

2.4. CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción incluye todas aquellas actividades generales y especializadas de construcción de edificios y obras de ingeniería civil. La naturaleza de sus tareas comprende tanto la creación de obras nuevas, como la reparación, ampliación y reformas de edificios. En cuanto a las modalidades de su producción, la construcción de edificios se realiza in situ, pero también con estructuras prefabricadas, así como las construcciones de carácter temporal. En cuanto a los agentes implicados en el sector, la intervención pública adquiere un papel más sobresaliente como principal ejecutor de obra pública, así como proveedor de vivienda protegida y regulador de su actividad productiva. Todas estas especiales características del sector, cuyas actividades se

identifican como industriales, obligan a analizarla de manera separada al resto de la Industria.

Según el Banco de España²⁵ (BDE), el sector de la construcción será el principal beneficiario en la distribución sectorial del gasto por el lado de la oferta del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR). El impulso del PRTR al sector de la construcción se transmite por el apoyo a las inversiones en infraestructuras y viviendas vinculadas al proceso de transición ecológica.

En cuanto a las infraestructuras, de los 175.000 millones de euros que se incluyen en el Plan, apenas 11.619 millones de euros, el 6,7%, corresponde a la ejecución de infraestructura pública, según SEOPAN. Estas ayudas corresponden 5.781 millones directamente al Ministerio de Transportes, 1.463 millones al Ministerio de Transición Ecológica, 1.639 millones a las Comunidades Autónomas y 2.736 millones a las entidades locales. Hasta 2023, se licitaron casi 11.600 millones, adjudicándose más de 9.000 millones.

En el ámbito de la demanda de obra pública, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)²⁶, a instancias de los departamentos de Asuntos Económicos y de Hacienda, decidió no prorrogar la revisión excepcional de precios, creada en 2022 ante la emergencia provocada por la inflación de los materiales de construcción y cuyo ámbito temporal finalizaba el 2 de marzo de 2023. Previamente, el Gobierno de España ya recurrió al Tribunal Constitucional las normativas de aquellas Comunidades que consideraba excedían de su competencia, como Aragón, que no solo acordaron la aplicación en su ámbito territorial del mecanismo de revisión excepcional de precios, sino que incorporaron además medidas adicionales que mejoraban su ámbito de aplicación.

Según el último informe de OIRESCON²⁷, en 2022 quedaron desiertas el 10% de las licitaciones, a las que habría que añadir aquellas abandonadas o desistidas. Entre las causas de esta tendencia, están las subidas de los precios de las materias primas, la energía o la mano de obra que afectaron especialmente a la obra pública.

En relación a la rehabilitación, el “Componente 2: Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana” del PRTR tiene como objetivo impulsar la rehabilitación del parque edificado en España, así como incrementar el parque de vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, contribuyendo a la activación de este sector y a la generación de empleo y actividad en el corto plazo. El plan de rehabilitación residencial se divide en cinco programas que abarcan actuaciones a nivel barrio, edificio y vivienda; la creación de oficinas de prestación de servicios de apoyo y asesoramiento

²⁵ Boletín Económico 2023/T1 del Banco de España

²⁶ Datos obtenidos en marzo de 2024

²⁷ Oficina Independiente de Regulación y Supervisión de la Contratación en España.

en materia de rehabilitación, la distribución de ayudas a la elaboración del libro del edificio existente y la redacción de proyectos de rehabilitación. Asimismo, el plan contempla una serie de beneficios fiscales para incentivar las actuaciones.

Los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social permitirán aplicar un total de 3.970 millones de euros con cargo al MRR: 2.970 millones para rehabilitación residencial y 1.000 millones para la construcción de viviendas en alquiler social. En este programa de rehabilitación corresponde a los gobiernos regionales las ayudas vía transferencias entre 2021 y 2023. (1.151 millones de euros en 2021, 1.389 millones en 2022 y 430 millones para 2023), llegando a los 2.970 millones asignados a los programas gestionados por las Comunidades y Ciudades Autónomas. Los fondos se repartieron entre las ciudades y comunidades autónomas, según la proporción al número de hogares, correspondiéndole el 2,9% a la comunidad autónoma de Aragón, y un objetivo en número de actuaciones de 4.635 de un total de 160.000 en España. Concretamente el programa de vivienda en Aragón²⁸, destinó 23 millones de euros para la construcción de 668 viviendas comprometidas para alquiler social y más de 12 millones para 13 actuaciones de rehabilitación de barrios, beneficiando a 679 viviendas, según el informe de seguimiento del PRTR.

