

## 5. VIVIENDA

Entre las novedades legislativas de este año en materia de vivienda, se puede destacar la publicación 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 (PEAV)<sup>1</sup>. El mismo incluye no solo el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025, sino también, en su Título I, la regulación del Bono Alquiler Joven, como programa específico de incentivo al alquiler de vivienda, complementario y adicional a los programas del Plan Estatal. La consejería de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda firmó el convenio con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la gestión de 71,3 millones de euros en la ejecución del nuevo PEAV (54,8 millones de euros transferidos por el Gobierno de España y 16,5 millones de euros aportados por el Gobierno de Aragón).

La normativa autonómica que desarrolla el Real Decreto 42/2022 se encuentra pendiente de aprobación<sup>2</sup>, lo que ha aplazado la publicación de convocatorias en materia de alquiler y rehabilitación relativas al PEAV 2022-2025. Entre las que sí se han publicado en 2022, están la Orden VMV/1168/2022<sup>3</sup>, de 28 de julio, por la que se convoca el Bono Alquiler Joven en la Comunidad Autónoma de Aragón, así como la Orden VMV/1018/2022<sup>4</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.

Así pues, las subvenciones que se reflejan en este capítulo pertenecen a convocatorias de 2021, con resolución final en 2022 y que se enmarcan en el anterior Plan de Vivienda 2018-2021.

Las viviendas principales<sup>5</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

---

<sup>1</sup> <https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/01/18/42/con>

<sup>2</sup> A finales de julio concluyó la consulta pública previa para elaborar el Decreto por el que se aprueba y regula el Plan de Vivienda de Aragón 2022-2025, y medidas complementarias en materia de rehabilitación energética y de vivienda protegida.

<sup>3</sup> Se ofrecen datos provisionales porque todavía está en tramitación. <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1234354843737&type=pdf>

<sup>4</sup> <https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1229596584444&type=pdf>

<sup>5</sup> Las viviendas principales son las que se utilizan toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.

materia de rehabilitación. Este año los visados de dirección de obra de reforma y/o restauración para edificios destinados a viviendas se ha reducido un 3,1% en relación al año anterior, pasando de 884 a 857 (27 menos), lo que contrasta con el importante repunte de 2021.

Este segundo 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 (-2,1%). Sin embargo, la evolución ha sido positiva en el número de viviendas iniciadas, con un aumento interanual del 21,3%. Asimismo, los visados de obra nueva para edificios residenciales han subido de 549 en 2021 a 581 en 2022. Paralelamente, la vivienda protegida de calificación provisional ha crecido, al igual que la de calificación definitiva. Esto ha provocado que la ratio de viviendas protegidas iniciadas por cada 10.000 habitantes haya pasado de 2 a 5 en el último año. La construcción de las mismas queda circunscrita principalmente a la comarca Central, en la provincia zaragozana, aunque en 2022 se registraron también VPO de calificación provisional en Huesca.

El precio de la vivienda libre ha subido en Aragón (5,5%) por encima de la media española (5,0%). Por su parte, el promedio anual del tipo de interés hipotecario también ha crecido (del 1,5% al 2,0%), al igual que la renta familiar monosalarial (4,0%), aunque esta última lo hiciera en menor medida que el coste de la vivienda. Esto ha provocado que el esfuerzo de la población aragonesa para la adquisición de la primera vivienda se haya elevado 1,5 puntos porcentuales respecto al año anterior. No obstante, se mantiene por debajo del registrado por el agregado nacional.

La población aragonesa de 16 a 29 años ha presentado una tasa media de emancipación del 14,6% en el cuarto trimestre de 2022, 3,2 puntos inferior a la media española (17,8%). La proporción de mujeres emancipadas tanto en Aragón (16,5% frente al 12,8%), como en el conjunto del país (20,4% frente al 15,3%) es superior a la de los hombres. Contrariamente a España, la evolución a la baja de la ocupación y el aumento del desempleo entre la población joven han provocado una caída de la tasa de emancipación, mientras que a nivel nacional la evolución ha sido al alza. Por otro lado, el incremento del precio de la vivienda en alquiler y a la venta, tampoco han favorecido su mejora.

Por último, los hogares en régimen de alquiler<sup>6</sup> han perdido peso (15,9%), situándose por debajo de la media nacional (18,1%), la cual ha permanecido con cifras muy similares a las de 2021. No obstante, en el último quinquenio la vivienda en alquiler ha ganado terreno tanto en España, como en Aragón. Las ayudas públicas concedidas han

---

<sup>6</sup> Encuesta de Condiciones de Vida. INE 2022. Publicada en abril de 2023.

repercutido de modo significativo en dicho comportamiento, pese al retroceso en el último año en el caso aragonés.

## 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 Transportes, Movilidad 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 rehabilitadas) y eliminando aquellas que hayan desaparecido en el transcurso del ejercicio.

En 2022 el parque de viviendas de Aragón lo han conformado 807.549 viviendas (el 3,1% de todas las registradas en España). El 71,0% se considera vivienda principal y el 29,0% restante como secundaria o desocupada. El número de viviendas ha crecido en el último año (0,3%), lo que representa 2.526 viviendas más que en 2021. En el conjunto del país el incremento relativo ha sido ligeramente superior (0,4%), alcanzando las 26.068.233 viviendas (91.928 unidades más). El 75,8% de las viviendas contabilizadas en España han sido principales y el 24,2% no principales.

La provincia de Zaragoza alberga el 65,7% del parque autonómico, con un total de 530.247 viviendas (78,5% principales y 21,5% no principales). Por su parte, Huesca ha contado con el 20,0%, lo que supone 161.116 viviendas (60,1% principales y 39,9% no principales). Por último, Teruel registra el 14,4%, 116.186 viviendas (51,6% principales y 48,4% no principales). La provincia zaragozana creció un 0,3% respecto al año anterior, al igual que la oscense, mientras que la turolense lo hizo un 0,2%.

El ascenso del parque de viviendas de Aragón se ha vinculado, en mayor medida, a las residencias no principales (0,4%, 2.201 viviendas más), ya que las principales subieron con menor intensidad (0,1%, 325 viviendas más). Tan solo en la provincia de Zaragoza se ha reducido la cifra de viviendas principales (-0,9%), siendo además la única donde ha crecido la cifra de viviendas secundarias o desocupadas (5,0%). En el caso de España las viviendas principales han subido (1,1%, 224.550 viviendas adicionales), aunque no así las no principales (-2,1%, 132.622 viviendas menos).

## ■ Cuadro 1

**Parque estimado de viviendas**

España, Aragón y provincias. 2021-2022

	2021	2022	Var. (%) 2021/2022
<b>España</b>	<b>25.976.305</b>	<b>26.068.233</b>	<b>0,4</b>
<b>Aragón</b>	<b>805.023</b>	<b>807.549</b>	<b>0,3</b>
Huesca	160.561	161.116	0,3
Teruel	115.978	116.186	0,2
Zaragoza	528.484	530.247	0,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Gobierno de España

España cuenta con 18,8 millones de viviendas principales<sup>7</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 2022 los visados de dirección de obra de reforma y/o restauración para edificios destinados a viviendas se ha reducido un 3,1% en relación al año anterior, pasando de 884 a 857 (27 menos), lo que contrasta con el importante repunte de 2021.

En 2021 se publicó la Orden VMV/488/2021, de 7 de mayo, por la que se convocan subvenciones para la rehabilitación de accesibilidad en edificios y viviendas, correspondientes al Plan de Vivienda 2018-2021. Se regulan dos líneas de subvención para el Programa 6. Conservación, mejora de la seguridad y la accesibilidad:

- Línea 1. Accesibilidad de viviendas individuales, tanto unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, como viviendas en pisos de edificios de tipo residencial colectivo.
- Línea 3. Accesibilidad de edificios de viviendas de tipología residencial colectiva (de dos o más viviendas con elementos comunes).

El importe total de los fondos asciende a 6,6 millones de euros. La mayoría se concentra en la provincia de Zaragoza (60,0%), con las mismas cuantías para Huesca y Teruel (20,0%). La línea 1 alcanza los 0,8 millones de euros, mientras que en la línea 3 se llega a los 5,8 millones de euros. Tras finalizar su resolución en 2022, se han dado subvenciones por una cuantía de 6,4 millones de euros y a un total de 3.678 viviendas. De las 818 solicitudes presentadas, se han concedido 514 (el 62,8% del total). La mayoría en la provincia de Zaragoza (56,0%) y en municipios intermedios (69,5%).

