

INFORME PRESENTA EL DIAGNÓSTICO SOBRE LA VIVIENDA EN NAVARRA. PLAN DE VIVIENDA DE NAVARRA 2018-2028.



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

20 de noviembre de 2018

Las ventajas para los promotores inmobiliarios del Plan de Vivienda de Navarra 2018-2028.

El informe presenta el Diagnóstico sobre la vivienda en Navarra, documento que servirá de base para la posterior formulación del Plan de Vivienda de Navarra 2018-2028. Se recoge a continuación el análisis de la información disponible a través de la información estadística y documental sobre la situación del sector de la vivienda, así como de la información facilitada por el Servicio de Vivienda del Departamento de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra.

Tras esta introducción, se realiza en primer lugar un análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda y se presenta la evolución de las políticas de vivienda en Navarra: líneas estratégicas de los Planes de Vivienda anteriores y acuerdo programático en materia de vivienda.

A continuación, en el capítulo 3 se realiza un análisis del entorno sociodemográfico.

Partiendo del escenario macroeconómico de Navarra, se presentan las principales cifras de evolución de la población y de los hogares y su caracterización, así como las proyecciones demográficas a largo plazo. También se aborda la situación de los colectivos con especiales dificultades en materia de vivienda.

El capítulo 4 se centra en analizar la evolución y situación del parque de viviendas de Navarra. Se analiza la evolución de la construcción de vivienda, se



realiza una caracterización del parque de viviendas y se presta especial atención a los Informes de Evaluación del Edificio.



El capítulo 5 se destina a presentar las actuaciones de vivienda protegida, tanto en lo que respecta al parque de viviendas protegidas, como a la caracterización de la población inquilina de este parque. Se analiza también la evolución de las compraventas de vivienda protegida, las ayudas a la rehabilitación y la caracterización de las personas beneficiarias de estas ayudas.



En el capítulo 6 se caracteriza la necesidad de vivienda de la población. Por un lado, se presta atención a la necesidad de acceder a la primera vivienda o de cambiar de vivienda habitual, y por otro se ofrece información sobre las necesidades de rehabilitación percibidas por los hogares navarros. Asimismo, en este capítulo se caracteriza a la población demandante de vivienda protegida inscrita en el Censo de demandantes de vivienda protegida. Culmina el apartado con algunos datos de evolución de las compraventas de vivienda en la Comunidad Foral de Navarra.

En el capítulo 7 se analiza la oferta de vivienda en Navarra, con la descripción de la evolución de las iniciaciones de viviendas libres y la oferta de vivienda de segunda mano en venta y en alquiler. Se recoge la evolución de los precios de venta de las diferentes tipologías de vivienda y se presta atención a la oferta de pisos turísticos y de estudiantes. En este capítulo se incluye también la disponibilidad de suelo residencial para la edificación de vivienda en Navarra.

El capítulo 8 se dedica a realizar las estimaciones de necesidades de vivienda en el período de vigencia del Plan 2018-2028. Para ello, se presta atención a la evolución de los principales indicadores que intervienen en la creación de nuevos hogares: tasas de natalidad y mortalidad, evolución de los movimientos migratorios, trayectoria de separaciones, hogares unipersonales, etc.

El documento culmina con una síntesis de los principales indicadores y con un resumen de las principales ideas fuerzas derivadas del diagnóstico sobre las que diseñar el nuevo Plan de Vivienda de Navarra.

INFORME DIAGNÓSTICO

PLAN DE VIVIENDA DE NAVARRA
2018-2028

Marzo 2018

1. INTRODUCCIÓN GENERAL.....	12
2. ANÁLISIS HISTÓRICO SOBRE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN NAVARRA ...	14
2.1 Planes de Vivienda anteriores.....	15
2.2 Acuerdo Programático para el Gobierno de Navarra 2015-2019.....	17
2.3 Esquema del marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo.....	18
2.4 Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y sus modificaciones.....	20
2.5 Sistemas de protección a la vivienda.....	23
2.6 Normativa técnica de vivienda.....	25
2.7 Fiscalidad de la vivienda.....	27
2.8 Normativa de urbanismo.....	28
3. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIODEMOGRÁFICO.....	30
3.1 Escenario macroeconómico de Navarra.....	31
3.2 Contexto sociodemográfico.....	35
3.2.1 Evolución de la población.....	35
3.2.2 Caracterización de la población.....	37
3.2.3 Evolución y caracterización de los hogares.....	46
3.3 Colectivos con especiales dificultades en materia de vivienda.....	49
3.3.1 Las personas jóvenes y las necesidades de emancipación.....	49
3.3.2 El riesgo o la pérdida de vivienda por embargos o deudas.....	51
3.3.3 Población en situación de exclusión residencial grave.....	53
3.3.4 Población con ayudas económicas.....	55
4. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS.....	57
4.1 Evolución del parque de viviendas.....	58
4.1.1 Evolución del parque total.....	58
4.1.2 Evolución de la construcción de vivienda.....	62
4.1.3 La vivienda vacía.....	65
4.2 Caracterización del parque de viviendas.....	67
4.2.1 Situación del parque de viviendas.....	67
4.2.2 Los Informes de Evaluación de Edificios (IEE).....	72
5. ACTUACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	77
5.1 La vivienda protegida en Navarra.....	78
5.1.1 El parque de viviendas protegida.....	78
5.1.2 La Bolsa de Alquiler.....	81
5.1.3 Población inquilina de vivienda protegida.....	83
5.1.4 La compraventa de vivienda protegida.....	86
5.1.5 Las renunciaciones de vivienda protegida.....	94
5.2 Las actuaciones de rehabilitación protegida.....	96
5.2.1 Las subvenciones a la rehabilitación.....	96
5.2.2 La población beneficiaria de las ayudas a la rehabilitación.....	99
6. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.....	101
6.1 Demanda de vivienda.....	102
6.1.1 Las necesidades de vivienda en Navarra.....	102
6.1.2 La necesidad de cambio de vivienda.....	103
6.1.3 Necesidades de rehabilitación.....	106

6.1.4	El acceso a primera vivienda	110
6.2	La demanda de vivienda protegida	111
6.2.1	Cuantificación de la demanda de vivienda protegida.....	111
6.2.2	Caracterización de la demanda de vivienda protegida	113
6.3	Compraventas de vivienda	118
7.	ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA	123
7.1	Tipología y localización de las viviendas en oferta	124
7.1.1	La oferta de vivienda libre	124
7.1.2	La oferta de vivienda protegida	129
7.2	Precios y rentas de las viviendas en oferta.....	131
7.2.1	Evolución de los precios de las viviendas protegidas en venta.....	131
7.2.2	Evolución de los precios de las viviendas libres en venta.....	132
7.2.3	Evolución de las rentas de las viviendas ofertadas en alquiler	136
7.3	Oferta de pisos turísticos y de estudiantes.....	139
7.3.1	Alojamientos turísticos	139
7.3.2	La oferta de pisos de estudiantes	141
7.4	Previsiones de suelo residencial para la edificación de vivienda	142
7.4.1	Disponibilidad de suelo	142
8.	ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA 2018-2028	144
8.1	Estimaciones de evolución de la población	145
8.1.1	Proyección de población según el INE	145
8.1.2	Las componentes de la proyección de población	146
8.1.3	Proyección de población atendiendo a las últimas tendencias migratorias (elaboración propia).....	149
8.1.4	Perfil de las personas inmigrantes procedentes del extranjero.....	151
8.2	Estimaciones de la evolución de hogares.....	153
8.2.1	Proyección de hogares realizada por el INE.....	153
8.2.2	Proyección de hogares realizada en base a tasas de jefatura.....	154
8.3	Estimaciones de necesidades de vivienda	159
8.4	Necesidades de rehabilitación.....	165
8.4.1	Antigüedad del parque de viviendas	165
8.4.2	Tipología de viviendas.....	169
8.4.3	Edificios y viviendas sin ascensor	171
8.4.4	Necesidades percibidas y demanda de rehabilitación.....	175
9.	RESUMEN Y CONCLUSIONES	176
9.1	Síntesis de indicadores.....	177
9.2	Principales conclusiones.....	179
Anexo A.	Participantes en el diagnóstico.....	186

INDICE DE CUADROS

Cuadro 2.1	Líneas estratégicas de actuación de los Planes de Vivienda de Navarra.....	16
Cuadro 2.2	Acuerdo Programático en materia de vivienda 2015-2019.....	17
Cuadro 2.3	Normativa estatal general en el ámbito de la vivienda.....	18
Cuadro 2.4	Marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo en Navarra.....	19
Cuadro 3.1	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra, 2013-2017	31
Cuadro 3.2	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos, 2013-2017.....	31
Cuadro 3.3	Evolución de la tasa de variación interanual del componente de demanda del PIB de Navarra, 2013-2017	31
Cuadro 3.4	Evolución de la tasa de paro de Navarra por franjas de edad y sexo, 2013-2017	33
Cuadro 3.5	Evolución de la tasa de paro de Navarra por franjas de edad y sexo, 2013-2016	33
Cuadro 3.6	Ingresos anuales medios de los hogares en Navarra, 2013-2015.....	34
Cuadro 3.7	Evolución reciente de la población por zonas de Navarra, 2002-2016	36
Cuadro 3.8	Evolución del tamaño de los hogares de Navarra, 2013-2016	47
Cuadro 3.9	Estructura de los hogares de Navarra, 2013-2016	48
Cuadro 3.10	Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra y España, 2013-2016.....	52
Cuadro 3.11	Barrios de Pamplona y poblaciones más afectadas por los desahucios (septiembre de 2014 a septiembre de 2015).....	52
Cuadro 3.12	Tasa de riesgo de pobreza relativa y tasa de riesgo de pobreza anclada en 2008, 2013, 2014, y 2015.....	54
Cuadro 3.13	Evolución de las personas sin hogar que han pernoctado en albergues navarros, 2009-2016	54
Cuadro 3.14	Tasa de percepción de la RIS sobre el total de la población y gasto total, 2008-2016	55
Cuadro 3.15	Distribución de las personas solicitante de RIS en Navarra, por tipo de colectivo y año, 2007, 2013, 2015 y 2016.....	56
Cuadro 3.16	Distribución de las personas solicitante de RIS en Navarra, por régimen de tenencia de la vivienda y año, 2007, 2013, 2015 y 2016.....	56
Cuadro 4.1	Evolución de la tipología de las viviendas por zonas de Navarra, 2001-2011	60
Cuadro 4.2	El parque de viviendas principal según régimen de tenencia por zonas. 2011.....	61
Cuadro 4.3	Evolución de las viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2016.....	63
Cuadro 4.4	Nº de viviendas nuevas iniciadas por zonas, 2016	63
Cuadro 4.5	Evolución de las viviendas terminadas en Navarra. 1994-2016	64
Cuadro 4.6	Nº de viviendas nuevas terminadas en al año 2016 según zonas de Navarra	65
Cuadro 4.7	La vivienda vacía en Navarra, por zonas	66
Cuadro 4.8	Situación de la vivienda en Pamplona, 2015	67
Cuadro 4.9	Parque de viviendas de Navarra según antigüedad, Censo de 2011	67
Cuadro 4.10	Parque de viviendas de Navarra según antigüedad por zonas de Navarra.....	68
Cuadro 4.11	Parque de viviendas de Navarra según estado de conservación.....	70
Cuadro 4.12	Parque de viviendas con criterios de accesibilidad por zonas de Navarra.....	71
Cuadro 4.13	Viviendas con y sin ascensor por zonas de Navarra	71
Cuadro 4.14	Viviendas con y sin ascensor según número de plantas.....	72
Cuadro 4.15	Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)	73
Cuadro 4.16	Informes de Evaluación de Edificios realizados por municipios en Navarra.....	73
Cuadro 4.17	Año de construcción de los IEE realizados en Navarra	74
Cuadro 4.18	Resultado final del IEE realizadas en Navarra	74
Cuadro 5.1	El parque de viviendas protegidas en Navarra, 2017	78
Cuadro 5.2	Parque de viviendas protegidas por zonas de Navarra, 2017	78
Cuadro 5.3	Parque de viviendas protegidas según tipo de vivienda por zonas de Navarra, 2017	79
Cuadro 5.4	Parque de viviendas protegidas según régimen de tenencia por zonas de Navarra, 2017	80
Cuadro 5.5	Distribución de los pisos de la bolsa de alquiler en Navarra por zonas, 2017	82
Cuadro 5.6	Contratos de alquiler de vivienda protegida en Navarra, 2017	83

Cuadro 5.7	Ubicación geográfica de la población inquilina de vivienda protegida de Navarra.....	84
Cuadro 5.8	Características sociodemográficas de la población inquilina de la vivienda protegida en Navarra, 2017	84
Cuadro 5.9	Características económicas de la población inquilina de la vivienda protegida en Navarra, 2017	85
Cuadro 5.10	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra, 2004-2016.....	87
Cuadro 5.11	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra por zonas, 2010-2016	87
Cuadro 5.12	Visados de compraventa de vivienda protegida por localidades, 2016	88
Cuadro 5.13	Visados de compraventa de vivienda protegida por tamaño de la unidad familiar en Navarra, 2016	89
Cuadro 5.14	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida por tamaño de la unidad familiar, 2012-2016.....	89
Cuadro 5.15	Visados de compraventa de vivienda protegida por tramos IPREM en Navarra, 2016	90
Cuadro 5.16	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida por tramos IPREM, 2012-2016	90
Cuadro 5.17	Visados de compraventa de vivienda protegida por tramos de ayudas, 2016	90
Cuadro 5.18	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida por tramos de ayudas en Navarra, 2010-2016.....	91
Cuadro 5.19	Evolución de las subvenciones totales devengadas a la compra de vivienda protegida en Navarra, 2002-2016	92
Cuadro 5.20	Superficie de las VPO vendidas en Navarra en 2016.....	93
Cuadro 5.21	Superficie de las VPO vendidas en Navarra. Evolución 2010-2016.....	93
Cuadro 5.22	Evolución del número de transmisiones autorizadas, por tipo de transmisión, 2013 - 2016	94
Cuadro 5.23	Motivos de rechazo a una VPO de alquiler. Promoción en Soto Lezkairu, 2016	95
Cuadro 5.24	Evolución de los expedientes de rehabilitación protegida en Navarra, 1995-2017	96
Cuadro 5.25	Evolución de las subvenciones de rehabilitación protegida según tipo de actuación en Navarra, 2010-2017.....	98
Cuadro 6.1	Necesidades de rehabilitación o cambio de vivienda, 2016	102
Cuadro 6.2	Necesidades vivienda. Perfil del responsable del hogar: edad media y grupos de edad.....	102
Cuadro 6.3	Distribución de las tipologías socio-residenciales de hogares según régimen de tenencia, 2016.....	103
Cuadro 6.4	Distribución de las tipologías socio-residenciales de hogares según necesidad de la vivienda, 2016	103
Cuadro 6.5	Necesidades de cambio de vivienda percibida por sus ocupantes por zonas geográficas de Navarra	104
Cuadro 6.6	Motivo de la necesidad de cambiar de vivienda principal (%), 2016	105
Cuadro 6.7	Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2016.....	106
Cuadro 6.8	Necesidades de rehabilitación de las viviendas percibida por sus ocupantes por zonas geográficas de Navarra	107
Cuadro 6.9	Características de la rehabilitación necesitadas por los hogares de Navarra	108
Cuadro 6.10	Datos de expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente, 2015-2017	109
Cuadro 6.11	Características del demandante de acceso a vivienda.....	110
Cuadro 6.12	Demanda de vivienda protegida según tipo de unidad familiar, 2017	114
Cuadro 6.13	Demanda de vivienda protegida según la edad de las personas solicitantes*, 2017.....	114
Cuadro 6.14	Demanda de vivienda protegida según sexo y tipo de unidad familiar, 2017.....	115
Cuadro 6.15	Distribución de la demanda de vivienda protegida según nivel de ingresos y edad, 2017	116
Cuadro 6.16	Distribución de la demanda de vivienda protegida según nivel de ingresos y tipo de unidad familiar, 2017	116

Cuadro 6.17	Distribución de la demanda de vivienda protegida según nivel de ingresos y sexo*, 2017.....	117
Cuadro 6.18	Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2006-2016.....	118
Cuadro 6.19	Valor medio de las Transacciones Inmobiliarias de Navarra (€), 2004-2016.....	120
Cuadro 6.20	Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2016.....	120
Cuadro 6.21	Cuota hipotecaria mensual (€) y % respecto al coste salarial en Navarra, 2008-2016.....	121
Cuadro 6.22	Superficie media de las viviendas registradas en Navarra (m ²), 2009-2016.....	121
Cuadro 7.1	Viviendas libres iniciadas y terminadas en Navarra en 2016.....	124
Cuadro 7.2	Estimación de la oferta de vivienda de segunda mano en venta en Navarra, por zonas. 2016.....	125
Cuadro 7.3	Oferta de vivienda de segunda mano en alquiler, por zonas. 2016.....	126
Cuadro 7.4	Tamaño medio de las viviendas libres en venta (nueva y de segunda mano) por zonas de Navarra.....	127
Cuadro 7.5	Tamaño medio de las viviendas de segunda mano en alquiler, por zonas (m ² construidos).....	128
Cuadro 7.6	Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra, 2011-2017.....	129
Cuadro 7.7	Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta, 2011- 2017.....	130
Cuadro 7.8	Tamaño medio de las viviendas protegidas (m ² útiles).....	130
Cuadro 7.9	Evolución del precio del módulo de vivienda protegida en venta y de la renta media de los hogares en Navarra. Datos absolutos y porcentaje de variación interanual (2008-2018).....	131
Cuadro 7.10	Módulos y precios máximos del m ² útil de vivienda protegida nueva en compra, 2018.....	132
Cuadro 7.11	Precio m ² viviendas segunda mano en venta, por zonas de Navarra (m ² construido).....	133
Cuadro 7.12	Precio medio vivienda nueva libre según zonas.....	134
Cuadro 7.13	Comparativa de precios de venta de VPO, vivienda nueva libre y vivienda de segunda mano libre, 2016.....	134
Cuadro 7.14	Precio medio del m ² de vivienda libre y VPO por CCAA. Año 2016.....	136
Cuadro 7.15	Precio máximo alquiler mes/m ² de vivienda protegida (VPO), 2016.....	136
Cuadro 7.16	Precio medio del alquiler en viviendas de segunda mano, por zonas (€/ m ²).....	137
Cuadro 7.17	Precio medio del alquiler mensual en Pamplona y Comarca en viviendas de segunda mano.....	137
Cuadro 7.18	Evolución del precio medio del alquiler en viviendas de segunda mano en Pamplona (€ / m ²).....	138
Cuadro 7.19	Renta media de los pisos en alquiler, por número de dormitorios (€), y variación anual de la renta media.....	138
Cuadro 7.20	Composición de los alojamientos publicados por Airbnb en Pamplona (%), 2017.....	139
Cuadro 7.21	Distribución de los alojamientos de Airbnb por barrios de Pamplona, 2017.....	139
Cuadro 7.22	Densidad de alojamientos de Airbnb por barrios de Pamplona, 2017.....	140
Cuadro 7.23	Zonas más atractivas para la población estudiante de Pamplona y tarifas de renta aproximadas (2016).....	141
Cuadro 7.24	Suelos residenciales disponibles en la Comarca de Pamplona, 2017.....	142
Cuadro 7.25	Suelo disponible en los municipios de Estella y Tafalla.....	143
Cuadro 8.1	Proyección del colectivo en edades más propicias a la emancipación.....	148
Cuadro 8.2	Evolución del saldo migratorio en Navarra 2012-2016.....	149
Cuadro 8.3	Perfil de las personas inmigrantes que llegan a Navarra 2012-2016.....	152
Cuadro 8.4	Proyección número de hogares Navarra 2018 - 2028.....	153
Cuadro 8.5	Proyección de los hogares según tamaño del hogar 2016-2028.....	154
Cuadro 8.6	Proyección del número de hogares en Navarra 2016-2028.....	157
Cuadro 8.7	Evolución de la estructura de los hogares según la proyección de población atendiendo a los nuevos flujos migratorios y la proyección tendencial.....	158
Cuadro 8.8	Hogares unipersonales por edad.....	160
Cuadro 8.9	Evolución de los hogares unipersonales, 2011-2016.....	160
Cuadro 8.10	Hogares formados por dos personas en los que ambos son mayores de 65 años.....	160

Cuadro 8.11	Tasa de mortalidad por grupo de edad de los mayores de 65 años en Navarra 2016.....	160
Cuadro 8.12	Evolución de las separaciones en Navarra, 2008-2016.....	161
Cuadro 8.13	Estructura de los hogares de Navarra, 2013-2016	161
Cuadro 8.14	Tasa de reposición anual del parque de viviendas de Navarra y necesidades de reposición	162
Cuadro 8.15	Necesidades de reposición del parque de viviendas de Navarra período 2018-2028.....	162
Cuadro 8.16	Estimación de las necesidades de vivienda en Navarra, 2018-2028.....	163
Cuadro 8.17	La vivienda vacía en Navarra, por zonas	164
Cuadro 8.18	Edificios según año de construcción por zonas de Navarra.....	166
Cuadro 8.19	Viviendas según año de construcción por zonas de Navarra.....	167
Cuadro 8.20	Antigüedad de los edificios por Distritos de Pamplona	167
Cuadro 8.21	Antigüedad de las viviendas por Distritos de Pamplona.....	168
Cuadro 8.22	Tipología de Edificios por Zonas POT de Navarra, 2001	169
Cuadro 8.23	Tipología de Viviendas por Zonas POT de Navarra	170
Cuadro 8.24	Tipo de edificios por distritos de Pamplona	170
Cuadro 8.25	Tipo de viviendas por distritos de Pamplona	171
Cuadro 8.26	Viviendas según disponibilidad de ascensor por Zonas POT.....	172
Cuadro 8.27	Expedientes de instalación de ascensores, 2002-2017.	172
Cuadro 8.28	Edificios según disponibilidad de ascensor por distritos de Pamplona, 2001	173
Cuadro 8.29	Viviendas según disponibilidad de ascensor por distritos de Pamplona, 2001	173
Cuadro 8.30	Viviendas según disponibilidad de ascensor por distritos de Pamplona	174
Cuadro 9.1	Síntesis de los principales indicadores en materia de vivienda de Navarra	177

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 3.1	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB en el contexto internacional, 2011-2015	32
Gráfico 3.2	Evolución de la tasa de variación anual del IPC en Navarra, 2013-2017	32
Gráfico 3.3	Evolución de la tasa de desempleo por ámbitos geográficos de Navarra, 2008-2017	34
Gráfico 3.4	Evolución reciente de la población de Navarra, 2002-2017	35
Gráfico 3.5	Tasa de crecimiento poblacional por zonas de Navarra, 2002-2016	37
Gráfico 3.6	Evolución de la pirámide de población de Navarra, 2001--2016	38
Gráfico 3.7	Porcentaje de mujeres sobre el total de población por grupos de edad, 2016	39
Gráfico 3.8	Estructura poblacional de Navarra, por edades, 2001 y 2016	39
Gráfico 3.9	Evolución de nacimientos/defunciones totales en Navarra, 2001-2016	41
Gráfico 3.10	Evolución de la tasa de crecimiento vegetativo por zonas de Navarra, 2002-2014	42
Gráfico 3.11	Evolución de los movimientos migratorios totales de Navarra, 2001-2016	42
Gráfico 3.12	Evolución de la población extranjera total de Navarra, 2002-2016	43
Gráfico 3.13	Evolución del porcentaje de población nacida en el extranjero por zonas de Navarra, 2002-2016	44
Gráfico 3.14	Evolución del número de mujeres por cada hombre entre la población inmigrante extranjera, 2001-2015	45
Gráfico 3.15	Evolución de los hogares de Navarra, 1991-2016	46
Gráfico 3.16	Evolución del tamaño medio y de los hogares unipersonales en Navarra, 1991-2011	47
Gráfico 3.17	Evolución de familias monoparentales en Navarra, 2013-2016	48
Gráfico 3.18	Evolución del número de mujeres que se definen como cabeza de familia (o persona de referencia) por cada hombre, 2001-2015	49
Gráfico 3.19	Población emancipada según sexo y grupos de edad en Navarra, 2017	49
Gráfico 3.20	Precio máximo tolerable de compra para una persona joven (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas*	51
Gráfico 3.21	Tipología de retrasos en los pagos vinculados a la vivienda, 2016	53
Gráfico 3.22	Evolución de la tasa de riesgo de pobreza en Navarra, 2008-2016*	53
Gráfico 3.23	Evolución del gasto anual en la RIS (Millones de €), 2008-2016	55
Gráfico 3.24	Personas solicitantes de la RIS en Navarra, 2007, 2013, 2015, 2016	56
Gráfico 4.1	Evolución del parque de viviendas en Navarra, 1991-2011	58
Gráfico 4.2	Tasa de crecimiento del parque de viviendas por zonas de Navarra	59
Gráfico 4.3	Evolución del parque de viviendas en Navarra, por tipología de vivienda, 2001-2011	59
Gráfico 4.4	Régimen de tenencia de las viviendas principales. Navarra. 2001-2011	61
Gráfico 4.5	Tasa de viviendas en alquiler por zonas de Navarra	62
Gráfico 4.6	Evolución de las viviendas libres iniciadas en Navarra, 1994 - 2016	62
Gráfico 4.7	Evolución de la viviendas terminada en Navarra, 1994 - 2016	64
Gráfico 4.8	Distribución del parque de viviendas según antigüedad por zonas de Navarra	68
Gráfico 4.9	Antigüedad media de las viviendas principales por zonas de Navarra	69
Gráfico 4.10	Viviendas de más 50 años o más por zonas de Navarra	69
Gráfico 4.11	Viviendas con un estado de conservación malo o ruinoso en Navarra	70
Gráfico 4.12	Viviendas no accesibles por zonas de Navarra	71
Gráfico 4.13	Distribución de las viviendas sin ascensor en edificios de 4 plantas o más por zonas de Navarra	72
Gráfico 4.14	Año de construcción de los IEE realizados en Navarra	74
Gráfico 4.15	Resultado final del IEE de Navarra	75
Gráfico 4.16	Principales deficiencias de los edificios calificados como "no aptos" en los IEE realizados en Navarra	76
Gráfico 5.1	Vivienda protegida de alquiler en Navarra, 2017	81
Gráfico 5.2	Evolución del número de pisos de la bolsa de alquiler en Navarra, 2013-2017	81
Gráfico 5.3	Renta media de alquiler de la vivienda protegida, 2017	83
Gráfico 5.4	Distribución de la población inquilina de vivienda protegida según estado civil y tipología familiar, 2017	85

Gráfico 5.5	Ingresos medios reales de la población inquilina titular de vivienda protegida, 2017.....	86
Gráfico 5.6	Ingresos medios reales de la población inquilina titular de vivienda protegida según zonas de Navarra, 2017.....	86
Gráfico 5.7	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra, 2004-2016.....	87
Gráfico 5.8	Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida, 2002-2016.....	91
Gráfico 5.9	Evolución de las subvenciones totales devengadas a la compra en Navarra, 2002 -2016.....	92
Gráfico 5.10	Evolución de las transmisiones autorizadas por tipo de vivienda, 2013-2016.....	94
Gráfico 5.11	Evolución del número de renunciaciones, 2012-2016.....	95
Gráfico 5.12	Evolución de los expedientes de rehabilitación y viviendas en Navarra, 1995-2017.....	97
Gráfico 5.13	Evolución de los presupuestos y las subvenciones para la rehabilitación protegida, 1995-2017.....	97
Gráfico 5.14	Evolución de la subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida, 1995-2017.....	98
Gráfico 5.15	Evolución de las subvenciones de rehabilitación protegida según tipo de actuación en Navarra, 2010-2017.....	99
Gráfico 6.1	Necesidades de rehabilitación de los edificios y de las viviendas percibida por sus ocupantes por zonas geográficas de Navarra.....	107
Gráfico 6.2	Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler, 2011-2018.....	111
Gráfico 6.3	Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler, 2011-2018.....	111
Gráfico 6.4	Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada, 2011-2018.....	112
Gráfico 6.5	Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda, 2011-2018.....	112
Gráfico 6.6	Evolución de las solicitudes de arrendamiento que incluyen además alguna opción de compra (%), 2011-2018.....	113
Gráfico 6.7	Evolución de las solicitudes de compra que incluyen además alguna opción de arrendamiento (%), 2011-2018.....	113
Gráfico 6.8	Demanda de vivienda protegida según sexo de la persona solicitante, 2017....	114
Gráfico 6.9	Demanda de vivienda protegida según miembros de la unidad familiar, 2017.....	115
Gráfico 6.10	Tamaño medio de la unidad familiar de la población demandante de vivienda protegida en alquiler y en compra, 2017.....	115
Gráfico 6.11	Ingresos medios de la demanda de vivienda protegida, 2017.....	117
Gráfico 6.12	Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2004-2016.....	118
Gráfico 6.13	Hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra, 2006-2017.....	119
Gráfico 6.14	Valor medio de las Transacciones Inmobiliarias de Navarra (€), 2004-2016.....	119
Gráfico 6.15	Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2016.....	120
Gráfico 6.16	Cuota hipotecaria mensual (€) y % respecto al coste salarial en Navarra, 2008-2016.....	121
Gráfico 6.17	Número de ventas de viviendas de segunda mano realizadas en Pamplona y Comarca, 2013-2016.....	122
Gráfico 6.18	Ventas de viviendas de segunda mano realizadas en Pamplona y Comarca según superficie (m ² útiles). 2016.....	122
Gráfico 7.1	Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra, 2011-2017.....	129
Gráfico 7.2	Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra.....	130
Gráfico 7.3	Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler.....	130
Gráfico 7.4	Evolución del precio del módulo de vivienda protegida en venta, 2008-2017....	131
Gráfico 7.5	Evolución del precio del módulo de vivienda protegida y de la renta media de los hogares, 2008-2016.....	132
Gráfico 7.6	Variación anual en el precio medio (€/m ² construido) en viviendas de segunda mano en venta (Marzo 2016- 2017).....	133
Gráfico 7.7	Comparativa de precios de venta de VPO, vivienda nueva libre y vivienda de segunda mano libre, 2016.....	134

Gráfico 7.8	Evolución del precio del m ² de vivienda libre y de protección oficial en Navarra, 2008-2016 (€/m ²)	135
Gráfico 7.9	Diferencia entre el precio de vivienda libre y el precio de VPO en Navarra, 2008-2016.....	135
Gráfico 8.1	Evolución prevista de la población de Navarra 2017-2028 y 2013-2023	145
Gráfico 8.2	Evolución de los nacimientos y defunciones en Navarra.....	146
Gráfico 8.3	Evolución de los movimientos migratorios totales de Navarra, 2008-2016 y Proyección 2017-2028	147
Gráfico 8.4	Proyección de la pirámide de población 2016-2028.....	148
Gráfico 8.5	Comparativa proyección INE y proyección atendiendo evolución reciente saldo migratorio.....	150
Gráfico 8.6	Evolución prevista de la población de Navarra 2017-2028.....	150
Gráfico 8.7	Pirámide de población 2028 (nueva proyección con la evolución reciente del saldo migratorio)	151
Gráfico 8.8	Evolución de la llegada de mujeres y hombres procedentes del extranjero a Navarra.....	151
Gráfico 8.9	Evolución de la llegada de personas inmigrantes procedentes del extranjero según grupos de edad	152
Gráfico 8.10	Nacionalidad de las personas llegadas a Navarra procedentes del extranjero.....	152
Gráfico 8.11	Proyección del número de hogares en Navarra, 2017-2028.....	153
Gráfico 8.12	Tasas de jefatura de familia según sexo e intervalos de edad. Escenario de tasas de jefatura constante	155
Gráfico 8.13	Tasas de jefatura de familia según sexo e intervalos de edad. Escenario de tasas de jefatura tendencial	156
Gráfico 8.14	Viviendas de más 50 años o más por zonas de Navarra.....	165
Gráfico 8.15	Porcentaje de viviendas unifamiliares por Zona POT de Navarra	170
Gráfico 8.16	Porcentaje de viviendas unifamiliares por distritos de Pamplona	171
Gráfico 8.17	Porcentaje de viviendas sin ascensor por distritos de Pamplona	173
Gráfico 8.18	Distribución de las viviendas sin ascensor en edificios de 4 plantas o más por zonas de Navarra, 2011.....	174
Gráfico 8.19	Necesidades de rehabilitación por zonas geográficas.....	175

INDICE DE MAPAS

Mapa 3.1	Distribución de la población por zonas de Navarra, 2016	36
Mapa 3.2	Tasas de población menor de 20 años y mayor de 64 años por zonas, 2016	40
Mapa 3.3	Porcentaje de población nacida en el extranjero por zonas, 2016	45
Mapa 4.1	Tasa de viviendas principales en Navarra por zonas. 2011.	60
Mapa 4.2	Tasa de viviendas vacías en Navarra por zonas, Censo de 2011.	66
Mapa 4.3	IEE realizados por zonas de Navarra.....	75
Mapa 5.1	El parque de viviendas protegidas por zonas de Navarra, 2017	79
Mapa 5.2	El parque de viviendas protegidas de alquiler por zonas de Navarra, 2017	80
Mapa 6.1	Necesidad de cambio de vivienda, según zonificación (%)	104
Mapa 8.1	Evolución de la construcción en Pamplona por Distritos	169



1. Introducción General

1. Introducción General

El actual informe presenta el **Diagnóstico sobre la vivienda en Navarra**, documento que servirá de base para la posterior formulación del **Plan de Vivienda de Navarra 2018-2028**.

