

3.4. CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción en Aragón tuvo una aportación directa en la producción en la economía aragonesa del 5,0% del PIB del año 2021, y en el empleo estimado de un 6,5% del total en 2022, ambos agregados con el mismo peso que en España. Sin embargo, la trascendencia de este sector va más allá de su contribución directa ya que su actividad es decisiva al arrastrar y estimular la producción de otras ramas de actividad, con un importante efecto multiplicador en la economía.

En el año 2022, después de los dos años anteriores con disminuciones, la construcción recuperó un crecimiento positivo del 1,6% de su producción, aunque con menor impulso que en España (4,1%), según las estimaciones realizadas por el Instituto Aragonés de Estadística y el Instituto Nacional de Estadística, respectivamente. En cuanto al empleo, la afiliación a la Seguridad Social del sector experimentó una subida del 2,4 % por debajo del dinamismo español (3,7%).

Los buenos datos de la construcción se pueden explicar tanto por el mayor vigor del mercado de la vivienda como por las buenas perspectivas en obra civil:

-La demanda de vivienda en el mercado inmobiliario en Aragón en 2022, incrementó las compraventas de viviendas un 6,4%, con una subida media del precio de la vivienda del 6,4% en 2022 (7,4% en España). En cuanto a la oferta inmobiliaria, en Aragón se iniciaron y finalizaron en 2022 más viviendas que en el 2021; las terminadas aumentaron un 14% (-2,8% en España) y las iniciadas un 10,3% (-2,2% en España).

-La licitación oficial en 2022 creció un 28,2% en Aragón, con una evolución similar en España (27,5%). La mayor parte de esta inversión pública se destinó a Obra civil (65%), que aumentó un 21,6% (España 23,2%), mientras que Edificación (35%) registró un mayor impulso, con un incremento del 42,6% (España 36,5%).

Entre los factores que favorecieron estas tendencias positivas del sector, podemos citar los siguientes:

-En primer lugar, según el Banco de España¹ (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), aprobado en 2021 pero iniciado en 2022, cuya producción aumentaría unos 18.000 millones de euros.

El impulso al sector de la construcción del PRTR se transmite por el apoyo a las inversiones en infraestructuras y viviendas vinculadas al proceso de transición

¹ Boletín Económico 2023/T1 del Banco de España

ecológica. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), estructurado en 10 ejes, dedica el primero a reforzar la inversión pública y privada fundamentalmente en materia de energía y sostenibilidad, incluyendo un “Componente 2: Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana” con los objetivos de 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. Los programas de rehabilitación de edificios del plan de rehabilitación de vivienda y transformación urbana supondrán un incremento de la demanda del sector de la construcción.

Sin embargo, los efectos de las transferencias de capital y de las inversiones en infraestructuras públicas planteadas en el PRTR transcurren no solo por el lado de la demanda, sino también por el de la oferta. Según el BDE, la capacidad productiva de determinados sectores aumentará como consecuencia de estas inversiones, más allá del impacto en la demanda de los sectores proveedores. Por ejemplo, la construcción de una vía ferroviaria o de una fábrica de baterías incrementarán la demanda del sector de la construcción (canal demanda), pero también aumentarán la capacidad productiva de los sectores de transporte y automoción, respectivamente (canal oferta).

Este componente movilizará hasta 6.820 millones del mecanismo de recuperación y resiliencia entre 2021 y 2023 mediante colaboración público-privada, a través de un modelo de gobernanza con las Comunidades Autónomas (CCAA) y las Entidades Locales (EELL), a las que se les transferirá fondos. De este importe total se destinarán 5.520 millones gestionados por el MITMA a rehabilitaciones residenciales y la construcción de viviendas destinadas a alquiler social desglosados en 2.970 millones para subvencionar rehabilitaciones, 1.000 millones para construir 20.000 viviendas con el fin último del alquiler, 450 millones en deducciones y los 1.100 millones en avales, mientras que el resto los gestionará el Ministerio de Transición Ecológica:

1- “Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales”. Este programa está dotado con 3.420 millones de euros con el objetivo global de las actuaciones de reducir al menos un 30% el consumo de energía no renovable en los hogares y descarbonizar y bajar la demanda de calefacción y refrigeración como mínimo un 7%. Los gobiernos regionales recibirán las ayudas vía resolución de transferencias entre 2021 y 2023: en el presupuesto para 2022 se asignaron 1.389 millones, que se añaden al presupuesto de 1.151 en 2021, y en 2023 se podrán transferir los últimos 430 millones, llegando a los 2.970 millones asignados a los programas gestionados por las CCAA. Para Aragón se estableció un reparto del

2,9% de los fondos asignados, con el objetivo de 4.635 actuaciones en rehabilitación de viviendas.

En este programa se asignaron por Decreto², los siguientes programas: Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación, Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio, Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas y Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.

2. “Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”. Este programa está dotado con 1.000 millones de euros para llegar a rehabilitar 20.000 viviendas sociales, a través de las CCAA con las que se llegó a un acuerdo para la distribución de la primera mitad de los fondos, en proporción al número de hogares de cada región. En 2022 se transfirieron 500 millones de euros y, en 2023, está previsto ejecutar la transferencia de los otros 500 millones de euros. Para la comunidad autónoma de Aragón se asignaron 29 millones de euros de este programa, para 579 viviendas nuevas.