<sup>7</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.

## ■ 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>8</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

Por último, en 2022 se publicó la Orden VMV/1018/2022<sup>9</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.

<sup>8</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.

<sup>9</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-](https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1229596584444&type=pdf)

[bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1229596584444&type=pdf](https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1229596584444&type=pdf)

### 5.1.2. La vivienda nueva

#### Las viviendas terminadas

Este segundo 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 2022 se ha contabilizado un total de 2.640 viviendas concluidas en Aragón, 57 menos que en 2021 (-2,1%), según las estadísticas publicadas del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En España la cifra de viviendas finalizadas ha sido de 89.156, con una caída interanual del 4,8% (4.502 menos). Su volumen en el territorio aragonés (incluyendo vivienda libre y protegida), representa el 3,0% de todas las registradas a nivel nacional.

#### ■ Cuadro 3

#### Evolución de la vivienda terminada por tipo Aragón y España. 2017-2022

Año	Aragón			% Protegidas sobre total	España			% Protegidas sobre total
	Libres	Protegidas	Total		Libres	Protegidas	Total	
2017	1.672	234	1.906	12,3	49.336	4.938	54.274	9,1
2018	3.017	55	3.072	1,8	59.931	5.191	65.122	8,0
2019	1.995	93	2.088	4,5	71.562	6615	78.177	8,5
2020	1.719	33	1.752	1,9	77.531	9.038	86.569	10,4
2021	2.545	152	2.697	5,6	84.091	9.567	93.658	10,2
2022	2.407	233	2.640	8,8	79.935	9.221	89.156	10,3

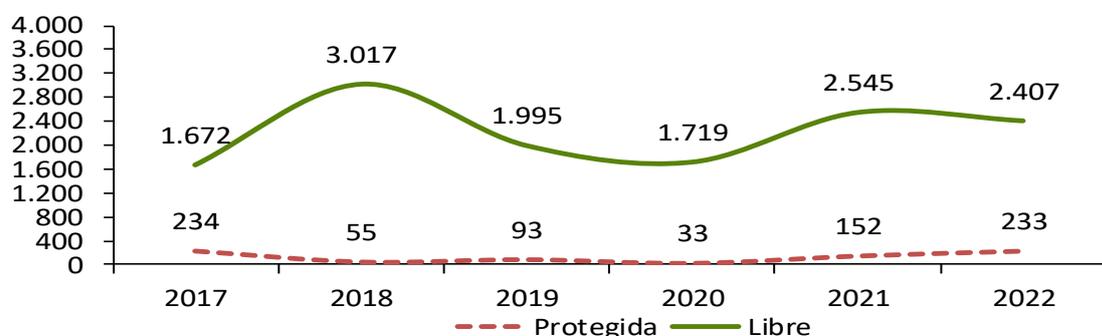
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

Desde 2017 las viviendas terminadas en Aragón se incrementaron un 38,5% (734 más). Dentro de estas, la vivienda libre creció un 44,0% (735 más), mientras que la de protección prácticamente se mantuvo estable (-0,4% y 1 menos), sumando 233 en la actualidad. En 2022 se ha bajado hasta las 2.407 viviendas libres (138 menos), subiendo la cifra de viviendas protegidas finalizadas de 152 a 233.

■ Gráfico 1

**Evolución comparativa de la vivienda libre y protegida (viviendas terminadas)**

Número. Aragón. 2017-2022



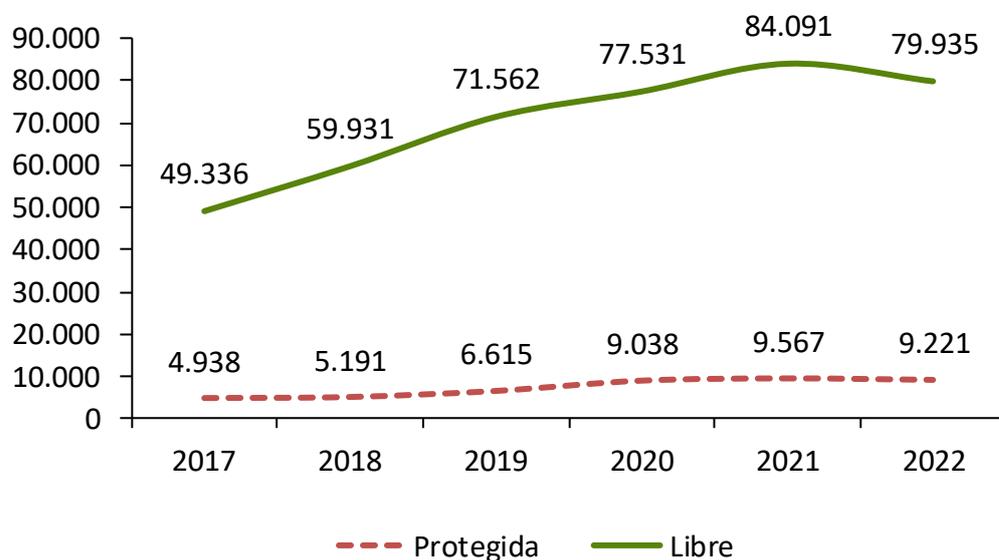
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

En el conjunto nacional el número de viviendas acabadas ascendió en el último quinquenio (64,3% y 34.882 más). El repunte de la vivienda libre fue del 62,0% (30.599 más), marcando también en las protegidas una evolución positiva (86,7% y 4.283 más). Entre 2006 y 2016 se dio un comportamiento a la baja que repercutió tanto en la vivienda libre, como en la protegida. Tras cinco años consecutivos de crecimiento, en 2022 se ha contraído la finalización de vivienda libre (-4,9% y 4.156 menos). Por lo que respecta a la vivienda protegida, también se ha truncado la racha de cuatro años seguidos de incremento, reduciendo su número en el último ejercicio (-3,6% y 346 menos).

## ■ Gráfico 2

**Evolución comparativa de la vivienda libre y protegida (viviendas terminadas)**

Número. España. 2017-2022

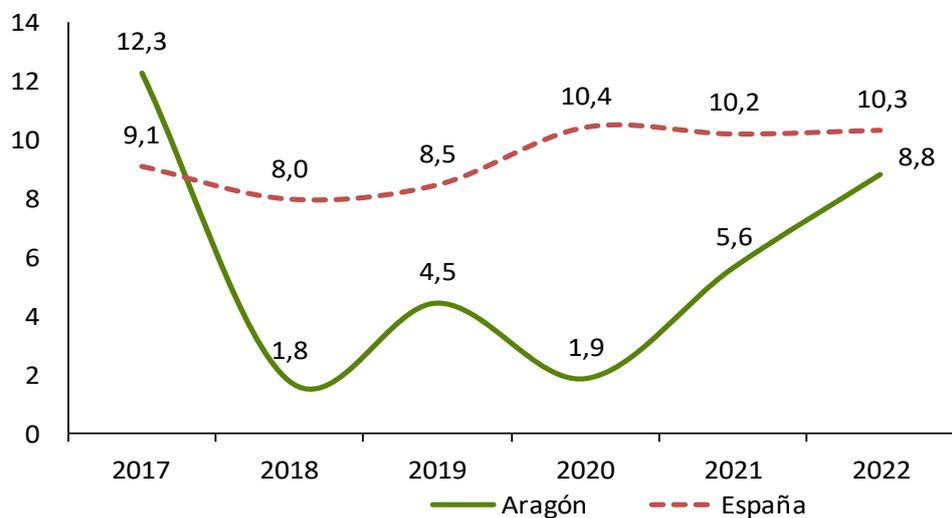


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

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 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 hecho que se bajara del 12,3% de VPO en 2017 al 8,8% en 2022. De cualquier manera, este año se da un repunte de 3,2 puntos respecto a 2021. A nivel nacional su evolución ha experimentado menos oscilaciones, subiendo del 9,1% al 10,3% en el último lustro y con mínimos cambios en relación al pasado año. Desde 2017 el peso de la VPO sobre el total de viviendas terminadas ha registrado un promedio del 9,4% en el agregado estatal y del 5,8% en la comunidad aragonesa.