La importancia de la rehabilitación residencial será vital para los próximos años. Según la Directiva de Eficiencia Energética de la Edificación solo aquellas construcciones con una categoría energética superior a D -en una escala de la A a la G- podrán venderse o alquilarse a partir de 2030, algo que dejará al 83% del parque de vivienda español sin esa opción, ya que la mayoría dispone de una categoría F o G.

Debemos destacar entre las novedades normativas del sector, la aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda que cumplió con el hito establecido en el PRTR de España²⁹. Esta norma incluye acciones de apoyo al aumento de la oferta de viviendas que cumplan los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo, estrechamente vinculado a los objetivos que marca la propia definición de vivienda digna y adecuada a los que se orienta el conjunto de medidas adoptadas.

La pandemia de coronavirus en 2020 impidió muchas operaciones del mercado inmobiliario, creando una demanda embalsada. Con el fin de la crisis, en 2021 y 2022, toda esa demanda, junto a los bajos tipos de interés alteró extraordinariamente la compraventa de vivienda. Sin embargo, a mediados de 2022 el Banco Central Europeo inició la subida de tipos de interés más abrupta de su historia para combatir la inflación. Como resultado, las hipotecas se encarecieron y se redujo la capacidad de compra de

²⁸ Para ampliar la información se analiza en capítulo "5. Vivienda" del Panorama Social

²⁹ Consultar la ley completa: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

las familias. Durante todo 2023, las compraventas se fueron reduciendo, acercándose más a niveles prepandemia frente al vigor de los años previos.

2.4.1. Evolución del sector

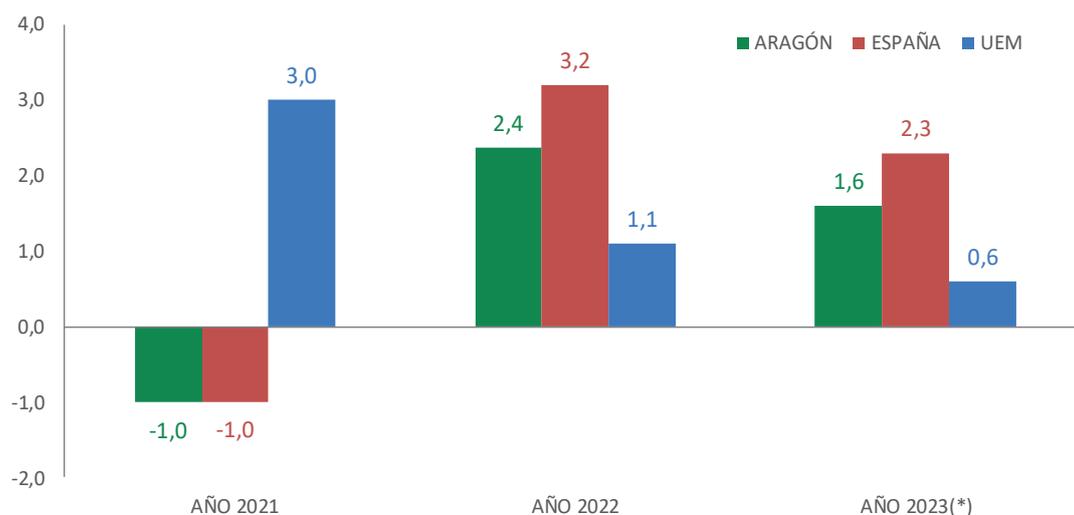
El volumen de negocio generado por el sector de la construcción en España ocupa el cuarto puesto de la Unión Europea y el sexto dentro de la construcción internacional. Por tipologías de obra que se exportan, las constructoras españolas no siguen la misma distribución que el mercado mundial de la exportación, pues sus colaboraciones en temas de edificación y petróleo, segunda y tercera actividad de exportación en importancia, son muy bajas o casi nulas. Sin embargo, en la primera tipología, los transportes, España sí que participa, tanto en temas ferroviarios como en carreteras.