En total, el Gobierno de España aprobó en agosto de 2022 el reparto de fondos europeos por 1.889 millones de euros entre las comunidades autónomas para impulsar la rehabilitación residencial y la construcción de viviendas en alquiler social. En la distribución del importe total correspondió 1.389 millones en el año 2022 para financiar la rehabilitación y regeneración de viviendas, barrios y edificios residenciales, mientras que el reparto de los 500 millones restantes se hará efectivo el año 2023 para levantar viviendas de alquiler social. Este reparto se sumó al realizado el año 2021, con 1.151 millones para rehabilitación transferidos, y 500 millones para la vivienda social. En total, 3.540 millones movilizados, casi el 90% de los recursos que se tienen que transferir en el marco de los dos programas, pactados con la UE en el marco el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, el 75% de los recursos destinados a rehabilitación y el 100% para la promoción de vivienda en alquiler social.

El presupuesto asignado en este reparto a Aragón alcanzará más de 54 millones de euros, 40 millones en 2022 al programa de rehabilitación en entornos residenciales y 14 millones en 2023 al programa de construcción de viviendas de alquiler social en edificios energéticamente eficientes. Entre 2021 y 2022, la comunidad autónoma recibió más de 61 millones de euros en transferencias del Ministerio para poner en marcha los proyectos en materia de rehabilitación energética, 33 millones de euros

² 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.

correspondieron al programa de impulso a la rehabilitación residencial, 14 millones de euros al programa para la construcción de viviendas en alquiler social y 13,4 millones de euros para rehabilitación energética de edificios públicos de titularidad autonómica.

Fruto de las transferencias recibidas, el Gobierno de Aragón publicó en 2022 tres nuevas convocatorias³ para la rehabilitación de viviendas con el objetivo de alcanzar las actuaciones fijadas en todo Aragón (4.635 viviendas). Estas ayudas con cargo al Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2022, tuvieron un importe máximo de 17,5 millones euros con la siguiente distribución: para la primera convocatoria correspondiente al programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación en edificios 8,8 millones de euros; en la segunda convocatoria para la mejora de la eficiencia energética en viviendas individuales 7,3 millones de euros; y para la tercera convocatoria un programa de ayudas a la elaboración del libro del edificio existente para la redacción de proyectos de rehabilitación futuros 1,4 millones de euros.

3. En 2022, se publicó la ley de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria residencial, con una línea de avales del ICO por 1.100 millones de euros para cubrir parte de la financiación de las obras y 450 millones de euros en deducciones fiscales para actuaciones destinadas a la mejora energética de las viviendas.

-En segundo lugar, otro factor que favoreció el mercado de la vivienda fueron las consecuencias de la crisis del coronavirus. El fin de todas las restricciones a la movilidad tanto para nacionales como para extranjeros favoreció la compra de segunda vivienda turística, apoyado por las nuevas condiciones laborales con mayor flexibilidad como el teletrabajo, especialmente en sectores relacionados con la digitalización.

-En tercer lugar, los cambios en las condiciones financieras. Las perspectivas del encarecimiento de las hipotecas, ante las inminentes subidas de los tipos de interés, adelantó la decisión de muchos compradores de realizar las operaciones de compra de viviendas, con un aumento del interés inversor como activo refugio en tiempos inflacionistas, aunque a final del año había signos de cierto enfriamiento.

Por el contrario, el sector constructor afrontó dos graves dificultades: la escasez de trabajadores cualificados y especializados y el fuerte encarecimiento de los materiales.

³ Orden VMV/1018/2022, 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.

-La especialización productiva en el sector de la construcción exige cada vez perfiles más concretos, debido al avance técnico de las tareas. Sin embargo, estos perfiles laborales escasean en España, por la falta de formación específica y el desinterés laboral de la población activa más joven.

-El incremento de los costes de producción iniciado en 2021 por la subida del precio de las materias primas en los mercados internacionales tras los cuellos de botella causados por la pandemia, se agudizó en 2022 debido al shock energético por la invasión de Ucrania por Rusia, que provocó una escalada de precios y escasez de materias primas que se extraían del Este de Europa.

Según el Índice de costes de la construcción elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, mientras la mano de obra aumentó el 2,7% en el año 2022 respecto al año 2021, el coste del consumo de materiales se incrementó casi un 18%, siendo especialmente intenso en el caso de la Ingeniería Civil (18,7%).

El Gobierno de España, ante la volatilidad de precios, puso en marcha tres decretos que permitieron actualizar los precios de obra pública para evitar trabajar a pérdidas. A principios del año 2022, promovió una serie de medidas para compensar a los empresarios que contrataron obras con la Administración del mayor coste producido por el excepcional incremento en los precios de determinadas materias primas y materiales en el ejercicio 2021. Sin embargo, en 2022 se declararon desiertas licitaciones oficiales por falta de adaptación de muchos pliegos y las limitaciones del sistema de revisión de precios que habilitó el Gobierno.

El Gobierno de Aragón publicó un Decreto⁴ ley de medidas urgentes para paliar la inflación que permitía una revisión excepcional de los precios del contrato de obras públicas. Sin embargo, esta normativa quedó suspendida por la decisión del Tribunal Constitucional de aceptar a trámite el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Gobierno de España para anularla, al entender que no se acomodaba a la legislación básica estatal en materia de contratos públicos. Durante el tiempo en el que la norma esté suspendida, el gobierno autonómico se adherirá al decreto ley estatal para que exista la posibilidad de revisar los precios y evitar el vacío legal.

⁴ Decreto-ley 3/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se adoptan medidas excepcionales y urgentes en la contratación pública en Aragón.