Se recoge a continuación el análisis de la información disponible a través de la información estadística y documental sobre la situación del sector de la vivienda, así como de la información facilitada por el Servicio de Vivienda del Departamento de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra.

Tras esta introducción, se realiza en primer lugar un análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda y se presenta la evolución de las políticas de vivienda en Navarra: líneas estratégicas de los Planes de Vivienda anteriores y acuerdo programático en materia de vivienda.

A continuación, en el capítulo 3 se realiza un análisis del entorno sociodemográfico. Partiendo del escenario macroeconómico de Navarra, se presentan las principales cifras de evolución de la población y de los hogares y su caracterización, así como las proyecciones demográficas a largo plazo. También se aborda la situación de los colectivos con especiales dificultades en materia de vivienda.

El capítulo 4 se centra en analizar la evolución y situación del parque de viviendas de Navarra. Se analiza la evolución de la construcción de vivienda, se realiza una caracterización del parque de viviendas y se presta especial atención a los Informes de Evaluación del Edificio.

El capítulo 5 se destina a presentar las actuaciones de vivienda protegida, tanto en lo que respecta al parque de viviendas protegidas, como a la caracterización de la población inquilina de este parque. Se analiza también la evolución de las compraventas de vivienda protegida, las ayudas a la rehabilitación y la caracterización de las personas beneficiarias de estas ayudas.

En el capítulo 6 se caracteriza la necesidad de vivienda de la población. Por un lado, se presta atención a la necesidad de acceder a la primera vivienda o de cambiar de vivienda habitual, y por otro se ofrece información sobre las necesidades de rehabilitación percibidas por los hogares navarros. Asimismo, en este capítulo se caracteriza a la población demandante de vivienda protegida inscrita en el Censo de demandantes de vivienda protegida. Culmina el apartado con algunos datos de evolución de las compraventas de vivienda en la Comunidad Foral de Navarra.

En el capítulo 7 se analiza la oferta de vivienda en Navarra, con la descripción de la evolución de las iniciaciones de viviendas libres y la oferta de vivienda de segunda mano en venta y en alquiler. Se recoge la evolución de los precios de venta de las diferentes tipologías de vivienda y se presta atención a la oferta de pisos turísticos y de estudiantes. En este capítulo se incluye también la disponibilidad de suelo residencial para la edificación de vivienda en Navarra.

El capítulo 8 se dedica a realizar las estimaciones de necesidades de vivienda en el periodo de vigencia del Plan 2018-2028. Para ello, se presta atención a la evolución de los principales indicadores que intervienen en la creación de nuevos hogares: tasas de natalidad y mortalidad, evolución de los movimientos migratorios, trayectoria de separaciones, hogares unipersonales, etc.

El documento culmina con una síntesis de los principales indicadores y con un resumen de las principales ideas fuerza derivadas del diagnóstico sobre las que diseñar el nuevo Plan de Vivienda de Navarra.



2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

2.1 Planes de Vivienda anteriores

Navarra cuenta con una larga trayectoria de actuación y planificación en materia de vivienda. De hecho, las políticas de vivienda desarrolladas en la Comunidad Foral a lo largo de los años han hecho que Navarra cuente con uno de los mayores ratios de edificación de vivienda protegida por habitante a nivel estatal. Asimismo, el impulso dado a las políticas de rehabilitación ha contribuido a una importante mejora del parque de viviendas, siendo particularmente destacable los avances en materia de accesibilidad.

Sin embargo, la mayor parte de las viviendas protegidas edificadas han sido adjudicadas tradicionalmente en régimen de compra, mientras que el parque de alquiler continúa siendo minoritario en Navarra. Aunque el Plan de Vivienda de Navarra 2001-2004 ya recogía la necesidad de impulsar una política de vivienda protegida en alquiler que diera respuesta tanto a las necesidades temporales como a las de aquellas unidades familiares con menores niveles de ingresos, la realidad es que los objetivos establecidos en materia de alquiler no fueron alcanzados en los diferentes Planes de Vivienda anteriores. Si a ello se une la incapacidad para regular los precios del alquiler privado, se pueden comprender las dificultades crecientes de acceso a la vivienda por parte de la población con menos recursos.

De hecho, durante el periodo de ejecución del último Plan se ha producido un auténtico colapso en la generación de nuevas viviendas protegidas (tanto en alquiler como en compra), así como en el sector privado. En los últimos años, la crisis económica y financiera no ha hecho sino acentuar las desigualdades sociales, incrementándose la población en riesgo de exclusión residencial e incorporándose nuevas situaciones de especial atención (como las personas víctimas de lanzamientos como resultados de ejecuciones hipotecarias o de impagos de alquileres). Sin embargo, la política de vivienda no fue capaz de hacer frente a las necesidades de buena parte de los colectivos más desfavorecidos, que en gran medida resultaron excluidos del mercado de la vivienda.

Se produjo, además, un incremento fuerte de los precios de la VPO, incluso por encima de los precios de la vivienda libre, generándose un escenario sumamente negativo: pocas viviendas en oferta (libres y protegidas, en venta y alquiler) con precios y rentas elevadas, en contexto de graves dificultades económicas para una gran parte de la población navarra.

En este sentido, el acuerdo programático para el Gobierno de Navarra 2015-2019 y los nuevos desarrollos normativos de los últimos años tratan de hacer frente a estas situaciones, intentando favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada para la ciudadanía navarra, rompiendo con la dinámica anterior a la que los planes de vivienda no fueron capaces de hacer frente

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

Cuadro 2.1 Líneas estratégicas de actuación de los Planes de Vivienda de Navarra

PLAN 2001-2004	PLAN 2005-2008	PLAN 2008-2011 PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA
1. La producción de vivienda protegida	1. Fomentar la construcción de nuevas viviendas protegidas de acuerdo a las necesidades de la demanda	1. Fomento de la gestión de suelo público disponible para la construcción de vivienda protegida
2. El desarrollo de la vivienda protegida en alquiler	2. Fomentar la rehabilitación del parque de viviendas	2. Creación del Sistema Público de Alquiler Protegido
3. La rehabilitación y renovación urbana	3. Obtener reservas de suelo público	3. Adecuación de los regímenes de protección a las necesidades
4. La política de suelo	4. Impulsar la calidad de las viviendas de promoción pública y el bioclimatismo	4. Impulsar la calidad de las viviendas de protección oficial y el bioclimatismo
5. El fomento de la calidad de la vivienda	5. Fomentar la promoción de viviendas en alquiler	5. Fomentar la rehabilitación del parque de viviendas
6. El fomento del bioclimatismo	6. Aprovechar el parque de vivienda vacía	6. Aprovechar el parque de vivienda vacía
7. La mejora en los sistemas de información en vivienda y atención al ciudadano	7. Impulsar medidas de control e inspección	7. Favorecer la ubicación de hogares en el entorno del POT-3 (Comarca de Pamplona) con objeto de equilibrar el territorio
8. La optimización del uso del parque de viviendas	8. Facilitar la información de ayudas, normativa y campañas al ciudadano	8. Articular un sistema de información periódica sobre suelo y vivienda
	9. Articular un sistema de información y cooperación con los agentes sociales a través de un Observatorio de la Vivienda	9. Mejorar la información al ciudadano sobre ayudas, normativa, y convocatorias de acceso a VPO
		10. Impulsar medidas de control e inspección

Fuente: Planes de Vivienda anteriores

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

2.2 Acuerdo Programático para el Gobierno de Navarra 2015-2019

En materia de vivienda han sido adoptados los siguientes acuerdos:

Cuadro 2.2 Acuerdo Programático en materia de vivienda 2015-2019

ACUERDOS EN MATERIA DE VIVIENDA

- Elaborar y ejecutar un Plan estratégico de **vivienda**, que tendrá como principio general el de priorizar la vivienda en alquiler, frente a la compra de vivienda.
- Compromiso con las **propuestas de la PAH Navarra**.
- **Primar la rehabilitación** del parque de viviendas existente con prioridad a comenzar nuevas edificaciones. La rehabilitación de viviendas debe efectuarse con **criterios de eficiencia energética, mejorando las condiciones de habitabilidad** de las personas y mejorando los porcentajes subvencionados en función de la renta familiar ponderada.
- Fomentar las **cooperativas de vivienda**.
- Tomar medidas encaminadas **al incremento del parque actual de la Bolsa de viviendas de Alquiler**.
- Potenciar **convenios con las entidades locales** con el objeto de disponer de solares públicos para edificar en ellos viviendas públicas.
- Estudiar **cuál ha de ser el Organismo más apropiado para gestionar la vivienda pública** (actualmente NASUVINSA), su estructura, competencias y relaciones a establecer con todas aquellas entidades, en especial los Servicios Sociales de Base.
- **Modificar la Ley Foral 10/2010, de 10 de Mayo**, (actualizada recientemente mediante la Ley Foral 27/2014), para garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna en alquiler.¹
- **Modificar el baremo de acceso a las viviendas protegidas de alquiler**, no primando los años de empadronamiento y considerando a todas las personas empadronadas en términos de igualdad. De igual forma se establecerá una mejora de la puntuación asignada a las familias desahuciadas y se puntuarán también las condiciones deficientes de las viviendas y las barreras físicas, como carencia de ascensor, cuando se trate de personas mayores o con dificultades de movilidad.
- Subvenciones económicas específicas para el pago de alquileres durante el tiempo que las familias lo necesiten, que permitan ajustar su capacidad de pago de vivienda e Instaurar una **ayuda complementaria de vivienda**, como prestación garantizada, para todas aquellas personas que sean perceptoras de Renta Básica.
- Establecer **reducciones en el pago de suministros en economías precarias**, incluso exenciones en el pago de impuestos (Contribución).
- Mantener y **potenciar la Mediación y negociaciones con entidades bancarias** para abordar las situaciones de familias embargadas y prestar atención preventiva a personas que pierden su vivienda, para evitar situaciones de calle: viviendas transitorias y viviendas de continuidad de carácter más estable.
- **Aumentar el número de actuaciones en rehabilitación** de viviendas destinadas a personas en situación de exclusión y llevar a cabo **intervenciones integrales que faciliten la cohesión social** en barrios que acumulan déficit: viviendas en mal estado, carencia de servicios
- Dar continuidad y potenciar el "**Programa de Vivienda de Integración Social**", fundamentalmente en su vertiente de vivienda de alquiler (VAIS), adecuándolo a las nuevas necesidades.
- Mantener y aumentar el alojamiento para mujeres en situación de dificultad social, transeúntes y personas sin hogar, etc.
- **Crear una red de pisos, más o menos tutorizados**, para personas en situación de exclusión: para situaciones de desintoxicación, de apoyo a personas que salen de comunidades terapéuticas, para emergencias sociales, para penados en programas especiales y para ex reclusos, por ejemplo.

¹ Ley modificada por la Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre.

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

2.3 Esquema del marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo

El artículo 44 de la [Ley Orgánica 13/1982](#), de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, reconoce, con el carácter de exclusiva, la competencia foral en materia de vivienda, junto con las de ordenación del territorio y urbanismo.

A pesar de esta competencia, la Comunidad Foral de Navarra se encuentra condicionada por las actividades sectoriales que el Estado puede desarrollar en virtud de sus propias competencias. De hecho, existe una normativa estatal general que juega un papel muy importante en la regulación del sector de la vivienda y la edificación en Navarra, como son:

Cuadro 2.3 Normativa estatal general en el ámbito de la vivienda

NORMATIVA ESTATAL EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA

- La [Ley 49/1960](#) de Propiedad Horizontal
- La [Ley 29/1994](#) de Arrendamientos Urbanos
- La [Ley 38/1999](#) de Ordenación de la Edificación
- El [Real Decreto 314/2006](#) por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
- [Real Decreto 235/2013](#), de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- El [Real Decreto Legislativo 1/2013](#), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.
- La [Ley 4/2013](#) de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas
- La [Ley 8/2013](#) de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Esta Ley introduce importantes modificaciones en la Ley de la Propiedad Horizontal vigente, concretamente en los artículos 2, 3, 9, 10 y 17, y en la Disposición Adicional, derogándose los artículos 8, 11 y 12.

La normativa que afecta al desarrollo de las políticas de vivienda en la Comunidad Foral de Navarra es extensa y diversa, abarcando desde la ordenación del territorio a la edificación, la rehabilitación y regeneración urbana, así como aspectos relativos a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Los diferentes programas y políticas de vivienda que se deseen desarrollar en el marco del futuro Plan de Vivienda de Navarra deberán cumplir con el marco legal existente o contemplar, en su caso, las consiguientes modificaciones normativas necesarias para desarrollar algunas propuestas concretas.

En el siguiente esquema se recoge la normativa más importante en materia de vivienda y urbanismo vigente en Navarra en el momento de elaboración del Plan de Vivienda 2018-2028.

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

Cuadro 2.4 Marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo en Navarra

NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

Normativa básica:

- [Ley Foral 22/2016](#), de 21 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda.
- [Ley Foral 2/2016](#), de 29 de enero, de modificación de la Ley Foral 14/2007, de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra.
- [Ley Foral 27/2014](#), de 24 de diciembre, por la que se modifica la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra, estableciendo los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda y creando el Registro General de viviendas de Navarra
- [Orden Foral 89/2014](#), de 16 de diciembre, por la que se establece el Fondo Foral de Vivienda Social.
- [Ley Foral 24/2013](#), de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra.
- [Decreto Foral 25/2011](#), de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida.
- [Ley Foral 10/2010](#), de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.

Acción administrativa de fomento:

- [Orden Foral 257/2017](#), de 3 de julio, del Consejero de Derechos Sociales, por la que se aprueban las bases reguladoras de diversas ayudas económicas, de pago único, para facilitar el alquiler de viviendas a familias monoparentales con ingresos insuficientes, para las anualidades de 2017 a 2020.
- [Decreto Foral 2/2016](#), de 27 de enero, por el que se modifica el [Decreto Foral 61/2013](#), de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, y el [Decreto Foral 142/2004](#), de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

Normativa técnica:

- [Decreto Foral 108/2014](#), de 12 de noviembre, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios.
- [Orden Foral 199/2013](#), de 30 de mayo, de la Consejera de Economía, Hacienda, Industria y Empleo, por la que se modifica el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios.

NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO

- [Decreto Foral legislativo 1/2017](#), de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de ordenación del territorio y urbanismo.

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

2.4 Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, y sus modificaciones

a). Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra

En ejercicio de la competencia exclusiva en materia de vivienda, el Parlamento de Navarra ha aprobado en los últimos años numerosas normas legales dirigidas a favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada.

Como consecuencia de la política de vivienda que a lo largo de estos años se ha desarrollado en la Comunidad Foral, en la actualidad se puede decir que Navarra cuenta con el mayor porcentaje de construcción de vivienda protegida por habitante del Estado. Por su parte, el apoyo a la rehabilitación de vivienda ha tenido un importante peso en las políticas de vivienda de la Comunidad Foral.

Cabe destacar las siguientes normativas:

- [Ley Foral 7/1989](#), de 8 de junio, de Medidas de Intervención en Materia de Suelo y Vivienda
- [Ley Foral 14/1992](#), de 21 de diciembre, Reguladora del Sistema y Modelos de Financiación de las Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda
- [Ley Foral 35/2002](#), de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- [Ley Foral 8/2004](#), de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra
- [Ley Foral 6/2009](#), de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

El 24 de julio de 2008 fue suscrito por el Gobierno de Navarra un Pacto Social por la Vivienda 2008-2011. Este Pacto perseguía la generación de consensos que permitieran una mayor y mejor colaboración entre el Gobierno de Navarra y las Entidades Locales, con el fin de generar suelo para la construcción de nuevas viviendas protegidas y fomentar la cultura del alquiler y la rehabilitación.

La aprobación de la Ley Foral 6/2009 trataba de dar respuesta en parte a estos objetivos, pero aún era necesario avanzar y establecer nuevas medidas que favorecieran el acceso a la vivienda principalmente a los colectivos más desfavorecidos.

Así, la Ley Foral 10/2010, del derecho a la vivienda en Navarra supuso un avance puesto que introducía elementos que hasta el momento no habían sido recogidos en las normativas que le precedían².

La Ley reduce los tipos de vivienda protegida, estableciendo un único tipo de vivienda de protección oficial. Asimismo, se aplica un baremo en el que la necesidad de vivienda se vincula a las circunstancias de tipo familiar y social (no sólo económico). Se realiza una reserva de viviendas por tramos de renta de cara a facilitar la integración social, al tiempo que se incrementan las subvenciones para compensar a los sectores más desfavorecidos.

Por su parte, cabe destacar el Programa de intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas (Bolsa de alquiler), y la puesta en marcha de programas específicos para la juventud.

² Está pendiente la elaboración de un texto refundido de la Ley Foral 10/2010 del Derecho a la Vivienda, puesto que han sido realizadas un gran número de modificaciones sobre esta Ley.

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

La Ley modifica también los requisitos para acceder a una vivienda protegida incrementando los ingresos mínimos exigidos y disminuyendo los ingresos máximos, con lo que se acota aún más el público objeto de atención.

Se establece por primera vez un tratamiento específico al régimen de alquiler de vivienda protegida, priorizando el acceso a las personas o familias con mayores dificultades por sus condiciones económicas u otras circunstancias personales.

Por otro lado, la figura de la expropiación forzosa de la vivienda protegida (ya contemplada en la Ley Foral 8/2004), se extiende regulando nuevas causas. Así, las causas justificativas para la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la vivienda son las siguientes:

- Desatender un requerimiento (anteriormente tres), para destinar efectivamente la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente.
- No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente durante un plazo superior a un año sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.
- Falsear los datos exigidos para acceder a la vivienda protegida.

Se regula por primera vez la actuación inspectora en materia de vivienda y se requiere la colaboración de las empresas suministradoras de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía para comprobar la efectiva ocupación de las viviendas protegidas y luchar así contra el fraude.

b). Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el Derecho a la Vivienda en Navarra

La **Ley Foral 24/2013**, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra que modifica la Ley 10/2010, contempla también la expropiación de las viviendas libres que se mantengan vacías. Asimismo, se introdujo la posibilidad de expropiación de las viviendas en casos de personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria.

Esta Ley se ha mantenido suspendida como consecuencia del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Gobierno Central a muchos de sus artículos. Sin embargo, en febrero de 2018, la sentencia del Tribunal Constitucional avala que el Gobierno de Navarra pueda imponer sanciones e incluso llegar a la expropiación de aquellas viviendas en propiedad de personas jurídicas (bancos, entidades financieras y grandes tenedores de viviendas) que las mantengan vacías durante un periodo de dos años.

El régimen sancionador contempla multas de entre 30.000 y 300.000 € y considera causa justificada de la expropiación forzosa de la vivienda, en aquellos casos en que la propiedad de la vivienda (personas jurídicas) no hayan atendido el requerimiento y continúen manteniendo la vivienda desocupada.

Por el contrario, la sentencia no avala la expropiación en los casos de especiales circunstancias de emergencia social por situaciones de desahucios.

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

c). *Ley Foral 27/2014, de 24 de diciembre, por la que se modifica la Ley Foral 10/2010 del Derecho a la Vivienda en Navarra*

Esta Ley tiene por objeto fijar los módulos aplicables a las actuaciones protegibles de 2015 y determinar cómo se van a calcular en el futuro estos módulos. Así, se establece un sistema de cálculo del módulo atendiendo a los costes reales de la construcción y promoción de las viviendas protegidas más un margen razonable de beneficio.

Por otro lado, esta Ley tiene por objeto crear el Registro General de Viviendas de Navarra, en el que se centralicen todos los datos de interés sobre las viviendas incluyendo la existencia de indicios de desocupación de la vivienda. Se procederá a la integración de la información con la existente en otros registros como el de certificados de eficiencia energética o el de Riqueza Territorial de Navarra.

Además, el artículo 83 de la Ley Foral recoge el deber de colaboración de cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, suministrando la información que resulte precisa para la conservación y mantenimiento del registro. Cabe destacar que la cesión de datos de carácter personal no precisará el consentimiento de los afectados.

d). *Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda*

Esta Ley Foral trata de dar cumplimiento a gran parte de las previsiones contenidas en el **Acuerdo Programático para el Gobierno de Navarra en la Legislatura 2015-2019**, modificando para ello varios de los artículos de la Ley Foral 10/2010 del Derecho a la Vivienda en Navarra y del Decreto Foral 61/2013 por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

El artículo 1 de esta Ley Foral se destina a la modificación de varios artículos de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. En concreto, estas son las principales modificaciones:

- Se dota de mayor flexibilidad al procedimiento de adjudicación con el objeto de favorecer el acceso a personas con necesidades de integración social. Así, se posibilita que las viviendas protegidas sean cedidas en precario.
- Se desvincula el precio máximo de renta de las viviendas protegidas de la evolución de los módulos y precios aplicados a la venta de las viviendas protegidas.
- Se recupera la subvención a los promotores de viviendas en régimen de alquiler sin opción de compra.
- Se fomenta el cooperativismo y se crea un nuevo régimen de acceso a la vivienda, de modo que las viviendas de protección oficial pueden calificarse en régimen de propiedad, de arrendamiento, de arrendamiento con opción de compra y en **régimen de cesión de uso**.
- Se regula la promoción de viviendas de protección oficial por asociaciones sin ánimo de lucro en cesión de uso. La duración del régimen de protección de las viviendas así promovidas será indefinido y no será necesaria la adjudicación a través del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Por su parte, el artículo 2 de la Ley Foral 22/2016 modifica algunos artículos del Decreto Foral 61/2013 por la que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda. Estas son las principales modificaciones:

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

- Las nuevas promociones a calificar a partir del 1 de enero de 2017 deberán acreditar como mínimo nivel B de calificación energética.
- Se establece una subvención del 75% de la renta para personas perceptoras de la renta de inclusión social, en los casos de renovación o prórroga de los arrendatarios.
- Se disminuye la cantidad mínima para que una actuación sea considerada rehabilitación protegida.
- Se incrementan las ayudas a la rehabilitación a determinados colectivos: personas mayores de 65 años, discapacitado motrices graves, jóvenes, familias numerosas, víctimas de violencia de género y víctimas de terrorismo.
- Se establece una nueva subvención para las Entidades Locales que rehabiliten sus viviendas para destinarlas al arrendamiento.
- Se subvenciona la posibilidad de adquirir vivienda usada para destinarla al programa de Vivienda en Arrendamiento de Integración Social (Programa VAIS).
- Se modifica y flexibiliza la regulación referida a la posibilidad de continuar destinando al arrendamiento protegido aquellas viviendas en las que haya concluido el plazo de protección.

Finalmente, la disposición adicional única procede a congelar durante 2017 el nuevo precio de renta de las viviendas protegidas establecido en esta Ley Foral que será:

- Municipios de 10.000 o más habitantes: 5,4 € por m² útil de vivienda, 60 € por la totalidad de la superficie del garaje y 2 € por m² útil de trastero y otros anejos.
- Municipios de menos de 10.000 habitantes: 5,1 € por m² útil de vivienda, 60 € por la totalidad de la superficie del garaje y 2 € por m² útil de trastero y otros anejos.

2.5 Sistemas de protección a la vivienda

a). *Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de solicitantes de vivienda protegida*

En este Decreto Foral se regulan las condiciones generales de acceso a la vivienda protegida, los procedimientos de adjudicación y el Censo de solicitantes de vivienda protegida. El Censo es un aspecto novedoso recogido en la Ley Foral 10/2010, constituyéndose en registro único en el que deben inscribirse todas las personas que deseen acceder a una vivienda protegida en la Comunidad Foral de Navarra. Las personas demandantes de vivienda protegida deben acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el momento de ser adjudicatarias de una vivienda protegida.

En cuanto a los requisitos de acceso se establecen unos ingresos mínimos de 3.000 € para acceso a arrendamiento y 12.000 € para acceso a compra. Asimismo, deberán acreditar unos ingresos máximos inferiores a 4,5 veces el IPREM para VPO y 6,5 veces el IPREM para viviendas de precio tasado.

Se incluyen también, como novedad, requisitos relativos a las transmisiones anteriores de vivienda, de modo que no se podrá haber transmitido una vivienda o parte alicuota de la

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

misma en los cinco años precedentes a la adjudicación de la vivienda protegida, salvo en el caso de que los ingresos generados hayan sido inferiores a 90.000 €.

Las personas adjudicatarias de una vivienda protegida tendrán derecho, además, a una subvención por adquisición o arrendamiento de vivienda protegida. La cuantía de estas subvenciones se calcula en función de los ingresos ponderados de la unidad familiar y del tipo de vivienda adjudicada (VPO, VPT). En el caso de la VPO el porcentaje de subvención oscila entre el 6% y el 12% y en la VPT entre el 2% y el 6%. Los ingresos máximos para tener derecho a subvención se sitúan en 3,5 veces el IPREM.

Por su parte, las personas beneficiarias del programa de integración social deben contar con unos ingresos inferiores a 1,7 veces el IPREM. Las subvenciones para los adjudicatarios de este programa se sitúan en el 30% del precio de compra de la vivienda y en el caso del arrendamiento el 90% el primer año y el 75% el segundo año de alquiler.

Las adjudicaciones de vivienda protegida se realizan mediante baremo, estableciendo las siguientes reservas para determinados colectivos:

- Personas con discapacidad motriz grave
- Familia numerosa
- Personas con grado de discapacidad reconocido igual o superior al del 65%
- Personas víctima de terrorismo
- Personas víctimas de violencia de género

b). *Decreto Foral 61/2013, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda*

Este Decreto Foral desarrolla los Títulos II y IV de la Ley Foral 10/2010 que tienen por objeto regular cuestiones como el concepto, las características y las tipologías existentes de vivienda protegida, la actividad pública de fomento en materia de vivienda, las condiciones constructivas de conservación y mantenimiento de las viviendas.

En el capítulo 1 del Decreto Foral se desglosan las **actuaciones protegibles**:

- La adquisición o adjudicación en primera transmisión de viviendas protegidas
- El alquiler de viviendas de protección oficial calificadas definitivamente en régimen de arrendamiento
- La promoción de viviendas protegidas para uso propio, venta y arrendamiento, con o sin opción de compra
- La rehabilitación de viviendas, edificios y áreas urbanas
- Las Viviendas de Integración Social
- El Programa de intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas o bolsa de alquiler
- La promoción de apartamentos en régimen de alquiler, destinados a personas mayores de 60 años o a personas con discapacidad.

c). *Orden Foral 89/2014, de 16 de diciembre, del Consejero de Fomento, por la que se establece el Fondo Foral de Vivienda Social*

El Fondo Foral de vivienda social tiene por objeto atender a las personas que se encuentren en una de las siguientes situaciones:

- Pérdida de su vivienda habitual

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

- Riesgo inminente de pérdida de vivienda
- Habitar una vivienda cuya estancia en la misma haga peligrar la integridad física o psicológica de la persona solicitante
- Persona o unidad familiar en las etapas finales de un proceso de incorporación social con las condiciones necesarias de autonomía salvo no poder satisfacer su necesidad de vivienda en el mercado libre o en el censo de solicitantes de vivienda protegida

El plazo máximo de permanencia en una vivienda del Fondo Foral de vivienda social es de tres años y la selección de las personas destinatarias la realizan las entidades sociales colaboradoras.

- d). ***Decreto Foral 2/2016, de 27 de enero, por el que se modifica el Decreto Foral 61/2013, de 18 de septiembre, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda, y el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.***

Este Decreto Foral introduce algunas modificaciones en lo que respecta a las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación. Así, se añade una nueva sección con la finalidad de reconocer un régimen específico de ayudas a las actuaciones de regeneración energética en conjuntos residenciales. Con esta modificación se pretende aprovechar la experiencia adquirida en la gestión de actuaciones de regeneración energética de conjuntos residenciales y exportarla a futuras actuaciones.