■ Gráfico 3

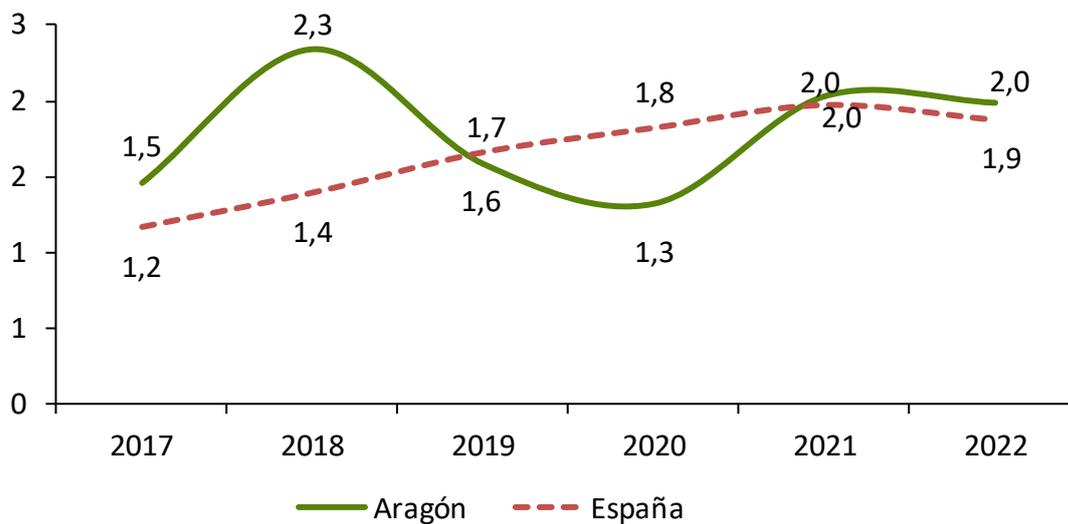
**Proporción de vivienda protegida terminada sobre vivienda terminada**  
%. Aragón y España. 2017-2022



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

■ Gráfico 4

**Evolución ratio de vivienda terminada por cada 1.000 habitantes**  
Aragón y España. 2017-2022



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

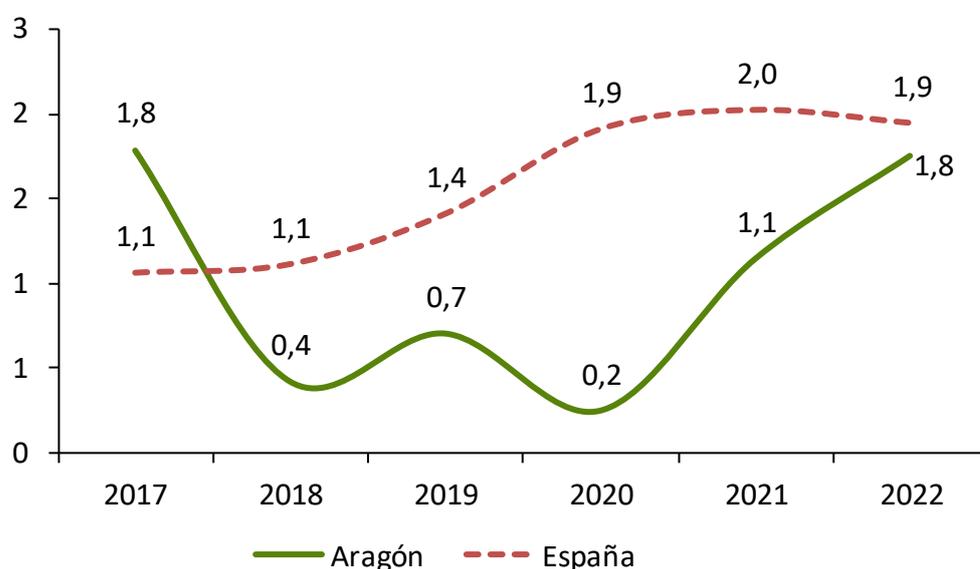
La situación de las viviendas terminadas por cada 1.000 habitantes se ha mantenido estable en el último año en Aragón (2,0 viviendas). En el caso español se ha mejorado

entre 2017 (1,2) y 2022 (1,9), siguiendo la misma tendencia en la comunidad (de 1,5 a 2,0 viviendas).

Aragón ha registrado 1,8 VPO terminadas por cada diez mil habitantes, 0,7 puntos más que el año anterior e idéntica cifra que hace cinco años. Su evolución en 2022 permite que esta ratio se mantenga muy próxima a la de la media española (1,9) que ha variado mínimamente. Desde 2017 el promedio se ha situado en una vivienda de VPO por cada diez mil habitantes (la mitad que en el conjunto del país).

#### ■ Gráfico 5

#### Evolución ratio de vivienda protegida terminada por cada 10.000 habitantes Aragón y España. 2017-2022



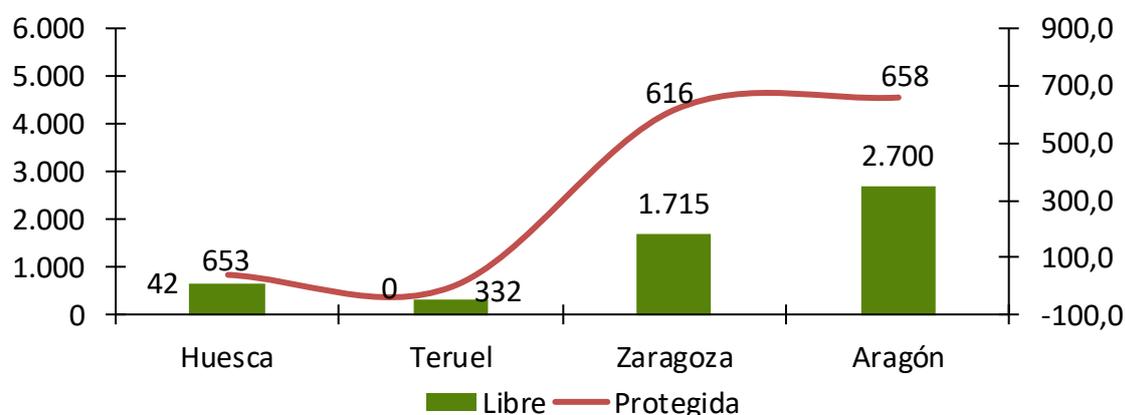
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

#### 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 2022 se han registrado en Aragón 3.358 viviendas iniciadas. Por provincias, el 69,4% se concentró en Zaragoza, el 20,7% en Huesca y el 9,9% en Teruel. El 80,4% de las edificaciones ha sido vivienda libre (2.700), mientras que 658 se han calificado como VPO, el 93,6% 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 21,3%. Asimismo, han crecido las VPO de 285 a 658 entre 2021 y 2022. La provincia turolense (-2,6%) ha reducido su número de viviendas iniciadas, mientras que la zaragozana

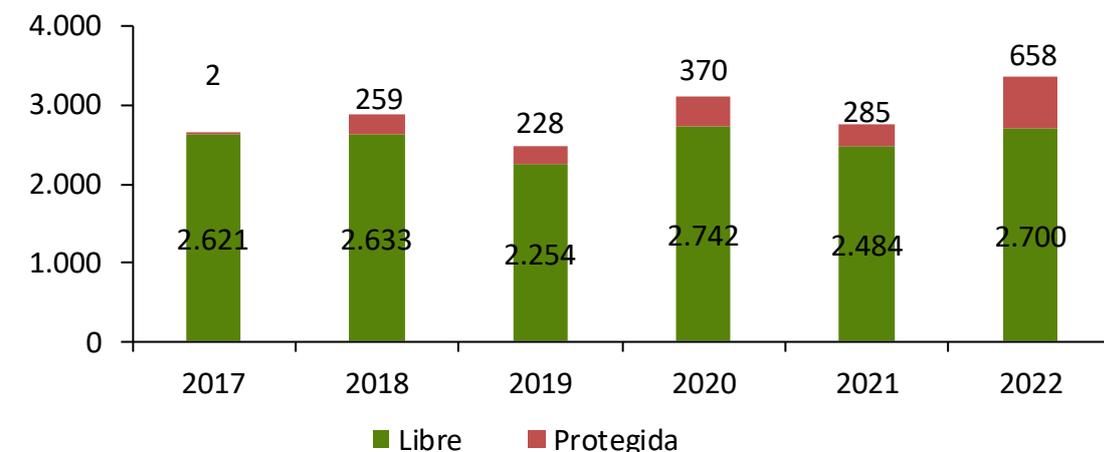
16,2%) y la oscense (64,7%) han seguido una tendencia al alza. A nivel nacional, la cifra de viviendas iniciadas se redujo un 5,4%: -3,5% en la vivienda libre y -20,2% en la protegida. Desde 2017 el incremento del número de viviendas iniciadas ha sido del 28,0% en Aragón (3,0% más en la libre y de 2 a 658 en la VPO). Por su parte, en el agregado nacional subió un 32,0% (44,5% en las VPO y un 30,7% más en la libre).