En Aragón, la aportación de la construcción al PIB casi llegó al 5%, siendo similar a la media nacional y europea, según la Contabilidad Regional de España (CRE) para el año 2022, publicada por el INE. En cuanto a su dinamismo, el VAB de la construcción en 2023 aumentó en promedio anual un 1,6% (España 2,3% y UEM 0,6%), según el IAEST. A medida que avanzaba el 2023, se registraron mayores tasas de crecimiento, superando a las tasas españolas a partir de la segunda mitad del año, y alcanzando su máximo crecimiento con un 3,0% al finalizar el año.

■ Gráfico 1

Evolución anual del VAB del sector de la construcción

Tasa de variación anual en términos de volumen (%). Aragón. Año 2021-2023



Fuente: INE y EUROSTAT. Elaboración propia.

(*) La tasa anual correspondiente al año 2023 en Aragón se calcula como la media de las estimaciones de las tasas de variación interanual de los cuatro trimestres del año, según el IAEST.

La construcción aragonesa se mantuvo al 3% de la producción del sector a nivel estatal, estando en línea con los años anteriores, e igual que la participación de la economía aragonesa en su conjunto respecto a la española.

Las principales actividades productivas del sector la construcción son la edificación y la ingeniería civil:

A. EDIFICACIÓN: Se entiende por edificación, cualquier construcción utilizada como vivienda familiar o colectiva, o para el desarrollo de cualquier actividad económica (que incluye actividades agrarias, industriales y servicios). Dentro de ellas, distinguimos, la residencial, destinadas para vivienda, y no residencial, destinadas a actividades productivas.

Los indicadores de edificación son obtenidos de la estadística elaborada por el MITMA³⁰ de visados de dirección de obra de los colegios de arquitectos técnicos (obras en edificación), que incluye los de encargo profesional de dirección de obra (obra iniciada) y los certificados fin de obra (obra terminada). Concretamente, los visados de dirección de obra constituyen un indicador adelantado de la producción futura y los certificados de fin de obra, un indicador de producción ya realizada, ya que permiten conocer la finalización de las obras para las que se solicitó una licencia de obra. Esta estadística nos proporciona información tanto de viviendas como de edificios:

1) Viviendas: En Aragón se iniciaron casi 3.700 viviendas en 2023, unas 260 viviendas más que el año anterior, que supuso un incremento del 7,7%. Sin embargo, el número de viviendas terminadas disminuyó en 9,7%, hasta llegar casi a 2.300 viviendas. En España, estas evoluciones fueron negativas con un -2,3% y -4,0%, respectivamente.

Por tipo de actividad, en Aragón las viviendas iniciadas destinadas a obra nueva, que representan la mayor parte del total, aumentaron un 8,5%, a diferencia de la media nacional en la que disminuyeron casi un 1%. Del mismo modo, las viviendas iniciadas para ampliación y/o reforma avanzaron un 5,5%, a diferencia del descenso a nivel nacional (-7,9%)³¹.

³⁰ Datos obtenidos en marzo de 2024

³¹ Para ampliar la información se analiza en capítulo "5. Vivienda" del Panorama Social

■ Cuadro 1

Viviendas iniciadas por tipo de actividad

Número y tasa de variación anual (%). Aragón y España. Año 2023 y 2022

	Aragón			España		
	Año 2023	Año 2022	Δ 23/22 (%)	Año 2023	Año 2022	Δ 23/22 (%)
TOTAL	3.649	3.389	7,7%	132.733	135.844	-2,3%
Obra nueva	2.703	2.492	8,5%	107.934	108.923	-0,9%
Viviendas unifamiliares	422	485	-13,0%	23.844	25.713	-7,3%
Viviendas en bloque	2.280	2.002	13,9%	84.049	83.101	1,1%
Viviendas en otros	1	5	-80,0%	41	109	-62,4%
Ampliación y Reforma	946	897	5,5%	24.799	26.921	-7,9%

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

En las viviendas iniciadas de obra nueva, la mayor parte se inició en viviendas en bloque (80%) mientras que el resto fueron viviendas unifamiliares. Las primeras mostraron un mayor vigor, con un crecimiento casi del 14% respecto al año 2022, muy por encima del dinamismo en España (1,1%). En cuanto a las viviendas unifamiliares, se redujo un 13,0% respecto al año anterior, por encima del descenso en España (-7,3%), después de haber marcado su máximo histórico en el año anterior debido al efecto del confinamiento en la pandemia del coronavirus.