3.4.1. Evolución del sector

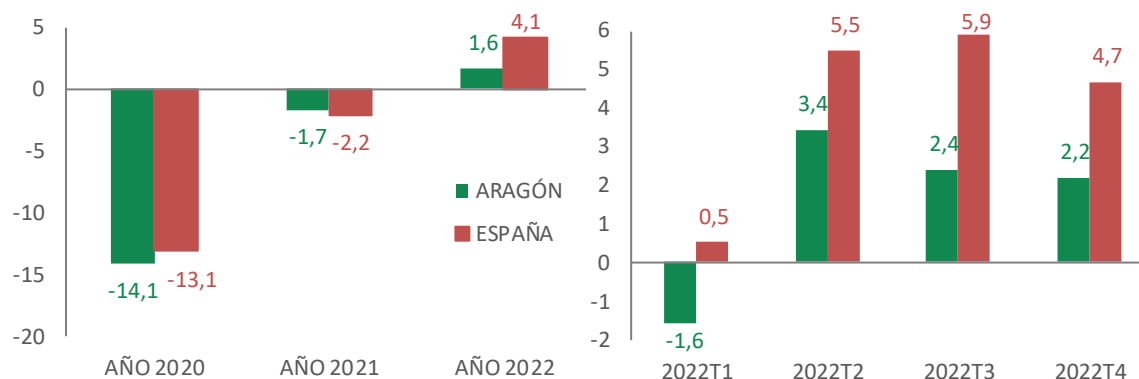
Producción. En cuanto a la producción del sector, el VAB de la construcción en 2022 aumentó un 1,6% (España 4,1%), en promedio anual, según el IAEST. Durante el año, quitando el primer trimestre, se registraron evoluciones interanuales positivas, aunque inferiores a las tasas españolas, destacando el segundo trimestre donde alcanzó su máximo con un incremento del 3,4%.

El peso de la construcción en el PIB aragonés se estimó en el 5%, igual a su agregado a nivel nacional (5%), según la Contabilidad Regional de España (CRE) para el año 2021, publicada por el INE. La construcción aragonesa aportó en torno al 3% de la producción del sector a nivel estatal, en línea con la dimensión económica de la economía aragonesa en su conjunto.

■ Gráfico 1

Evolución trimestral y anual⁵ del VAB del sector de la construcción

Tasa de variación interanual en términos de volumen (%). Aragón. Año 2020-2022



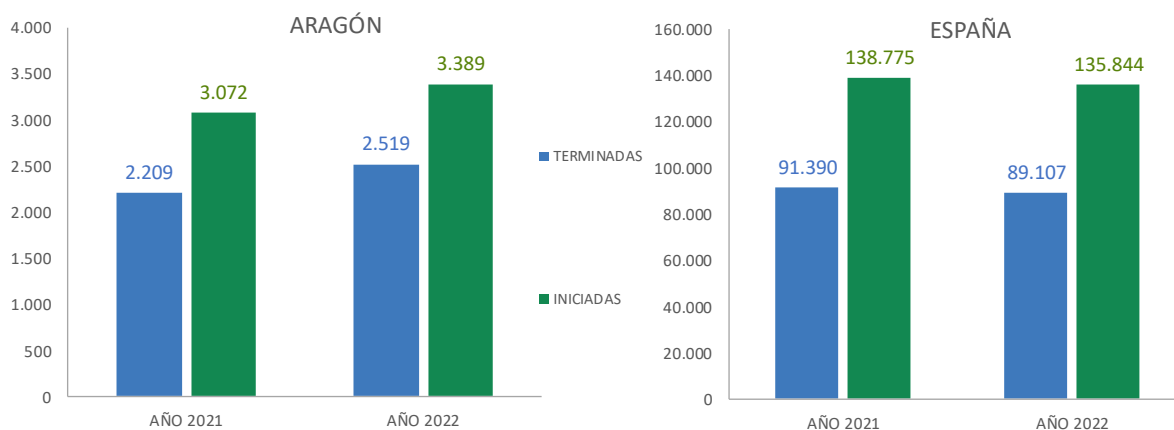
Fuente: INE e IAEST. Elaboración propia.

Entre las actividades productivas de la construcción, uno de los grandes subsectores es la Edificación, entendida como toda construcción concebida para ser utilizada como vivienda familiar o colectiva, o para fines agrarios, industriales, prestación de servicios o, en general, para el desarrollo de una actividad, por ejemplo, escuelas, silos, etc. Se distingue así, entre Edificación Residencial, que consiste básicamente en la construcción de viviendas, y la Edificación No Residencial, que son las instalaciones para la actividad productiva o prestación de servicios (hospitales, centros educativos, etc.). La otra gran actividad del sector es la Ingeniería Civil que trataremos en el apartado de demanda pública.

⁵ La tasa anual se calcula como la media de las estimaciones de las tasas de variación interanual de los cuatro trimestres.

Para la construcción en Edificación, disponemos de indicadores proporcionados por la estadística de Visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos (Obras en edificación) que se realizan con los datos administrativos de los visados de encargo profesional de dirección de obra (obra iniciada) y de los certificados fin de obra (obra terminada). Mientras los visados de dirección de obra son un indicador adelantado de la producción futura, los certificados de fin de obra son 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:

■ Gráfico 2
Viviendas iniciadas y finalizadas
 Número. Aragón y España. Año 2021 y 2022



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

-Viviendas iniciadas y terminadas: Según estas estadísticas elaboradas por el MITMA⁶, en Aragón se iniciaron casi 3.400 viviendas en 2022, más de 300 viviendas por encima del año anterior, que supuso un incremento del 10,3% y se terminaron más de 2.500, unas 300 viviendas por encima del año anterior, que representó un ascenso del 14,0%. En España, estas evoluciones fueron negativas con un -2,1% y -2,8%, respectivamente.

Si analizamos en detalle los visados de dirección de obra para las viviendas iniciadas, las destinadas a obra nueva, que conforman la mayor parte del total, aumentaron más de un 15%, a diferencia del estancamiento a nivel nacional (0,6%). Sin embargo, las viviendas iniciadas para ampliación y/o reforma presentaron una evolución negativa alcanzando un descenso del 2,0%, menos profundo que a nivel nacional (-11,6%).