■ Gráfico 6  
**Viviendas iniciadas libres y protegidas**  
 Número. Aragón y provincias. 2022



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

■ Gráfico 7  
**Evolución de las viviendas libres y protegidas iniciadas**  
 Aragón. 2017-2022

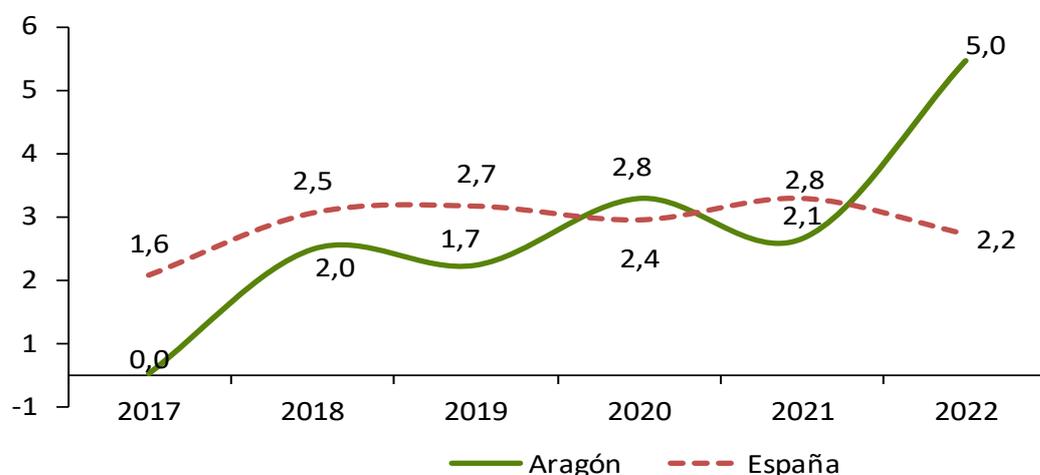


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

En Aragón la media de VPO iniciadas ha sido de 2 viviendas por cada diez mil habitantes entre 2017 y 2022, llegando a su valor más alto en 2022 con 5 viviendas. En el ámbito nacional el promedio del periodo ha sido similar al aragonés. Este último año se ha bajado hasta las 2,2 viviendas en España, mientras que en la comunidad se han elevado en 3 más.

#### ■ Gráfico 8

#### Evolución ratio de vivienda protegida iniciada por cada 10.000 habitantes Aragón y España. 2017-2022



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

A partir de los visados de dirección de obra<sup>10</sup>, se puede obtener un indicador de la evolución de la vivienda nueva. En este caso la fuente también corresponde al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. En Aragón estos visados de obra nueva para edificios residenciales han aumentado, de 549 en 2021 a 581 en 2022 (32 más).

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

### *Precio de la vivienda*

El precio de la vivienda se analiza mediante la estadística que publica trimestralmente el Ministerio de Transporte, Movilidad 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 las Asociación Profesional

<sup>10</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.

de Sociedades de Valoración (ATASA) y en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

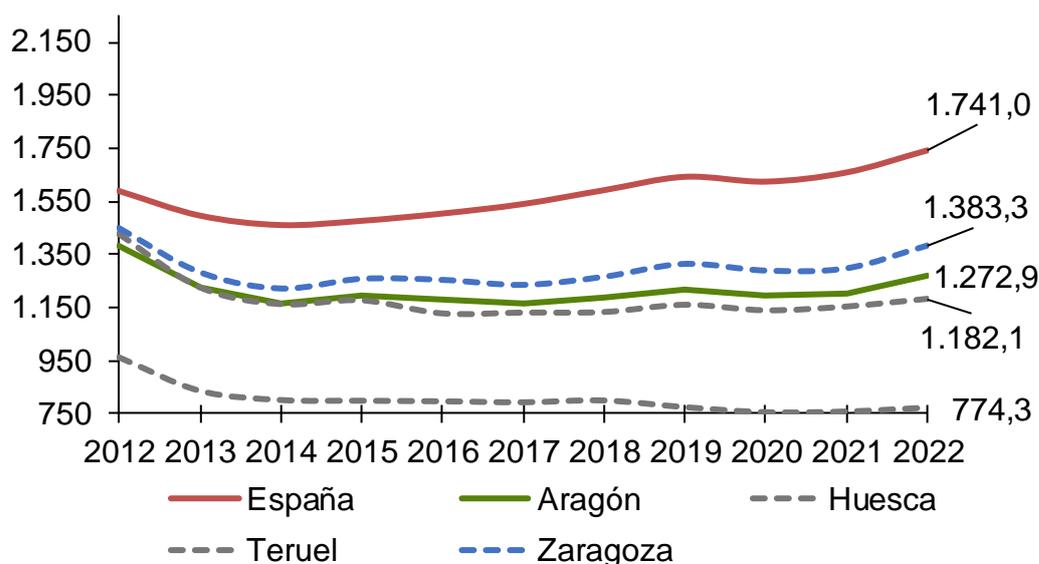
El precio medio de la vivienda libre ha sido de 1.272,9 euros/m<sup>2</sup>, un 5,5% más que el año pasado. La dinámica en el conjunto nacional ha sido similar, con un valor de tasación de 1.741,0 euros/m<sup>2</sup> y un incremento interanual del 5,0%.

A nivel provincial, el precio más bajo se halla en Teruel (774,3 euros/m<sup>2</sup>), muy inferior al que presenta Huesca (1.182,1 euros/m<sup>2</sup>) y Zaragoza (1.383,3 euros/m<sup>2</sup>), más próximas ambas a la media aragonesa. La provincia zaragozana ha sido donde más ha subido (6,6%) respecto a 2021, dándose la misma tendencia en la oscense (2,5%) y en la turolense (1,9%).

Extremadura es la autonomía con un precio más bajo (868,3 euros/m<sup>2</sup>), seguida de Castilla-La Mancha (914,7 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 (1.272,9 euros/m<sup>2</sup>), por debajo del promedio nacional (1.741,0 euros/m<sup>2</sup>). Con precios superiores a los 2.500 euros se encuentran País Vasco (2.510,8 euros/m<sup>2</sup>), Baleares (2.653,9 euros/m<sup>2</sup>) y Madrid (2.877,0 euros/m<sup>2</sup>). Precisamente, estas dos últimas comunidades han experimentado los mayores incrementos interanuales (7,8% y 7,5%, respectivamente).

#### ■ Gráfico 9

#### Evolución anual del precio medio de la vivienda libre €/m<sup>2</sup>. España, Aragón y provincias. 2012-2022



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

Este es el tercer año consecutivo donde ha aumentado el precio de la vivienda protegida. En España ha pasado de 1.142,1 a 1.147,0 euros/m<sup>2</sup> (0,4%), mientras que en la comunidad ha subido de 1.068,2 a 1.089,0 euros/m<sup>2</sup> (1,9%).