En las viviendas terminadas, la mayor parte tuvieron un promotor privado, frente a promotor público. En el año 2023, el número de viviendas promovidas por iniciativa pública aumentó respecto al año anterior en más de un 35% en Aragón, mientras que las viviendas privadas disminuyeron en más de un 10%. En España, tanto las viviendas públicas y privadas avanzaron con la misma tendencia que en Aragón, pero con menor intensidad, con una evolución del 14,2% y -4,3%, respectivamente.

■ Cuadro 2

Viviendas terminadas según promotor

Unidades y Tasa de variación anual (%). Aragón y España. Año 2023 y 2022

	Aragón			España		
	TOTAL	Privado	Publico	TOTAL	Privado	Publico
Año 2023	2.275	2.229	46	85.566	84.015	1.551
Año 2022	2.519	2.485	34	89.107	87.749	1.358
Variación anual (%)	-9,7%	-10,3%	35,3%	-4,0%	-4,3%	14,2%

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia.

Por tipología, la mayor parte de las viviendas iniciadas y terminadas se calificaron como viviendas libres, es decir, aquellas que no se encuentran sujetas a ningún régimen de protección pública y pueden ser transmitidas sin restricción entre las partes. Mientras, las viviendas protegidas³², que son aquellas calificadas o declaradas por el órgano competente de las comunidades autónomas que cumplan los requisitos establecidos en la normativa estatal o específica de las comunidades autónomas que regula sus propios planes de vivienda, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Según la misma fuente, aplicando un método indirecto de estimación a partir de los datos contenidos en los proyectos de ejecución de viviendas visadas, se terminaron más de 2.000 y se iniciaron más de 3.000 viviendas libres en 2023. En relación al año anterior se redujeron las viviendas terminadas un 15,3%, pero aumentaron las viviendas iniciadas en casi un 11,3%. La evolución en España tuvo menos intensidad, con un 1,1% en las iniciadas y 0,7% en las terminadas.

2) **Edificios:** En el año 2023, el número de edificios iniciados en Aragón cayó un 7,7% respecto al año anterior, superior al descenso del 5,4% de España.

Por destino principal, los edificios residenciales, que representaron la mayor parte total en Aragón, disminuyeron en un 1,4% (-6,7% en España) mientras los no residenciales descendieron un 24,2% (1,8% en España).

■ Cuadro 3

Edificios iniciados según destino principal y tipo de actividad

Número de edificios y Variación anual (%). Aragón y España. Año 2023 y 2022

	Aragón			España		
	Año 2023	Año 2022	Δ 23/22 (%)	Año 2023	Año 2022	Δ 23/22 (%)
Total	1.890	2.048	-7,7%	64.240	67.911	-5,4%
Por actividad:						
Obra nueva	642	754	-14,9%	32.622	35.019	-6,8%
Ampliación	62	77	-19,5%	3.442	3.657	-5,9%
Reforma	1.186	1.217	-2,5%	28.176	29.235	-3,6%
Por destino:						
Residencial	1.457	1.477	-1,4%	53.439	57.297	-6,7%
No residencial	433	571	-24,2%	10.801	10.614	1,8%

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

Según el tipo de actividad, los edificios iniciados para reformar representaron más del 60% del total, registraron un descenso del 2,5% respecto al año anterior, menos intenso

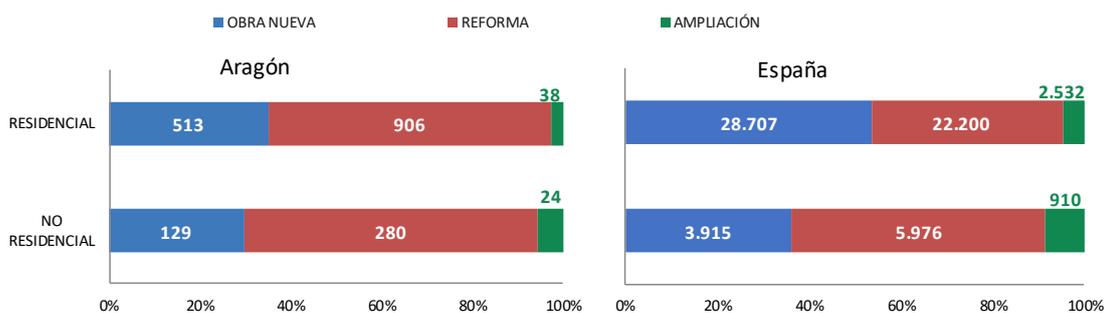
³² Más información sobre viviendas protegidas en el Capítulo "5. Vivienda" del Panorama Social.

que el experimentado en España (-3,6%), al amparo del ritmo de ejecución de los fondos en rehabilitación. Respecto a la actividad de obra nueva, que representó casi el 34% del total, bajó casi un 15% respecto al 2022, por encima del ritmo de España (-6,8%), mientras la actividad de ampliación descendió un 19,5%.