Asimismo, se introduce una nueva subvención para ayudar a la rehabilitación de viviendas con el objeto de incluirlas en el Fondo Foral de vivienda social.

Por último, se introduce una modificación en la normativa que regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas con el objeto de adaptar esta normativa a las innovaciones tecnológicas introducidas en los procedimientos administrativos.

- e). ***Orden Foral 257/2017, de 3 de julio, del Consejero de Derechos Sociales, por la que se aprueban las bases reguladoras de diversas ayudas económicas, de pago único, para facilitar el alquiler de viviendas a familias monoparentales con ingresos insuficientes, para las anualidades de 2017 a 2020.***

Esta normativa regula la concesión de ayudas para aquellas familias monoparentales que residan en una situación de hacinamiento por insuficiencia de ingresos, esto es, que todos los miembros de la unidad familiar tengan que convivir en una sola habitación de una vivienda compartida.

2.6 Normativa técnica de vivienda

- a). ***La regulación de la Edificación: Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación***

La [Ley 38/1999](#) de Ordenación de la Edificación establece los requisitos básicos de la edificación con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente. Esta Ley en su

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

disposición final segunda, autoriza al Gobierno a aprobar, mediante Real Decreto, un Código Técnico de la Edificación en el que se establezcan las exigencias básicas que deben cumplirse en los edificios, relativos a la seguridad y la habitabilidad.

El [Real Decreto 314/2006](#), de 17 de marzo, aprueba el Código Técnico de la Edificación que da cumplimiento a los requisitos básicos establecidos en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Este Código Técnico crea un marco normativo homologable al existente en los países más avanzados incorporando también las exigencias relativas a los requisitos de eficiencia energética de los edificios que establece la [Directiva 2002/91/CE](#)³.

Por lo tanto, el Código Técnico ordena y completa la reglamentación básica relacionada con la seguridad y habitabilidad establecidas en la Ley 38/1999 y plantea un enfoque orientado a las exigencias básicas, y basado en prestaciones en línea con los enfoques europeos y de las Organizaciones Internacionales.

El Código Técnico se divide en dos partes, la primera de ellas de carácter reglamentario y la segunda constituida por los Documentos Básicos que contienen los procedimientos, reglas técnicas y ejemplos de soluciones que permiten determinar si el edificio cumple con los niveles de prestación establecidos.

Por otro lado, el artículo 16 de la Ley 38/1999 recoge que la obligación de mantenimiento de los edificios corresponde a sus propietarios/as y usuarios/as.

b). Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE)

Este Decreto Foral responde a la necesidad de regular el Informe de Evaluación de los Edificios como consecuencia de la obligación establecida en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

Según este Decreto tienen obligación de someterse a la evaluación los edificios de tipología residencial colectiva (quedan excluidas las viviendas unifamiliares) que cuenten con una antigüedad igual o superior a 50 años.

El Informe de Evaluación del Edificio contemplará los siguientes tres aspectos:

- El estado general del edificio
- El grado de accesibilidad
- La certificación energética del edificio

La Disposición Transitoria Primera establece un programa de implantación gradual de la obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios:

- Edificios con cien o más años a 31 de diciembre de 2013, deberán disponer del IEE antes del primer día del año 2017.
- Edificios con 50 o más años a 31 de diciembre de 2013, deberán disponer del IEE antes del primer día del año 2018.
- Edificios que cumplan los 50 años entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2016, deberán disponer del IEE antes del primer día del año 2019.

³ Esta Directiva fue modificada por la [Directiva 2010/31/UE](#) y transpuesta parcialmente al ordenamiento jurídico español a través del [Real Decreto 235/2013](#), de 5 de abril, que deroga el Real Decreto 47/2007.

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

- Edificios que cumplan los 50 años entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2018, deberán disponer del IEE antes del primer día del año 2020.
- Edificios que cumplan los 50 años entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019, deberán disponer del IEE antes del primer día del año 2021.
- Edificios que cumplan los 50 años a partir del 1 de enero de 2020, deberán disponer del IEE antes de que transcurra un año desde la fecha en la adquieran esa antigüedad.

Por su parte, todos los edificios que deseen optar a ayudas a la rehabilitación protegida deberán efectuar la evaluación del edificio con carácter previo o simultáneamente a la redacción del proyecto de rehabilitación.

c). *Certificación energética de los edificios*

El [Decreto 226/2014](#), de 9 de diciembre, de certificación energética de los edificios, da respuesta a la necesidad de actualización de la normativa autonómica a este respecto recogida en el Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, tras las modificaciones introducidas por la nueva Directiva 2010/31/UE y transpuestas por el Real Decreto 235/2013.

Según este Real Decreto corresponde a las Comunidades Autónomas el control y registro de los Certificados de Eficiencia Energética, las previsiones que garanticen el cumplimiento de las obligaciones impuestas a las personas promotoras o propietarias y la regulación de la exhibición de la Etiqueta de Eficiencia Energética.

Atendiendo a la normativa en vigor deberán obtener un Certificado de Eficiencia Energética:

- ✓ Todos los edificios de nueva construcción
- ✓ Todas las modificaciones y reformas de edificios existentes que tengan una superficie superior a 1.000 m² en las que se renueve más del 25% del total de sus cerramientos o que se modifique el uso o la intensidad de la actividad desarrollada, de manera que repercuta en el nivel de calificación energética
- ✓ Los edificios, o partes de los mismos, que se vendan o alquilen
- ✓ Los edificios, o partes de los mismos, en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total o superior a los 250 m² y que sean frecuentados habitualmente por el público

2.7 **Fiscalidad de la vivienda**

a). *Ley Foral 25/2016, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias y Proyecto de Ley de Reforma Fiscal 2018*

Anualmente, los diferentes impuestos y otras medidas tributarias son sometidos a revisión y aprobados mediante Ley Foral. Teniendo en cuenta la última revisión, y en lo que respecta a los principales impuestos relacionados con la vivienda cabe destacar los siguientes aspectos:

En cuanto a la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

- ✓ Desde 2015 sólo da derecho a deducir la compra de una vivienda protegida con limitación de precio de venta si las rentas del comprador están por debajo de los límites establecidos: 24.000 € con carácter general, 27.000 € con uno o dos hijos que tengan derecho a deducción y 30.000 € para familias numerosas. El Proyecto de Reforma de 2018, elimina la deducción por inversión en vivienda en todos los supuestos, estableciendo un régimen transitorio hasta el 31 de diciembre de 2022 para todos los que tuvieran derecho a desgravarse ahora.
- ✓ Con carácter general, ha desaparecido la deducción por rehabilitación.
- ✓ Se modifica la exención derivada de la transmisión de su vivienda habitual para mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia. Sólo estarán exentas las transmisiones encaminadas a la obtención de dinero para hacer frente a los pagos de subsistencia. Además la edad mínima de 65 años se incrementa a 70 años y se limita a la transmisión de la primera vivienda habitual. No se aplicará la exención cuando el incremento patrimonial sea superior a 300.000 €.
- ✓ Quedan exentas las subvenciones concedidas por la Administración de la Comunidad Foral a los adquirentes o adjudicatarios de Viviendas de Integración Social, así como las ayudas públicas destinadas a la mejora del aislamiento térmico de viviendas mediante sustitución de huecos, y las ayudas públicas para la sustitución de calderas, calentadores o sistemas de calefacción eléctricos por calderas de alto rendimiento.
- ✓ Tendrán derecho a deducción el 15% de las cantidades satisfechas por arrendamiento de vivienda habitual con un límite máximo de 1.200 euros anuales. La reforma de 2018 amplía la deducción al 20% con un límite de 1.500 euros anuales para las personas menores de 30 años o familias monoparentales y unos ingresos inferiores a los 30.000 € anuales.
- ✓ No se integrarán en la base imponible del IRPF, las ayudas percibidas para compensar el desalojo temporal o definitivo por causa de incendio, inundación, etc. de la vivienda habitual.
- ✓ Arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda: el rendimiento neto positivo se reducirá en un 40%. Esta reducción va a ser eliminada en la próxima reforma, pudiendo reducirse únicamente los alquileres de las viviendas incluidas en el programa de Bolsa de alquiler del Gobierno de Navarra.

En cuanto al Impuesto de Sucesiones y Donaciones:

- Se modifica el artículo 12.e) de modo que quedan exentas las adquisiciones por donación o por cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e "inter vivos" del pleno dominio o del usufructo de la vivienda habitual del transmitente, siempre que el adquirente sea descendiente en línea directa por consanguinidad o adoptado y acredite un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento.

2.8 Normativa de urbanismo

- a). *Decreto Foral legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley foral de ordenación del territorio y urbanismo*

Esta Ley tiene por objeto la regulación de la actividad de ordenación del territorio, de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo y de los instrumentos de

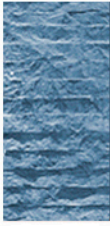
2. Análisis histórico sobre la política de vivienda en Navarra

intervención en el mercado del suelo. Mediante este Decreto Foral legislativo se integran las disposiciones vigentes contenidas en:

- la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística de Navarra
- y la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

La entrada en vigor de este Decreto Foral legislativo hace que queden derogadas, entre otras, las disposiciones finales primera, segunda y tercera de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Estas tres disposiciones hacen referencia a las determinaciones de las reservas mínimas para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección; los criterios mínimos de sostenibilidad, y el requerimiento del estudio sobre la adecuación de vivienda protegida que debe acompañar la aprobación del Plan General Municipal.

Por tanto, el artículo 54 del Decreto Foral legislativo hace referencia a las reservas mínimas para vivienda sujeta a algún régimen de protección que deben incluir los Planes Generales Municipales que deberá ser del 50% de la nueva capacidad residencial, prevista para un periodo de al menos ocho años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (el 70% en los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona).



3. Análisis del entorno sociodemográfico

3. Análisis del entorno sociodemográfico

3.1 Escenario macroeconómico de Navarra

Los indicadores macroeconómicos reflejan una mejoría en la situación de la economía navarra

Tras años de descenso del PIB durante la crisis económica, desde 2014 la economía navarra recupera las tasas de variación positiva del PIB. De acuerdo a los datos del IEN, el PIB de Navarra registró un crecimiento del 3,2% en 2017.

Cuadro 3.1 Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
PIB	-1,3	1,5	2,9	2,9	3,1

Fuente: Cuentas económicas trimestrales, IEN.

En concreto, los cuatro grandes sectores de la economía navarra presentan una tasa de variación interanual del PIB positiva en 2017. Destaca el sector servicios, con un crecimiento del 4,1%. El sector de la construcción también registra una tasa positiva, pero mucho menor; después de años de tasas negativas durante la crisis, en 2017 experimenta un crecimiento del 1,1%.

Cuadro 3.2 Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Agricultura, ganadería y silvicultura	0,6	1,2	2,5	2,2	2,1
Industria y Energía	-1,1	3,0	2,9	2,3	2,1
Construcción	-5,8	-3,6	1,2	0,6	1,1
Servicios	-0,7	1,5	3,2	3,6	4,1
PIB	-1,3	1,5	2,9	2,9	3,2

Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra. IEN

Respecto a la variación del componente de la demanda, destacan el crecimiento del gasto en consumo (+2,6%) y el aumento de la demanda interna (+2,6%). Las exportaciones e importaciones experimentan tasas de crecimiento más moderadas (especialmente las importaciones, con sólo +0,2%), mientras que la formación bruta de capital se mantienen en niveles similares (+0,1%).

Cuadro 3.3 Evolución de la tasa de variación interanual del componente de demanda del PIB de Navarra, 2013-2017

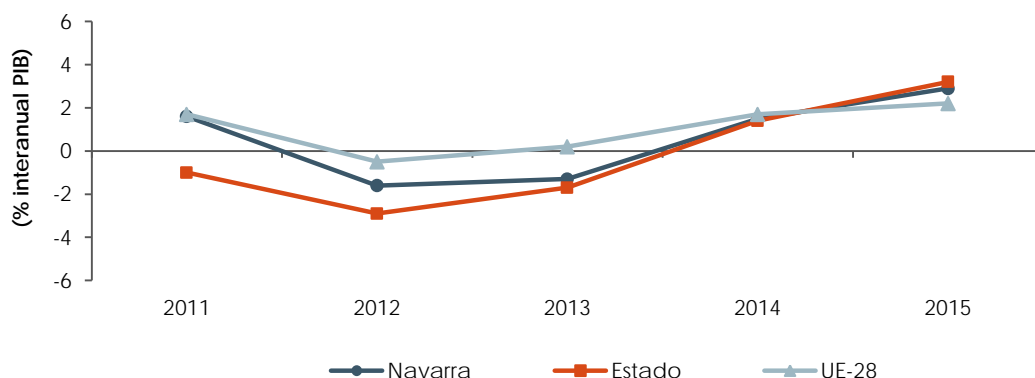
	2013	2014	2015	2016	2017
Gasto en consumo final	-1,4	0,7	2,4	2,5	2,6
Formación bruta de capital	-0,9	-0,1	0,3	0,1	0,1
Demanda interna	-2,3	0,6	2,7	2,7	2,6
Exportaciones de bienes y servicios	-1,7	3,5	2,0	1,3	0,2
Importaciones de bienes y servicios	-2,8	2,6	1,8	0,9	-0,5
PIB	-1,3	1,5	2,9	2,9	3,2

Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra. IEN

3. Análisis del entorno sociodemográfico

En relación con el contexto internacional, en los años en que las tasas españolas han estado por debajo de las tasas europeas, Navarra se ha podido mantener en mejor posición que España (aunque también por debajo de la UE-28). En 2015, el crecimiento de las tasas de Navarra y del Estado supera al de la tasa de la UE-28.

Gráfico 3.1 Evolución de la tasa de variación interanual del PIB en el contexto internacional, 2011-2015

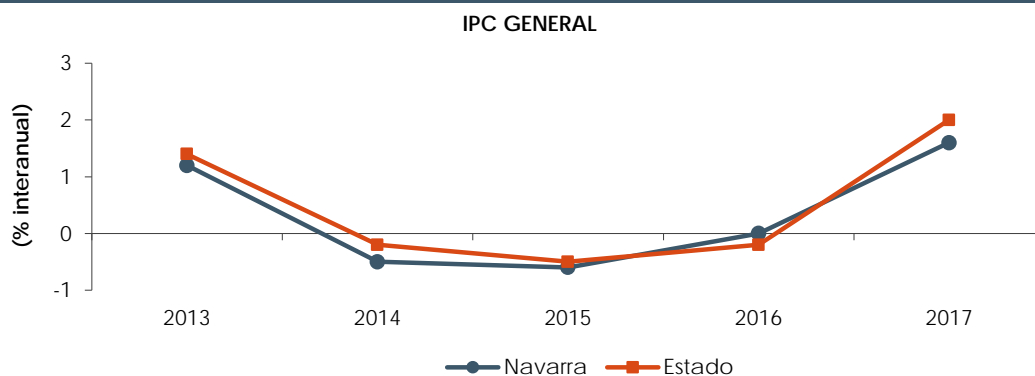


Navarra: Referencia 2008 = 100; España y UE-28: Referencia 2010 = 100

Fuente: Cuentas Económicas de Navarra. IEN: Contabilidad Nacional de España, INE: Contabilidad Nacional. Eurostat.

La tasa de variación del IPC de Navarra al igual que el del Estado vuelve a recuperar el signo positivo en 2017, situándose la tasa de variación anual media en el 1,6% en el caso de Navarra y en el 2% en el conjunto del Estado.

Gráfico 3.2 Evolución de la tasa de variación anual del IPC en Navarra, 2013-2017



Fuente: INE

3. Análisis del entorno sociodemográfico

En lo que se refiere a la evolución reciente del mercado laboral, la mayor tasa de desempleo se registraba en el año 2013 (17,9%). Desde el año 2013, la tasa de paro de Navarra desciende progresivamente, hasta 10,2% de 2017. Atendiendo a la evolución del empleo por franjas de edad, se observa que las tasas más elevadas se dan entre los más jóvenes. Los más mayores (55 años y más) son los que tienen unas tasas más bajas, con cifras que se han mantenido estables en estos últimos años.

Desciende la tasa de desempleo de las mujeres y los hombres en Navarra, no obstante, la tasa de desempleo femenina (13,2% en 2017) sigue estando por encima de la masculina (7,7%).

Cuadro 3.4 Evolución de la tasa de paro de Navarra por franjas de edad y sexo, 2013-2017

Tasa de paro	2013	2014	2015	2016	2017
Grupos de edad					
16 - 19 años	67,2	75,8	52,8	37,5	42,2
20 - 24 años	45,7	39,1	35,3	33,2	28,5
25 - 54 años	17,3	14,6	13,2	11,5	9,2
55 y más años	8,8	9,6	8,2	9,3	6,3
Total	17,9	15,7	13,8	12,5	10,2
Sexo					
Hombres	17,2	15,5	12,7	10,9	7,7
Mujeres	18,9	16,0	15,2	14,3	13,2
Total	17,9	15,7	13,8	12,5	10,2

Fuente: EPA. INE.

En lo que se refiere a la evolución reciente del mercado laboral, la mayor tasa de desempleo se registraba en el año 2013 (17,9%). Desde el año 2013, la tasa de paro de Navarra desciende progresivamente, hasta 10,3% en el primer trimestre de 2017. Atendiendo a la evolución del empleo por franjas de edad, se observa que las tasas más elevadas se dan entre los más jóvenes. Los más mayores (55 años y más) son los que tienen unas tasas más bajas, con cifras que se han mantenido estables en estos últimos años.

Desciende la tasa de desempleo de las mujeres y los hombres en Navarra, no obstante, la tasa de desempleo femenina (14,3% en 2016) sigue estando por encima de la masculina (12,5%).

Cuadro 3.5 Evolución de la tasa de paro de Navarra por franjas de edad y sexo, 2013-2016

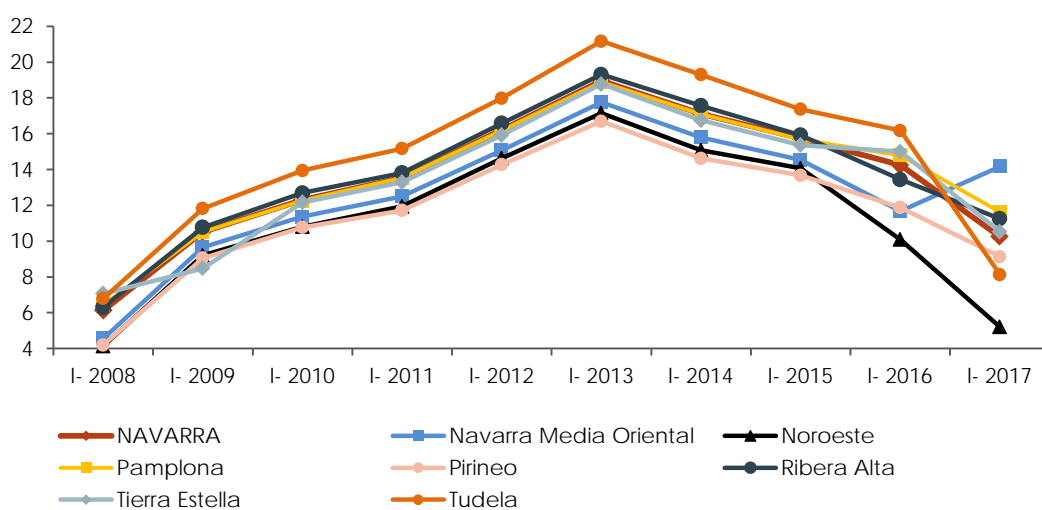
Tasa de paro	2013	2014	2015	2016
Grupos de edad				
16 - 19 años	67,2	75,8	52,8	37,5
20 - 24 años	45,7	39,1	35,3	33,2
25 - 54 años	17,3	14,6	13,2	11,5
55 y más años	8,8	9,6	8,2	9,3
Total	17,9	15,7	13,8	12,5
Sexo				
Hombres	17,2	15,5	12,7	10,9
Mujeres	18,9	16,0	15,2	14,3
Total	17,9	15,7	13,8	12,5

Fuente: EPA. INE.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

Por zonas, Noroeste y también Pirineo muestran tasas de paro inferiores a la media navarra. Por otro lado, Tudela, que en los últimos años ha presentado índices de desempleo por encima de la media, experimenta en 2017 un descenso significativo. En cambio, Navarra Media Oriental, cuyo índice suele estar por debajo de la media, registra una tasa especialmente elevada a principios del 2017.

Gráfico 3.3 Evolución de la tasa de desempleo por ámbitos geográficos de Navarra, 2008-2017



Fuente: IEN (Elaboración del IEN a partir de microdatos del INE)

El nivel de ingresos (renta anual) de los hogares también sufrió las consecuencias de la crisis, ahora bien, desde el año 2013 se ha empezado a recuperar. La renta anual media de hogares en Navarra se situaba en 2015 en 31.786 €. Por ámbitos geográficos, la zona con mayor renta es el Área Central de Navarra, mientras que las rentas más bajas están en la Ribera de Tudela, la Ribera del Ebro y la Ribera del Arga y Aragón.

Cuadro 3.6 Ingresos anuales medios de los hogares en Navarra, 2013-2015

Ingresos medios (Renta total anual, euros)	2013	2014	2015
Ribera de Tudela	26.588	26.765	26.738
Ribera del Arga y Aragón	26.184	26.077	27.919
Ribera del Ebro	26.260	25.418	27.426
Estella	28.340	28.702	32.152
Tafalla-Olite	29.644	27.190	30.137
Sangüesa	30.880	27.977	31.296
Pirineo	28.990	28.368	30.330
Baztán-Bidasoa	32.272	31.424	32.860
Navarra del Noroeste	31.045	30.383	31.755
Área Central de Navarra	33.261	34.304	33.788
NAVARRA	31.117	31.384	31.786

Fuente: IEN

3. Análisis del entorno sociodemográfico

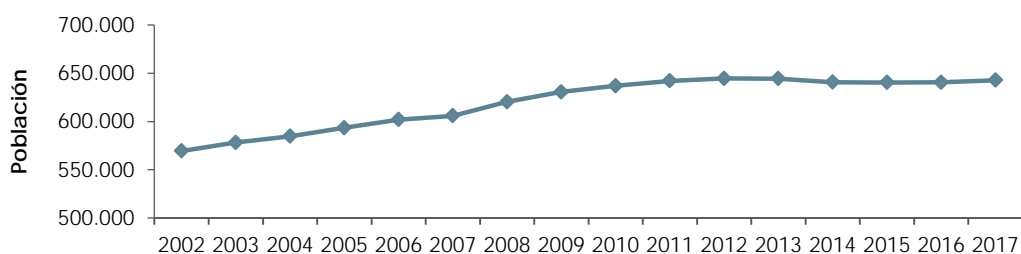
3.2 Contexto sociodemográfico

3.2.1 Evolución de la población

El crecimiento poblacional se estanca y se torna negativo en todas las zonas excepto Pamplona.

En el año 2017, Navarra cuenta con una población total de 642.797 habitantes. En lo que se refiere a su reciente evolución, hasta el año 2012, Navarra ha experimentado un progresivo crecimiento poblacional, que pasa a estancarse a partir de ese año. Sin embargo, en el año 2017 se ha asistido a un incremento anual del 0,3% (2.150 personas más).

Gráfico 3.4 Evolución reciente de la población de Navarra, 2002-2017

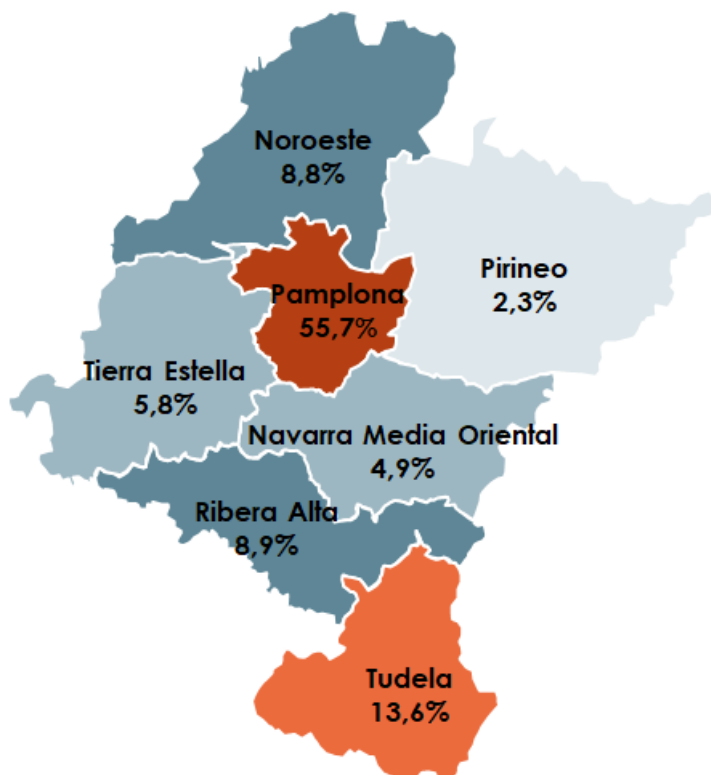


Fuente: Padrón municipal de habitantes. IEN

Los últimos datos disponibles por zonas geográficas corresponden al año 2016. En este análisis destaca el peso poblacional de la zona de Pamplona, que en 2016 concentra el 56% del total de Navarra (con 356.973 habitantes). El resto de la población se reparte entre las otras seis zonas, siendo la zona de Tudela la que cuenta con más población (14%) y el Pirineo la que tiene el menor (2,3%).

3. Análisis del entorno sociodemográfico

Mapa 3.1 Distribución de la población por zonas de Navarra, 2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes. IEN

Respecto a la evolución reciente, se observa que tras unos años de fuerte crecimiento poblacional, todas las zonas de Navarra comienzan a experimentar cierto descenso a partir del año 2012, excepto la zona de Pamplona, que sigue aumentando su población, aunque a un ritmo menor. El ligero crecimiento de la población de la zona de Pamplona permite que la caída de la población total navarra sea muy leve.

Cuadro 3.7 Evolución reciente de la población por zonas de Navarra, 2002-2016

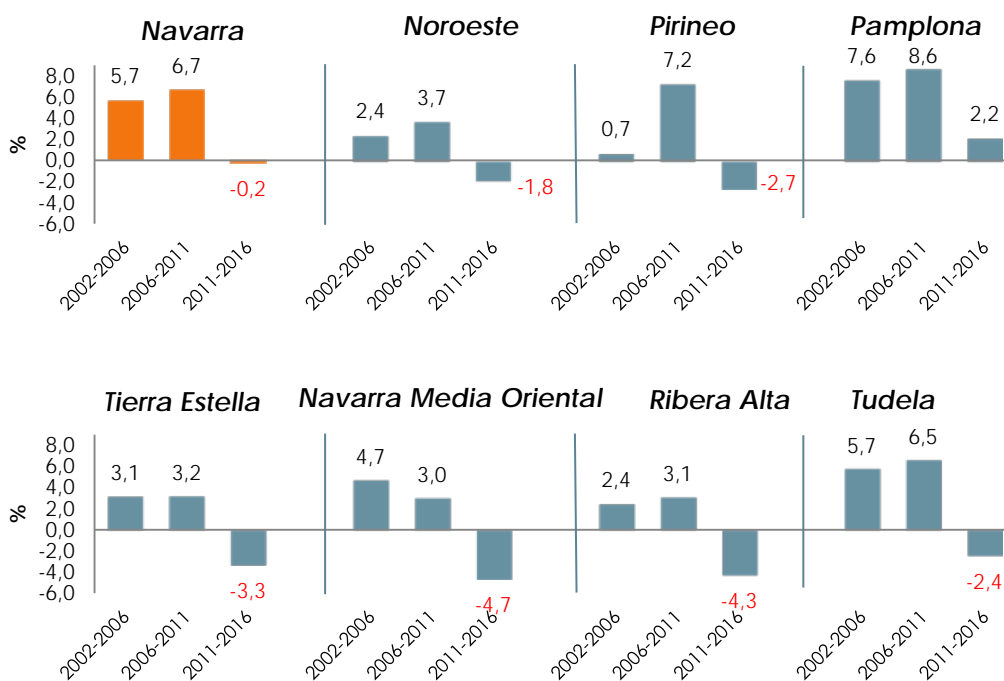
	2002	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Noroeste	53.906	57.067	57.226	57.216	57.169	56.586	56.322	56.192
Pirineo	14.241	15.142	15.373	15.489	15.379	15.234	15.165	14.963
Pamplona	299.009	345.049	349.430	353.104	354.724	354.559	355.595	356.973
Tierra Estella	36.019	38.022	38.316	38.145	37.884	37.451	37.244	37.054
Navarra Media Oriental	30.695	33.096	33.073	32.915	32.700	32.208	31.753	31.534
Ribera Alta	56.381	59.627	59.509	58.928	58.277	57.498	57.060	56.976
Tudela	79.141	88.921	89.124	88.769	88.344	87.254	87.337	86.955
Navarra	569.392	636.924	642.051	644.566	644.477	640.790	640.476	640.647

Fuente: Padrón municipal de habitantes. IEN.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

Entre 2011 y 2016, la población ha crecido un 2,2% en la zona de Pamplona. La población se ha contraído sustancialmente en Navarra Media Oriental (-4,7%) y en la Ribera Alta (-4,3%). También se pierden efectivos en Tierra Estella (-3,3%), Pirineo (-2,7%), Tudela (-2,4%) y el Noroeste de Navarra (-1,8%).

Gráfico 3.5 Tasa de crecimiento poblacional por zonas de Navarra, 2002-2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes. IEN.

