



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

ORDEN FOM/52/2026, de 9 de enero, por la que se publica el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Aragón, en su reunión celebrada el día 29 de diciembre de 2025, por el que se declara, como programa propio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón destinados total o mayoritariamente a la promoción de viviendas en algún régimen de protección pública.

Adoptado por el Gobierno de Aragón el día 29 de diciembre de 2025, Acuerdo por el que se declara, como programa propio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón destinados total o mayoritariamente a la promoción de viviendas en algún régimen de protección pública, se procede a su publicación en anexo a la presente Orden.

Zaragoza, 9 de enero de 2026.

El Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial,
OCTAVIO LÓPEZ RODRÍGUEZ

ANEXO. Acuerdo de 29 de diciembre de 2025, del Gobierno de Aragón, por el que se declara, como programa propio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón destinados total o mayoritariamente a la promoción de viviendas en algún régimen de protección pública.

Una de las principales preocupaciones para el conjunto de los españoles, y de mayor incidencia social y económica, tanto particular como general, es el acceso a la vivienda, tanto en propiedad como en régimen de alquiler.

Así, en el actual contexto de complejidad económica y social, caracterizado por las dificultades de acceso a financiación por los particulares, unido al endeudamiento por adquisición de vivienda, y enmarcado por los efectos de la posibilidad de determinar el sistema de índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("Boletín Oficial del Estado", número 66, de 15 de marzo de 2024), se requiere de la adopción de medidas de políticas públicas dirigidas a corregir estos problemas estructurales, y cuyos cimientos se han de erigir sobre instrumentos con vocación de continuidad, apartándose de medidas de carácter paliativas y coyunturales.



En este sentido, como se ha avanzado, el contexto actual se define por la fortaleza de la demanda de vivienda, junto con una relativa rigidez de la oferta, que se ha traducido en un crecimiento sostenido de los precios de compraventa y alquiler de vivienda en la economía española desde 2014, por lo que las dificultades de acceso a la vivienda se han incrementado durante los últimos años y se concentran en los hogares con menor renta –jóvenes y población inmigrante– y en determinadas zonas geográficas –áreas urbanas y turísticas.

Así se refleja en el Informe anual de 2023 del Banco de España, en cuyo capítulo 4 se analiza el mercado de la vivienda en España. Del mismo, se puede extraer diversas conclusiones desde el punto de vista de la reciente evolución del mercado de la vivienda, tanto en la modalidad de compraventa como de alquiler.

Respecto de la compraventa se indica que se han reducido desde el último trimestre de 2022, pero se mantienen en niveles relativamente elevados: seiscientos cuarenta mil en 2023, un 12% por encima de los registros de 2019, y destaca el dinamismo del mercado de segunda mano, que en 2023 supuso cerca del 90% del total de las transacciones –40% en 2008. En relación con ello, el significativo volumen de compraventas coincide con una modesta producción de vivienda nueva, que se refleja en la contención de los indicadores de oferta de la actividad inmobiliaria, representando el sector de la construcción en torno al 6,5% del empleo total desde la segunda mitad de 2020, cifra inferior al 9,1% que alcanzó en promedio anual durante las dos últimas décadas del siglo XX y al 12% que supuso durante el boom de los años 2000.

Por el contrario, mientras la compraventa se reduce y la obra nueva se contiene (desde 2021, el número de nuevas viviendas terminadas se ha estabilizado en torno a las noventa mil unidades anuales –frente a unas seiscienta cincuenta mil anuales en el promedio del período 2006-2008), los precios medios de la vivienda muestran una notable recuperación desde 2014: revalorización nominal del 56% –pero aún 2% por debajo de 2007– y revalorización real del 30% –pero aún 28,5% por debajo de 2007–.

Respecto del mercado de alquiler, en el referido informe del Banco de España se indica que muestra una notable expansión en los últimos años y alcanza unos 3,6 millones de viviendas principales en 2023, en las que residen el 18,7% de los hogares, lo que supone un aumento de 1,3 millones de viviendas adicionales en el parque de vivienda en alquiler respecto a 2007, con un crecimiento acumulado del tamaño de este mercado superior al 50%. Esta evolución ha contribuido a la progresiva convergencia de España hacia las cifras del promedio de la UE-27, si bien la proporción de tenencia en propiedad en 2022 seguía siendo superior en España (75% frente al 65%). Asimismo, es destacable reseñar que ese crecimiento



ha sido especialmente intenso entre los hogares de menor renta y, en particular, entre los jóvenes.

Sin embargo, tal y como se señala en el informe del Banco de España a partir de los datos del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT, el notable aumento en la oferta de vivienda en alquiler ha sido contrarrestado por la mayor presión ejercida por la demanda. Las dificultades de acceso a la vivienda tienen una especial incidencia entre los jóvenes, lo que reflejaría, en parte, su situación menos favorable en el mercado de trabajo, donde presentan tasas de desempleo y parcialidad –21,3% y 25,3%, en 2023– sistemáticamente superiores a las del conjunto de la economía española –12,1% y 13,3%– y a las de los jóvenes europeos –11,2% y 23,7%, en la UEM–.

La emancipación de los jóvenes (18-34 años) a través del alquiler era de sólo un 12,5% en España en 2022, frente a proporciones del 52,5% en Alemania, el 35,5% en Francia o el 20% en el promedio de la UE-27.