Si combinamos el análisis del tipo de actividad de construcción con el destino residencial podemos concluir, en primer lugar, que tanto en la edificación residencial como no residencial se iniciaron mayoritariamente para la actividad de reforma (62% y 65%, respectivamente) seguida de la obra nueva, y a distancia de las actividades de ampliación. En España, la construcción de obra nueva en edificación residencial fue la actividad mayoritaria (54%), ocupando el segundo lugar la reforma (42%).

■ Gráfico 2

Distribución de edificios según destino principal y tipo de actividad Nº de edificios. Aragón y España. Año 2023



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

En cuanto al dinamismo, por un lado, el número de edificios residenciales iniciados en Aragón en 2023 para actividades de obra nueva y de ampliación descendieron un 11,7% y 2,6% en relación al año anterior, respectivamente, a diferencia de los edificios para reformar que aumentaron un 5,7%. A nivel nacional se experimentaron descensos en las tres categorías de actividad, siendo la reforma en edificios la que más disminuyó (-9,3%).

Todas las actividades de la construcción en edificios no residenciales en Aragón registraron descensos por encima del 20% respecto al año 2022, siendo la reforma los más intensos, con casi un 37% menos. Mientras que, en España el número de edificios iniciados disminuyó en cada actividad de construcción, especialmente en obra nueva, con casi un 7% menos.

B. INGENIERÍA CIVIL. Debido al peso que tienen las actuaciones del sector público dentro del sector de la construcción se analizará la licitación oficial, que es la demanda de construcción por parte de las distintas Administraciones Públicas (Estado, Seguridad

Social y Entes Territoriales), publicada en el BOE, en los distintos perfiles del contratante o en la Plataforma de Contratación del Estado.

■ Cuadro 4

Licitación oficial por tipo de obra

Millones de euros. Aragón y España. Año 2023 y 2022

	Aragón			España		
	Año 2023	Año 2022	Δ 23/22 (%)	Año 2023	Año 2022	Δ 23/22 (%)
Obra civil	582,2	396,5	46,8%	14.457,0	16.195,4	-10,7%
Edificación	230,1	213,2	7,9%	7.781,3	8.758,8	-11,2%
Total	812,4	609,7	33,2%	22.238,4	24.954,2	-10,9%

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

En la licitación pública se distinguen dos grandes subsectores, la obra civil (Infraestructuras) y la edificación (residencial y no residencial). Se define a la obra civil, como toda infraestructura, distinta de la edificación, destinada a ser utilizada colectiva o públicamente, que engloba la inversión en carreteras, puentes, infraestructuras ferroviarias, aeroportuarias, hidráulicas, energéticas o instalaciones de telecomunicaciones.

Según el MITMA, la licitación oficial en construcción en Aragón creció un 33,2% en el año 2023, superando la cifra 800 millones de euros, al contrario que en España que registró una disminución de casi el 11%. La mayor parte de la licitación (72%) se destinó a obra civil en el año 2023, experimentando un incremento del casi el 47% respecto a 2022. El resto del presupuesto licitado se destinó a edificación, con un aumento en relación al año anterior de casi un 8%. En España, tanto la obra civil como la edificación experimentaron descensos de aproximadamente un 11% en el año 2023.

Aragón fue la sexta comunidad con mayor tasa de crecimiento respecto al año anterior en licitación oficial en obra civil, estando por encima de la evolución en España, siendo Navarra (273,2%) y Cantabria (101,2%) las que lideraron por mayor dinamismo.

