por la que se convocan, para el ejercicio 2023, ayudas para la adquisición de vivienda habitual y permanente, para jóvenes de hasta 35 años, en municipios o núcleos de población de menos de 5.000 habitantes en la Comunidad Autónoma de Aragón. Su crédito presupuestario ha sido de 1,2 millones de euros: 0,6 millones de euros en Zaragoza, 0,3 millones para Huesca y los mismos para Teruel. Las cifras provisionales contabilizan un total de 463 solicitudes, concediéndose 261 ayudas: 39 en la provincia oscense, 100 en la turolense y 122 en la zaragozana. En este caso, las solicitudes denegadas por no cumplir los requisitos han alcanzado el 35,4%. Se debe observar, tanto en la convocatoria citada más arriba, como en esta, que la baja concesión de ayudas no alivia los problemas de acceso a la vivienda de la población joven y que tampoco favorece a la emancipación de las personas jóvenes, la cual es claramente inferior a la media de la UE.

A partir del Sistema Estatal de índices de alquiler de vivienda<sup>126</sup> se puede estimar la renta media mensual de una vivienda de alquiler. En el caso de Aragón una vivienda colectiva de 80 m<sup>2</sup> alcanzó los 509 euros en 2022, cubriendo la línea de alquiler joven el 50,0% de la renta mensual a satisfacer por el alquiler de una vivienda habitual y permanente. Con la subida del IPCA<sup>127</sup> en el alquiler de la vivienda en 2023 (2,0% más), la cuantía del alquiler se elevaría hasta los 519 euros.

La tasa de emancipación se define como las personas jóvenes emancipadas<sup>128</sup>, de 16 a 29 años, respecto al total de población joven, estando estrechamente vinculada con el acceso al mercado de trabajo y a la vivienda. La población aragonesa de 16 a 29 años ha presentado una tasa media de emancipación del 18,7% en el cuarto trimestre de 2023, idéntica cifra que la media española. La proporción de mujeres emancipadas tanto en Aragón (22,1% frente al 15,5%), como en el conjunto del país (21,4% frente al 16,2%) es superior a la de los hombres. El buen comportamiento del mercado laboral ha conllevado una mejora de la tasa de emancipación, al igual que a nivel nacional.

En el caso de la población femenina, la tasa más elevada de emancipación se explica por causas diferentes. En primer lugar, son menos en este tramo de edad (en torno a 5.500

<sup>126</sup> Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Año 2022.

<sup>127</sup> Índice de Precios de Consumo Armonizado. Estimación a partir de las cifras del Observatorio de Vivienda y Suelo. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Gobierno de España.

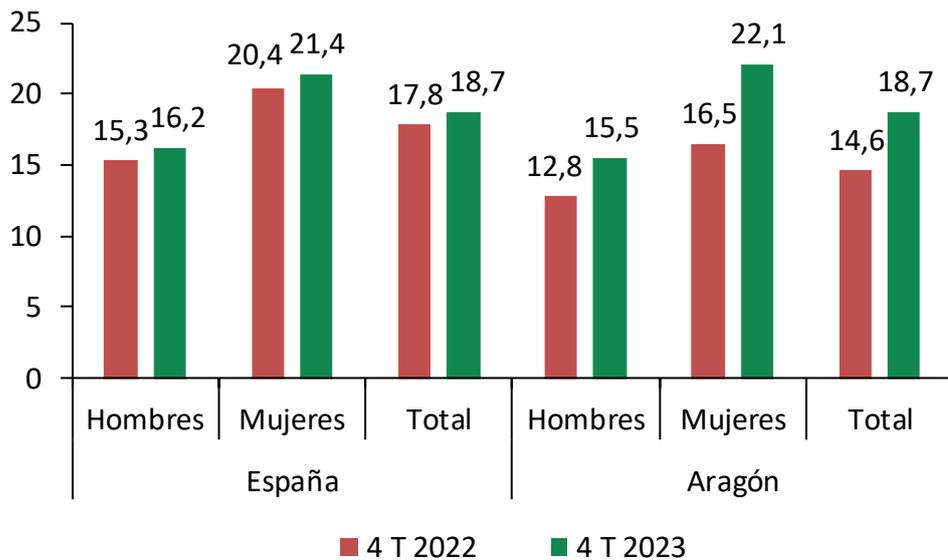
<sup>128</sup> Según el boletín "Cifras jóvenes en la EPA", del Observatorio de la Juventud en España, la población joven emancipada está formada por aquellas personas que tienen la condición de: persona principal o cónyuge de la misma; yerno, nuera o pareja de los hijos, con trabajo remunerado; nieto/a, nieto/a político/a o pareja de los mismos, con trabajo remunerado; padre, madre, suegro o suegra (o pareja de los mismos); otro pariente de la persona de referencia o pareja del mismo, con trabajo remunerado; persona del servicio doméstico; sin parentesco con la persona de referencia, con trabajo remunerado. Se han explotado los Microdatos de la EPA del cuarto trimestre de 2022 y 2023. Base poblacional 2011.