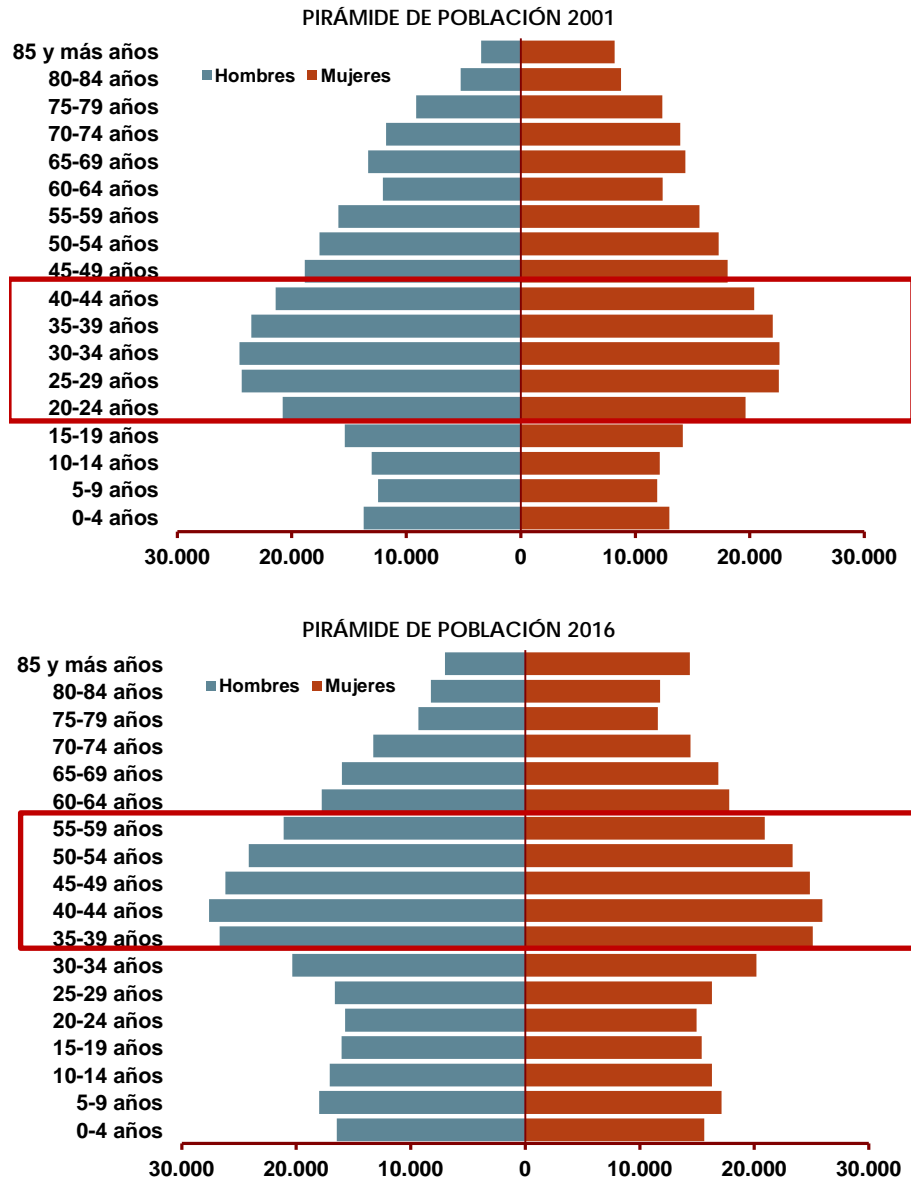
3.2.2 Caracterización de la población

Aumenta el número de mayores de 65 años, pero también lo hace el de menores de 20 años.

La pirámide poblacional de Navarra muestra un desplazamiento hacia arriba de las cohortes de edad más numerosas, que en 2016 ocupan predominantemente la franja de edad de 35 a 59 años. Por otro lado, aumenta el número de efectivos de 65 y más años, y crece también el peso de las franjas de edad más bajas (de 0 a 15 años). Mientras, son las cohortes de entre 20 y 35 años las que más han descendido.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

Gráfico 3.6 Evolución de la pirámide de población de Navarra, 2001--2016

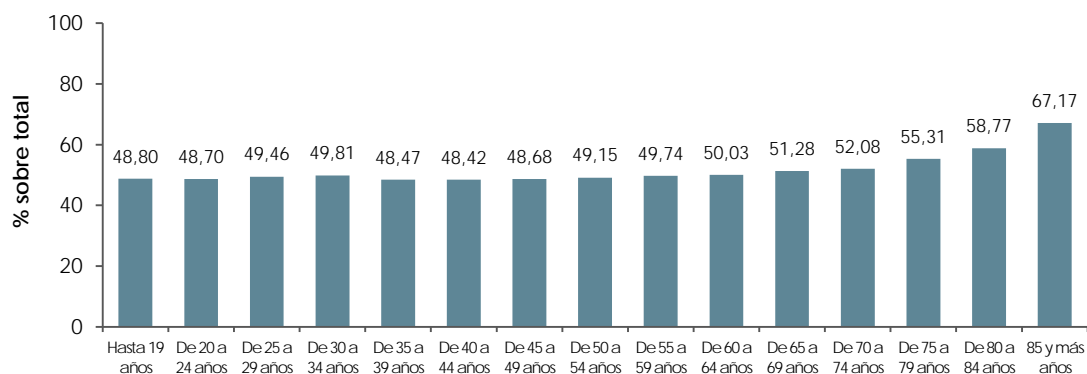


Fuente: Datos del Padrón municipal y el Censo de población y vivienda. IEN

Las mujeres suponen el 50,4% de la población total en 2016, peso poblacional que aumenta sustancialmente a partir de los 80 años de edad.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

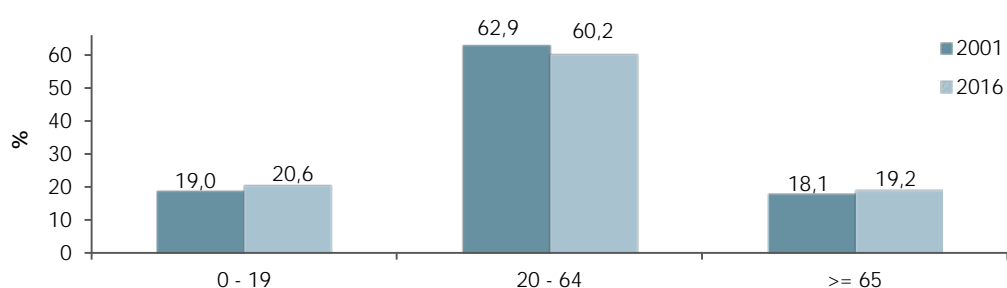
Gráfico 3.7 Porcentaje de mujeres sobre el total de población por grupos de edad, 2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes. IEN.

Navarra muestra una estructura poblacional algo menos envejecida que la registrada en el entorno próximo. En concreto, en 2016 la tasa de población de 65 o más años es del 19,2% y se mantiene inferior a la tasa de población de 0 a 19 años (20,6%). En 2001, ambas eran algo más bajas (19% para las personas menores de 20 años, y 18,1% para los mayores de 64 años).

Gráfico 3.8 Estructura poblacional de Navarra, por edades, 2001 y 2016



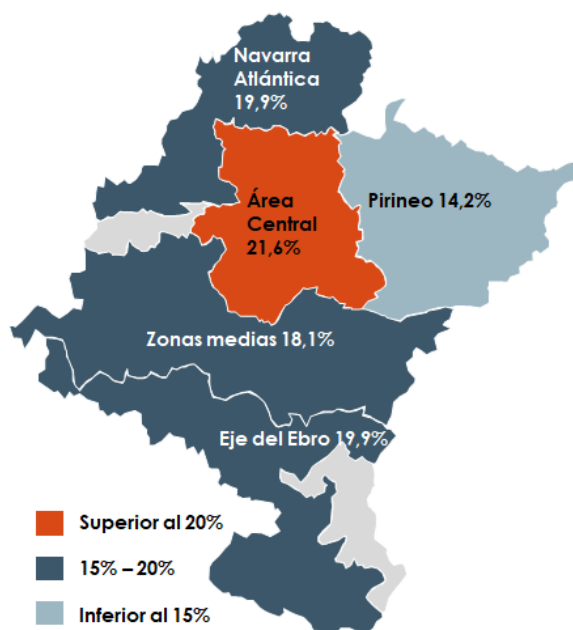
Fuente: Datos del Padrón municipal y el Censo de población y vivienda. IEN

Por ámbitos geográficos, se observa que la zona con mayor tasa de población menor de 20 años (21,6%) es el Área Central, donde se sitúa la capital navarra. Por el contrario, es la zona del Pirineo la que tiene la tasa de menores de 20 años más baja (14,2%). Respecto a los mayores de 64 años, la zona con la menor proporción es el Área Central (17,5%), mientras que el Pirineo tiene la mayor tasa (27,3%).

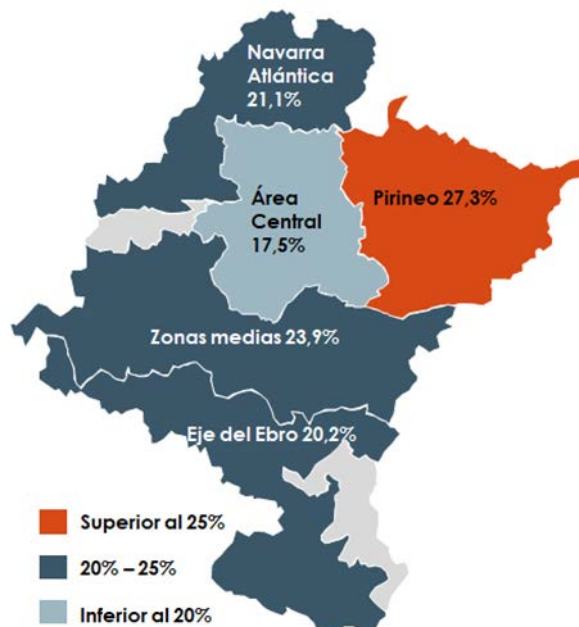
3. Análisis del entorno sociodemográfico

Mapa 3.2 Tasas de población menor de 20 años y mayor de 64 años por zonas, 2016

TASA DE POBLACIÓN MENOR DE 20 AÑOS POR ZONAS



TASA DE POBLACIÓN MAYOR DE 64 AÑOS POR ZONAS



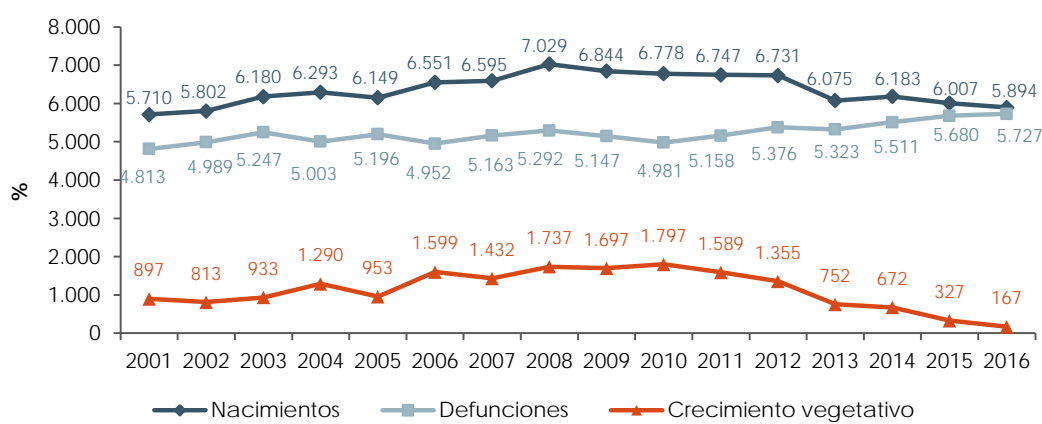
Fuente: Padrón municipal de habitantes. IEN.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

El crecimiento vegetativo sigue en positivo, aunque es cada vez menor, y el saldo migratorio deja atrás las tasas negativas

El análisis de nacimientos y defunciones en Navarra muestra que el crecimiento vegetativo se mantiene en positivo, aunque desde el año 2010 la población crece a un ritmo menor, tanto por el aumento de las defunciones como por la disminución de los nacimientos.

Gráfico 3.9 Evolución de nacimientos/defunciones totales en Navarra, 2001-2016



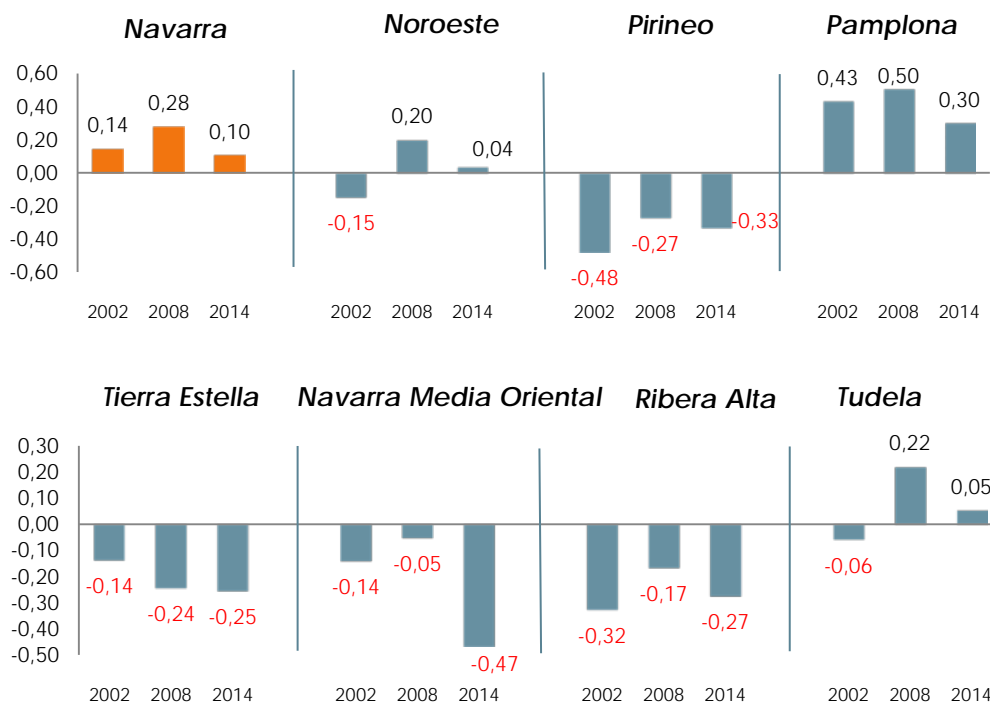
Fuente: Movimiento Natural de la Población. IEN

Atendiendo al crecimiento vegetativo por zonas⁴, se observa que Pamplona es la única que mantiene un crecimiento positivo todos los años, lo que ha condicionado que el total de Navarra experimente también crecimiento positivo cada año. El crecimiento vegetativo en 2014 es negativo en la Navarra media oriental, el Pirineo, la Ribera Alta y Tierra Estella.

⁴ Se toma como referencia Zona Navarra 2000.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

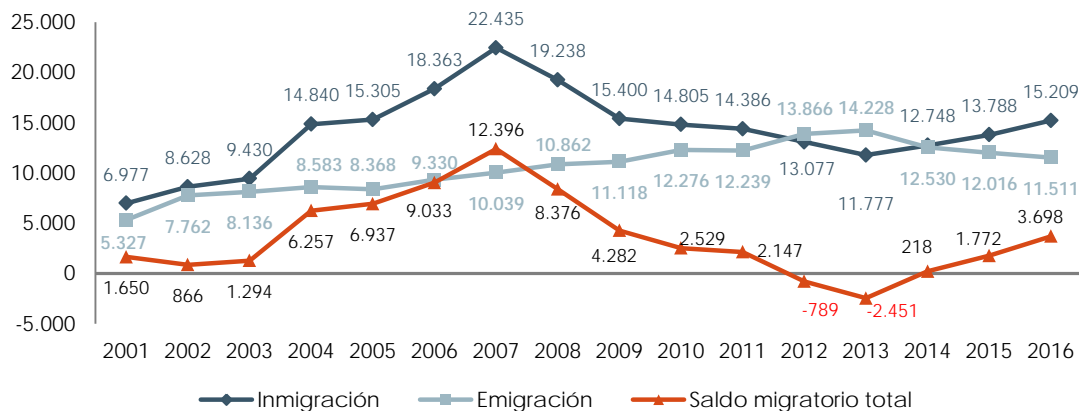
Gráfico 3.10 Evolución de la tasa de crecimiento vegetativo por zonas de Navarra, 2002-2014



Fuente: Movimiento Natural de la Población y Padrón municipal. IEN.

Respecto a la evolución de los movimientos migratorios, se observa en los últimos años un cambio en la tendencia descendente observada entre 2007 y 2013, con un fuerte incremento en el saldo migratorio en los últimos tres años.

Gráfico 3.11 Evolución de los movimientos migratorios totales de Navarra, 2001-2016

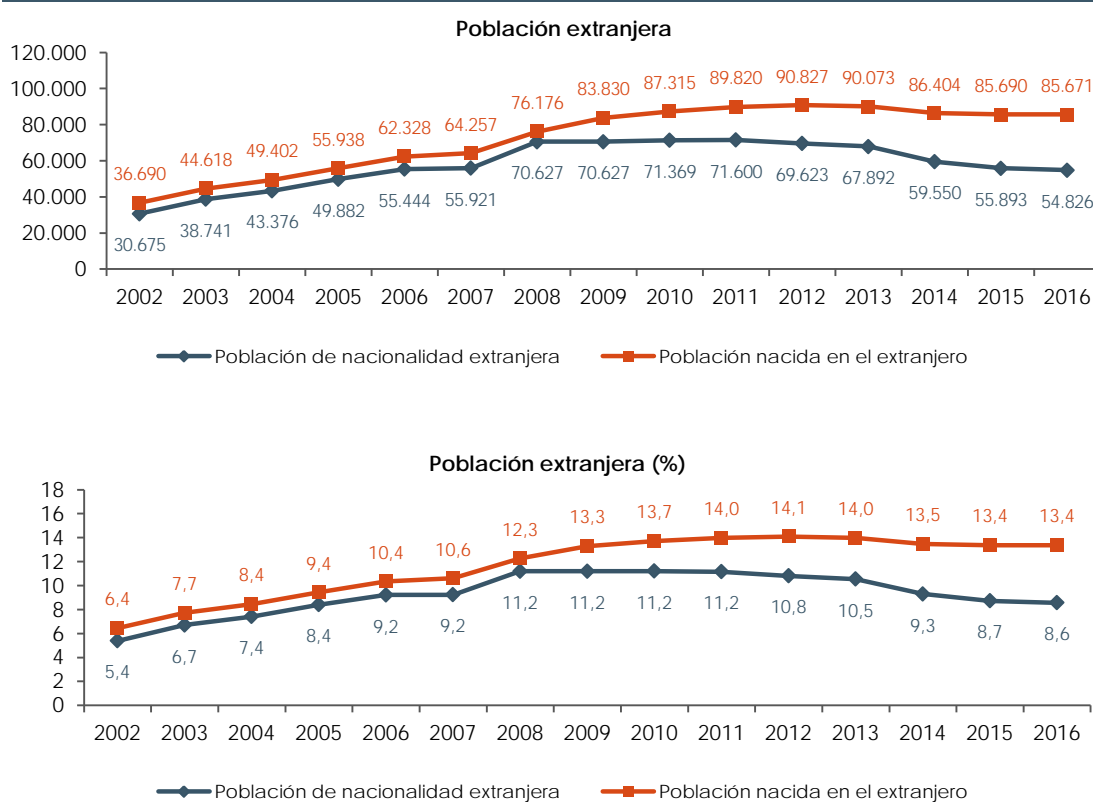


Fuente: Estadística de Variaciones Residenciales. IEN.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

En 2016, el 8,6% de la población de Navarra tiene nacionalidad extranjera, mientras que el 13,4% del total es población nacida en el extranjero. Tras un continuo crecimiento hasta el año 2012, la población nacida en el extranjero se ha mantenido estancada hasta la actualidad, con un ligero descenso. Mientras, la población de nacionalidad extranjera frena su crecimiento en el 2008, y a partir de 2012 comienza a decrecer, de modo que en 2016 las cifras están por debajo de las de 2006.

Gráfico 3.12 Evolución de la población extranjera total de Navarra, 2002-2016

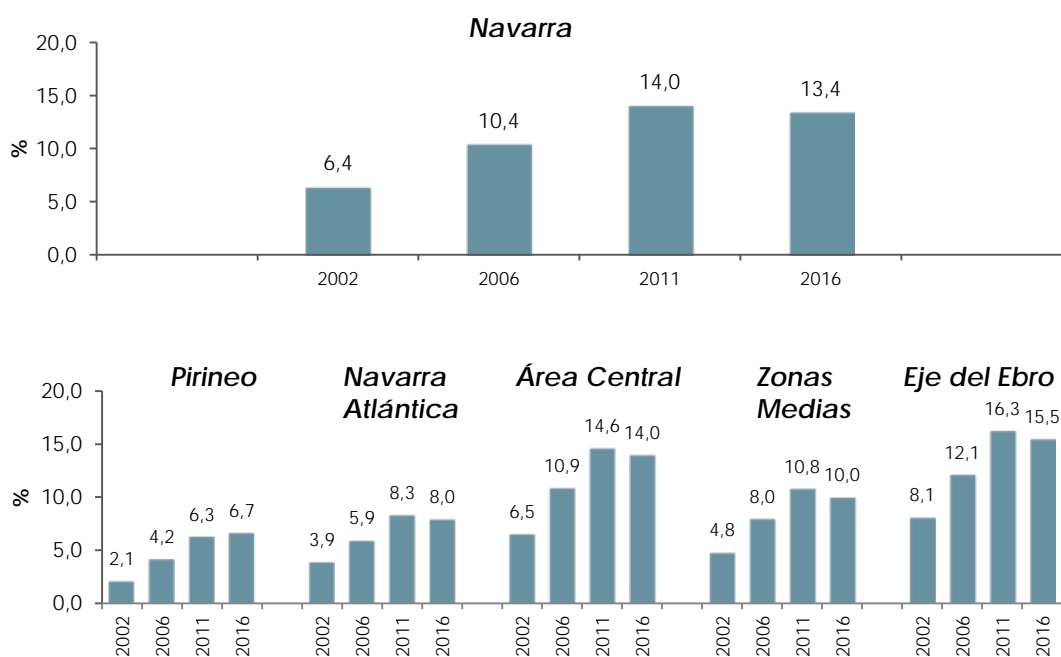


Fuente: Padrón municipal. IEN

Como ya se ha señalado con anterioridad, en 2016, un 13,4% de la población navarra es nacida en el extranjero y es el Eje del Ebro la zona con la mayor proporción de población nacida en el extranjero (15,5%). Por el contrario, Pirineo (6,7%), Navarra Atlántica (8%) y Zonas medias (10%) son los ámbitos geográficos donde existe una menor proporción de personas nacidas en el extranjero.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

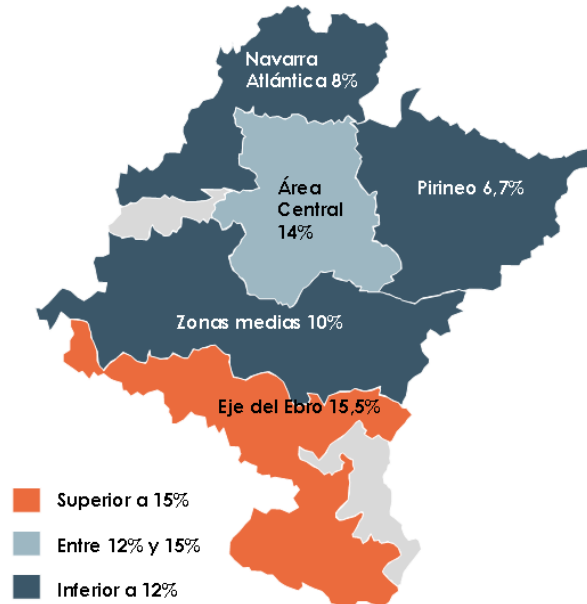
Gráfico 3.13 Evolución del porcentaje de población nacida en el extranjero por zonas de Navarra, 2002-2016



Fuente: Padrones municipales, IEN e INE.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

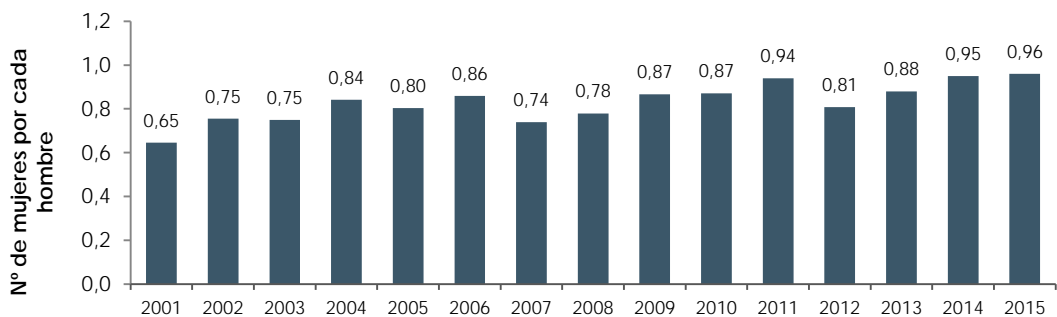
Mapa 3.3 Porcentaje de población nacida en el extranjero por zonas, 2016



Fuente: Padrones municipales, IEN e INE

Por otro lado, desde una perspectiva de género, se observa que el volumen de mujeres extranjeras residentes en Navarra sigue siendo menor al de hombres, no obstante, el número de mujeres por cada hombre dentro de la población inmigrante extranjera aumenta progresivamente en los últimos años. Así, mientras que en 2001 hay 0,65 mujeres por cada hombre, en 2015 esta cifra aumenta a 0,96.

Gráfico 3.14 Evolución del número de mujeres por cada hombre entre la población inmigrante extranjera, 2001-2015



Fuente: Indicadores de género. IEN.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

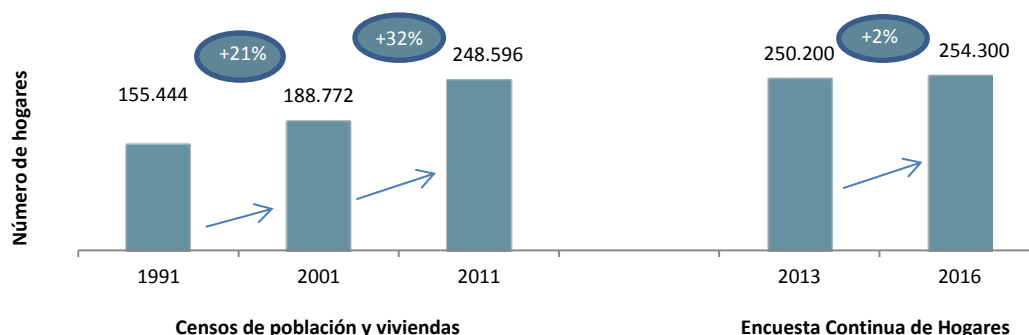
3.2.3 Evolución y caracterización de los hogares

Crece el número de hogares por encima de la población en Navarra

El Censo de población y viviendas del año 2011 cifra en 248.596 el número de hogares en Navarra. La comparativa con los censos anteriores (años 1991 y 2001) muestra un progresivo aumento del número de hogares. Entre 2001 y 2011, el número de hogares creció en un 32%, mientras, la población total navarra creció a un ritmo menor en ese mismo periodo (+15%).

Por otro lado, la Encuesta Continua de Hogares indica que en 2016 hay 254.300 hogares en Navarra. Esta cifra supone un crecimiento del 2% respecto al año 2013. En este mismo periodo (2013-2016) la población total de Navarra descendió en 0,6%.

Gráfico 3.15 Evolución de los hogares de Navarra, 1991-2016



Fuente: Censos de población y viviendas, y Encuesta continua de Hogares. INE.

Desciende el tamaño familiar y aumenta el volumen de hogares unipersonales

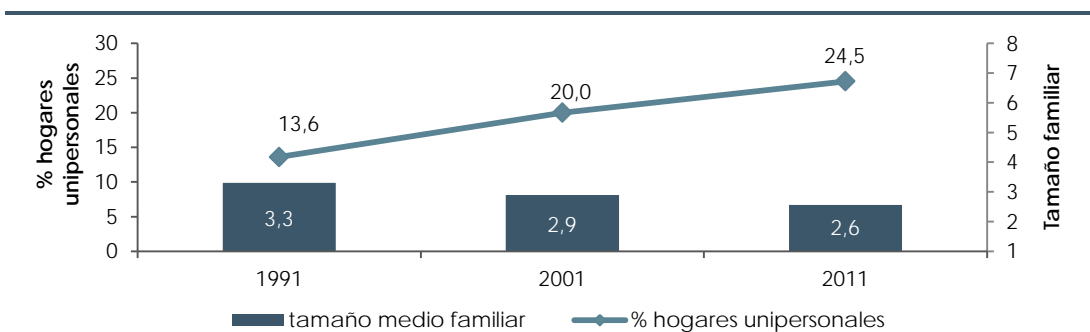
El Censo de población y vivienda registra un importante descenso del tamaño familiar en Navarra. En concreto, el tamaño medio desciende de 3,3 personas por hogar en 1991 a 2,6 personas en 2011.

Al mismo tiempo, aumenta progresivamente el número de hogares unipersonales, desde 13,6% en 1991 hasta 24,5% en 2011. Es decir, en 2011 prácticamente uno de cada cuatro hogares está compuesto por una persona.

Además, se estima que el 38% de los hogares unipersonales están compuestos por personas mayores de 65 años; 23.385 personas mayores de 65 años viven solas en Navarra según el Censo de 2011.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

Gráfico 3.16 Evolución del tamaño medio y de los hogares unipersonales en Navarra, 1991-2011



Fuente: Censos de población y viviendas. INE

Se diversifican las tipologías familiares: aumentan los hogares unipersonales y las familias monoparentales y monomarentales

Los datos más recientes de la Encuesta Continua de Hogares del INE también muestran el progresivo aumento de los hogares unipersonales, así como la disminución del tamaño medio familiar.

Cuadro 3.8 Evolución del tamaño de los hogares de Navarra, 2013-2016

	2013		2014		2015		2016	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
1 persona	64.200	25,7%	66.200	26,3%	67.300	26,6%	68.400	26,9%
2 personas	74.400	29,7%	75.100	29,8%	75.500	29,9%	75.700	29,8%
3 personas	50.200	20,1%	50.000	19,9%	49.800	19,7%	49.800	19,6%
4 personas	46.800	18,7%	46.400	18,4%	46.200	18,3%	46.300	18,2%
5 personas	11.000	4,4%	10.900	4,3%	10.900	4,3%	10.800	4,2%
6 personas o más	3.600	1,4%	3.300	1,3%	3.100	1,2%	3.300	1,3%
Total	250.200	100%	251.800	100%	252.900	100%	254.300	100%
Tamaño medio familiar	2,51		2,49		2,48		2,48	

Fuente: Encuesta continua de Hogares. INE.

La tipología de los hogares está sufriendo importantes igualmente cambios. Además de aumentar los hogares unipersonales, están incrementando las familias monoparentales y las parejas que viven sin hijos/as a su cargo.