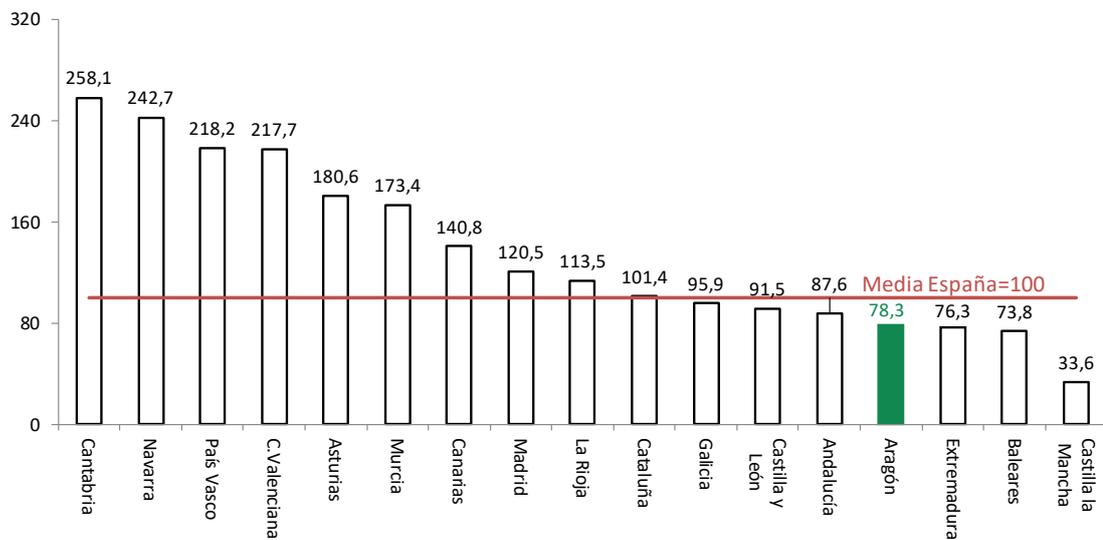
Por importe de licitación, Aragón (582 millones) fue la décima comunidad con mayor importe en obra civil, a diferencia del grupo de regiones con mayor importe como Andalucía (2.229 millones), seguida de la Comunidad Valenciana (2.209 millones), Cataluña (1.492 millones) y Castilla y León (1.188 millones), que sumaron casi la mitad de la licitación por obra civil española del año 2023.

Si el mismo análisis se realiza teniendo en cuenta la ponderación por habitante y kilómetro cuadrado, Aragón bajó hasta las últimas posiciones en 2023. El índice de

licitación de Aragón alcanzó un nivel 78 —siendo 100 la media de España—, solo por delante de Extremadura, Baleares y Castilla La Mancha, formando parte del grupo de las 7 regiones por debajo del índice de referencia en España, a diferencia de Cantabria, Navarra y País Vasco que lideraron el grupo cuyos niveles se situaron por encima. Sin embargo, este índice en Aragón aumentó en más de 20 puntos respecto al año anterior, aproximándose más a la media española.

■ Gráfico 3

Licitación de la obra civil por habitante y kilómetro cuadrado Índice (Base España=100). España y CCAA. Año 2023



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia.

En cuanto al tejido empresarial del sector, el número de empresas de la construcción en Aragón se cifró en 10.321 (377.000 en España) a 1 de enero de 2023 que supuso una reducción de más de 1.100 empresas en Aragón en el último año (48.000 empresas menos en España) de acuerdo a los datos del Directorio Central de Empresas (DIRCE). Su representatividad en el total de empresas de Aragón se situó en el 12,3% (11,8% la media española). Por tipo de actividad, “Construcción de edificios”, que se corresponde fundamentalmente con las empresas dedicadas a la edificación residencial, concentró más de la mitad de las empresas (50,4%), seguida de las “Actividades de construcción especializada” (47,9%) y por la “Ingeniería civil” que comprende proyectos como carreteras y vías férreas, puentes y otros proyectos (1,7%).

Atendiendo al número de asalariados, la microempresa tuvo un peso del 94,8%, situándose a distancia la pequeña empresa, que representó el 4,8%, la mediana el 0,4% y con solo 2 empresas de más de 250 asalariados. Este patrón de tejido empresarial se

observó en todas las actividades de la construcción en Aragón, salvo en la “Construcción de carreteras y vías férreas, puentes y túneles” donde las empresas presentan una mayor dimensión, debido a la mayor inversión necesaria en su proceso productivo.

En relación a los datos de empleo, según la Encuesta de Población Activa (EPA) elaborada por el INE, casi 32.000 personas trabajaron en este sector en 2023, representando un 5% del empleo total en Aragón, y un 2,3% en el total del empleo del sector en España. En relación al año anterior, la ocupación se redujo en 6.000 puestos (-15,8%) al contrario que el aumento de empleo en España (3,0%).