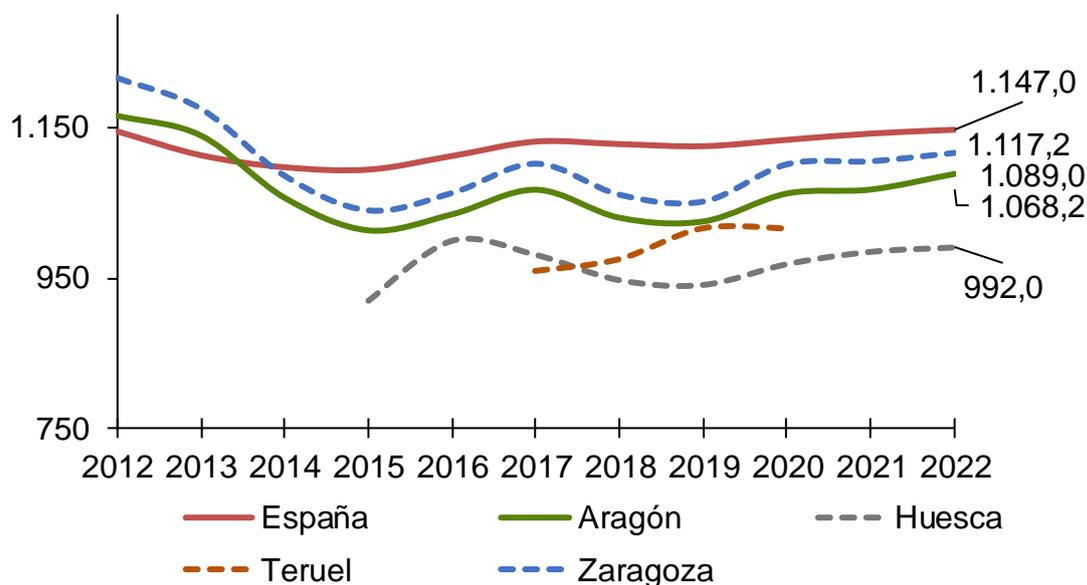
El metro cuadrado de vivienda protegida es menor en la provincia de Huesca<sup>11</sup> (992,0 euros/m<sup>2</sup>), alcanzando Zaragoza la cifra más elevada (1.117,2 euros/m<sup>2</sup>) y Teruel una posición intermedia (1.068,2 euros/m<sup>2</sup>). El comportamiento ha sido al alza tanto en la primera (0,6%), como en la segunda (1,0%) en relación a 2021.

Las comunidades de Madrid (1.406,3 euros/m<sup>2</sup>), Cataluña (1.200,6 euros/m<sup>2</sup>) y Navarra (1.165,5 euros/m<sup>2</sup>) cuentan con los precios más elevados en vivienda protegida, superando los 1.150 euros/m<sup>2</sup>. Las zonas con precios más bajos son Extremadura (762,0 euros/m<sup>2</sup>) y Murcia (989,6 euros/m<sup>2</sup>), las dos por debajo de los 1.000 euros. En Aragón (1.089,0 euros/m<sup>2</sup>) es inferior al agregado nacional (1.147,0 euros/m<sup>2</sup>). País Vasco (-1,8%) y Navarra (-1,5%) lo han reducido en mayor medida, mientras que en Galicia (6,1%) y en Canarias (2,9%) ha aumentado su cuantía de modo más acentuado en 2022.

#### ■ Gráfico 10

#### Evolución anual del precio medio de la vivienda protegida

€/m<sup>2</sup>. España, Aragón y provincias. 2012-2022



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

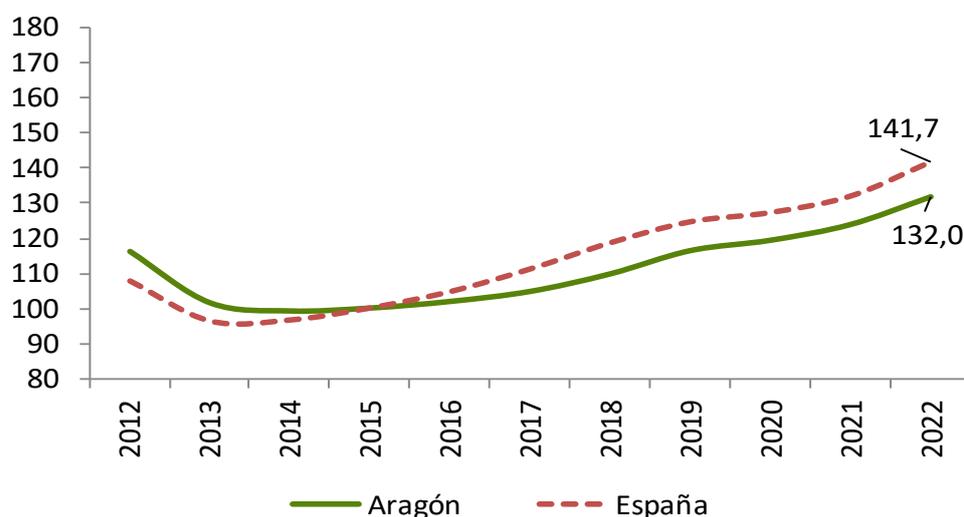
<sup>11</sup> La serie histórica publicada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del conjunto de provincias y autonomías, no dispone de información para Teruel entre 2012 y 2016, así como 2021, y para Huesca entre 2012 y 2014.

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>12</sup>. De acuerdo con los criterios sobre cobertura del Índice de 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 132,0% en 2022 (32,0 puntos porcentuales más), mientras que en España ha subido hasta el 141,7% (41,7 puntos más). La vivienda nueva es la que presenta un IPV más alto en el conjunto del país (154,9%), siendo más bajo a nivel autonómico (136,5%). También existe una gran diferencia en el IPV de la vivienda de segunda mano (139,7% frente al 130,7%, respectivamente).

#### ■ Gráfico 11

#### Evolución anual del Índice de precios de la vivienda libre España y Aragón. 2012-2022



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

<sup>12</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.

### 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 24.169 euros en Aragón (y 25.382 euros en el conjunto nacional) en 2022;
- 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>13</sup> medio (2,0% en 2022) 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 5,5%, mientras que la renta familiar anual monosalarial ha aumentado un 4,0%. Esto supone que para pagar una vivienda se precisa el equivalente a una renta familiar anual monosalarial de 24.169 euros acumulada durante 5 años, valor muy similar a 2021. En el ámbito nacional se han incrementado los ingresos (25.382 euros), situándose el tiempo de pago que se precisa en 6 años, con una subida del precio medio de mercado (5,0%), por encima de la experimentada por la renta anual de las familias (4,6%).

---

<sup>13</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 2021 era del 1,5%, mientras que este año ha subido hasta el 2,0%.

■ Cuadro 4  
**Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso**  
 Aragón. 2017-2022

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
2017	105.179	21.615	1,89	4,9	23,6	19,7
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

(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 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. 2,0% en 2022

(4) El préstamo cubre el 80% del precio de venta. El esfuerzo se refiere al porcentaje de la renta familiar monosalarial

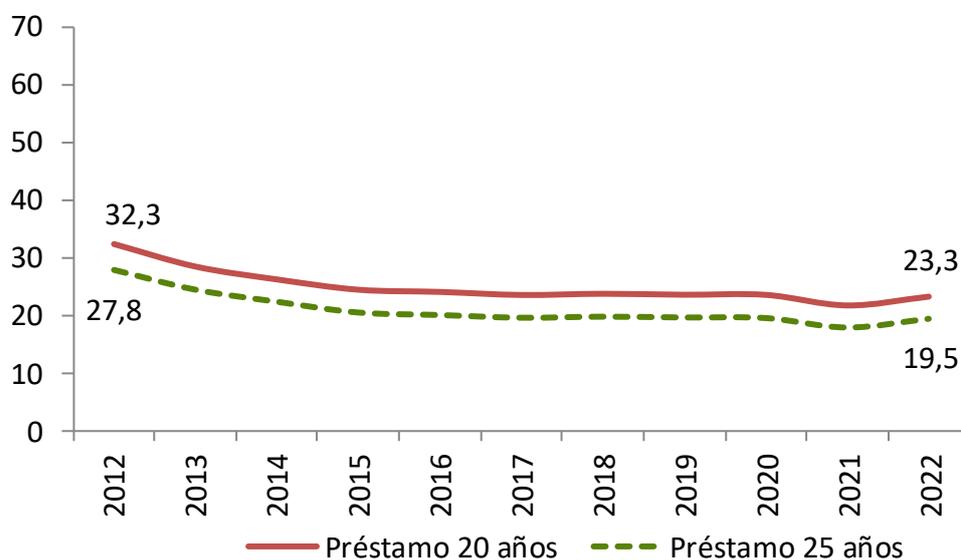
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Instituto Nacional de Estadística (INE) y Banco de España

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 descendente en los últimos años, aunque se ha comportado al alza en 2022. Si se considera un tipo de interés nominal del 2,0% para un préstamo formalizado a 20 años, dicho esfuerzo ha sido en Aragón del 23,3% (1,5 puntos por encima de 2021 y 1,2 puntos inferior a 2017). De igual manera, para un plazo a 25 años se ha subido hasta el 19,5% (18,0% el año anterior y 19,7% hace cinco).