menos), por lo que el denominador disminuye. En segundo lugar, muchas de ellas son cónyuge o pareja dentro del hogar, pero no cuentan con un trabajo remunerado.

#### ■ Gráfico 4

#### Tasa de emancipación de la población joven de 16 a 29 años

%. Aragón y España. 2022-2023



Fuente: Microdatos EPA. Cuarto trimestre. Elaboración propia

### 5.3. LA VIVIENDA EN ALQUILER

El Gobierno de Aragón, en la anualidad 2023, convocó las ayudas al alquiler de vivienda en base al Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y de acuerdo al Decreto 73/2023, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban el Plan de Vivienda 2022-2025.

Dicha convocatoria se realizó mediante la Orden VMV/936/2023, de 17 de julio, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por la que se convocan ayudas al alquiler de vivienda para el año 2023 en la Comunidad Autónoma de Aragón (Boletín oficial de Aragón, número 139, de 21 de julio de 2023). De las 8.982 solicitudes presentadas hasta la fecha, se han concedido 1.834, siguiendo en trámite 5.827. La mayoría de las aprobadas se hallan en la provincia de Zaragoza (64,9%), seguida de Huesca (20,3%) y Teruel (14,8%). El importe concedido ha sido de 1,9

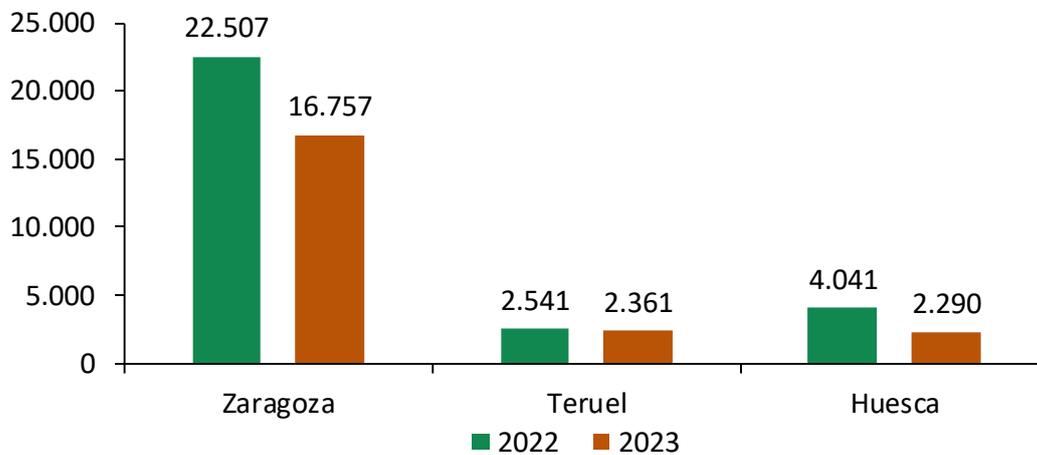
millones de euros. El hecho de que estén todavía en tramitación explica que el nivel de concesión sea muy bajo.

De igual modo, este año se publicó la Orden VMV/935/2023, de 14 de julio, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por la que se convocan, para el ejercicio 2023, ayudas al alquiler para las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables en la Comunidad Autónoma de Aragón. El importe total concedido ha sido de 1,5 millones de euros. Se han resuelto favorablemente 504, de un total de 848 solicitudes (el 67,9%), quedando en trámite 141. La provincia zaragozana cuenta con el 76,2% de las concesiones, la oscense con el 15,9% y la turolense con el 7,9%.