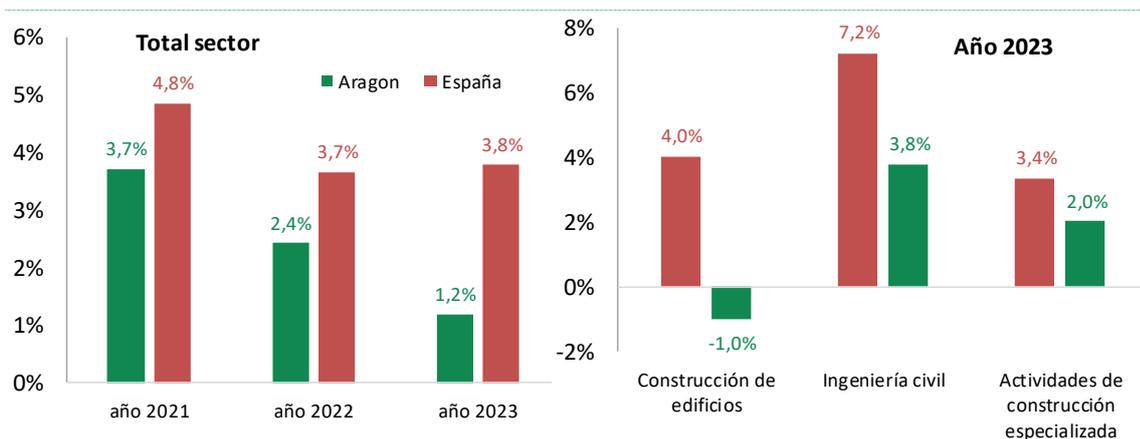
El empleo estimado a lo largo del año 2023 disminuyó de manera importante en los dos primeros trimestres, especialmente en el segundo trimestre con un descenso máximo del 26%. A partir de entonces, sin salirse del terreno negativo, se alivió esta disminución llegando al último trimestre con solo una bajada del 1,5%. Al contrario, en España se observó una progresión positiva en la creación de empleo, con solo el primer trimestre con una tasa negativa (-1,4%), y cerrando el año avanzando un 8,3%.

En cuanto al empleo registrado por las altas en Seguridad Social, el sector de la construcción en Aragón registró una media de casi 38.000 afiliados en el año 2023, un 1,2% más que en el año anterior, por debajo del dinamismo en España (3,8%).

■ Gráfico 4

Afiliación en el sector de la construcción por ramas

Tasa de variación anual (%). Aragón. Años 2021-2023



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Elaboración propia.

Por ramas de actividad, las “Actividades de construcción especializada”, con un peso del 65% siguieron concentrando la mayor parte del empleo afiliado, que aumentó un 2,0%. La actividad de “Construcción de edificios” con un menor peso (30%), disminuyó en 1,0% respecto al año 2022. Finalmente, la actividad de “Ingeniería civil” se incrementó un

3,8%. En España, todas las actividades de construcción aumentaron su número de afiliados, por encima del ritmo presentado en Aragón, destacando el incremento en ‘Ingeniería Civil’ con un crecimiento del 7,2%.

De cada diez afiliados, siete pertenecían al régimen general y tres al régimen especial de autónomos. El mayor peso de las afiliaciones en el régimen general se presentó en las tres categorías, especialmente en la “Ingeniería civil” (87%) donde las empresas tienen una mayor dimensión.

La evolución por regímenes de cotización presentó un comportamiento desigual; los afiliados en la modalidad de régimen general se incrementaron un 2,1%, pero descendió del régimen especial de autónomos en un 0,7%. Dentro del régimen general, el mayor aumento se produjo en “Ingeniería Civil” (5,3%), actividad que también experimentó mayor descenso en los afiliados de régimen especial de autónomos (-5,5%).

2.4.2. Mercado inmobiliario

El número de transacciones inmobiliarias en Aragón se aminoró en un 11,0% respecto al año 2023 (España -8,8%), después de un año 2022 que registró el mayor número de transacciones inmobiliarias en Aragón de los últimos 10 años, al igual que a nivel nacional. Esta información se obtiene de los datos publicados por el MITMA sobre las compraventas de viviendas elevadas a escritura pública del Consejo del Notariado (ANCERT).