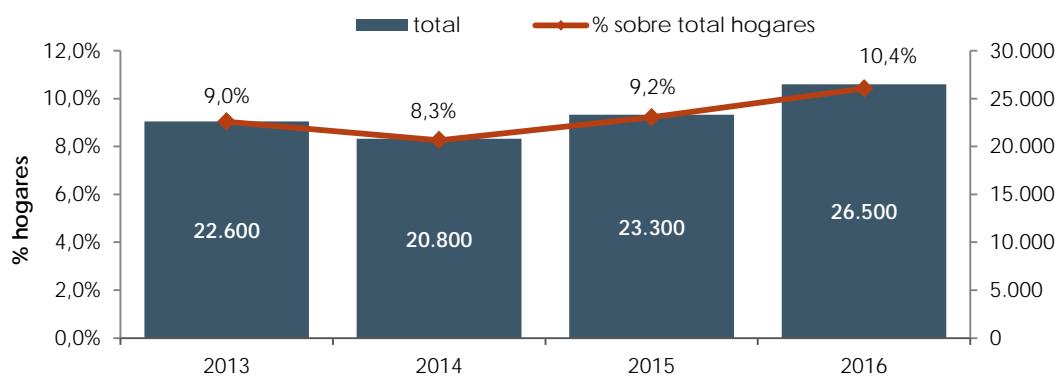
3. Análisis del entorno sociodemográfico

Cuadro 3.9 Estructura de los hogares de Navarra, 2013-2016

Estructura del hogar	2013		2016	
	Total	%	Total	%
Hogar unipersonal	64.200	25,7%	68.400	26,9%
Hogar monoparental	22.600	9,0%	26.500	10,4%
Pareja sin hijos/as que convivan en el hogar	51.300	20,5%	52.300	20,6%
Pareja con hijos/as que convivan en el hogar	88.200	35,3%	85.400	33,6%
Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar	10.400	4,2%	9.900	3,9%
Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí	10.300	4,1%	9.000	3,5%
Dos o más núcleos familiares	3.200	1,3%	2.800	1,1%
Total	250.200	100%	254.300	100%

Fuente: Encuesta continua de hogares. INE

Gráfico 3.17 Evolución de familias monoparentales en Navarra, 2013-2016



Fuente: Encuesta continua de hogares. INE

Por otro lado, desde una perspectiva de género, se observa que el número de mujeres que se definen como cabeza de familia aumenta considerablemente en los últimos 15 años, desde 0,36 mujeres por cada hombre en 2001 a 0,93 en 2015. Este dato es un reflejo de los cambios sociales de los últimos años, y la aparición de nuevas tipologías familiares, donde la mujer ejerce un importante papel. En la sociedad actual, la figura de persona de referencia del hogar o cabeza de familia recae indistintamente sobre la mujer o sobre el hombre, siendo compartida por ambos.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

Gráfico 3.18 Evolución del número de mujeres que se definen como cabeza de familia (o persona de referencia) por cada hombre, 2001-2015



Fuente: Indicadores de género. IEN.

3.3 Colectivos con especiales dificultades en materia de vivienda

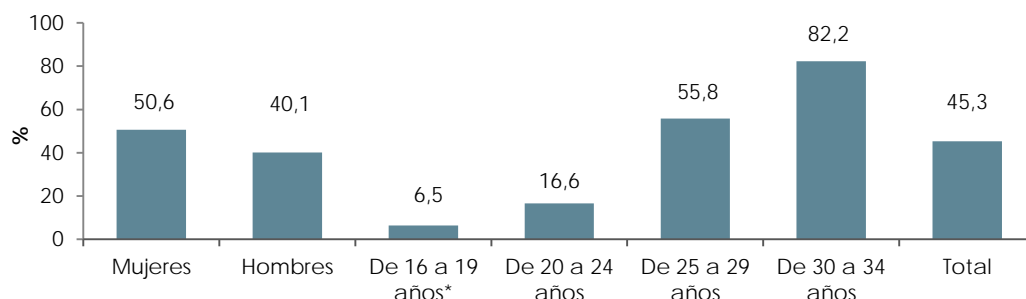
3.3.1 Las personas jóvenes y las necesidades de emancipación

La situación laboral de la población joven condiciona enormemente el proceso de emancipación

Tomando como referencia la Encuesta de emancipación de la población joven realizada en 2017 en la Comunidad Foral de Navarra, el 45% de la población menor de 35 años de Navarra viven en un hogar independiente al de su familia de origen. Por el contrario, un 55% permanece en la misma vivienda que sus progenitores.

El porcentaje de emancipación es algo superior entre las mujeres jóvenes (51%) que entre los hombres jóvenes (40%) y como era previsible las trayectorias de emancipación residencial aumentan sustancialmente con la edad: el 56% de la población de 25 a 29 años y el 82% de la población de 30 a 34 años declara que forma un hogar independiente.

Gráfico 3.19 Población emancipada según sexo y grupos de edad en Navarra, 2017



* Datos susceptibles a errores de muestreo. No significativos.

Fuente: Encuesta de emancipación de la población joven en la Comunidad Foral de Navarra, 2017. Gobierno de Navarra.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

El mismo estudio confirma que la situación laboral condiciona enormemente la decisión de establecerse en un hogar independiente. Así, dos de cada tres jóvenes que trabajan están emancipados/as (el 67,8%), mientras que la gran mayoría de la población que se dedica en exclusiva a sus estudios, el 88,9% permanece en hogar familiar, al igual que el 69,5% de quienes compatibilizan estudios y trabajo.

Estar estudiando o considerarse muy joven son los principales motivos que explicarían la no emancipación. No obstante, cabe destacar que un 29% declara que convive con sus progenitores debido a la escasez de recursos económicos.

A través de este estudio se obtiene información sobre la realidad de la emancipación residencial de la juventud navarra. Centrando la atención en la población joven ya emancipada, cabe reseñar que el 55% reside en una vivienda de alquiler, frente a un 40% que ocupa una vivienda en propiedad y un 5% en una vivienda cedida u otra situación.

El ahorro y la seguridad es el principal motivo concedido por la población joven que ha comprado una vivienda. La gran mayoría cuenta con una hipoteca pendiente de pago (87%) y más de la mitad comparte la hipoteca con su pareja (60%), por un importe medio de 462 euros mensuales.

En el caso de la población que vive de alquiler, la consideración de ser una fórmula más económica que la compra de vivienda es la principal razón argumentada. No obstante, la mayoría de las personas jóvenes considera el alquiler como una opción temporal, con una duración no superior a los 5 años. La renta media pagada por la población joven se sitúa en 393 euros mensuales.

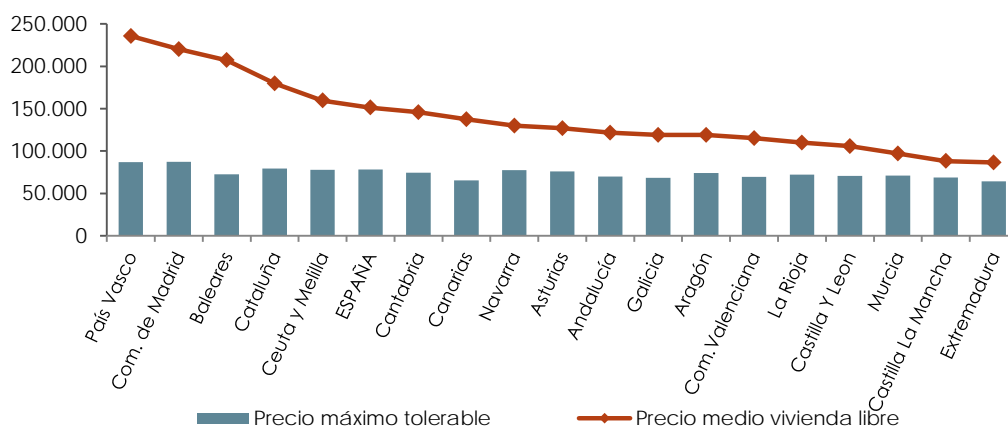
Finalmente, se consulta entre el colectivo de jóvenes sobre las medidas demandadas al Gobierno de Navarra para facilitar el acceso a la vivienda. En este sentido, la mayor parte de los/as jóvenes de Navarra (el 71%) solicita ayudas o subvenciones públicas, tales como: "Subvención / Ayuda al alquiler", "Ayuda a jóvenes o estudiantes", "Ayudas o subvenciones económicas en general" o "Ayudas a compra de vivienda o pago de hipoteca". Por su parte, un tercio de la población joven (32,5%) menciona medidas dirigidas a regular o intervenir en los precios de la vivienda ("Abaratar precio vivienda" y "Abaratar alquileres"). Con menor nivel de mención (19,0%) se alude específicamente a la vivienda protegida como una medida necesaria: "Poner viviendas vacías en venta o alquiler", "Mayor oferta de VPO" o "Fomentar el alquiler protegido".

El esfuerzo económico requerido tanto para acceder a una vivienda de alquiler como a una de compra dificulta la emancipación de la población joven en Navarra

El Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España señala que en Navarra la renta de alquiler supone el 60,8% de los ingresos de la población joven, muy por encima del límite recomendable del 30%, y haciendo prácticamente imposible la emancipación por esta vía. Continuando con la misma fuente, en lo que se refiere a la propiedad, el precio máximo tolerable de compra de vivienda de una persona joven (de 16 a 34 años) en Navarra es 77.460,07 €, muy similar a la media española (78.298,82 €), ambos valores muy por debajo del precio medio de la vivienda libre.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

Gráfico 3.20 Precio máximo tolerable de compra para una persona joven (16 a 34 años) por Comunidades Autónomas*



* La base de muestreo para Navarra es muy reducida, por lo que los datos deben tomarse con cautela.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (2º semestre 2016)

3.3.2 El riesgo o la pérdida de vivienda por embargos o deudas

En Navarra, entre 2013 y 2016 han tenido lugar 1.632 lanzamientos (el 60% de alquiler)

De acuerdo al último informe de Fundación FOESSA, el gasto que la vivienda supone para el conjunto de las familias navarras es de algo más de una tercera parte del gasto total. Asimismo, es muy significativo el volumen de hogares que para pagar su vivienda tienen que realizar un esfuerzo económico tan importante que la renta disponible tras el pago les sitúa bajo el umbral de la pobreza severa.

Según datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial, entre 2013 y 2016 se han producido en Navarra un total de 1.632 lanzamientos. En concreto, en el año 2016, se han dado 416 lanzamientos; la mayoría de ellos (57%) son lanzamientos en viviendas en alquiler (237 en total), mientras que 167 (40%) corresponden a ejecuciones hipotecarias.

Desde un punto de vista evolutivo, las ejecuciones hipotecarias aumentan entre 2013 y 2015, aunque en 2016 vuelven a bajar. Los lanzamientos en régimen de alquiler se mantienen algo más estables y con tendencia a la baja desde 2013. Estas tendencias son similares a nivel estatal, donde en el año 2016 se practicaron un total de 63.037 lanzamientos.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

Cuadro 3.10 Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra y España, 2013-2016

Lanzamientos		2013	2014	2015	2016	Total 2013-2016
Navarra	Por ejecución hipotecaria	98	144	191	167	600
	Por L.A.U. (alquiler)	274	230	240	237	981
	Otros lanzamientos	18	10	11	12	51
	Total	390	384	442	416	1.632
España	Por ejecución hipotecaria	25.811	28.877	29.225	26.397	110.310
	Por L.A.U. (alquiler)	38.141	36.044	35.677	34.193	144.055
	Otros lanzamientos	3.237	3.170	2.457	2.447	11.311
	Total	67.189	68.091	67.359	63.037	265.676

Fuente: Consejo General del Poder Judicial

En cualquier caso, no se debe olvidar que se trata de cifras que plasman una de las problemáticas más graves en el ámbito de la vivienda, que generan en la mayoría de los casos situaciones familiares dramáticas.

Por otro lado, el Plan de Inclusión Social de Navarra ofrece una interesante distribución territorial de los desahucios en Navarra. Según esta información, cabe señalar que el barrio más afectado de Pamplona es Echavacoiz, con una tasa de 4,45 desahucios por mil habitantes, seguidos por San Jorge (2,64‰) y Milagrosa (1,81‰). Fuera de Pamplona, las localidades más afectadas son Berriozar (4,05‰) y Tudela (2,03‰)

Cuadro 3.11 Barrios de Pamplona y poblaciones más afectadas por los desahucios (septiembre de 2014 a septiembre de 2015)

Zona	Población	Nº desahucios	Tasa por 1000 habitantes
Echavacoiz	5.389	24	4,45‰
San Jorge	11.750	31	2,64‰
Milagrosa	14.880	27	1,81‰
Casco Antiguo	10.854	18	1,66‰
Pamplona	195.056	191	0,98‰
Berriozar	9.625	39	4,05‰
Tudela	35.388	72	2,03‰

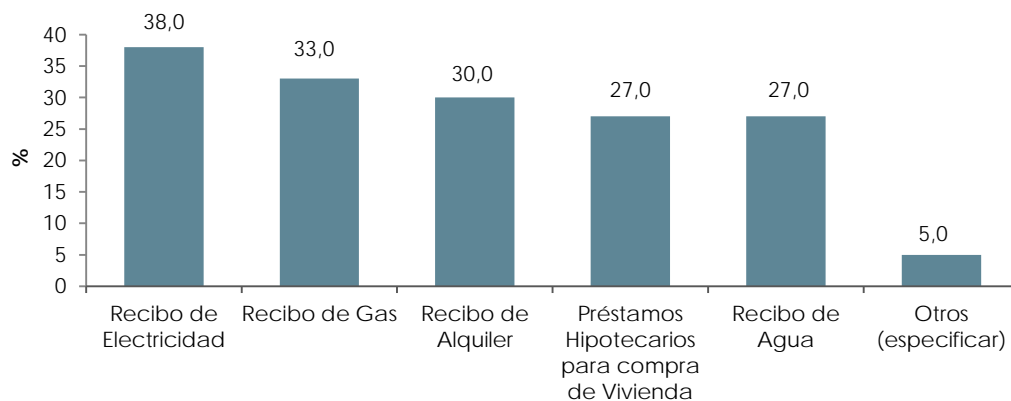
Fuente: Plan de Inclusión Social. Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

Finalmente, en relación con otras posibles deudas o retrasos en los pagos, la Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra (2016) señala que un 3% de la población encuestada (unos 9.000 hogares) ha tenido retrasos en los pagos relacionados con la vivienda.

El tipo de retraso más habitual es el pago del recibo de electricidad, que se da en el 38% de los casos (entre los que afirman haber tenido algún retraso), junto con el recibo del gas (33%). Estos datos ponen de relieve un problema que cada vez cobra más importancia en nuestra sociedad: la pobreza energética. Los retrasos en los pagos del alquiler se dan en un 30% y los retrasos en los pagos de las hipotecas en un 27%.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

Gráfico 3.21 Tipología de retrasos en los pagos vinculados a la vivienda, 2016



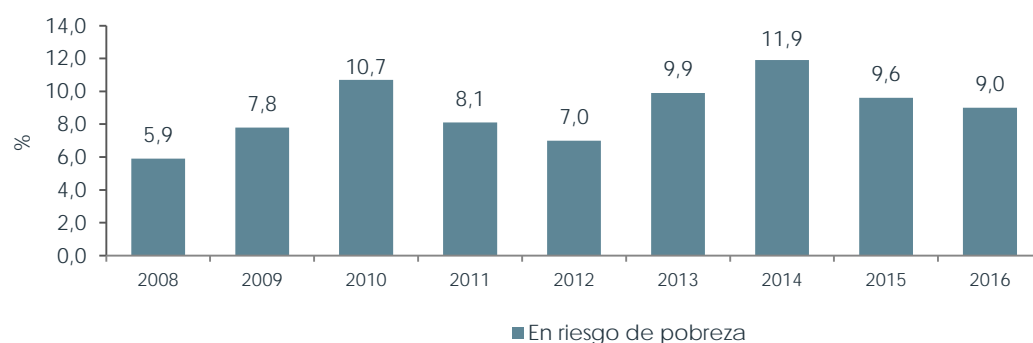
Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra (2016)

3.3.3 Población en situación de exclusión residencial grave

La tasa de riesgo de pobreza relativa disminuye entre 2008 y 2014 en Navarra, mientras que la tasa de riesgo de pobreza anclada aumenta.

De acuerdo a la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, el porcentaje de población en riesgo de pobreza se situó en 2016 en el 9% en Navarra, lo que parece mostrar una mejora tras los años crisis.

Gráfico 3.22 Evolución de la tasa de riesgo de pobreza en Navarra, 2008-2016*



* Los datos de Navarra de la Encuesta de Condiciones de Vida se basan en un muestreo pequeño y los resultados deben tomarse con cautela.

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida, INE

3. Análisis del entorno sociodemográfico

Por otro lado, el Instituto de Estadística de Navarra (IEN) publica desde 2013 la Estadística de renta de la población de Navarra, a partir de datos fiscales. A partir de esos datos, se muestran a continuación las tasas de pobreza relativa y las tasas de pobreza con “umbral anclado en el tiempo” o de “umbral estable” (basándose en el umbral del año 2008, que se mantiene constante en términos reales). Los umbrales relativos señalan que la pobreza disminuye entre 2008 y 2014 en Navarra. Sin embargo, la tasa de riesgo de pobreza anclada revela justamente lo contrario, ya que la tasa aumenta del 21,1% en 2008 al 27,4% en 2014.

Cuadro 3.12 Tasa de riesgo de pobreza relativa y tasa de riesgo de pobreza anclada en 2008, 2013, 2014, y 2015

	2008	2013	2014	2015
Tasa de riesgo de pobreza relativa	25,8	22,3	24,2	23,2
Tasa de riesgo de pobreza anclada	21,1	25,2	27,4	-

Fuente: Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

Desciende el número de personas en situación de exclusión residencial grave en Navarra. No obstante, 3.074 personas han dormido en un albergue en Navarra en 2016.

En 2016, Navarra ofreció 354 plazas a las personas sin hogar, con una ocupación media del 56,4% y un gasto de 232.720 euros, según se desprende de los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística en la Encuesta sobre Centros y Servicios de Atención a Personas sin Hogar.

De acuerdo a los datos facilitados por el Departamento de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra, en el año 2016 un total de 3.074 personas han pernoctado en uno de los tres albergues municipales de la Comunidad Foral de Navarra. En general, la tendencia en los últimos años es a la baja.

En 2016, un total de 1.784 personas diferentes han pasado por un albergue en Pamplona, 982 en Tudela y 308 en Alsasua. No obstante, el número de pernoctaciones totales es mayor ya que hay personas que en un mismo año pernoctan varias noches en los albergues.

Cuadro 3.13 Evolución de las personas sin hogar que han pernoctado en albergues navarros, 2009-2016

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Alsasua	408	420	383	357	384	353	334	308
Pamplona	2.265	2.409	2.804	2.489	2.253	1.941	1.902	1.784
Tudela	1.243	*	2.136	1.282	1.171	1.075	1.071	982
Total	3.916	2.829	5.323	4.128	3.808	3.369	3.307	3.074

*Año 2010 en Tudela: Sin datos

Fuente: Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

3. Análisis del entorno sociodemográfico

3.3.4 Población con ayudas económicas

Con la crisis, han aumentado las personas que solicitan y perciben la Renta Garantizada

De acuerdo al Plan de Inclusión del Observatorio de la Realidad Social de Navarra, un efecto constatado de la crisis es el aumento de las desigualdades sociales y el peligro de encontrarse en situación o riesgo de exclusión.

En Navarra, la principal prestación de derecho subjetivo es la denominada Renta Garantizada (aprobada en la Ley Foral 15/2016, de 11 de noviembre, por la que se regulan los derechos a la Inclusión Social y a la Renta Garantizada). Esta misma prestación se denominó Renta Básica hasta 2012, y posteriormente, Renta de Inclusión Social (RIS).

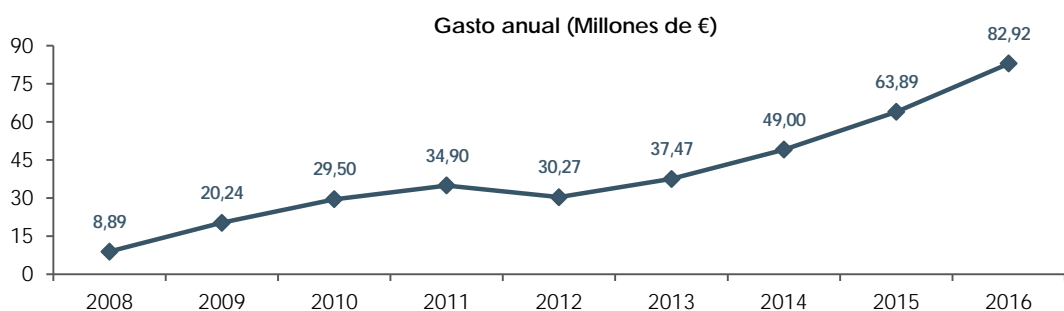
Los datos disponibles muestran que desde el inicio de la crisis han aumentado las personas que solicitan y perciben esta prestación. La tasa de percepción de la RIS ha aumentado paulatinamente hasta situarse en 2016 en el 4,8%. Mientras, el gasto total anual se ha multiplicado por diez desde el año 2008.

Cuadro 3.14 Tasa de percepción de la RIS sobre el total de la población y gasto total, 2008-2016

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tasa RIS	1,1%	2,0%	2,7%	2,9%	3,3%	3,7%	4,2%	4,5%	4,8%
Gasto anual (€)	8.885.361	20.241.369	29.503.081	34.900.616	30.274.234	37.470.648	48.995.631	63.889.570	82.920.585

Fuente: Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

Gráfico 3.23 Evolución del gasto anual en la RIS (Millones de €), 2008-2016

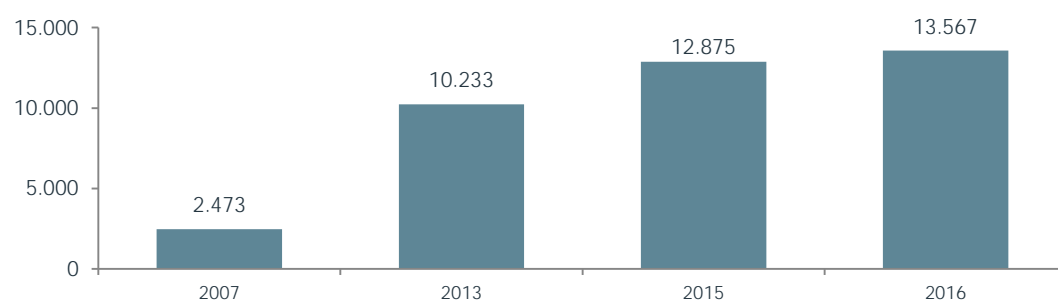


Fuente: Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

Asimismo, el número total de personas solicitantes de la RIS (es decir, unidades familiares receptoras) ha experimentado un crecimiento muy significativo en los últimos años. Mientras en 2007 los solicitantes eran 2.473 personas, en 2013 llegaron a 10.233, y en 2016 a 13.567.

3. Análisis del entorno sociodemográfico

Gráfico 3.24 Personas solicitantes de la RIS en Navarra, 2007, 2013, 2015, 2016



Fuente: Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

Respecto a las características sociodemográficas de las personas solicitantes de la RIS en Navarra, cabe destacar el aumento del peso de la población autóctona entre 2007 y 2016, como consecuencia de la crisis económica.

Cuadro 3.15 Distribución de las personas solicitante de RIS en Navarra, por tipo de colectivo y año, 2007, 2013, 2015 y 2016

%	2007	2013	2015	2016
Población Autóctona no gitana	27,7	40,2	41,6	41,0
Población Autóctona gitana	18,4	9,2	9,0	9,9
Inmigrante Europa	10,4	10,0	9,5	9,6
Inmigrante Latinoamérica	19,6	19,9	18,8	19,4
Inmigrante Magreb	14,8	13,3	12,9	13,1
Inmigrante Resto África	4,2	5,1	5,3	5,3
Otros	4,7	2,2	2,9	1,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Nota: En 2016 se recodificaron algunas variables, pero básicamente el dato general es comparable con años anteriores.

Fuente: Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

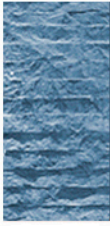
En lo que se refiere al régimen de tenencia de la vivienda entre las personas solicitantes de la RIS, se observa un claro aumento de las personas que residen en una vivienda alquilada.

Cuadro 3.16 Distribución de las personas solicitante de RIS en Navarra, por régimen de tenencia de la vivienda y año, 2007, 2013, 2015 y 2016

%	2007	2013	2015	2016
Alquilada	27,0	39,8	42,4	43,3
Cedida, facilitada	11,4	9,5	9,6	9,8
Realquilada	25,9	22,4	22,3	23,7
Propia, pagándose	12,7	17,4	14,9	13,9
Propia, pagada	6,0	4,3	4,8	4,9
Otras tipologías	17,0	6,5	6,0	4,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Nota: En 2016 se recodificaron algunas variables, pero básicamente el dato general es comparable con años anteriores.

Fuente: Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra



4. Análisis del parque de viviendas

4. Análisis del parque de viviendas

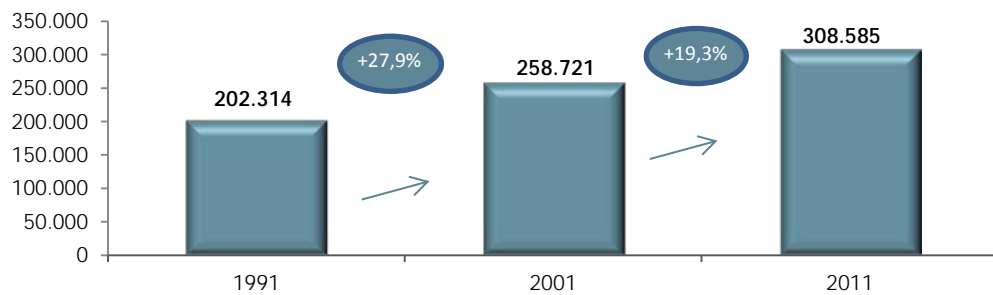
4.1 Evolución del parque de viviendas

4.1.1 Evolución del parque total

El parque de viviendas de Navarra crece sustancialmente entre 1991 y 2011

Según datos del Censo de 2011, el parque de viviendas familiares en Navarra asciende a 308.585 viviendas. Ese mismo año, la población era de 642.051 habitantes, lo que se traduce en aproximadamente una vivienda por cada dos habitantes. Los datos censales muestran que el número de viviendas experimenta un incremento importante (27,9%) entre 1991 y 2001 (de 202.314 viviendas en 1991 a 258.721 viviendas en 2001). Entre 2001 y 2011 el número de viviendas sufre un aumento menor (19,3%). En su conjunto, entre 1991 y 2011 el parque de viviendas de Navarra ha crecido en 106.271 viviendas (52,5%).

Gráfico 4.1 Evolución del parque de viviendas en Navarra, 1991-2011

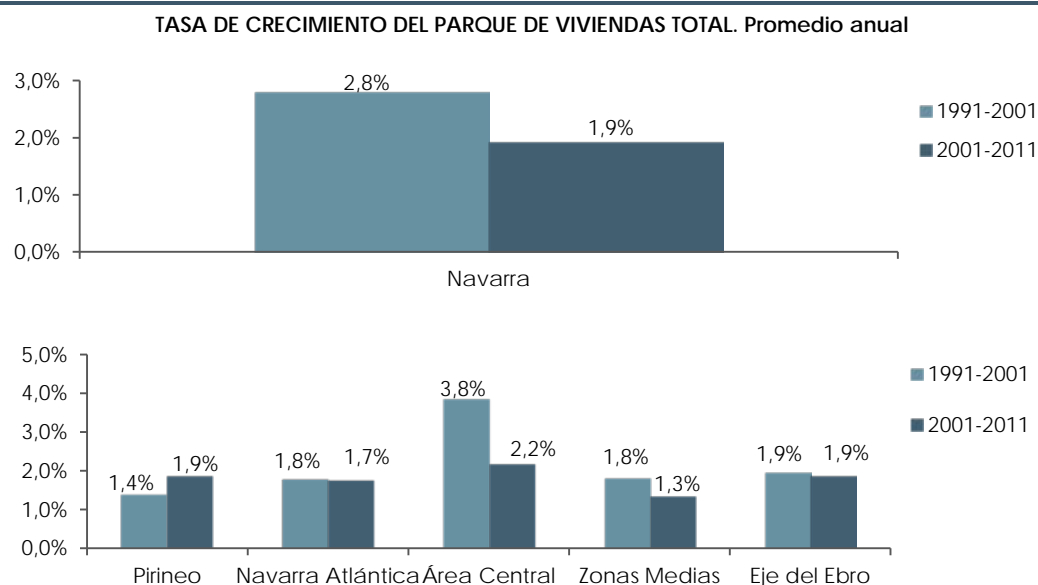


Fuente: Censos de población y viviendas, INE.

Respecto a la tasa de crecimiento del parque de viviendas, destaca el Área Central por ser la zona donde más crece el número de viviendas; en concreto, experimenta un aumento del 3,8% en promedio anual en el período 1991-2001, y de 2,2% entre 2001 y 2011. En el resto de las zonas de la Comunidad Foral no se llega a alcanzar el 2% de incremento en ningún caso. Las tasas más bajas se dan en Zonas Medias (1,8% y 1,3% en los periodos 1991-2001 y 2001-2011 respectivamente) y en Pirineo (1,4% y 1,9% para los periodos 1991-2001 y 2001-2011, respectivamente).

4. Análisis del parque de viviendas

Gráfico 4.2 Tasa de crecimiento del parque de viviendas por zonas de Navarra

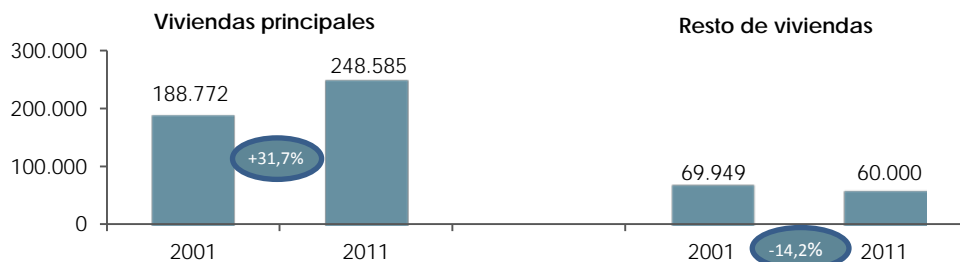


Fuente: Censos de población y viviendas, INE.