⁶ Datos obtenidos en abril de 2023

■ Cuadro 1

Viviendas iniciadas por tipo de actividad

Número. Aragón y España. Año 2021 y 2022

	Aragón			España		
	2022	2021	Δ 22/21 (%)	2022	2021	Δ 22/21 (%)
Total	3.389	3.072	10,3%	135.844	138.775	-2,1%
Obra nueva	2.492	2.157	15,5%	108.923	108.318	0,6%
Viviendas unifamiliares	485	437	11,0%	25.713	26.576	-3,2%
Viviendas en bloque	2.002	1.720	16,4%	83.101	81.561	1,9%
Viviendas en otros	5	-		109	181	-39,8%
Ampliación y Reforma	897	915	-2,0%	26.921	30.457	-11,6%

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Datos obtenidos en abril de 2023. Elaboración propia.

En las viviendas iniciadas en obra nueva para edificios de viviendas familiares, 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 del 16,4% respecto al año 2021, muy por encima del dinamismo en España (1,9%). En cuanto a las viviendas unifamiliares, marcaron un máximo histórico llegando a casi 500 en el año 2022, aumentando un 11%, a diferencia del descenso en España (-3,2%) cuyo máximo se situó en 2021, por la búsqueda de nuevos espacios para vivir lejos de las grandes ciudades tras la pandemia.

■ Cuadro 2

Viviendas terminadas según promotor

Unidades y Tasa de variación anual (%). Aragón y España. Año 2021 y 2022

	Aragón			España		
	TOTAL	Privado	Publico	TOTAL	Privado	Publico
Año 2022	2.519	2.485	34	89.107	87.749	1.358
Año 2021	2.209	2.187	22	91.390	90.832	558
Variación anual (%)	14,0%	13,6%	54,5%	-2,5%	-3,4%	143,4%

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Datos obtenidos en abril de 2023. Elaboración propia.

En las viviendas terminadas, la mayor parte tuvieron un promotor privado, frente a promotor público. En el año 2021, el número de viviendas promovidas por iniciativa pública aumentó respecto al año anterior más de un 50% en Aragón, aunque en España más que duplicó sus cifras.

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 partes frente a las viviendas protegidas, 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 de viviendas visadas contenidos en los proyectos de ejecución, en 2022 se terminaron más de 2.400 y se iniciaron 2.700 viviendas libres. En relación al año anterior se redujeron las viviendas terminadas un 5,4%, pero aumentaron las viviendas iniciadas en casi un 9%. El dinamismo observado en el conjunto de España tuvo la mayor diferencia en las viviendas iniciadas que descendieron un 3,5%.

En cuanto a las viviendas promovidas en el ámbito de planes estatales de vivienda y en base a los convenios de colaboración establecidos con las Comunidades Autónomas, se calificaron como protegidas 233 unidades, más de un 50% por encima del año anterior frente al descenso de casi el 4% en España.

-Edificación residencial y no residencial: En el año 2022, el número edificios iniciados en Aragón se estabilizó respecto al año anterior, a diferencia del descenso superior al 7% en España. Por destino principal, los edificios residenciales, que representaron casi tres cuartos del total en Aragón, aumentaron en un 1,0% (-7,3% en España) mientras que los no residenciales descendieron un 2,2% (-6,6% en España).

Según el tipo de actividad, los edificios iniciados para reformar representaron casi el 60% del total, registrando un descenso próximo al 3% respecto al año anterior, siendo casi cuatro veces menor al descenso experimentado en España (-11,5%). En cuanto a la actividad de obra nueva, representó casi el 37% del total, con un avance del 2,7% respecto al año anterior, mientras que la actividad de ampliación, tan sólo un 3,8% del total, creció más del 20%.

■ Cuadro 3

Edificios iniciados según destino principal y tipo de actividad

Número de edificios y Variación anual (%). Aragón y España. Año 2021 y 2022

	Aragón			España		
	2022	2021	Δ 22/21 (%)	2022	2021	Δ 22/21 (%)
Total	2.048	2.047	0,1%	67.831	73.066	-7,2%
Según tipo de actividad						
Obra nueva	754	734	2,7%	34.985	35.839	-2,4%
Ampliación	77	64	20,3%	3.657	4.250	-14,0%
Reforma	1.217	1.249	-2,6%	29.189	32.977	-11,5%
Según destino principal						
Residencial	1.477	1.463	1,0%	57.232	61.715	-7,3%
No residencial	571	584	-2,2%	10.599	11.351	-6,6%

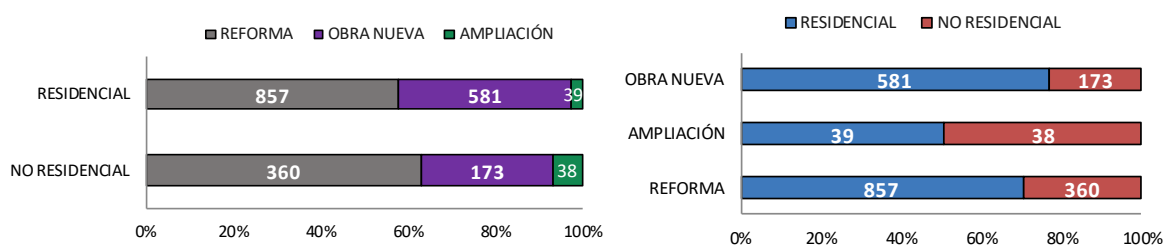
Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

En cuanto al dinamismo, en segundo, lugar, el número de edificios residenciales iniciados en Aragón para actividades de obra nueva y de ampliación aumentó un 5,8% y 30,0% en relación al año anterior, respectivamente, aunque descendió en la actividad de reforma un 3,1%. En cuanto a los edificios no residenciales, solo la actividad de ampliación registró un aumento de casi el 12%, mientras que las actividades de obra nueva y reforma sufrieron descensos del 6,5% y 1,4%, respectivamente. A nivel nacional se experimentaron descensos, en las tres categorías de tareas, tanto en residencial como no residencial, siendo los más intensos los correspondientes a ampliación (14%) y a reforma (12,8%).