Según esta estadística, la gran mayoría de compraventas de viviendas correspondieron a viviendas de segunda mano que se redujeron un 7,3%, de igual modo las viviendas nuevas disminuyeron en un 21,1%, mostrándose los efectos de los aumentos en el coste financiero. En España, tanto las transacciones de vivienda usada como de nueva, descendieron aproximadamente un 11%.

■ Cuadro 5

Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda

Número y Variación anual (%). España y Aragón. Año 2023

	Vivienda nueva		Vivienda Usada		Total	
	Número	Δ 23/22	Número	Δ 23/22	Número	Δ 23/22
España	60.030	-11,4%	578.492	-11,0%	638.522	-8,8%
Aragón	1.586	-21,1%	15.468	-7,3%	17.054	-11,0%

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, a partir de datos de la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT). Datos obtenidos en marzo de 2023. Elaboración propia.

Por otro lado, casi el total de las transacciones correspondió a vivienda libre frente a las protegidas. En las transacciones de viviendas libres, el 90% se realizaron para comprar de segunda mano, con un descenso del 7,3% del volumen de operaciones, inferior a la disminución en la media nacional (-10,8%).

En referencia a la distribución provincial, Zaragoza concentró casi el 70% de las transacciones. Los descensos fueron generalizados en las tres provincias, siendo Zaragoza (-10,8%) y Teruel (-8,0%) las que más disminuyeron, seguida de Huesca (-2,0%). En el caso de compraventas, el único aumento se dio en las viviendas nuevas de la provincia de Huesca (30,6%).

Según la nacionalidad del comprador podemos distinguir entre extranjeros y españoles. Entre los compradores extranjeros no residentes en España, las compraventas se redujeron en casi un 13%, a diferencia de Aragón, donde estas transacciones aumentaron en 2,7%. En Aragón, la mayor parte de los compradores de vivienda correspondió a españoles residentes en España, concretamente a aragoneses (85%), seguidos de lejos por madrileños (4,7%) y catalanes (4,1%).

El precio medio de la vivienda en Aragón, fruto de las compraventas registradas ante notario en escritura pública, subió casi un 4% en 2023, de forma similar a la media española, según el Índice de Precios de Vivienda (IPV) elaborado por el INE. El coste medio de la vivienda se situó en Aragón por debajo de la media nacional en casi un 7%, según este índice de precios.

■ Cuadro 6

Evolución del precio medio de la vivienda

Índice (Base 100=2015). Tasa de variación anual (%). Aragón y España. Año 2023

	Aragón		España		Aragón/España
	Índice	Δ 23/22	Índice	Δ 23/22	Variación
Vivienda nueva	149,5	9,5%	167,3	8,0%	-10,7%
Vivienda 2ª mano	133,9	2,5%	144,2	3,2%	-7,1%
General	137,1	3,9%	147,3	4,0%	-6,9%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Elaboración propia

Entre las CCAA, Aragón se situó en una posición intermedia en cuanto al encarecimiento de la vivienda, siendo Navarra (5,9%) la comunidad que presentó un mayor aumento. Desde el año 2019, el precio de la vivienda en Aragón se ha elevado en un 17,7%, al mismo ritmo que en España.

La vivienda nueva presentó en Aragón una subida del precio de un 9,5% más, muy por encima del 2,5% de la vivienda de segunda mano. En España, estos incrementos fueron inferiores en la vivienda nueva (8,0%), pero superiores en la vivienda de segunda mano (3,2%). El precio de la vivienda nueva en Aragón resultó casi un 11% más barata que en España, al igual que el precio de la vivienda de segunda mano, que fue un 7,1% menor.

A medida que avanzaba el año 2023, los precios se aceleraron progresivamente pasando de una tasa del 3,2% (España 3,5%) de variación interanual en el primer trimestre hasta un 4,3% (España 4,2%) en el cuarto. Esta tendencia progresó en sintonía con la evolución de la media nacional, pero superándola en la segunda parte del año.

El avance en el precio de la vivienda nueva estuvo influenciado por la fuerte subida de sus costes de producción. El índice de costes de la construcción elaborado por el MITMA se elevó un 1,4% en 2023, muy por debajo del crecimiento de 13,2% del año 2022, mientras la mano de obra en el sector aumentó un 5,2%, debido al aumento del coste salarial. Por otro lado, el coste del consumo de materiales disminuyó en 0,1%, de manera más intensa en el caso de la obra civil (-0,4%).