Existe un alto aprovechamiento del parque edificado: en 2011 hay 248.585 viviendas principales, el 80,6% del total de las viviendas familiares

Por otro lado, en lo que respecta a las viviendas principales, esto es, las que constituyen la residencia habitual de sus habitantes, en 2011 hay un total de 248.585 viviendas principales en Navarra. Éstas representan el 80,6% del total de las viviendas de la Comunidad Foral. En 2001, el número de viviendas principales es menor (188.772), y además suponen el 73% del total, de modo que tienen un menor peso sobre el total que en 2011. Por otro lado, los datos sobre evolución muestran que las viviendas principales en Navarra han crecido en un 31,7% entre 2001 y 2011, mientras que el resto de las viviendas han descendido en un 14,2%.

Gráfico 4.3 Evolución del parque de viviendas en Navarra, por tipología de vivienda, 2001-2011



Fuente: Censos de población y viviendas, INE.

4. Análisis del parque de viviendas

Por zonas, y según datos de 2011, existe una mayor proporción de viviendas principales en el Área Central, con un 87% de las viviendas consideradas como principales (139.530 viviendas). El resto de las zonas tienen una tasa de viviendas principales inferior a la media navarra (81%). En concreto, la zona del Pirineo es la que tiene la menor tasa, ya que sólo un 62% de las viviendas son principales (4.575 en total).

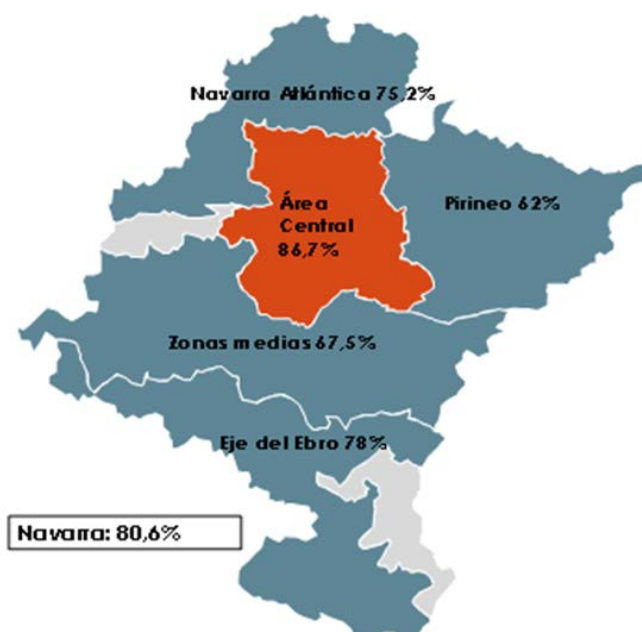
El aprovechamiento del parque de viviendas en Navarra es bastante elevado (81%) y se sitúa por encima del promedio estatal (tasa de viviendas principales del 71%). Considerando algunas comunidades cercanas, cabe señalar que en 2011 el País Vasco tiene una tasa de viviendas principales de 85% y la Rioja de 65%.

Cuadro 4.1 Evolución de la tipología de las viviendas por zonas de Navarra, 2001-2011

	Pirineo	Navarra Atlántica	Área Central	Zona Media	Eje del Ebro	Total Navarra
2001						
Viviendas principales	3.880	15.443	101.426	22.203	45.820	188.772
Resto	2.342	6.813	31.024	12.562	17.208	69.949
Total viviendas familiares	6.222	22.256	132.450	34.765	63.028	258.721
2011						
Viviendas principales	4.575	19.640	139.530	26.610	58.230	248.585
Resto	2.800	6.485	21.465	12.785	16.465	60.000
Total viviendas familiares	7.375	26.125	160.995	39.395	74.695	308.585

Fuente: Censos de población y viviendas, INE

Mapa 4.1 Tasa de viviendas principales en Navarra por zonas. 2011.



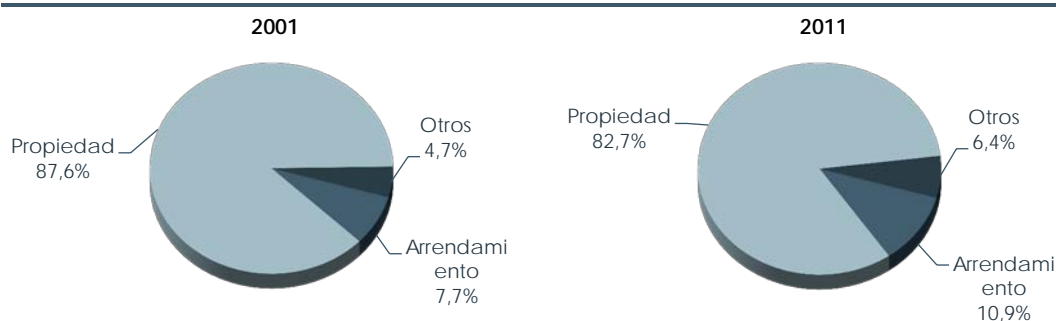
Fuente: Censos de población y viviendas, INE

4. Análisis del parque de viviendas

Aunque predomina el régimen de tenencia en compra, el peso del alquiler crece.

Por otro lado, y en relación con el régimen de tenencia, el Censo de 2011 indica que, entre las viviendas principales, 205.220 son viviendas en propiedad (83%), 27.140 están en régimen de alquiler (11%), mientras que 15.990 están clasificadas bajo otro régimen (6%). En comparación con los datos del Censo de 2001, se observa que el porcentaje de viviendas en alquiler ha aumentado entre 2001 y 2011 (en 2001 el 8% de las viviendas principales eran alquiladas), mientras que la propiedad ha disminuido (886% de las viviendas familiares eran viviendas en propiedad en 2001).

Gráfico 4.4 Régimen de tenencia de las viviendas principales. Navarra. 2001-2011



Fuente: Censo de población y viviendas (INE).

Por otro lado, la Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra (2016) arroja los siguientes resultados: predomina el régimen de tenencia en compra, con un 85%, mientras que el alquiler se da en el 13% de los casos, y el 2% restante se refiere a vivienda facilitada gratuita o semi-gratuitamente. Aun tratándose de fuentes de información diferentes (el Censo por un lado, y la Encuesta de Vivienda de Navarra, por otro), la tendencia parece indicar que está aumentando la tasa de viviendas en alquiler.

Considerando las distintas zonas de Navarra, el Área Central tiene la mayor tasa de viviendas en alquiler (12,5% según el Censo de 2011; 16% según la Encuesta de Vivienda de 2016), seguida del Eje del Ebro (11,2% según el Censo de 2011; 12% según la Encuesta de Vivienda de 2016). Por el contrario, las tasas de alquiler más bajas se dan en el norte de Navarra, tanto en Pirineo como en Navarra Atlántica.

En número absolutos, el Área Central concentra cerca del 60% de todas las viviendas en alquiler de la Comunidad Foral, con unas 17.095 viviendas en alquiler.

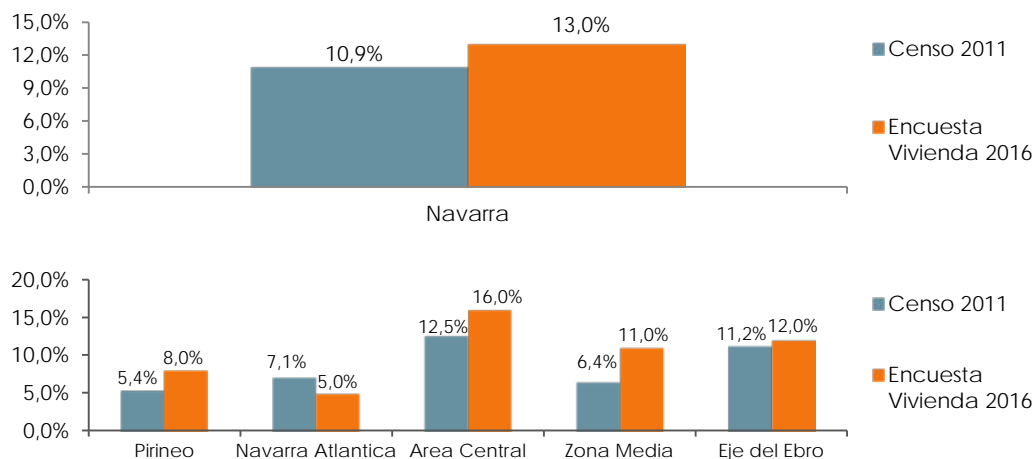
Cuadro 4.2 El parque de viviendas principal según régimen de tenencia por zonas. 2011

Nº	Pirineo	Navarra Atlántica	Área Central	Zonas Medias	Eje del Ebro	Total
Alquiler	235	1.385	17.095	1.895	6.530	27.140
Propiedad	3.695	16.385	111.805	25.185	48.150	205.220
Otro Régimen	495	1.880	7.750	2.325	3.540	15.990
Total	4.425	19.650	136.650	29.405	58.220	248.350

Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

4. Análisis del parque de viviendas

Gráfico 4.5 Tasa de viviendas en alquiler por zonas de Navarra



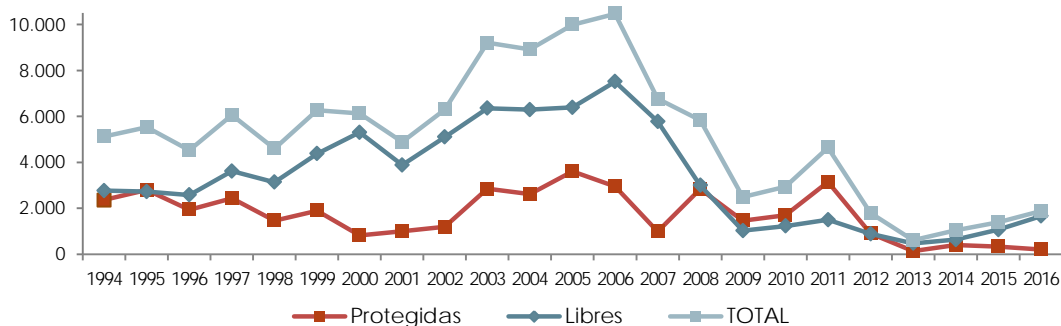
Fuente: Censo de población y viviendas (INE) y Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra

4.1.2 Evolución de la construcción de vivienda

Lenta recuperación del mercado libre desde 2013, tras su espectacular caída con la crisis, mientras el mercado protegido permanece estancado.

La crisis supuso el desplome del sector de la construcción y el fin de la expansión del mercado inmobiliario. Mientras que en el periodo 2000-2006 se iniciaban en torno a 5.000-6.000 viviendas libres al año, desde 2007 comienza una fuerte caída que lleva a un mínimo de 478 viviendas en 2013. En los últimos 3 años, la edificación de vivienda libre ha ido recuperándose timidamente, con 1.664 viviendas iniciadas en 2016.

Gráfico 4.6 Evolución de las viviendas libres iniciadas en Navarra, 1994 - 2016



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

En cuanto al mercado protegido, en el periodo 1994-2016 se han iniciado una media aproximada de 2.000-3.000 viviendas al año, cifra que ha experimentado una fuerte caída, de la que parece que aún no se ha recuperado. En 2016 fueron iniciadas sólo 214 viviendas.

4. Análisis del parque de viviendas

Respecto al tipo de vivienda protegida iniciada, la mayor parte de la vivienda es VPO (Vivienda de Protección Oficial), mientras que la VPP (Vivienda de Precio Pactado) es casi inexistente. Desde el año 2.000, se han iniciado 27.182 viviendas protegidas en total; 18.403 han correspondido a la modalidad de VPO (68% de la vivienda protegida iniciada), 7.802 eran VPT (28,7%) y 977 VPP (3,6%).

Cuadro 4.3 Evolución de las viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2016

Año	Libres	Protegidas*				Total
		VPO	VPT	VPP	Total	
1994	2.767	2.161	203	--	2.364	5.131
1995	2.729	2.596	208	--	5.168	5.533
1996	2.583	1.868	75	--	4.747	4.526
1997	3.622	2.412	22	--	4.377	6.056
1998	3.139	1.439	27	--	3.900	4.605
1999	4.376	1.892	8	--	3.366	6.276
2000	5.307	661	167	--	2.728	6.135
2001	3.883	853	148	--	1.829	4.884
2002	5.105	984	210	--	2.195	6.299
2003	6.355	2.018	837	--	4.049	9.210
2004	6.298	1.804	819	--	5.478	8.921
2005	6.389	2.226	1.377	--	6.226	9.992
2006	7.517	1.861	1.088	--	6.552	10.466
2007	5.782	516	321	149	3.935	6.768
2008	2.996	1.863	919	56	3.824	5.834
2009	1.028	921	328	217	4.304	2.494
2010	1.231	1.367	337	--	3.170	2.935
2011	1.501	1.671	917	555	4.847	4.644
2012	889	796	106	--	4.045	1.791
2013	478	67	74	--	1.043	619
2014	636	406	--	--	547	1.042
2015	1.068	248	81	--	735	1.397
2016	1.664	141	73	--	543	1.878

Fuente: Informe Oferta de Vivienda en la Comunidad Foral de Navarra 2016.

Por zonas, se observa que la zona de Pamplona y Comarca aglutina el 100% de la vivienda protegida iniciada en el año 2016 (214 viviendas). Respecto a la vivienda libre, el 74% se inicia en Pamplona y Comarca (1.035 viviendas), mientras que el 26% restante se inicia en el resto de Navarra (434 viviendas).

Cuadro 4.4 Nº de viviendas nuevas iniciadas por zonas, 2016

Zonas	Protegidas			Libres	Total
	VPO	VPT	Total		
Pamplona y Comarca	141	73	214	1.230	1.444
Pamplona	60	17	77	1.035	1.112
Zizur Mayor	-	-	-	32	32
Sarriguren	81	-	81	-	81
Orkoien	-	-	-	6	6
Noáin	-	-	-	1	1
Mutilva	-	-	-	99	99
Huarte	-	56	56	26	82
Gorraiz	-	-	-	3	3
Cizur Menor	-	-	-	1	1
Cordovilla	-	-	-	4	4
Burlada	-	-	-	22	22
Berriosuso	-	-	-	1	1
Resto de Navarra	-	-	-	434	434
Total	141	73	214	1.664	1.878

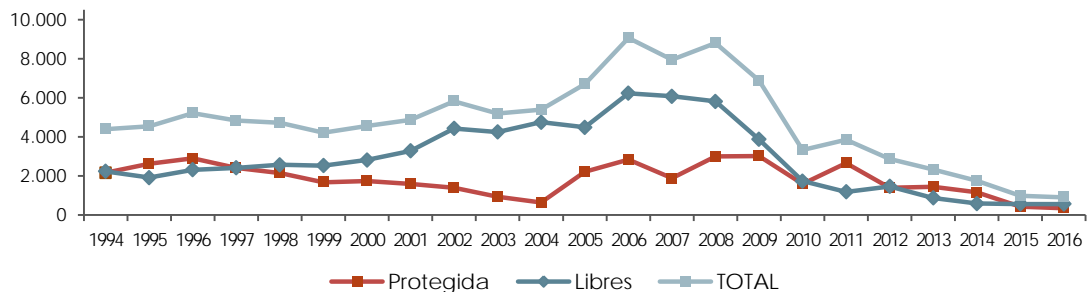
Fuente: Informe Oferta de Vivienda en la Comunidad Foral de Navarra 2016.

4. Análisis del parque de viviendas

Por otro lado, y respecto a las viviendas terminadas, la vivienda terminada libre sigue una tendencia creciente hasta 2006, año en que se terminan 6.226 viviendas, pero se desploma a partir de 2008. En 2015 se alcanza un mínimo de 560 viviendas terminadas, y en 2016 aún se mantienen esas cifras (562 viviendas).

En relación con el mercado protegido, a partir de 2011 (año en que se terminan 2.658 viviendas), cae el número de viviendas protegidas terminadas. En el año 2016 sólo llegaron a terminarse 348 viviendas.

Gráfico 4.7 Evolución de las viviendas terminadas en Navarra, 1994 - 2016



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Cuadro 4.5 Evolución de las viviendas terminadas en Navarra. 1994-2016

Año	Libres	Protegidas*				Total
		VPO	VPT	VPP	Total	
1994	2.231	2.127	35		2.162	4.393
1995	1.918	2.324	304		2.628	4.546
1996	2.319	2.554	339		2.893	5.212
1997	2.412	2.209	202		2.411	4.828
1998	2.567	2.149			2.149	4.716
1999	2.531	1.673	2		1.675	4.206
2000	2.818	1.697	47		1.744	4.562
2001	3.278	1.524	69		1.593	4.871
2002	4.432	1.342	48		1.390	5.822
2003	4.251	731	207		938	5.189
2004	4.749	473	172		645	5.394
2005	4.485	1.855	359		2.214	6.699
2006	6.226	1.896	933		2.829	9.055
2007	6.071	1.185	694		1.879	7.950
2008	5.812	1.992	1.000		2.992	8.804
2009	3.872	1.724	1.287		3.011	6.883
2010	1.738	1.019	359	205	1.583	3.321
2011	1.189	1.833	825		2.658	3.847
2012	1.467	1.031	367		1.398	2.865
2013	878	893	469	84	1.446	2.324
2014	591	493	350	322	1.165	1.756
2015	560	425			425	985
2016	562	253	95		348	910

* VPO: Vivienda de Protección Oficial; VPT: Vivienda de Precio Tasado; VPP: Vivienda de Precio Pactado

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

4. Análisis del parque de viviendas

Por zonas, el 94% de la vivienda protegida terminada en 2016 (326 viviendas) está concentrada en Pamplona y Comarca. En concreto, en la ciudad de Pamplona se terminaron 151 viviendas protegidas (43,4% del total). Respecto a la vivienda libre terminada en 2016, el 49% se termina en la zona de Pamplona y Comarca (275 viviendas), y el 51% se reparte por el resto del territorio, donde destaca la Ribera de Tudela, con 66 viviendas libres terminadas.

Cuadro 4.6 N° de viviendas nuevas terminadas en al año 2016 según zonas de Navarra

Zonas	Protegidas			Libres	Total
	VPO	VPT	Total		
Pamplona y Comarca	231	95	326	275	601
Pamplona	151	-	151	210	361
Mutilva	56	-	56	11	67
Huarte	--	-	--	24	24
Burlada	--	95	95	--	95
Berriozar	24	-	24	1	25
Otros	--	-	--	29	29
Comarca de Tafalla	-	-	--	30	30
Ribera de Tudela	14	-	14	66	80
Ribera del Ebro	-	-	-	27	27
Tierra Estella	-	-	-	43	43
Valles Cantábricos	8	-	8	44	52
Valles Pirenaicos	-	-	-	21	21
Valles Precantábricos	-	-	-	36	36
Valles Prepirenaicos	-	-	-	20	20
Totales	253	95	348	562	910

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

4.1.3 La vivienda vacía

La Encuesta de Vivienda de Navarra de 2016 estima que existen cerca de 24.500 viviendas vacías

La cuantificación y caracterización de la vivienda vacía es uno de los objetivos de la mayoría de las políticas de vivienda con el fin de diseñar programas dirigidos a movilizar estas viviendas e incrementar la oferta en régimen de alquiler a precios asequibles. Sin embargo, la identificación de estas viviendas es una tarea difícil, partiendo de la base de la dificultad que entraña la propia definición de vivienda vacía.

En el caso de la Comunidad Foral de Navarra, existen dos fuentes de interés para estimar el número de viviendas vacías. Por un lado, el Censo de Población y Viviendas de 2011 revela que en Navarra el 11,5% de las viviendas están vacías (35.465 viviendas en total). Por otro lado, la Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra de 2016, estima que existen cerca de 24.500 viviendas vacías (7,9% del total de viviendas de Navarra).

Uno de los principales factores a tener en cuenta de cara a la puesta en marcha de un programa de movilización de vivienda vacía es la necesidad de encaje entre la oferta y la demanda, esto es, comprobar si existe vivienda desocupada y habitable allí donde hay demanda de vivienda.

Por zonas, el Área Central es el ámbito donde existe una menor tasa de viviendas vacías (8,7% según el Censo de 2011; 4,8% según la Encuesta de Vivienda de Navarra de 2016). Mientras, las mayores tasas de vivienda vacía se dan en las zonas de Navarra de Atlántica (17,2% según el Censo de 2011; 12,5% según la Encuesta de Vivienda de Navarra de 2016) y Zonas Medias (15% según el Censo, y 14% según la Encuesta de Vivienda).

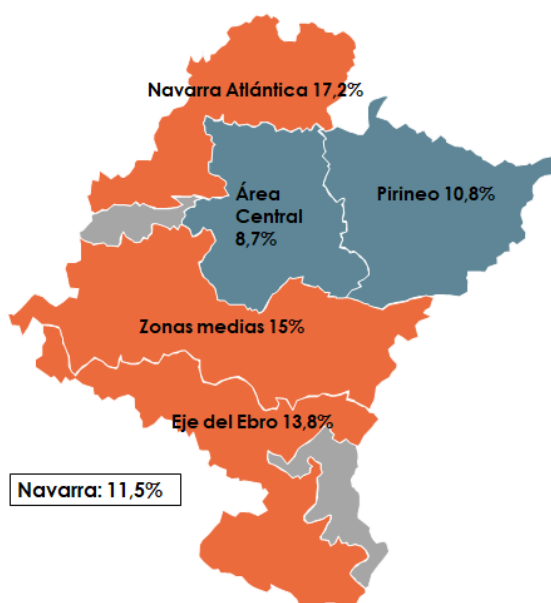
4. Análisis del parque de viviendas

Cuadro 4.7 La vivienda vacía en Navarra, por zonas

	Censo 2011		Encuesta de Vivienda de Navarra 2016	
	%	Total	%	Total
Pirineo	10,8%	800	11,8%	700
Navarra Atlántica	17,2%	4.490	12,5%	3.000
Área Central	8,7%	13.985	4,8%	8.300
Zonas Medias	15,0%	5.915	14%	4.700
Eje del Ebro	13,8%	10.275	10,9%	7.800
Total	11,5%	35.465	7,9%	24.500

Fuente: Censo de población y viviendas 2001 (INE) y Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016

Mapa 4.2 Tasa de viviendas vacías en Navarra por zonas, Censo de 2011.



Fuente: Censos de población y viviendas, INE

Por último, cabe mencionar el Informe sobre la Vivienda en Pamplona, elaborado en el año 2015 por el Ayuntamiento, que realiza una estimación de la vivienda vacía en la capital navarra. El estudio parte de una estimación de las viviendas que estarían ocupadas con seguridad realizada teniendo en cuenta los datos del Padrón (hojas padronales), los resultados de la Encuesta de Vivienda y los estudios realizados por universidades para determinar el número de pisos de estudiantes.

Con todo ello, se concluye que del total de viviendas dadas de alta en el Catastro (89.796) en Pamplona, existen un total de 79.532 viviendas que estarían ocupadas (88,6%). Por tanto, el resto de viviendas (10.264 viviendas), que suponen 11,4% del total de viviendas registradas en el Catastro, podrían ser consideradas como viviendas vacías. Frente a este dato, el estudio estima que 5.426 (6% del total) son viviendas vacías con seguridad, basándose en procesos de muestreo por rutas y sus estudios de vivienda. Las demás viviendas (4.388, o 5,4% del total), serían viviendas secundarias, cuya condición de "vivienda vacía" estaría por confirmar.

4. Análisis del parque de viviendas

Cuadro 4.8 Situación de la vivienda en Pamplona, 2015

	Total	%
(A) Viviendas dadas de alta en Catastro	89.796	100%
(B) Viviendas ocupadas con seguridad	79.532	88,6%
Estimación de viviendas vacías (A) - (B)	10.264	11,4%
<i>Viviendas vacías con seguridad</i>	5.426	6,0%
<i>Viviendas secundarias, con su situación "por confirmar"</i>	4.838	5,4%

Fuente: Informe sobre la Vivienda en Pamplona. Ayuntamiento de Pamplona. 2015

4.2 Caracterización del parque de viviendas

4.2.1 Situación del parque de viviendas

El parque de viviendas tiene una antigüedad media de 54 años y más de la mitad de las viviendas fueron edificadas antes de 1980

El 54% de las viviendas de Navarra ha sido construida antes de 1980 (166.000 viviendas). Estas viviendas carecen de aislamiento térmico y sus consumos energéticos en calefacción oscilan entre 90 y 180 KWH/M2 al año, consumo muy superior a las exigencias actuales (CTE). La mayor parte de las viviendas se construyeron entre 1920 y 1980, en las periferias de los pueblos y ciudades de Navarra. La primera normativa que introduce parámetros de eficiencia energética data de 1979, por lo que cabe suponer que la mayor parte de las edificaciones anteriores a esa fecha, con la salvedad de aquellas que hayan realizado intervenciones en este sentido, carecerán de los aislamientos adecuados que garantizan una adecuada eficiencia energética.

Cuadro 4.9 Parque de viviendas de Navarra según antigüedad, Censo de 2011

	Total	%
Antes de 1900	30.370	9,9
1900-1920	5.905	1,9
1921-1940	6.700	2,2
1941-1950	7.705	2,5
1951-1960	22.790	7,4
1961-1970	45.375	14,7
1971-1980	47.420	15,4
1981-1990	28.370	9,2
1991-2001	45.620	14,8
2002-2011	62.090	20,2
No consta	5.405	1,8
Total	307.750	100,0

Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

Existen importantes diferencias entre zonas (45 años de media en el Área de Pamplona, frente a los 67 años de la zona del Pirineo).

Por ámbitos geográficos se observan importantes diferencias en cuanto a la antigüedad del parque. Así, mientras las viviendas edificadas en la zona media en la que se sitúa Pamplona presentan una antigüedad media de 45 años, (fruto del intenso ritmo constructivo de las últimas décadas), en el Pirineo la antigüedad media de las viviendas se eleva a los 67 años.

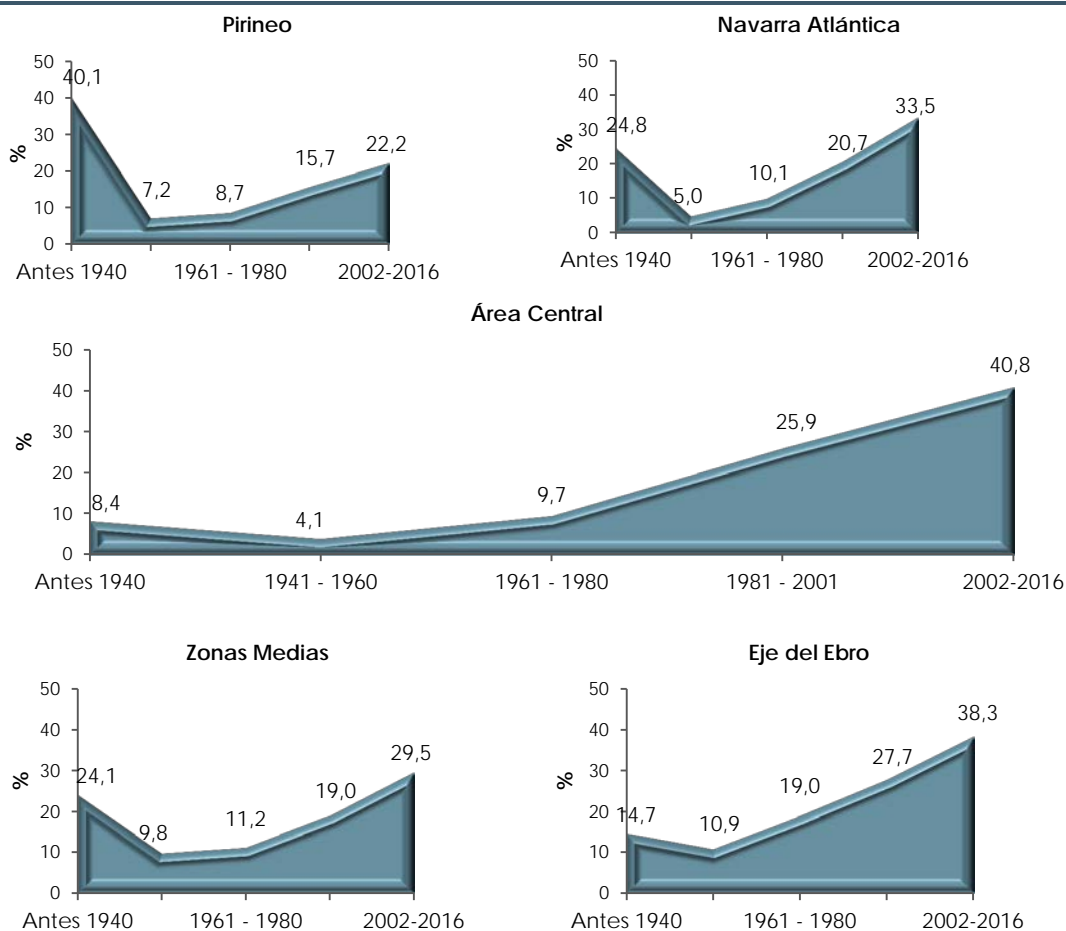
4. Análisis del parque de viviendas

Cuadro 4.10 Parque de viviendas de Navarra según antigüedad por zonas de Navarra

	Pirineo	Navarra Atlántica	Área Central	Zonas Medias	Eje del Ebro	No consta	Total
Antes de 1900	2.410	5.835	9.360	6.590	6.075	100	30.370
1900-1920	285	430	1.385	1.670	2.090	45	5.905
1921-1940	130	205	2.430	1.100	2.810	25	6.700
1941-1950	90	660	2.675	1.025	3.205	50	7.705
1951-1960	390	1.765	10.140	2.220	8.160	115	22.790
1961-1970	625	2.970	28.050	4.135	9.325	270	45.375
1971-1980	550	4.005	26.030	5.120	11.135	580	47.420
1981-1990	460	2.165	12.450	4.665	8.305	325	28.370
1991-2001	680	2.795	25.330	5.720	10.910	185	45.620
2002-2011	1.350	4.005	37.775	6.315	10.805	1.840	62.090
No consta	70	1.270	1.915	290	1.850	10	5.405
Total	7.040	26.105	157.540	38.850	74.670	3.545	307.750

Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

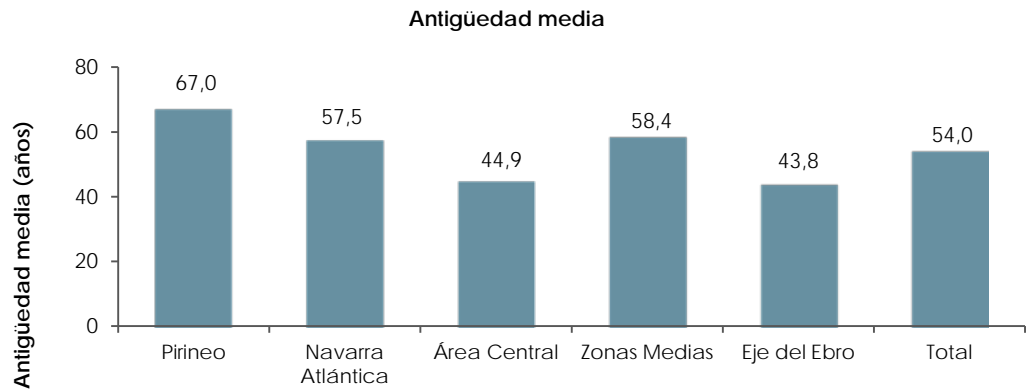
Gráfico 4.8 Distribución del parque de viviendas según antigüedad por zonas de Navarra



Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

4. Análisis del parque de viviendas

Gráfico 4.9 Antigüedad media de las viviendas principales por zonas de Navarra

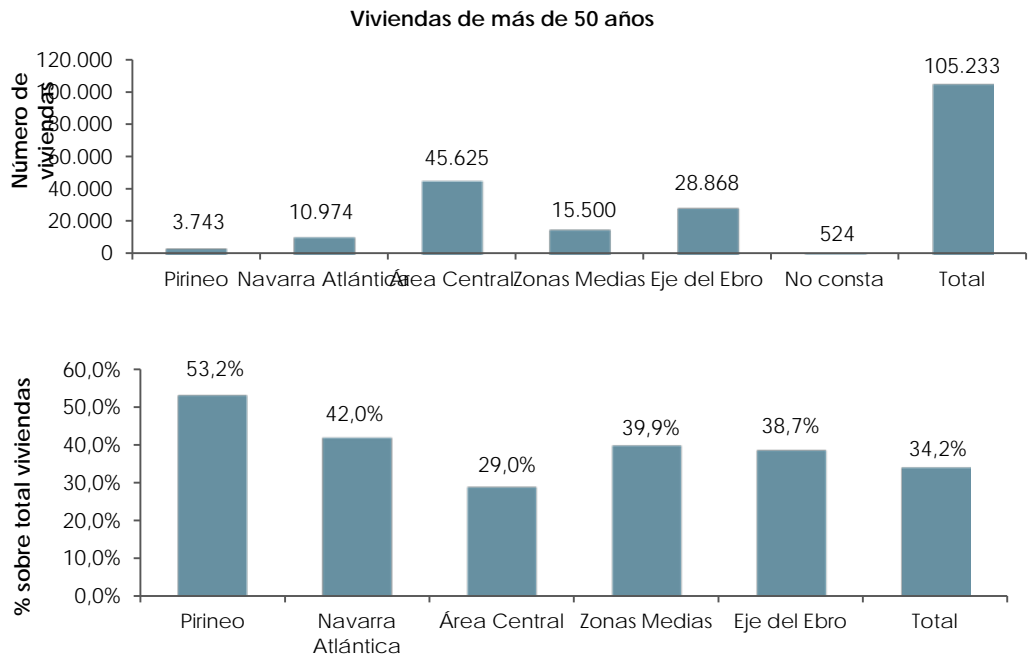


Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

Aproximadamente 100.000 viviendas tienen 50 años o más en Navarra

Si se toma en consideración las viviendas que cuentan con 50 años o más, viviendas que tienen la obligación de someterse a una IEE (Informe de Evaluación del Edificio) antes del 30 de junio de 2018, se estima que en Navarra 105.000 viviendas tienen 50 años o más (fueron edificadas con anterioridad a 1968). Se comprueba una importante concentración de estas viviendas en el Área Central (45.625 viviendas), pero también en el Eje del Ebro (28.868 viviendas).