■ Gráfico 3

Edificios iniciados según destino principal y tipo de actividad

Nº de edificios. Aragón. Año 2022



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Datos obtenidos

Si combinamos el análisis del tipo de actividad de construcción del Edificio 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 (58% y 63%, respectivamente) seguida de cerca por la obra nueva y a distancia

las actividades de ampliación. Sin embargo, la actividad con mayor peso en España en Edificación residencial fue la Obra nueva, ocupando el segundo lugar la reforma.

Demanda pública. Debido al peso que tienen las actuaciones del sector público dentro del sector de la construcción analizaremos 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 2021 y 2022

	Aragón			España		
	Año 2022	Año 2021	Δ 22/21 (%)	Año 2022	Año 2021	Δ 22/21 (%)
Obra civil	396,5	326,1	21,6%	16.236,7	13.176,3	23,2%
Edificación	213,2	149,5	42,6%	8.698,3	6.373,9	36,5%
Total	609,7	475,5	28,2%	24.934,9	19.550,2	27,5%

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

Entre la licitación pública se distinguen dos grandes subsectores, la Obra civil (Infraestructuras) y la Edificación (Residencial y No Residencial). La mayor parte del presupuesto de la licitación oficial en construcción se destina a Obra civil, definida como toda obra de infraestructura, distinta de la edificación, destinada a ser utilizada colectiva o públicamente, que comprende básicamente la inversión en carreteras, puentes, infraestructuras ferroviarias, aeroportuarias, hidráulicas, energéticas o instalaciones de telecomunicaciones.

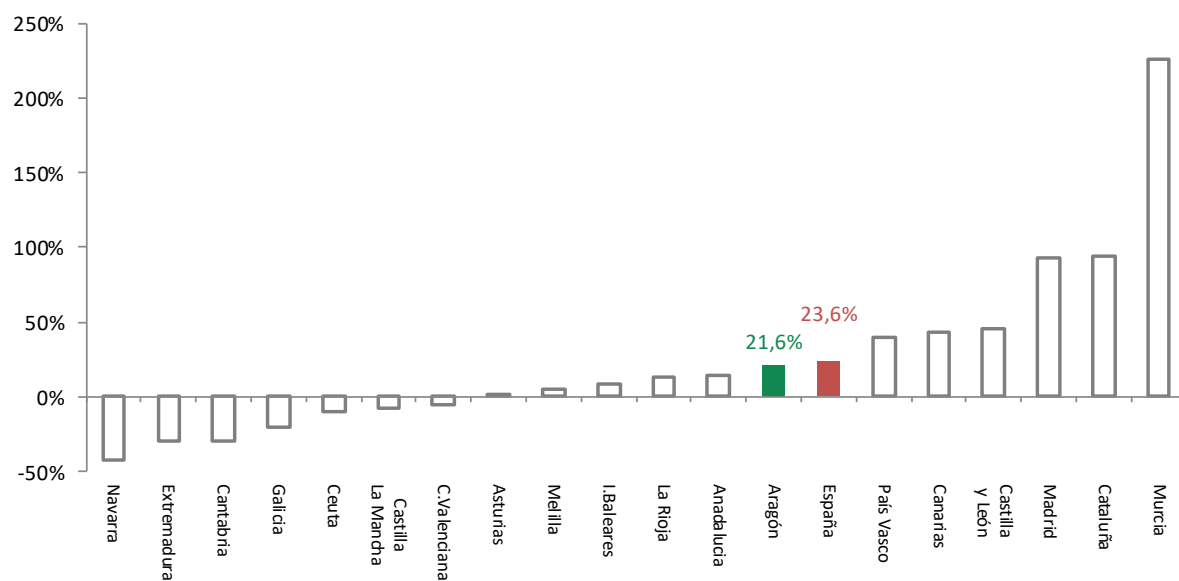
Según el MITMA, la licitación oficial en construcción en Aragón creció un 28,2% en el año 2022, por encima del crecimiento en España que registró un 27,5%. La mayor parte de la Licitación se destinó a Obra civil, concretamente un 65% al igual que en España, mientras el resto se destina a Edificación. Ambos destinos de la licitación pública experimentaron crecimientos positivos, especialmente en la Edificación que dobló el dinamismo de la Obra civil, con un 42,6%. En España también la Edificación presentó el mayor dinamismo, pero de menor intensidad (36,5%).

Aragón fue la séptima comunidad con mayor tasa de crecimiento respecto al año anterior en licitación oficial en Obra civil (con un 21,6%), estando por debajo de la evolución en España (23,6%), siendo Murcia (226,4%) y Cataluña (94,3%) las que lideraron por mayor dinamismo.

En un análisis comparativo por mayor importe de la licitación por comunidades autónomas, Aragón se situó en la duodécima posición. El primer puesto correspondió a Cataluña (4.190,2 millones), seguida de la Comunidad de Madrid (3.866,2 millones), Andalucía (2.965 millones) y Comunidad Valenciana (2.837 millones), territorios que, conjuntamente, superaron la mitad del total de la inversión pública licitada durante 2022.