## ■ Gráfico 12

**Evolución anual del esfuerzo bruto en la compra de la primera vivienda**

(%). Aragón. 2012-2022



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, INE y Banco de España. Elaboración propia

El esfuerzo bruto de acceso a la vivienda en España ha aumentado en 1,7 puntos porcentuales (de 23,7% a 25,4%) en el último año. Madrid (3,4 puntos más), Baleares (2,4 más) y País Vasco (2,1 más) han sido las comunidades autónomas<sup>14</sup> que más han incrementado su proporción de esfuerzo. Asimismo, la población balear (41,3%), la madrileña (35,0%) y País Vasco (32,0%) 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 (15,1%), Extremadura (15,8%), Castilla-León (17,1%), Murcia (17,2%), La Rioja (18,6%), Asturias (19,3%) y Aragón (19,5%), no dedicando en ninguna de ellas más del 20,0%.

<sup>14</sup> El análisis por comunidades autónomas se efectúa tomando como referencia el promedio de 2022 y un préstamo de 25 años.

■ Cuadro 5  
**Accesibilidad a la vivienda**  
 España y CCAA. 2022

	Precio medio de la vivienda (€)	Renta familiar anual (€)	Relación precio/renta familiar	Esfuerzo bruto de acceso (% renta familiar 25 años)
Andalucía	126.956	22.269	5,7	23,5
<b>Aragón</b>	<b>114.557</b>	<b>24.169</b>	<b>4,7</b>	<b>19,5</b>
Asturias	117.497	25.036	4,7	19,3
Baleares	238.853	23.791	10,0	41,3
Canarias	144.421	21.144	6,8	28,1
Cantabria	136.004	23.547	5,8	23,8
Castilla y León	94.379	22.782	4,1	17,1
Castilla - La Mancha	82.319	22.499	3,7	15,1
Cataluña	192.931	27.436	7,0	28,9
C. Valenciana	118.512	22.760	5,2	21,4
Extremadura	78.145	20.381	3,8	15,8
Galicia	113.105	22.666	5,0	20,5
Madrid	258.928	30.463	8,5	35,0
Murcia	92.642	22.170	4,2	17,2
Navarra	136.782	26.996	5,1	20,9
País Vasco	225.974	29.099	7,8	32,0
La Rioja	102.571	22.692	4,5	18,6
<b>España</b>	<b>156.688</b>	<b>25.382</b>	<b>6,2</b>	<b>25,4</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 2022 ha sido del 2,0%.

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

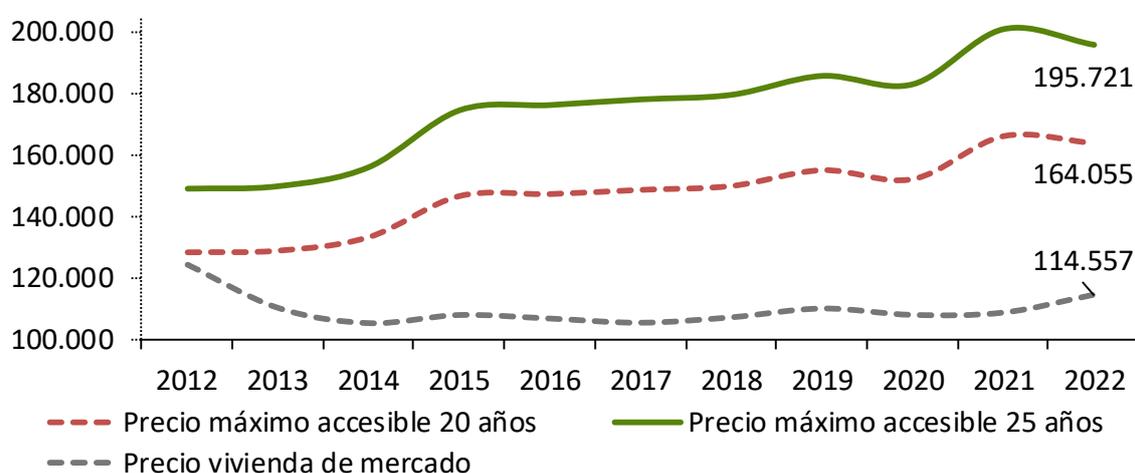
El precio máximo accesible a la primera vivienda se define como aquel para el que una familia media destina la tercera parte de sus ingresos. En el territorio aragonés la diferencia entre este precio máximo a 25 años y el precio de mercado de la vivienda se ha ido ampliando, sobre todo, a partir de 2013 y 2014, pero se ha contraído en el último año. En 2022 ha sido del 70,9% (14,0 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 (195.721 euros) que ha descendido un 2,5% y, por otro, el coste de la vivienda (114.557 euros) que ha aumentado (5,5%). En España el precio máximo accesible (205.537 euros) ha caído un 1,9% y el precio de mercado de la vivienda se ha elevado un 5,0%, situándose en los

156.688 euros. Esto ha provocado que la distancia entre el primero y el último se reduzca hasta el 31,2%. En lo referente al precio máximo accesible a 20 años, este ofrece desde 2014 unas cifras superiores al precio de mercado, siendo un 43,2% más en Aragón y un 10,0% más en promedio estatal. La accesibilidad ha presentado una evolución a la baja en 2022, lo que se explica por la subida del tipo de interés, así como un aumento del precio de la vivienda mayor al experimentado por la renta salarial.

### ■ Gráfico 13

#### Evolución anual del precio de mercado y del precio máximo accesible en la compra de la primera vivienda

Euros. Aragón. 2012-2022



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

### Los jóvenes y la 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 6

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

Miles de personas y %. Cuarto trimestre. Aragón. 2022

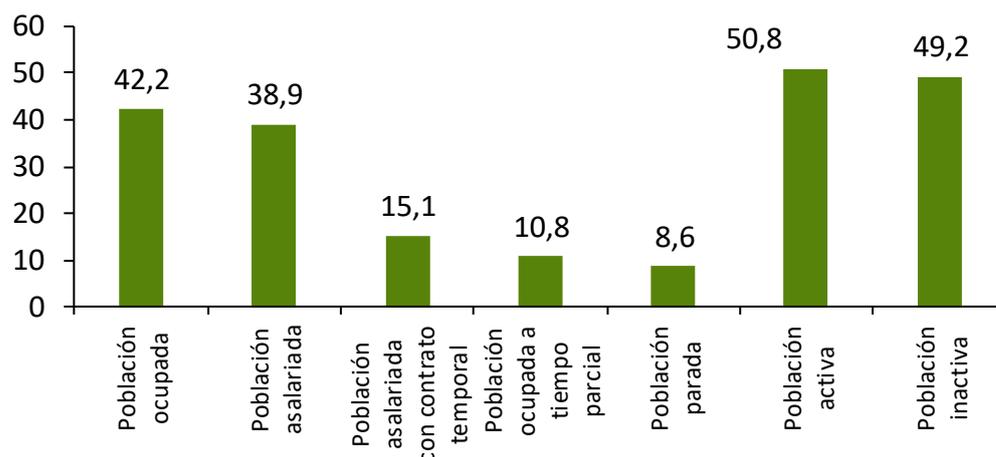
	Hombres	Mujeres	Total
Población ocupada subempleada por insuficiencia de horas	2,3	4,2	6,6
Resto de población ocupada	42,7	29,0	71,7
Total población ocupada	45,1	33,2	78,3
Tasa de empleo (%)	47,6	36,5	42,2
Total población asalariada	41,0	31,2	72,2
Población asalariada con contrato temporal	14,9	13,1	28,0
% jóvenes asalariados con contrato temporal	36,3	42,1	38,8
Población ocupada a tiempo parcial	10,7	9,4	20,1
% jóvenes ocupados con jornada a tiempo parcial	23,8	28,2	25,7
Total población parada	9,2	6,7	15,9
Tasa de paro (%)	17,0	16,8	16,9
Total población activa	54,3	39,9	94,2
Tasa de actividad (%)	57,3	43,9	50,8
Total población inactiva	40,4	51,0	91,4
Tasa de inactividad (%)	42,7	56,1	49,2
<b>Población joven</b>	<b>94,7</b>	<b>90,9</b>	<b>185,6</b>