Gráfico 4.10 Viviendas de más de 50 años por zonas de Navarra



Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

4. Análisis del parque de viviendas

En cuanto al estado de conservación del parque de viviendas actual, aspecto también clave para prevenir y detectar ámbitos de degradación urbana, el INE define el estado de las viviendas como ruinoso, malo, deficiente y bueno.

Se toma como indicador el porcentaje de viviendas que se encuentran ubicadas en un edificio en estado ruinoso o malo. Estado ruinoso quiere decir que el edificio se encuentra apuntalado o se está tramitando la declaración oficial de ruina o ya existe tal declaración. Solo se censan si están habitados o tienen algún local activo. Según el Censo de 2011, en Navarra se cuantificaban 510 viviendas en esta situación.

En cuanto al mal estado, que implica la existencia de grietas acusadas o abombamientos en sus fachadas, hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos, o que la sustentación del edificio ha cedido, se estima que en Navarra había en 2011 unas 1.175 viviendas en dicha situación.

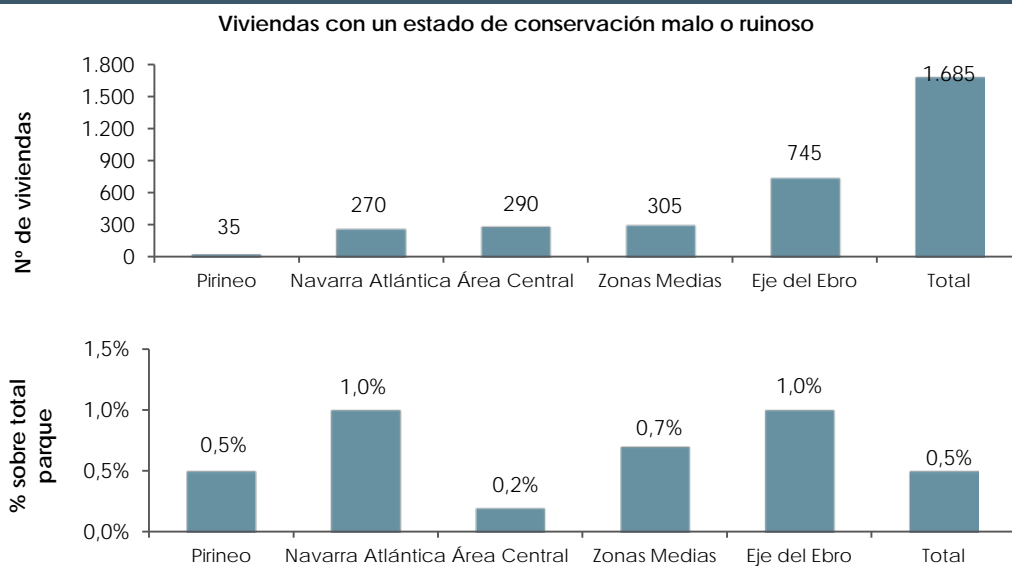
Cuadro 4.11 Parque de viviendas de Navarra según estado de conservación

	Pirineo	Navarra Atlántica	Área Central	Zonas Medias	Eje del Ebro	Sin información	Total
Ruinoso	5	105	70	75	230	25	510
Malo	30	165	220	230	515	15	1.175
Deficiente	150	855	1.300	1.110	2.400	20	5.835
Bueno	6.815	23.715	154.020	40.595	69.665	15	294.825
No consta	70	1.270	1.915	290	1.850	10	5.405
Total	7.070	26.110	157.525	42.300	74.660	85	307.750

Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

Por ámbitos geográficos, destaca la concentración de viviendas en mal estado o ruinoso en la zona del Eje del Ebro (con 745 viviendas en dicha situación según el Censo de 2011).

Gráfico 4.11 Viviendas con un estado de conservación malo o ruinoso en Navarra



Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

4. Análisis del parque de viviendas

El 52% de las viviendas de Navarra no son accesibles

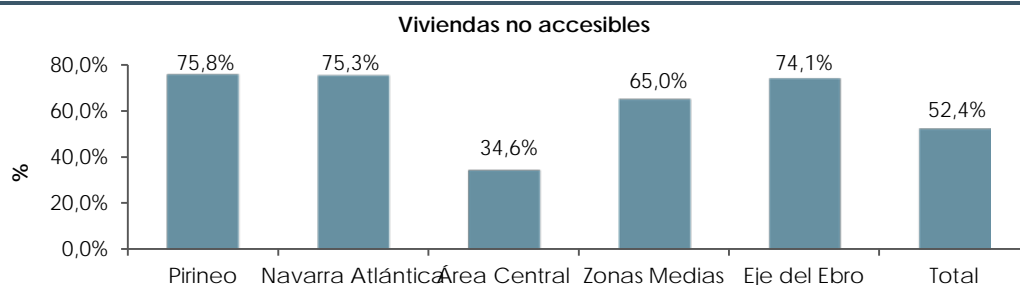
En Navarra ha mejorado sustancialmente la accesibilidad de los edificios gracias a la implantación de numerosos ascensores. No obstante, hay que decir que atendiendo a la estadística del Censo de 2011, el 52% de las viviendas navarras carecen de accesibilidad, por lo que una persona en silla de ruedas no podría acceder por sus propios medios a estas viviendas. La vivienda de la zona central registra unos niveles de accesibilidades mejores que el resto de Navarra.

Cuadro 4.12 Parque de viviendas con criterios de accesibilidad por zonas de Navarra

Número de viviendas	Pirineo	Navarra Atlántica	Área Central	Zonas Medias	Eje del Ebro	Sin información	Total
Accesible	1.645	5.180	101.165	13.345	17.450	2.360	141.145
No accesible	5.370	19.660	54.475	25.280	55.355	1.060	161.200
No consta	70	1.270	1.915	290	1.850	10	5.405
Total	7.080	26.125	157.535	38.885	74.690	3.435	307.750
% de no accesibilidad	75,8	75,3	34,6	65,0	74,1	30,9	52,4

Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

Gráfico 4.12 Viviendas no accesibles por zonas de Navarra



Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

En cuanto a la disponibilidad de ascensor, los datos de 2011 revelan que el 53% de las viviendas carece de ascensor⁵ (162.485 viviendas de Navarra no disponen de ascensor). La no disponibilidad de ascensor es mucho más baja en el caso del Área Central: tan sólo el 28% de las viviendas de la zona de Pamplona carece de ascensor.

Cuadro 4.13 Viviendas con y sin ascensor por zonas de Navarra

Número de viviendas	Pirineo	Navarra Atlántica	Área Central	Zonas Medias	Eje del Ebro	Total
Con ascensor	630	3.975	114.185	7.580	14.305	140.680
Sin ascensor	6.490	20.860	44.845	30.945	58.545	162.485
No consta	70	1.270	1.915	290	1.850	5.435
Total	7.200	26.125	160.925	38.820	74.690	308.600
% sin ascensor	90,1	79,8	27,9	79,7	78,4	52,7

Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

⁵ Estos datos incluyen las viviendas unifamiliares.

4. Análisis del parque de viviendas

Los datos del Censo de 2011 permiten cuantificar las viviendas que carecen de ascensor y que además se ubican en edificios de 4 plantas o más. De este modo, se sabe que en Navarra aproximadamente 34.000 viviendas que se encuentran en edificios de 4 o más plantas carecían en 2011 de ascensor. Algo más de la mitad de estas viviendas sin ascensor ubicadas en edificios de 4 plantas o más se localizan en el Área Central de la comarca de Pamplona.

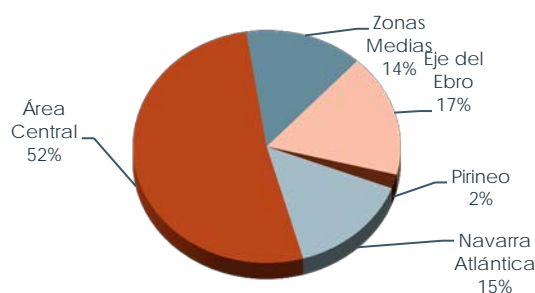
A este respecto es preciso tener en cuenta el elevado volumen de actuaciones en materia de rehabilitación y mejora de la accesibilidad que se han llevado a cabo en la última década en Navarra, por lo que esta cifra en la actualidad se habrá reducido significativamente.

Cuadro 4.14 Viviendas con y sin ascensor según número de plantas

Número de viviendas	1 Planta	2 Plantas	3 Plantas	4 Plantas	5 o más Plantas	No consta	TOTAL
Con ascensor	0	1.110	7.020	22.290	110.260	0	140.680
Sin ascensor	17.530	68.975	42.220	17.115	16.630	0	162.485
No consta	125	360	885	445	675	2.945	5.435
Total	17.655	70.445	50.125	39.850	127.580	2.945	308.600

Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

Gráfico 4.13 Distribución de las viviendas sin ascensor en edificios de 4 plantas o más por zonas de Navarra



Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

4.2.2 Los Informes de Evaluación de Edificios (IEE)

4.757 edificios de Navarra tienen obligación de realizar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) y la han realizado 337 en edificios con obligación

El IEE tiene por objeto favorecer la conservación y rehabilitación del parque de edificios de viviendas y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, asegurando su seguridad, salubridad y accesibilidad de forma que no supongan riesgos para sus usuarios/as, no se produzca un deterioro evitable de los edificios y se conozca la eficiencia energética de los edificios.

De este modo, los/as propietarios/as adquieren la obligación de contar con el informe en los plazos establecidos. La normativa del Informe de Evaluación de Edificios establece un calendario para la realización de dichos informes, según el cual a enero de 2017 debían haber pasado el IEE todos los edificios de más de 100 años. Por su parte, los edificios que alcanzaron los 50 años a finales de 2013 tienen de plazo hasta el 1 de enero de 2018 para realizar la inspección técnica. Se detalla en la tabla adjunta el resto de los plazos establecidos.

4. Análisis del parque de viviendas

Cuadro 4.15 Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)

Antigüedad del edificio	Plazo
Edificios de más de 100 años	1 de enero de 2017
Fecha en la que se alcanzan los 50 años	
• 31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2018
• 2014-2015-2016	1 de enero de 2019
• 2017-2018	1 de enero de 2020
• 2019	1 de enero de 2021
• A partir del 1 de enero 2020	Antes de 1 año desde que se adquiere la antigüedad de 50 años

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Hasta 2016 se han realizado en Navarra un total de 444 Informes de Evaluación de Edificios, de los que 337 corresponden a edificios con obligación por ser centenarios (de 4.757) y 107 edificios sin obligación. Del total de IEE realizadas, prácticamente la totalidad se han realizado en el Área Central (418).

Cuadro 4.16 Informes de Evaluación de Edificios realizados por municipios en Navarra

Datos hasta 2016	Número			% vertical
	NO CENTENARIOS (No obligatorios)	CENTENARIOS (Obligatorios)	TOTAL	
Ansoáin	0	1	1	0,2
Aoiz	2	0	2	0,5
Beriáin	1	0	1	0,2
Burlada	9	0	9	2,0
Estella-Lizarra	2	4	6	1,4
Etxarri-Aranatz	1	0	1	0,2
Huarte	2	1	3	0,7
Irurtzun	0	1	1	0,2
Lakuntza	0	1	1	0,2
Leitza	1	0	1	0,2
Lesaka	0	1	1	0,2
Olazti/Olazagutía	1	0	1	0,2
Pamplona	82	320	402	90,5
Tafalla	0	0	0	0,0
Tafalla	5	2	7	1,6
Tudela	0	1	1	0,2
Uharte-Arakil	0	1	1	0,2
Urdazubi/Urdax	0	1	1	0,2
Urritza	0	1	1	0,2
Uterga	0	1	1	0,2
Zizur Mayor	1	1	2	0,5
TOTAL	107	337	444	100,0

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

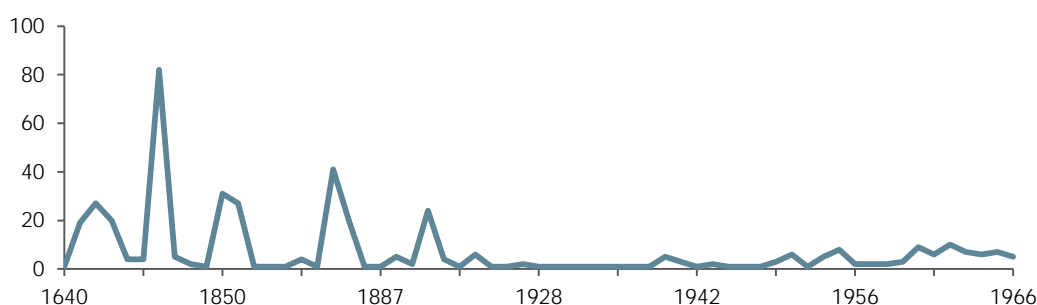
4. Análisis del parque de viviendas

Cuadro 4.17 Año de construcción de los IEE realizados en Navarra

Año de construcción	Número	%
Antes de 1900	325	73,2%
1900-1939	23	5,2%
1940-1959	46	10,4%
1960-1979	50	11,3%
Total	444	100%

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Gráfico 4.14 Año de construcción de los IEE realizados en Navarra



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

El informe indica las deficiencias o patologías que pueden apreciarse con los sentidos. No tiene por objeto la detección de daños ocultos que no hayan manifestado síntomas apreciables. De los resultados de los IEE realizados en Navarra se desprende que un 3,8% de los edificios inspeccionados se ha considerado como no apto, es decir, con deficiencias graves o muy graves que suponen peligro para las personas o requieren obras de más de un año de duración. Por su parte, en el 15,5% de los informes se obtiene como resultado una situación de no apto provisionalmente, por tener deficiencias graves que pueden subsanarse en un periodo inferior a un año y no suponen peligro para usuarios o viandantes.

Cuadro 4.18 Resultado final del IEE realizadas en Navarra

Resultado	No obligatorios		Obligatorios (centenarios)		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Apto	30	28,0	115	34,1	145	32,7
Apto con deficiencias leves	56	52,3	157	46,6	213	48,0
No apto	1	0,9	16	4,7	17	3,8
No apto provisionalmente	20	18,7	49	14,5	69	15,5
TOTAL	107	100,0	337	100,0	444	100,0

- APTO: Sin deficiencias reseñables

- APTO CON DEFICIENCIAS LEVES: Con deficiencias de mantenimiento que deberán subsanarse durante la vigencia del IEE.

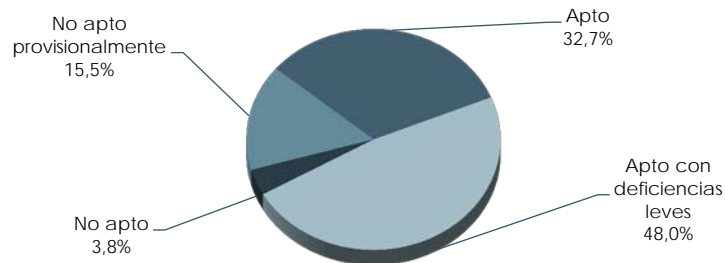
- NO APTO PROVISIONALMENTE: Con deficiencias graves que puedan subsanarse en un periodo inferior a un año y no supongan peligro para usuarios o viandantes.

- NO APTO: Con deficiencias graves o muy graves que supongan peligro para las personas o requieran obras de más de un año de duración.

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

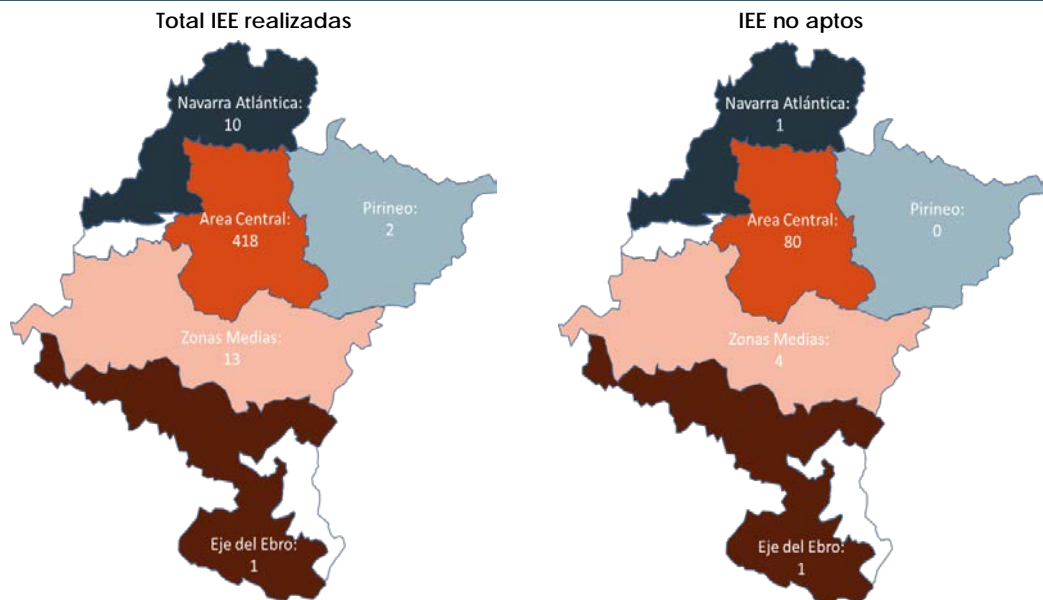
4. Análisis del parque de viviendas

Gráfico 4.15 Resultado final del IEE de Navarra



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Mapa 4.3 IEE realizados por zonas de Navarra



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Del análisis de las deficiencias detectadas en los informes de evaluación de edificios realizados en Navarra cabe reseñar que el motivo más numeroso es la detección de fisuras y/o grietas tanto en fachadas exteriores, patios, cubiertas, cerramientos o forjados. Le sigue por orden de importancia la consideración de mal estado o riesgo de desprendimiento de los elementos de la fachada o de la cubierta (barandillas, antepechos, petos, balaustradas, vallas, rejas, cierres de seguridad, aleros, cornisas, voladizos, miradores, bajantes, chimeneas, farolas, antenas, marquesinas, tendederos, toldos, cableados, equipos de climatización, etc).

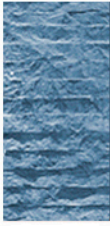
Las humedades en muros o cerramientos, humedades por condensación o filtraciones derivadas de fugas en conducciones y tuberías de abastecimiento y distribución de agua son también motivo que conlleva a una calificación del edificio como no apto. También se han detectado numerosos problemas de deterioro en elementos de las fachadas como es la ausencia de aislamiento térmico en fachadas y medianerías o el desprendimiento y/o roturas de las piezas de cobertura.

4. Análisis del parque de viviendas

Gráfico 4.16 Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.



5. Actuaciones de vivienda protegida

5. Actuaciones de vivienda protegida

5.1 La vivienda protegida en Navarra

5.1.1 El parque de viviendas protegida

El parque de viviendas protegidas de Navarra se eleva a 56.000 viviendas, de las que 31.593 tienen el precio de venta limitado

Navarra cuenta con un parque de casi 56.000 viviendas protegidas, de las que 31.593 tienen actualmente el precio de venta limitado (el 57% del total). Se detalla en la tabla adjunta la situación del parque protegido en la Comunidad Foral.

Cuadro 5.1 El parque de viviendas protegidas en Navarra, 2017

Viviendas 01/01/2018	Viviendas totales		Viviendas con limitaciones de precio	
	Nº	%	Nº	%
Libres, por el transcurso de 30 años	5.194	9,3%	0	0,0%
Protegidas, pero precio venta libre (han pasado más de 20 años)	16.790	30,0%	0	0,0%
Protegidas, pero sin precio venta libre (NO han pasado más de 20 años)	8.085	14,5%	8.085	25,6%
Protegidas, compra, 30 años de régimen	12.382	22,2%	12.382	39,2%
VPT, compra, 30 años de régimen	5.827	10,4%	5.827	18,4%
VPT, libres	2.318	4,1%	0	0,0%
VPP venta	382	0,7%	382	1,2%
Alquiler	4.917	8,8%	4.917	15,6%
TOTAL	55.895	100,0%	31.593	100,0%

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Por ámbitos geográficos, en la comarca de Pamplona se sitúa el 68% de la vivienda protegida total, con 38.149 viviendas protegidas. Le sigue por orden de importancia el Eje del Ebro que cuenta con 10.651 viviendas protegidas. La Ribera de Tudela cuenta con 7.875 protegidas y la Ribera del Ebro con 2.776.

En las zonas medias de Navarra se contabilizan 2.141 en la comarca de Tafalla y 1.618 en Tierra Estella. Por su parte, en la Navarra Atlántica hay 1.396 en los Valles Precantábricos y 787 en los Valles Cantábricos. Finalmente, en el Pirineo Navarro se contabilizan 907 viviendas protegidas en la comarca Valles Prepirenaicos y 246 en los Valles Pirenaicos.

Cuadro 5.2 Parque de viviendas protegidas por zonas de Navarra, 2017

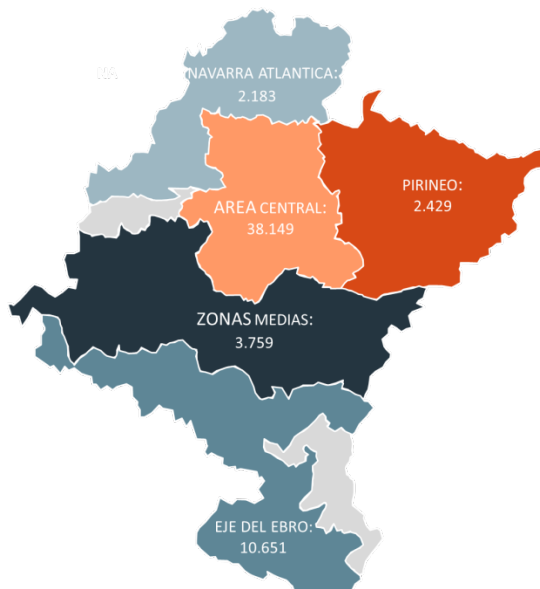
ZONAS		Viviendas totales	Viviendas con limitaciones de precio	% viviendas con precio limitado
Pirineo	Valles Pirenaicos	246	114	46,3
	Valles Prepirenaicos	907	533	58,8
Navarra Atlantica	Valles Cantábricos	787	451	57,3
	Valles Precantábricos	1.396	615	44,1
Area Central	Pamplona	38.149	23.089	60,5
Zonas Medias	Tafalla	2.141	841	39,3
	Tierra Estella	1.618	790	48,8
Eje del Ebro	Ribera de Tudela	7.875	4.276	54,3
	Ribera del Ebro	2.776	884	31,8
Total general		55.895	31.593	56,5

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

5. Actuaciones de vivienda protegida

Mapa 5.1 El parque de viviendas protegidas por zonas de Navarra, 2017

Número viviendas protegidas total



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

De las casi 56.000 viviendas protegidas edificadas en Navarra, cerca de 47.000 son Viviendas de Protección Oficial, 757 Viviendas de Precio Pactado y 8.177 Viviendas de Precio Tasado. En la gran mayoría de las zonas navarras se ha promovido principalmente VPO. La vivienda de precio pactado únicamente se ha promovido en Pamplona.

Cuadro 5.3 Parque de viviendas protegidas según tipo de vivienda por zonas de Navarra, 2017

ZONAS	Número de viviendas	VPO	VPP	VPT	Total
Pirineo	Valles Pirenaicos	245	0	1	246
	Valles Prepirenaicos	898	0	9	907
Navarra Atlántica	Valles Cantábricos	699	0	88	787
	Valles Precantábricos	1.358	0	38	1.396
Área Central	Pamplona	29.524	757	7.868	38.149
Zonas Medias	Tafalla	2.092	0	49	2.141
	Tierra Estella	1.555	0	63	1.618
Eje del Ebro	Ribera de Tudela	7.844	0	31	7.875
	Ribera del Ebro	2.746	0	30	2.776
Total general		46.961	757	8.177	55.895

VPO: Vivienda de Protección Oficial; VPT: Vivienda de Precio Tasado; VPP: Vivienda de Precio Pactado

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

La promoción de vivienda protegida de compra ha sido mayoritaria en toda la Comunidad Foral. En la actualidad, Navarra cuenta con 50.878 viviendas protegidas de compra.

5. Actuaciones de vivienda protegida

Cuadro 5.4 Parque de viviendas protegidas según régimen de tenencia por zonas de Navarra, 2017

ZONAS		Compra	Alquiler	Total	% alquiler sobre total
Pirineo	Valles Pirenaicos	241	5	246	2,0%
	Valles Prepirenaicos	863	44	907	4,9%
Navarra Atlántica	Valles Cantábricos	766	21	787	2,7%
	Valles Precantábricos	1.328	68	1.396	4,9%
Área Central	Pamplona	34.404	3.745	38.149	9,8%
Zonas Medias	Tafalla	2.034	107	2.141	5,0%
	Tierra Estella	1.614	4	1.618	0,2%
Eje del Ebro	Ribera de Tudela	6.978	897	7.875	11,4%
	Ribera del Ebro	2.750	26	2.776	0,9%
Total general		50.978	4.917	55.895	8,8%

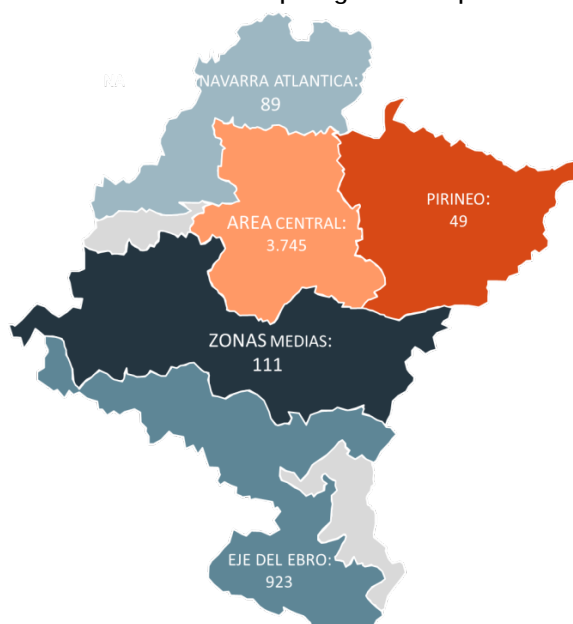
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Navarra cuenta con un parque de alquiler protegido de casi 5.000 viviendas

El parque de vivienda protegida de alquiler está compuesto por 4.917 viviendas, de las que 633 son alquiler con opción a compra. Hay 224 viviendas de alquiler joven, 82 viviendas de alquiler compra joven y 6 apartamentos tutelados. El Gobierno de Navarra cuenta con 40 viviendas propias de alquiler adicionales ubicadas en Pamplona (4 viviendas), Villava (12 viviendas) y Zizur Mayor (24 viviendas). La vivienda de alquiler supone el 9% del parque total de viviendas protegidas, proporción algo mayor en la Ribera de Tudela (11%) y en la comarca de Pamplona (10%).