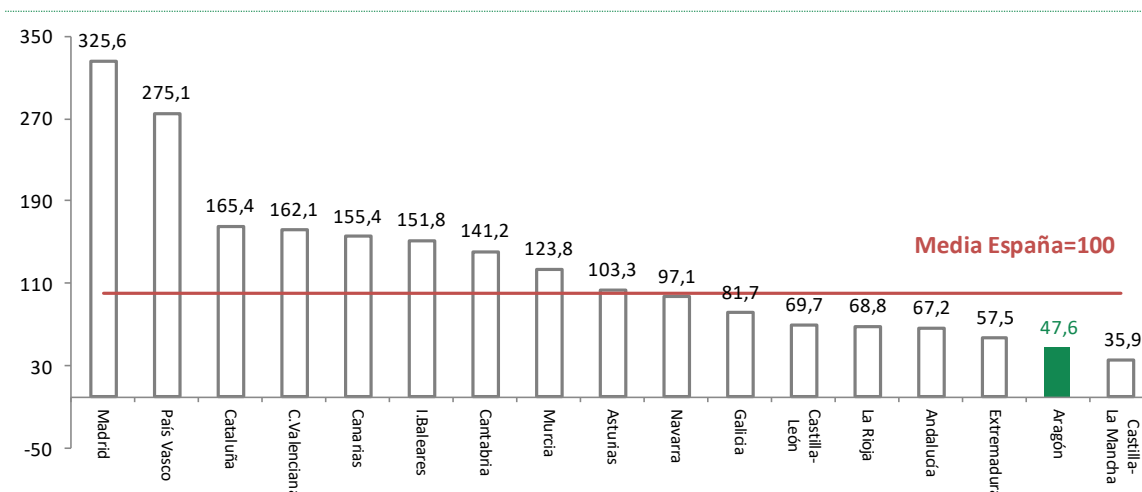
Si el mismo análisis se realiza teniendo en cuenta la ponderación por habitante y kilómetro cuadrado de España y de las comunidades autónomas, Aragón mantuvo su posición, respecto al año 2021, ocupando el penúltimo puesto en 2022, con un índice de licitación de 47,6, solo por delante de Castilla La Mancha. Por el contrario, la Comunidad de Madrid, País Vasco, Cataluña y Comunidad Valenciana lideraron el grupo cuyos niveles se situaron por encima del valor nacional de referencia.

■ Gráfico 4
Licitación oficial en Obra civil por CCAA
 Tasa de variación anual (%). Año 2022



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

■ Gráfico 5
Índice de licitación por habitante y kilómetro cuadrado por CCAA
 Índice España=100. Año 2022



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

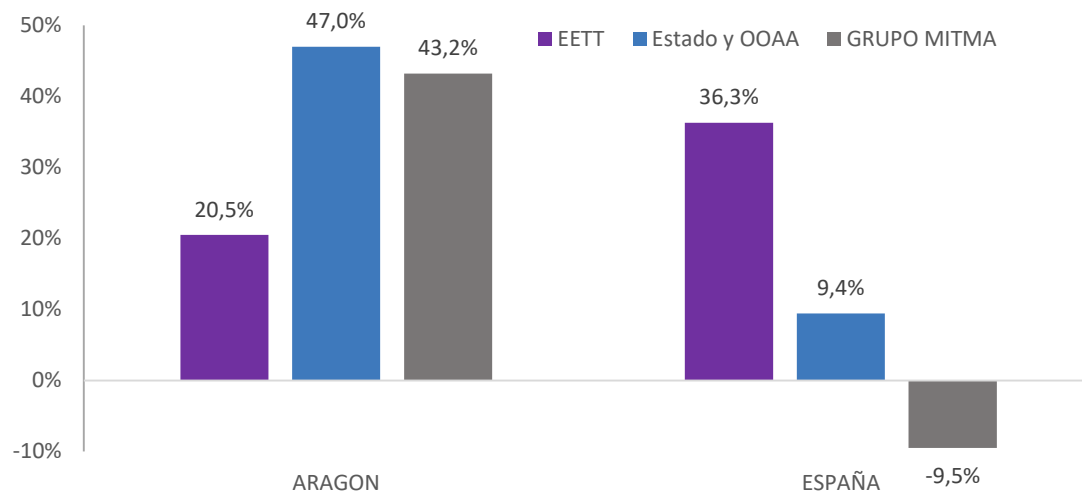
Por tipo de agente contratante, la licitación oficial en Aragón se distribuyó entre el Estado y sus organismos autónomos con un 33% y los Entes territoriales, un 67%. En relación al año anterior, el peso de los Entes territoriales (la Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos) perdió 4 puntos porcentuales que ganaron el Estado y sus organismos autónomos gracias a su mejor evolución, con un 47,0% frente a un 20,5%. Al contrario que a nivel nacional, donde la distribución de los Entes territoriales pasó del 68% en 2021 al 72% en 2022, debido al crecimiento de su licitación un 36,3%, muy superior a la licitación del Estado que aumentó un 9,4%.

Solo el grupo del MITMA formado por el ministerio, organismos autónomos y entidades públicas estatales representó el 25% del total de la licitación oficial en Aragón, aumentando un 43,2% en Aragón, respecto al año anterior, superior al retroceso del 9,5% de la media nacional.

■ Gráfico 6

Licitación oficial por agente contratante

Tasa de variación interanual (%). Aragón y España. Año 2022



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Datos obtenidos en abril de 2023. Elaboración propia.

Empresas. El 1 de enero de 2022, el número de empresas de la construcción en Aragón fue de 11.514 (425.251 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 12,9% (12,4% 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 (53,5%), seguido de “Actividades de construcción especializada” (44,6%) y por “Ingeniería civil” que comprende proyectos como carreteras y vías férreas, puentes y otros proyectos de Obra civil (1,6%).