Fuente: Microdatos EPA. Elaboración propia

## ■ Gráfico 14

**Condiciones laborales de los jóvenes**

Porcentajes sobre el total de la población joven (16-29 años). Aragón. 2022



Fuente: Microdatos EPA. Cuarto trimestre. Elaboración propia

Aragón ha registrado 185.600 personas jóvenes de 16 a 29 años, según la EPA en el cuarto trimestre de 2022. El 50,8% de este colectivo es población activa (94.200), con

un porcentaje de ocupados del 42,2% (78.300). La cifra de parados entre los 16 y los 29 años está en el 8,6% de la población joven (15.900), lo que corresponde a una tasa de paro del 16,9%. En esta cohorte de edad la población inactiva alcanza el 49,2%. Pese al avance general del empleo en 2022, dentro del colectivo de población joven la tasa de empleo ha retrocedido (-4,2 puntos), con un aumento de la tasa de paro (3,9 puntos más) y un repunte de la inactividad (2,6 puntos más). Asimismo, los empleos temporales y a tiempo parcial han descendido. Esto se explica por la disminución del empleo y por la entrada en vigor de la reforma laboral<sup>15</sup> que ha limitado la contratación temporal en España.

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

El salario medio anual<sup>16</sup> de una persona entre los 18 y los 25 años fue de 8.309 euros en 2021, mientras que entre los 26 y los 35 años se situó en 18.330 euros. El salario medio de una mujer joven entre los 18 y los 25 años alcanzó 7.191 euros y el de un hombre 9.214 euros (un 28,1% más en ellos). Entre los 26 y los 35 años, se elevan considerablemente los ingresos y las diferencias se reducen en términos relativos (18,3%), pero no en absolutos (3.061 euros de margen a favor de ellos). La población masculina de esa franja de edad percibió anualmente 19.773 euros y la femenina 16.712 euros.

---

<sup>15</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.

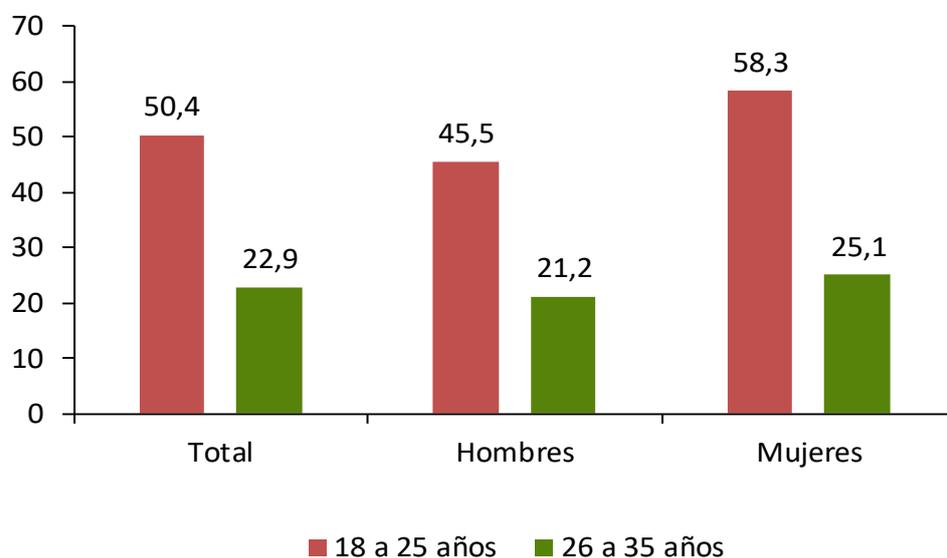
<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2021/12/28/32/con>

<sup>16</sup> Último dato disponible. Estadísticas de la Agencia Tributaria.

## ■ Gráfico 15

**Acceso a la vivienda en propiedad de los segmentos de población más joven**

Esfuerzo bruto en la compra de la primera vivienda. Aragón. 2021



- (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 2021, 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 50,4% 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 17 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 (58,3%) que entre los hombres (45,5%), con una diferencia de casi 13 puntos entre unos y otras.

Por el contrario, entre las personas de 26 a 35 años, este esfuerzo bruto desciende hasta el 22,9%. En este caso, las diferencias entre la población masculina (21,2%) y femenina (25,1%) son menores (3,9 puntos), aunque en ellas se dan mayores dificultades para el pago de la hipoteca de una 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>17</sup>, de 28 de julio, por la que se convoca el Bono Alquiler Joven en la Comunidad Autónoma de Aragón. A la anualidad de 2022 le corresponden 3 millones de euros (de un total de 15,2 millones de euros para el periodo 2022-2025). Este año se encontraban en trámite (4.203) la mayoría de las solicitudes presentadas, un total de 6.519. Las cifras provisionales estiman 1.290 ayudas concedidas, el 60,2% de ellas en la provincia de Zaragoza.

Entre las convocatorias de 2021, resueltas en 2022, se encuentra la Orden VMV/1318/2021, de 8 de octubre, por la que se convocan, para el ejercicio 2021, ayudas para la adquisición de vivienda habitual y permanente, para jóvenes menores de 35 años, en municipios o núcleos de población de menos de 5.000 habitantes, correspondientes al Plan de Vivienda 2018-2021. 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. En total se presentaron 261 solicitudes, concediéndose 152 ayudas: 36 en la provincia oscense, 38 en la turolense y 78 en la zaragozana.

De igual manera, se halla la Orden VMV/1079/2021, de 1 de septiembre, por la que se convocan ayudas financieras al alquiler de vivienda para menores de 35 años para 2021. La convocatoria ha comportado una cuantía total de 2,5 millones de euros: 1,9 millones en Zaragoza, 0,4 millones en Huesca y 0,3 millones en Teruel. Tras finalizar su tramitación en 2022, el balance ha sido de 1.674 solicitudes y 806 ayudas concedidas (el 48,1% de las solicitudes), con un importe que alcanza los 1,6 millones de euros. El 73,9% se concentraron en la provincia zaragozana, el 13,6% en la oscense y el 12,4% en Teruel.

A partir del Sistema Estatal de índices de alquiler de vivienda<sup>18</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 496 euros en 2021, cubriendo la línea de alquiler joven

---

<sup>17</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 los 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>18</sup> Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Año 2021.

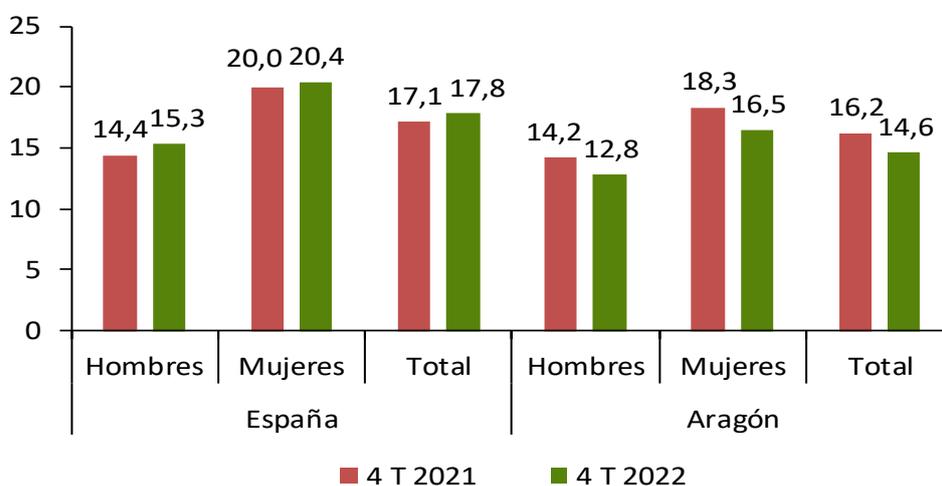
el 50,0% de la renta mensual a satisfacer por el alquiler de una vivienda habitual y permanente. Con la subida del IPC<sup>19</sup> en el alquiler de la vivienda en 2022 (1,5% más), la cuantía del alquiler se elevaría hasta los 503 euros.