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón ofrece los datos sobre las viviendas de alquiler visadas, mediante el registro de las fianzas. En 2023 se han visado en el régimen general 21.408 contratos de alquiler en alta, tanto públicos como privados, con un descenso del 26,4% respecto al año anterior. La provincia de Zaragoza concentró 16.757 de estos contratos (78,3%), en Huesca se dieron 2.290 (10,7%) y en Teruel 2.361 (11,0%). La provincia oscense fue la que más redujo la cifra de contratos visados en el último año (-43,3%), seguida por la zaragozana (-25,5%) y la turolense (-7,1%). Es necesario matizar que las cifras de bajas de contratos afianzados de alquiler también se han reducido considerablemente (-27,6%). Teniendo en cuenta esto, una hipótesis plausible es que la población extranjera recién llegada se haya ubicado en alojamientos con contratos que existían previamente y donde no constan como inquilinos. Este escenario debe ser tenido en cuenta por la Administración autonómica.

Por otra parte, hay un régimen concertado de fianzas en su mayoría de viviendas, en este caso los contratos de arrendamiento visados fueron 758 (65 menos que en 2022).

## ■ Gráfico 5

**Contratos de alquiler de viviendas visados en alta, tanto públicos como privados**  
Número. Aragón. 2022-2023

Fuente: Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Gobierno de Aragón. Elaboración propia

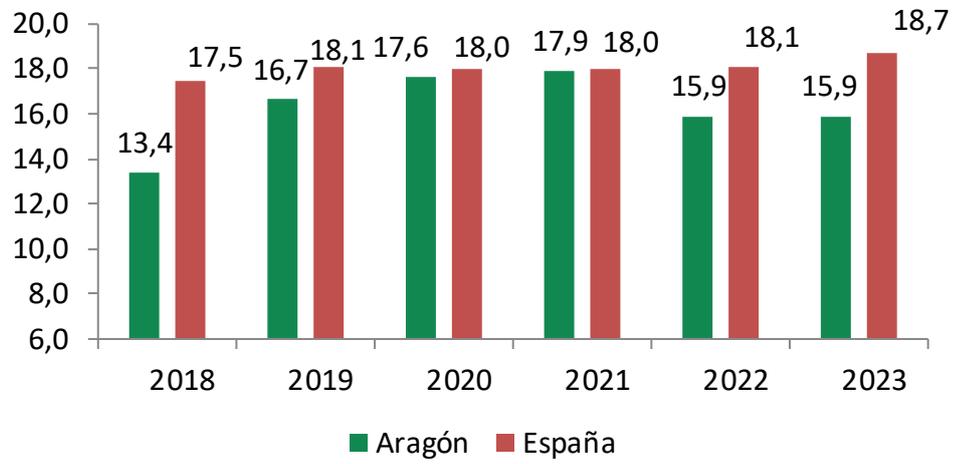
El peso de los hogares en régimen de alquiler<sup>129</sup> (15,9%) se ha mantenido estable en Aragón, situándose por debajo de la media nacional (18,7%), la cual ha evolucionado al alza en 2023. La proporción de hogares con vivienda en propiedad es más alta en la comunidad que en el conjunto del país (78,7% frente a 75,1%). Por otro lado, la cesión de viviendas alcanza un porcentaje más bajo en el territorio aragonés (5,4%) que en el agregado español (6,1%). En el último quinquenio la vivienda en alquiler ha ganado terreno tanto en España, como en Aragón. Las ayudas públicas concedidas han repercutido de modo significativo en dicho comportamiento. Asimismo, se debe considerar que algunas personas y familias no tienen una capacidad de ahorro del 20,0% que les permita dar una entrada para la adquisición de una vivienda, o no se les concede una hipoteca por sus condiciones laborales.

<sup>129</sup>

## ■ Gráfico 6

**Hogares en régimen de alquiler**

%. España y Aragón. 2018-2023



Fuente: INE. Elaboración propia