Atendiendo al número de asalariados, la microempresa tuvo un peso del 95,8%. A distancia, la pequeña empresa representó el 3,9% y la mediana el 0,4%. Aragón no contó con ninguna empresa dedicada a la construcción con más de 250 asalariados. Este patrón del tejido empresarial se observó en todas las actividades de la construcción, salvo en “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.

La supervivencia de las empresas en Aragón alcanzó el 87% a final de año 2022, casi 5 puntos porcentuales por debajo de la media española. En relación a la supervivencia

del conjunto del tejido empresarial⁷, mientras la construcción aragonesa se situaba por encima, la construcción española se situaba por debajo.

Esta supervivencia estuvo afectada por la fuerte subida de sus costes de producción. Según el Índice de costes de la construcción elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana se elevó en total un 13,2%; mientras la mano de obra aumentó un 2,7% en el año 2022 respecto al año 2021, el coste del consumo de materiales se incrementó casi un 18%, siendo especialmente intenso en el caso de la Ingeniería civil (18,7%). En este último, las alzas más elevadas del año 2022 respecto al año 2021 correspondieron al coste de la cal y el yeso, ambas con crecimientos del 40%, seguidos por el coste del acero por encima del 33,1%, reflejo de la subida del precio de las materias primas en los mercados internacionales, iniciadas con la pandemia y prolongadas en 2022 por las consecuencias de la Guerra en Ucrania y la escalada inflacionista.

Empleo. De acuerdo a los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) elaborada por el INE, el sector ocupó 37.900 trabajadores en Aragón en 2022, con una representatividad respecto al total aragonés del 6,5%, y un 2,9% en el total del empleo del sector en España. En relación al año anterior, la ocupación se redujo en 3.200 puestos (-7,8%) a diferencia del aumento de empleo en España (2,3%).

El comportamiento del empleo estimado en Aragón a lo largo del año fue de más a menos. En el primer trimestre ascendió casi un 24% a partir del cual las variaciones interanuales entraron en terreno negativo con un empeoramiento progresivo hasta el último trimestre (-27,2%). Sin embargo, en España todos los trimestres presentaron crecimientos positivos, aunque también el primero fue el de mayor vigor con un 4,3%.

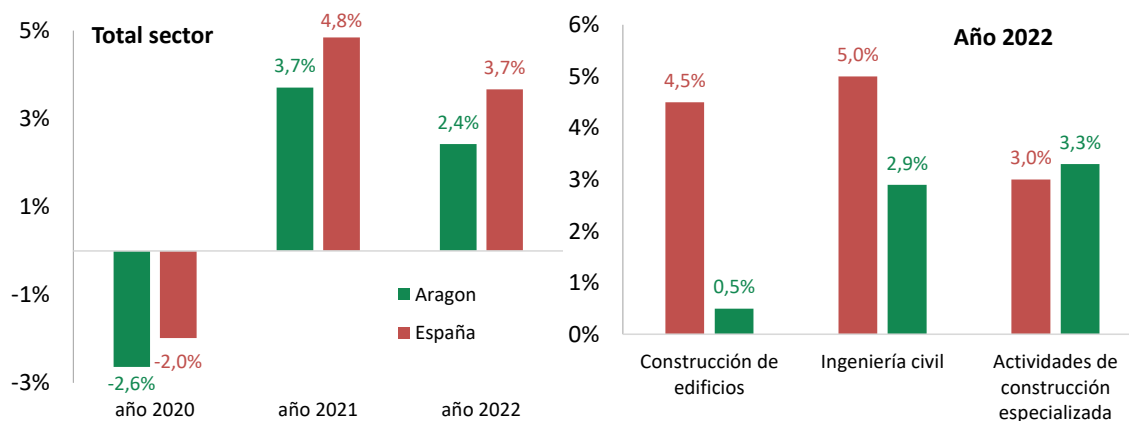
En cuanto al empleo registrado por las altas en Seguridad Social, el sector de la construcción en Aragón registró una media de 37.414 afiliados en el año 2022, un 2,4% más que en el año anterior, por debajo del dinamismo en España (3,7%). La división con mayor protagonismo en el empleo afiliado continuó siendo "Actividades de construcción especializada", con un peso del 64,5%, aumentando un 3,3%, solo tres décimas por debajo de la media nacional. El resto de actividades de la construcción experimentaron un menor dinamismo que la media nacional: "Construcción de edificios" con un menor peso (30,6%) prácticamente igualó el número de afiliados respecto al año anterior, con un 0,5% (España 4,5%); "Ingeniería civil" (5%) incrementó su afiliación un 2,9%, (España 5,0%).

⁷ Excepto el sector de la agricultura

■ Gráfico 7

Afiliación a la seguridad social en el sector de la construcción por ramas

Tasa de variación interanual (%). Aragón. Años 2020-2022



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

De cada diez afiliaciones, siete pertenecen al régimen general y tres pertenecen al régimen especial de autónomos. El mayor peso de las afiliaciones en el régimen general se observa en las tres categorías, especialmente en “Ingeniería civil” (85,9%) donde la empresa muestra mayor tamaño. El dinamismo de los regímenes de cotización presentó un comportamiento desigual; se incrementó la modalidad de régimen general (3,8%), a diferencia del descenso del régimen especial de autónomos un 0,6%. Dentro de cada régimen, el mayor aumento se produjo en el régimen general para las “Actividades de construcción especializada” con 5,5%, mientras el mayor descenso fue en el régimen especial de autónomos para los afiliados de “Ingeniería civil” (-2,7%).