En Aragón, como en la media de España, el 35% de la población con edades comprendidas entre los 25 y los 35 años, sigue viviendo en el hogar de sus padres. En Dinamarca solo es el 2% de ese sector de población el que no se ha emancipado. En Suecia, Finlandia o Noruega el 4%. En Francia, Holanda e Islandia el 12%. En Reino Unido, Bélgica o Alemania el 17%. En Aragón, el índice de natalidad ha caído un 31,5% en los últimos 15 años, pasando de 10,23 nacimientos por cada mil habitantes (2007) a 7,00 en 2022 (media española 6,88). Francia, Suecia, Reino Unido, Islandia, Noruega, Holanda, ... están por encima de 10 nacimientos por cada 1.000 habitantes, en muchos casos rozando los 12.

Dicha situación contrasta sobremanera, con que siendo Aragón, la cuarta Comunidad con menor tasa de paro en España (en torno al 8%), se ha consolidado como destino preferente para la implantación de nuevos proyectos de actividad productiva, mediante los Planes y Proyectos de Interés General, que están generando decenas de miles de nuevos puestos de trabajo y, en consecuencia, una demanda adicional de vivienda, que también se manifiesta en las deficiencias habitacionales que en materia turística afectan a los municipios de gran atractivo respecto de esa actividad económica.

Ante esta situación, en Aragón, se ha optado en los últimos años, al igual que en el resto de España, por el impulso de mecanismos tendentes a incentivar el acceso a un hogar en régimen de propiedad, lo que ha conducido a que todos los recursos públicos dispuestos a este fin se hayan patrimonializado, finalmente, por quienes han adquirido en pleno dominio viviendas “sociales” en sus diferentes versiones a lo largo de los tiempos: viviendas acogidas, de protección oficial, protegidas



de Aragón, de precio tasado, de régimen especial, etc. Ello, bajo un paraguas regulatorio caracterizado por abordar aspectos parciales regulación que ha obedecido tradicionalmente, a un objetivo paliativo frente a situaciones coyunturales de especial necesidad tanto social como económica, siendo especialmente significativas las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para el disfrute de viviendas libres o protegidas.

Sin embargo, careciéndose de un texto que no sólo aunase las regulaciones parciales vigentes y dotase de mayor seguridad jurídica a todos los operadores intervinientes en el sector, y que dispusiera de un marco jurídico estructural, ordenado y homogéneo del que derivasen el conjunto de actuaciones sectoriales en materia de vivienda, el Gobierno de Aragón, en su sesión de 27 de diciembre de 2024, aprobó el texto del Proyecto de Ley de Vivienda de Aragón, que fue remitido a las Cortes para su tramitación parlamentaria. Proyecto que ha decaído por la disolución de las Cortes de Aragón, por medio de lo previsto en el artículo 1 del Decreto de 15 de diciembre de 2025, del Presidente de Aragón, por el que se convocan elecciones a las Cortes de Aragón ("Boletín Oficial de Aragón", número 242, de 16 de diciembre de 2025).

No obstante, en el ordenamiento jurídico aragonés vigente, se disponen de otros instrumentos, si bien, de carácter sectorial, para tratar de disponer medidas efectivas que contribuyan a paliar la necesidad de vivienda, tanto para particulares como para determinados colectivos, y en especial para procurar satisfacer las necesidades habitacionales derivadas de, como se ha avanzado, la implantación de nuevos proyectos de actividad productiva, mediante los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, y de los trabajadores que garanticen dicha actividad o cualesquiera otras de procura directa o indirectamente habitacional.

Así, como ya se ha avanzado, en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, se definen a los Planes y Proyectos de Interés General de Aragón, como los instrumentos que tienen por objeto autorizar y regular la implantación de actividades de especial trascendencia territorial que hayan de asentarse en más de un término municipal o que, aun asentándose en uno solo, trasciendan de dicho ámbito por su incidencia territorial, económica, social o cultural, su magnitud o sus singulares características.

Dicha incidencia, se concreta legalmente, en que tengan por objeto, tanto la ejecución de grandes equipamientos, infraestructuras e instalaciones, como de planes y programas propios de la Administración de la Comunidad Autónoma.



A este respecto, dado que Aragón, se ha consolidado como destino preferente para la implantación de nuevos proyectos de actividad productiva de interés general, que requieren de dotarse de viviendas para los trabajadores que directa o indirectamente prestarán servicios en la ejecución y explotación de las actividades que se instalan, resulta necesario que con ese doble objetivo público de interés general, de la implantación de actividades de especial trascendencia para la Comunidad Autónoma por un lado, y la disposición de soluciones habitacionales para las poblaciones en cuyos ámbitos incida, que la Administración autonómica articule todos los mecanismos de los que disponga para hacerlos efectivos. Es por ello, que se requiere que, el Gobierno de Aragón, reconozca expresamente, un plan o programa propio autonómico para la disposición de suelo residencial sometido a régimen de protección pública, que permita dar satisfacción de manera conjunta a los intereses antedichos, y que pueda ser objeto de ejecución de un plan de interés general.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial y previa deliberación del Gobierno de Aragón, en su reunión del día 29 de diciembre de 2025, se adopta el siguiente Acuerdo:

Primero.— Declarar, a los efectos previstos en el artículo 33.1.b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, como programa propio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, la ejecución de actuaciones dirigidas a la obtención y disposición de suelo residencial, que habilitan para la tramitación, y en su caso, aprobación de Planes o Proyectos de Interés General de Aragón como instrumentos de impulso de acciones de transformación urbanística para uso residencial destinadas, total o mayoritariamente, a la promoción de viviendas en algún régimen de protección pública.

La tramitación de esos Planes o Proyectos de Interés General de Aragón, se sujetarán a la normativa reguladora de dichos instrumentos de ordenación del territorio.

Segundo.- Corresponde a la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda adoptar las medidas y actuaciones necesarias para el desarrollo e implementación de dicho Programa.

Tercero.- Publicar el presente Acuerdo en el "Boletín Oficial de Aragón".