La tasa de emancipación se define como las personas jóvenes emancipadas<sup>20</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 14,6% en el cuarto trimestre de 2022, 3,2 puntos inferior a la media española (17,8%). La proporción de mujeres emancipadas tanto en Aragón (16,5% frente al 12,8%), como en el conjunto del país (20,4% frente al 15,3%) es superior a la de los hombres. Contrariamente a España, la evolución a la baja de la ocupación y el aumento del desempleo entre la población joven en el último trimestre del año, en relación al mismo periodo de 2021, han provocado una caída de la tasa de emancipación, mientras que a nivel nacional la evolución ha sido al alza. Por otro lado, el incremento del precio de la vivienda en alquiler y a la venta, tampoco han favorecido su mejora.

#### ■ Gráfico 16

#### Tasa de emancipación de los jóvenes de 16 a 29 años

% Aragón y España. 2021-2022



Fuente: Microdatos EPA. Cuarto trimestre. Elaboración propia

<sup>19</sup> Índice de Precios de Consumo. Variación de las medias anuales. INE. 2022.

<sup>20</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 2021 y 2022.

### 5.3. LA VIVIENDA EN ALQUILER

Las ayudas para el alquiler resueltas en 2022, al igual que en materia de rehabilitación, todavía corresponden al Plan de Vivienda 2018-2021, como se señaló en la introducción, ya que la normativa autonómica que desarrolla 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 2022-2025 (PEAV), aún no ha sido aprobada.

El año pasado se publicó la Orden VMV/1078/2021, de 1 de septiembre, del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por la que se convocan ayudas al alquiler de vivienda para el año 2021. De las 5.983 solicitudes presentadas en Aragón, se han concedido 3.442 (el 57,5%). La mayoría en la provincia de Zaragoza (72,2%), seguida de Huesca (16,2%) y Teruel (11,6%). El importe concedido ha sido de 4,8 millones de euros.

De igual modo, en 2021 se publicó la Orden VMV/913/2021, de 26 de julio, del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por la que se convocan 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. El importe total concedido ha sido de 1,7 millones de euros. Se han resuelto favorablemente 499, de un total de 735 solicitudes (el 67,9%). La provincia zaragozana ha contado con el 71,5% de las concesiones, la oscense con el 20,4% y la turolense con el 8,0%.

Por último, en 2021 se aprobó la Orden VMV/776/2021, de 30 de junio, del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por la que se convocan ayudas para minimizar el impacto económico y social de la COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual<sup>21</sup>. Su resolución en 2022 arroja una cuantía concedida de 0,7 millones de euros. Se han contabilizado 2.014 solicitudes presentadas, de las cuales 658 han sido concedidas (el 32,7%). En la provincia de Zaragoza se han registrado el 63,5% de las mismas, en Huesca el 23,9% y en Teruel el 12,6%.

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 2022 se visaron en el régimen general 29.089 contratos de alquiler en alta, tanto públicos como privados, con un incremento del 19,3% respecto al año anterior. La provincia de Zaragoza concentró 22.507 de estos contratos (77,4%), en Huesca se

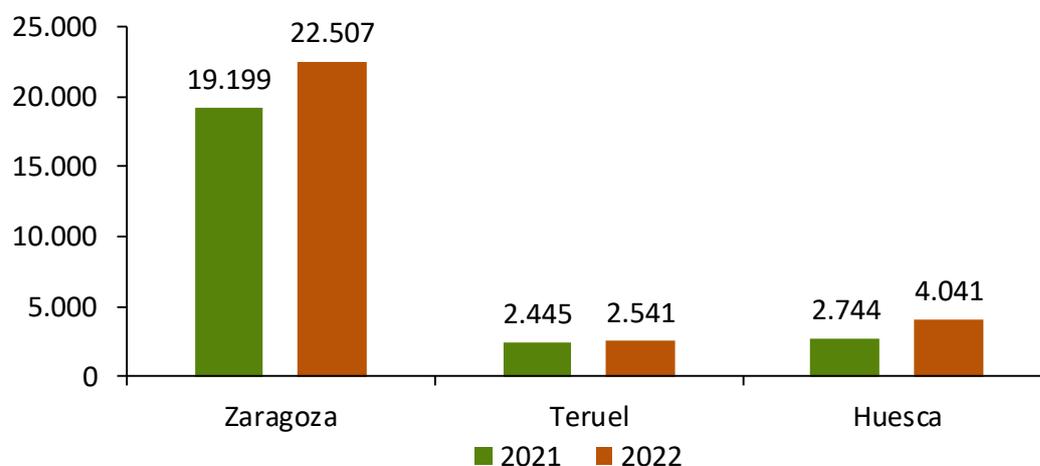
---

<sup>21</sup> En dicha convocatoria, de acuerdo con su disposición adicional primera, se incorporan las solicitudes procedentes de la convocatoria realizada por Orden VMV/458/2020, de 9 de junio, de las mismas ayudas en la anualidad 2020, que no se hubieran resuelto, o bien se resolvieron con denegación por cierre del ejercicio presupuestario 2020. Estas solicitudes han tenido preferencia respecto de las presentadas en 2021.

dieron 4.041 (13,9%) y en Teruel 2.541 (8,7%). La provincia oscense fue la que más creció en la cifra de contratos visados en el último año (47,3%), seguida por la zaragozana (17,2%) y la turolense (3,9%). Por otra parte, hay un régimen concertado de fianzas en su mayoría de viviendas, en este caso los contratos de arrendamiento visados fueron 823 (casi 200 menos que en 2021).

#### ■ Gráfico 17

#### Contratos de alquiler de viviendas visados en alta, tanto públicos como privados Número. Aragón. 2021-2022



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

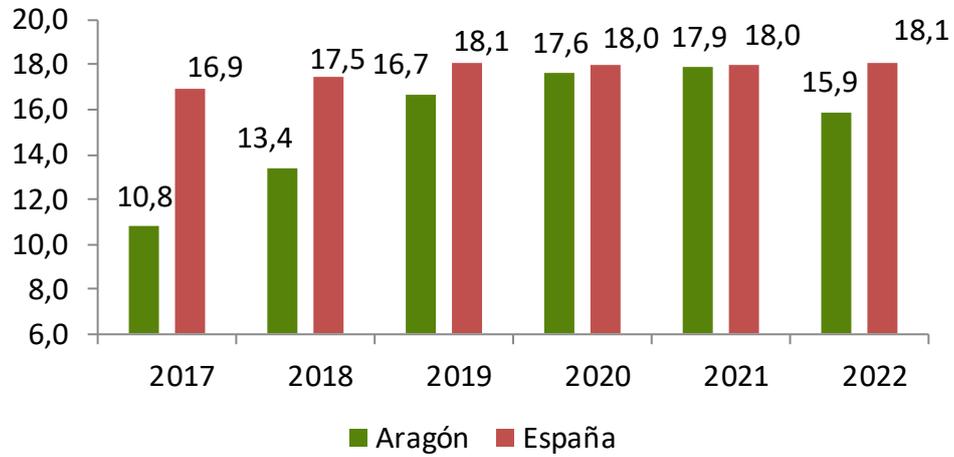
Aragón ha perdido peso en los hogares en régimen de alquiler<sup>22</sup> (15,9%), situándose por debajo de la media nacional (18,1%), la cual ha permanecido con cifras muy similares a las de 2021. La proporción de hogares con vivienda en propiedad es más alta en la comunidad que en el conjunto del país (78,7% frente a 75,9%). Por otro lado, la cesión de viviendas alcanza un porcentaje más bajo en el territorio aragonés (5,3%) que en el agregado español (6,1%). No obstante, 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, pese al retroceso en el último año en el caso aragonés.

<sup>22</sup> Encuesta de Condiciones de Vida. INE 2022. Publicada en abril de 2023.

## ■ Gráfico 18

**Hogares en régimen de alquiler**

%. España y Aragón. 2017-2022



Fuente: INE. Elaboración propia