3.4.2. Mercado inmobiliario

En Aragón, el precio medio de la vivienda subió un 6,4% en 2022 (7,4% en España), según el Índice de Precios de Vivienda (IPV) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, cuya fuente de información procede de las bases de datos sobre viviendas escrituradas que proporciona el Consejo General del Notariado. El coste medio de la vivienda se situó en Aragón por debajo de la media nacional en casi en un 7%, según este índice de precios.

La subida de precios interanual en Aragón en 2022 fue la más alta desde el principio de la serie disponible en 2007 – en España fue la segunda- y desde el punto de vista del valor, fue el sexto más caro-en España fue el tercero- situándose solo por debajo de los índices del periodo 2007-2011, antes de la crisis inmobiliaria iniciada en 2008. Entre las

CCAA, Aragón anotó un menor encarecimiento de la vivienda, situándose entre las de menor escalada de precios.

Esta estadística que tiene como objetivo la medición de la evolución de los precios de compraventa de las viviendas distingue tanto nuevas como de segunda mano, dentro del colectivo de viviendas libres. Según esta fuente, la vivienda nueva mostró en Aragón un aumento del precio del 7,6%, (relacionado con el importante crecimiento de los costes de materiales de construcción) por encima del 6,0% de la vivienda de segunda mano. En España, estos incrementos fueron superiores tanto en la vivienda nueva (7,9%) como especialmente en la vivienda de segunda mano (7,3%). El resultado de estas variaciones fue que el precio de la vivienda nueva en Aragón se situó por debajo de la media nacional en casi un 12%, el doble que la vivienda de segunda mano.

■ Cuadro 5

Evolución del Precio medio de la vivienda

Tasa de Variación anual (%). Aragón y España. Año 2022

	Aragón		España		Aragón/España
	Índice	Δ 22/21	Índice	Δ 22/21	Variación Índice
Vivienda nueva	136,5	7,6%	154,9	7,9%	-11,9%
Vivienda 2ª mano	130,7	6,0%	139,7	7,3%	-6,4%
General	132	6,4%	141,7	7,4%	-6,8%

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

A medida que avanzaba el año 2022, los precios se desaceleraron progresivamente pasando de una tasa del 7,7% (España 8,5%) de variación interanual en el primer trimestre hasta un 4,3% (España 5,5%) en el cuarto, en sintonía con la evolución de la media nacional, debido, a las crecientes subidas de tipos de interés y la gradual pérdida de capacidad adquisitiva consecuencias de una inflación cada vez más alta, entre otros factores.

Fruto del mayor interés por la vivienda, el año 2022 fue el de mayor número de transacciones inmobiliarias en Aragón de los últimos 10 años, al igual que a nivel nacional. La media de compraventas aumentó un 6,4% (España 6,9%) en el año 2022 respecto al año anterior, de acuerdo a los datos publicados por el MITMA de información trimestral de las compraventas de viviendas que se elevaron a escritura pública del Consejo del Notariado (ANCERT).

Según esta estadística, de cada diez compraventas de viviendas, nueve correspondieron a viviendas de segunda mano y solo una a vivienda nueva, de manera muy similar a la media nacional. Las transacciones de vivienda usada se elevaron un 4,3%, por debajo de las viviendas nuevas que aumentaron en un 34,8%, condicionada por el futuro incremento del coste financiero.

■ Cuadro 6

Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda Número y Variación anual (%). España y Aragón. Año 2022

	Vivienda nueva		Vivienda Usada		Total	
	Número	Δ 22/21	Número	Δ 22/21	Número	Δ 22/21
España	67.725	-5,7%	649.833	7,9%	717.558	6,9%
Aragón	2.011	34,8%	16.679	4,3%	18.690	6,4%

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, aquellas que son consideradas libres representan casi el total de las transacciones, frente a las protegidas. De cada cien compraventas en 2022, solo dos fueron vivienda protegida, la mitad que a nivel estatal. En las transacciones de viviendas libres, el 90% se realizaron para comprar segunda mano, con un ascenso de casi el 37% del volumen de operaciones, a diferencia del descenso en la media nacional (-5,8%).

Atendiendo al número de transacciones y su distribución a nivel provincial, Zaragoza concentró más de la mitad de las transacciones (casi siete de cada diez). Los aumentos fueron generalizados en las tres provincias con incrementos entre el 4% y el 8%. En el caso de compraventas de viviendas nuevas, destacó el descenso en la provincia de Huesca (-24,1%) y el aumento en Zaragoza (57,4%).

Según la nacionalidad del comprador podemos distinguir entre extranjeros y españoles. Entre los extranjeros residentes en España, las compraventas se incrementaron el doble que en Aragón, beneficiadas por el fin de la pandemia y sus consecuencias. En Aragón, la mayor parte de los compradores de vivienda fueron aragoneses, seguidos de lejos por catalanes (3,8%) y madrileños (3,3%).

Estas conclusiones pueden explicar, entre otros factores, las diferencias en la aceleración de los precios en Aragón y la media nacional, debido a que el peso de las compraventas por extranjeros en el total en España (20%) es el doble que en Aragón (10%).

■ Cuadro 7

Transacciones inmobiliarias de residentes y no residentes por nacionalidad

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

	TOTAL	Residentes en España			No residentes en España			Resto
		Total	Españoles	Extranjeros	Total	Español es	Extranjeros	
España								
Número	717.558	649.837	577.281	71.542	67.217	4.039	63.050	504
Variación anual	6,5%	3,8%	1,8%	20,9%	42,5%	21,5%	43,9%	-8,4%
Aragón								
Número	18.690	18.554	16.657	1.875	128	53	75	8
Variación anual	6,8%	6,8%	6,1%	11,8%	28,0%	10,4%	44,2%	-42,9%

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.