Mapa 5.2 El parque de viviendas protegidas de alquiler por zonas de Navarra, 2017

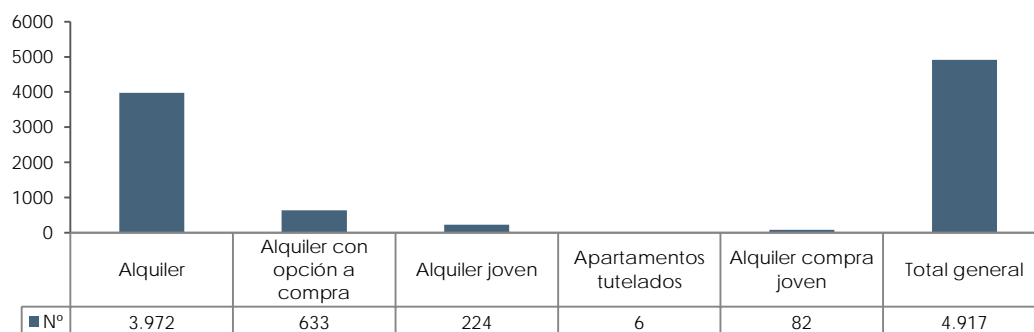
Número viviendas protegidas de alquiler



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

5. Actuaciones de vivienda protegida

Gráfico 5.1 Vivienda protegida de alquiler en Navarra, 2017



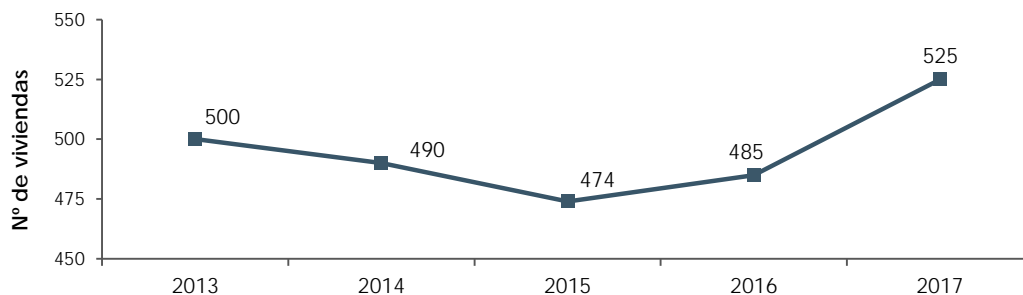
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

5.1.2 La Bolsa de Alquiler

La Bolsa de Alquiler cuenta con 525 viviendas; la gran mayoría se sitúan en el Área Central

La Bolsa de Alquiler pretende incorporar vivienda usada vacía al parque público de vivienda y a precio protegido. De acuerdo a los datos del Servicio de Vivienda, la bolsa de alquiler de Navarra se mantiene en torno a las 500 viviendas disponibles desde el año 2013, año en que se puso en marcha el servicio. En noviembre de 2017, el Gobierno de Navarra disponía de 525 viviendas en la bolsa de alquiler.

Gráfico 5.2 Evolución del número de pisos de la bolsa de alquiler en Navarra, 2013-2017



Datos en diciembre de cada año; excepto dato 2017, en noviembre

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Respecto a la distribución geográfica de las viviendas de la bolsa de alquiler, casi la totalidad (97,3%) están situadas en el Área Central, y en concreto en Pamplona se localizan la mitad de las viviendas (250 viviendas). Mientras, el resto de zonas de Navarra el número de viviendas de la bolsa de alquiler es muy limitado.

5. Actuaciones de vivienda protegida

Cuadro 5.5 Distribución de los pisos de la bolsa de alquiler en Navarra por zonas, 2017

Zonas	Número de pisos	% vertical
Área Central	511	97,3
Ansoain	26	5,0
Arre	1	0,2
Artica	18	3,4
Barañáin	20	3,8
Beriáin	4	0,8
Berrioplano	2	0,4
Berriozar	31	5,9
Burlada	23	4,4
Cizur Menor	3	0,6
Cordovilla	1	0,2
Egues	1	0,2
Huarte	13	2,5
Mutilva	5	1,0
Noáin	15	2,9
Orkoien	16	3,0
Ororbía	1	0,2
Pamplona	250	47,6
Sarriguren	52	9,9
Villava	12	2,3
Zizur Mayor	17	3,2
Zonas Medias	4	0,8
Estella	3	0,6
Tafalla	1	0,2
Eje Del Ebro	10	1,9
Castejon	2	0,4
Corella	3	0,6
Tudela	5	1,0
Total	525	100,0

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Según la Encuesta a Propietarios/as y Expropietarios/as de Viviendas de la Bolsa de Alquiler (2017) el grado de satisfacción con el programa es alto para ambos colectivos. Los/as propietarios/as dan una nota media de 7,4; mientras que entre los/as expropietarios/as la nota es algo inferior (6,2). Cabe añadir que el 93% de los/as propietarios/as y el 73% de los/as expropietarios/as recomendarían el programa de la Bolsa de Alquiler a terceros.

Para los/as propietarios/as, la primera razón para apuntarse al programa es la garantía de cobro (36,5%), seguido de la garantía de la devolución de la vivienda en buen estado (32,4%).

Por otro lado, entre los/as expropietarios/as, los principales motivos que les han llevado a abandonar el programa fueron la intención de ocupar o vender la vivienda (31,8%), el dejar de cumplir los requisitos (26,1%) y el bajo precio de la renta (22,2%). Respecto a los aspectos a mejorar, se demandan fundamentalmente mejoras económicas, tanto entre propietarios/as (66,2%) como entre expropietarios/as (47,4%).

5. Actuaciones de vivienda protegida

5.1.3 Población inquilina de vivienda protegida

El Gobierno de Navarra subvenciona el 51% de la renta total de alquiler protegido

El Gobierno de Navarra pone el parque de viviendas protegidas en arrendamiento a disposición de la población que cumple con los requisitos de acceso. Estas viviendas pueden ser gestionadas directamente a través de la sociedad pública Nasuvinsa, propiedad de empresas promotoras privadas o captadas de propietarios/as a través del programa de Bolsa de Alquiler. Así, en 2017 el Gobierno de Navarra cuenta con 5.014 contratos de alquiler protegido en vigor.

Cuadro 5.6 Contratos de alquiler de vivienda protegida en Navarra, 2017

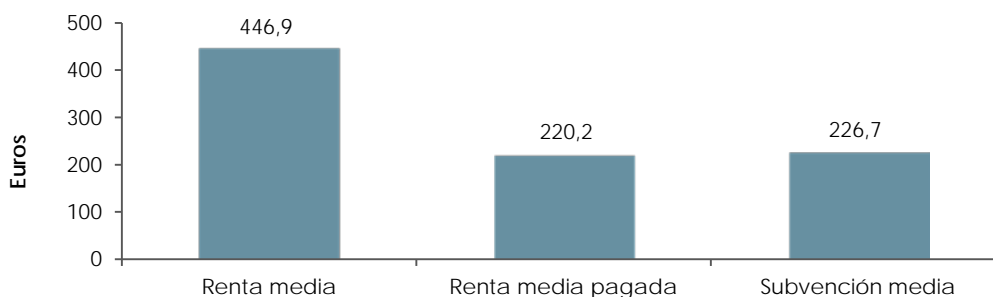
% subvención	Número	% vertical
0%	1.307	26,1
25%	299	6,3
50%	731	14,6
75%	2.597	51,8
90%	80	1,6
Total Contratos de Alquiler	5.014	100,0

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

La vivienda protegida con destino al arrendamiento tiene una limitación de precio de renta, situándose por debajo del precio del mercado libre. En 2017, la renta de alquiler protegido de Navarra es de 447 euros de media.

Además, la población inquilina de este tipo de viviendas, tiene derecho a percibir una subvención sobre la renta en función de los ingresos ponderados de la unidad familiar arrendataria, de modo que se disminuye el precio a pagar en concepto de renta de alquiler. Dicha cuantía media es de 220,2 euros en 2017, así el Gobierno de Navarra subvenciona el 51% de la renta pagada por el/la inquilino/a, cifrándose la subvención media en 227 euros, si bien, más de la mitad de los/as inquilinos/as perciben una subvención del 75% de la renta.

Gráfico 5.3 Renta media de alquiler de la vivienda protegida, 2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

5. Actuaciones de vivienda protegida

Con relación a la ubicación geográfica de la población inquilina de vivienda protegida, los datos revelan que un 77% reside en el Área Central.

Cuadro 5.7 Ubicación geográfica de la población inquilina de vivienda protegida de Navarra

	Número	% vertical
Área Central	5.479	77,1
Eje Del Ebro	1.404	19,8
Navarra Atlántica	155	2,2
Pirineo	15	0,2
Zonas Medias	45	0,6
Sin información	5	0,1
Total	7.103	100,0

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

En cuanto al perfil de la población inquilina de vivienda protegida, cabe señalar que un 41% son personas casadas y un 37% solteras. Por grupos de edad, algo más de la mitad tiene entre 35 y 59 años y el 27% tiene menos de 34 años.

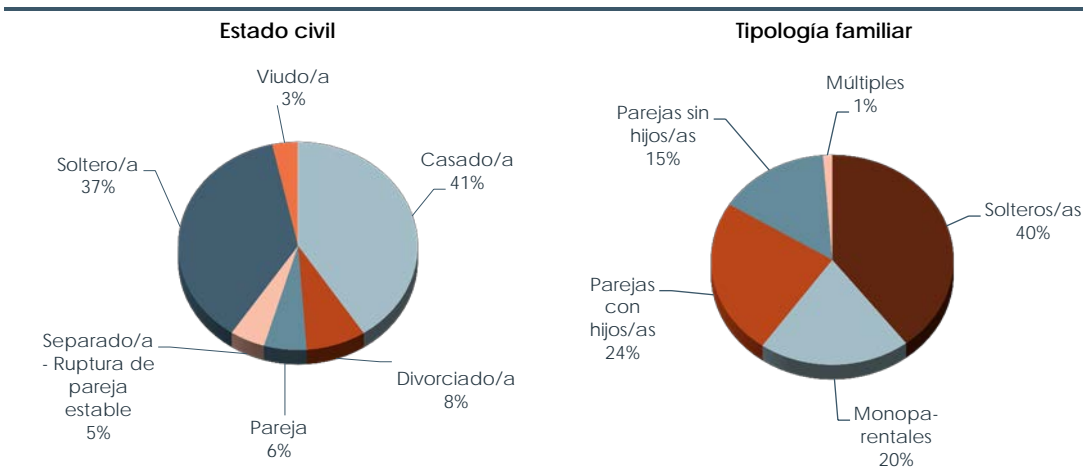
Cuadro 5.8 Características sociodemográficas de la población inquilina de la vivienda protegida en Navarra, 2017

Titulares	Hombres		Mujeres		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Titulares totales	2.852	100,0%	4.251	100,0%	7.103	100,0%
Población con discapacidad	246	8,6%	297	7,0%	543	7,6%
Estado civil						
▪ Casado/a	1.428	50,1%	1.469	34,6%	2.897	40,8%
▪ Divorciado/a	132	4,6%	442	10,4%	574	8,1%
▪ Pareja	200	7,0%	207	4,9%	407	5,7%
▪ Separado/a - Ruptura de pareja estable	63	2,2%	273	6,4%	336	4,7%
▪ Soltero/a	1.001	35,1%	1.640	38,6%	2.641	37,2%
▪ Viudo/a	28	1,0%	220	5,2%	248	3,5%
Total general	2.852	100,0%	4.251	100,0%	7.103	100,0%
Grupos de edad						
▪ Menos de 25 años	93	3,3%	130	3,1%	223	3,1%
▪ Entre 25 y 29 años	265	9,3%	473	11,1%	738	10,4%
▪ Entre 30 y 34 años	344	12,1%	636	15,0%	980	13,8%
▪ Entre 35 y 39 años	422	14,8%	721	17,0%	1.143	16,1%
▪ Entre 40 y 44 años	425	14,9%	568	13,4%	993	14,0%
▪ Entre 45 y 49 años	350	12,3%	458	10,8%	808	11,4%
▪ Entre 50 y 59 años	468	16,4%	581	13,7%	1.049	14,8%
▪ Entre 60 y 70 años	265	9,3%	321	7,6%	586	8,3%
▪ Más de 70 años	220	7,7%	363	8,5%	583	8,2%
Total general	2.852	100,0%	4.251	100,0%	7.103	100,0%

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

5. Actuaciones de vivienda protegida

Gráfico 5.4 Distribución de la población inquilina de vivienda protegida según estado civil y tipología familiar, 2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

El nivel de ingresos de la población inquilina de la vivienda protegida de Navarra es muy bajo. En concreto, el 64% no supera los 12.000 euros anuales.

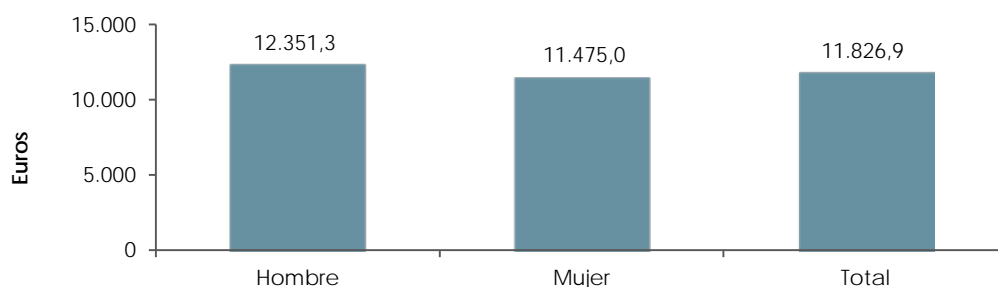
Cuadro 5.9 Características económicas de la población inquilina de la vivienda protegida en Navarra, 2017

Nivel de ingresos	Solteros/as	Monoparentales	Parejas con hijos/as	Parejas sin hijos/as	Múltiples	Total
INGRESOS (Euros)						
▪ <6.000	30,0%	15,8%	12,4%	21,4%	9,7%	21,4%
▪ 6.000.-8.999	24,5%	20,8%	9,9%	12,3%	9,7%	18,2%
▪ 9000 – 11.999	15,6%	40,5%	31,1%	17,4%	27,4%	24,8%
▪ 12000 – 14.999	9,6%	12,4%	25,1%	10,7%	21,0%	14,2%
▪ 15.000 – 20.999	11,6%	8,4%	14,2%	15,6%	16,1%	12,2%
▪ 21.000 – 29.999	5,8%	1,8%	5,2%	13,6%	9,7%	6,1%
▪ 30.000 y más	2,9%	0,4%	2,2%	9,0%	6,5%	3,2%
Total general	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
IFP						
▪ ≥1	58,5%	73,6%	65,2%	49,1%	53,2%	61,7%
▪ >1≥1,4	16,9%	18,0%	20,9%	15,8%	22,6%	18,0%
▪ >1,4≥1,7	6,1%	5,2%	6,4%	8,3%	11,3%	6,4%
▪ >1,7≥2,5	10,5%	2,7%	5,3%	14,8%	6,5%	8,3%
▪ >2,5	8,0%	0,5%	2,2%	12,0%	6,5%	5,7%
Total general	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

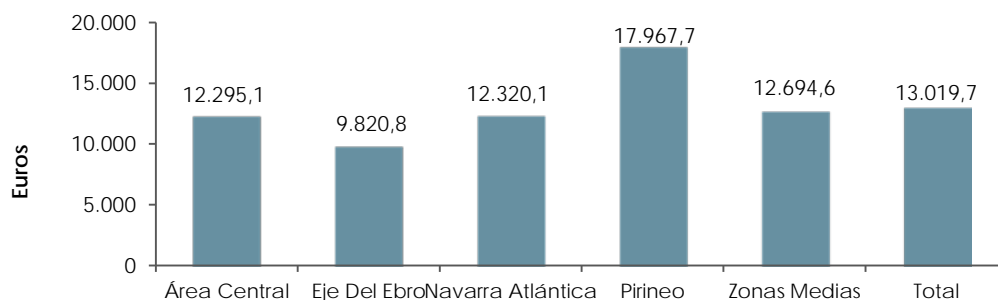
5. Actuaciones de vivienda protegida

Gráfico 5.5 Ingresos medios reales de la población inquilina titular de vivienda protegida, 2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Gráfico 5.6 Ingresos medios reales de la población inquilina titular de vivienda protegida según zonas de Navarra, 2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

5.1.4 La compraventa de vivienda protegida

En 2016 el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra ha formalizado 476 visados de compraventa de vivienda protegida, 450 en la comarca de Pamplona

El número de visados de compraventa de vivienda protegida registrados por el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra ha seguido una evolución similar a la construcción de vivienda protegida. El mayor pico se da en el año 2006, con 3.129 visados formalizados. En general, entre 2004 y 2011 las cifras se mantienen en torno a 2.000 visados anuales (aunque con altibajos), y a partir de 2011 se inicia una importante caída. Entre 2013 y 2015 se aprecia una leve recuperación, y en 2016 la cifra total vuelve a caer hasta los 476 visados.

5. Actuaciones de vivienda protegida

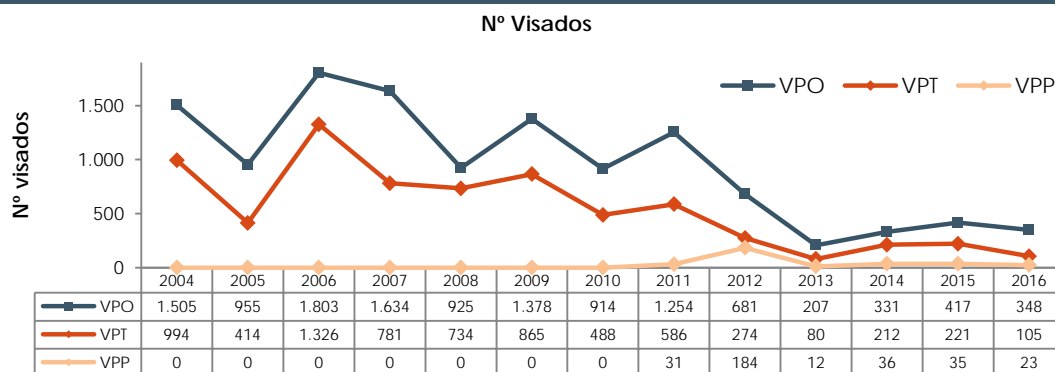
Cuadro 5.10 Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra, 2004-2016

Año	VPO	VPT	VPP
2004	1.505	994	0
2005	955	414	0
2006	1.803	1.326	0
2007	1.634	781	0
2008	925	734	0
2009	1.378	865	0
2010	914	488	0
2011	1.254	586	31
2012	681	274	184
2013	207	80	12
2014	331	212	36
2015	417	221	35
2016	348	105	23

VPO: Vivienda de Protección Oficial; VPT: Vivienda de Precio Tasado; VPP: Vivienda de Precio Pactado

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Gráfico 5.7 Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra, 2004-2016



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Cuadro 5.11 Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra por zonas, 2010-2016

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Pamplona y Comarca	1.052	1.728	1.039	270	545	638	450
Resto de Navarra	350	143	100	29	34	35	26
Total	1.402	1.871	1.139	299	579	673	476

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Atendiendo a la distribución geográfica de los visados de compraventa de viviendas protegidas, los datos disponibles permiten observar cómo los visados se concentran en la comarca de Pamplona. Así, en 2016, de los 476 visados en total, el 95% se conceden en Pamplona y Comarca, mientras que sólo un 5% (26 visados en total) se dan en el resto de la Comunidad Foral. En concreto, en la capital navarra se conceden 247 visados, la mitad de todos los visados en Navarra.

5. Actuaciones de vivienda protegida

Cuadro 5.12 Visados de compraventa de vivienda protegida por localidades, 2016

Localidades	Número	% vertical
Comarca de Pamplona		
▪ Barañáin	43	9,0
▪ Berriozar	22	4,6
▪ Burlada	37	7,8
▪ Cizur Mayor	5	1,1
▪ Cordovilla	4	0,8
▪ Esparza de Galar	5	1,1
▪ Mutilva	46	9,7
▪ Pamplona	247	51,9
▪ Sarriguren	32	6,7
▪ Villava	9	1,9
Total Comarca de Pamplona	450	94,5
Resto de Navarra		
▪ Andosilla	1	0,2
▪ Aoiz	1	0,2
▪ Bera	5	1,1
▪ Milagro	3	0,6
▪ Monteagudo	1	0,2
▪ Olite	3	0,6
▪ Puente la reina	1	0,2
▪ Ribaforada	2	0,4
▪ San Adrián	1	0,2
▪ Santacara	2	0,4
▪ Tudela	3	0,6
Resto de Navarra	26	5,5
Total Navarra	476	100,0

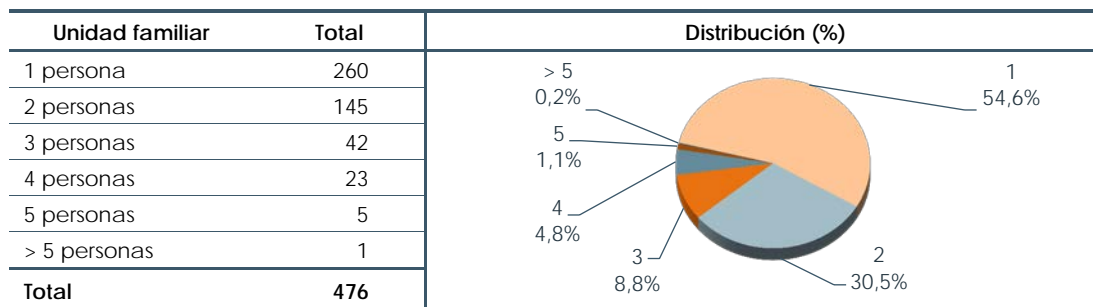
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

La mitad de los visados de compraventa de vivienda protegida corresponden a hogares unipersonales, mientras que un tercio se otorgan a familias con dos miembros

Respecto a los visados por unidad familiar, más de la mitad de los visados en 2016 corresponden a hogares de 1 sola persona (el 55%, 260 visados en total). A continuación, destacan las familias con dos personas, a las que se les han concedido 145 visados (30,5% del total). El peso de las familias de 1 y de 2 miembros sobre el total se ha mantenido en años previos, de modo que en torno a la mitad de los visados corresponden a familias de 1 persona, mientras que los visados otorgados a familias con 2 personas equivalen aproximadamente a un tercio.

5. Actuaciones de vivienda protegida

Cuadro 5.13 Visados de compraventa de vivienda protegida por tamaño de la unidad familiar en Navarra, 2016



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Cuadro 5.14 Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida por tamaño de la unidad familiar, 2012-2016

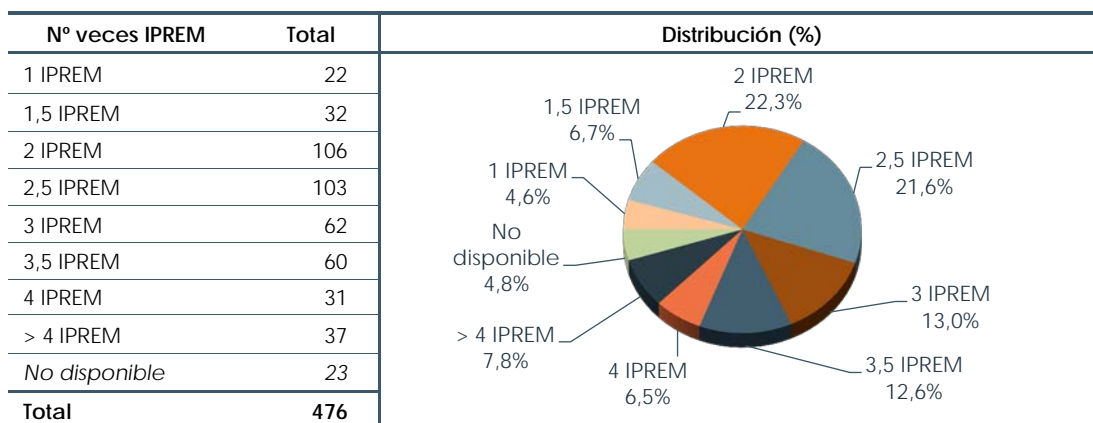
Unidad familiar	2012	2013	2014	2015	2016
1 persona	682	161	299	284	260
2 personas	327	86	171	256	145
3 personas	66	25	54	64	42
4 personas	43	22	47	57	23
5 personas	16	5	7	10	5
> 5 personas	5	0	1	2	1
Total	1.139	299	579	673	476

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

En lo que respecta a los visados según los ingresos familiares, y de acuerdo a los tramos IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples), los dos grupos que concentran más visados son los que cuentan con ingresos equivalentes a 2 veces el IPREM (106 visados, 22,3%), y los que tienen unos ingresos que equivalen a 2,5 veces el IPREM (103 visados, 21,6%), seguidos de los que ingresan una cantidad equivalente a 3 veces el IPREM (62 visados, 13%). En comparación con los años anteriores, cabe decir que en los años 2013, 2014 y 2015 los visados a familias con ingresos superiores a 4 veces el IPREM tienen un peso mayor (casi un 20% del total).

5. Actuaciones de vivienda protegida

Cuadro 5.15 Visados de compraventa de vivienda protegida por tramos IPREM en Navarra, 2016



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Cuadro 5.16 Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida por tramos IPREM, 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
1 IPREM	39	16	30	41	22
1,5 IPREM	83	22	24	44	32
2 IPREM	201	49	63	83	106
2,5 IPREM	219	49	115	107	103
3 IPREM	131	43	83	90	62
3,5 IPREM	109	39	79	85	60
4 IPREM	68	23	37	62	31
> 4 IPREM	105	46	112	126	37
No disponible	184	12	36	35	23
Total	1.139	299	579	673	476

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Por otro lado, atendiendo a los visados adjudicados por tramos de ayudas, los datos disponibles indican que en 2016 un tercio de los visados no están vinculados a ninguna ayuda (32,4%), otro tercio recibe ayudas de entre 1.500 y 12.000 € (32,6%), y el último tercio cuenta con ayudas de entre 12.000 y 25.500 € (35,1%). En 2016 no se conceden ayudas superiores a 25.500 €. Es en los años 2011 y 2012 cuando se concede el mayor número de ayudas de más de 25.500 €; en 2011 128 visados (6,9%) están ligados a ayudas del tramo más alto, y en 2012, 117 (10,3%).

Cuadro 5.17 Visados de compraventa de vivienda protegida por tramos de ayudas, 2016

Tramos de ayudas (€)	Total	%
0	154	32,4%
1.500 - 12.000 €	155	32,6%
12.000 - 25.500 €	167	35,1%
25.500 - 41.000 €	0	0,0%
Total	476	100,0%

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

5. Actuaciones de vivienda protegida

Cuadro 5.18 Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida por tramos de ayudas en Navarra, 2010-2016

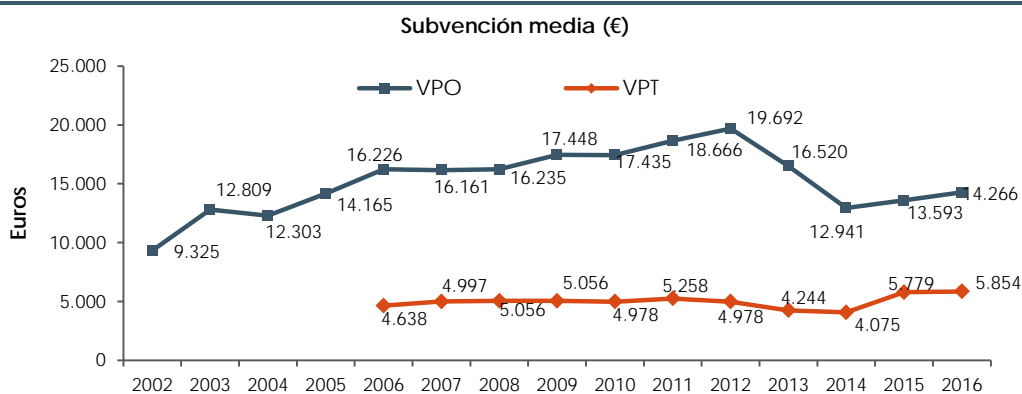
Tramos de ayudas	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
0 €	207	359	500	133	309	386	154
1.500 - 12.000 €	484	468	121	60	157	157	155
12.000- 25.500 €	694	885	401	87	112	127	167
25.500 - 41.000 €	17	128	117	19	1	3	0
Total	1.402	1.840	1.139	299	579	673	476

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

En 2016, la subvención media por la compra de una VPO fue de 14.266 €, y la subvención media para VPT fue de 5.854 €

Asimismo, es interesante también conocer el importe de la subvención media concedida cada año a la compra de una vivienda protegida. En general, los importes concedidos para VPO (Vivienda de Protección Oficial) son mayores que los concedidos para VPT (Vivienda de Precio Tasado). El mayor importe medio para VPO se concede en el año 2012, con 19.692 €, mientras que el mayor importe para VPT se da en 2016, con 5.854 €. En el año 2016, la subvención media concedida para VPO es de 14.266 € y de 5.854 euros en el caso de la VPT.

Gráfico 5.8 Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida, 2002-2016



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

En el año 2016, se concedieron subvenciones a la compra por valor de 4.172.910 €. El año 2006 fue el año en el que el total de subvenciones alcanzó el mayor importe, con más de 30 millones de €. Tras diversos altibajos, el importe total cae definitivamente a partir de 2011.

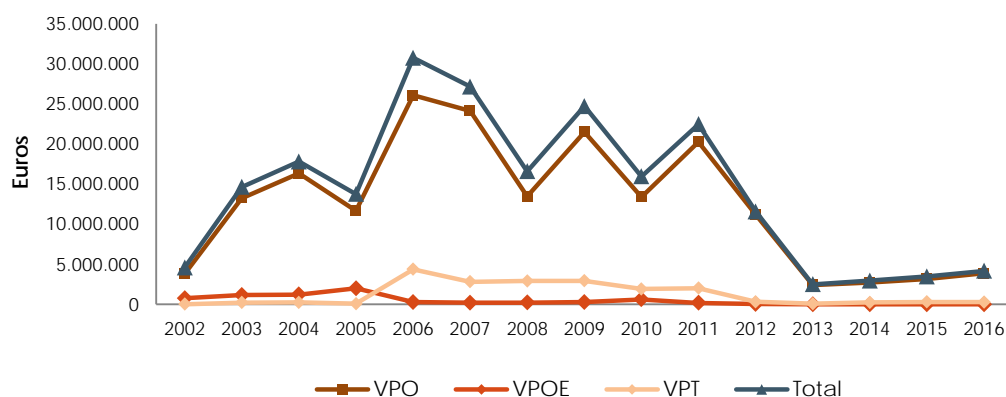
5. Actuaciones de vivienda protegida

Cuadro 5.19 Evolución de las subvenciones totales devengadas a la compra de vivienda protegida en Navarra, 2002-2016

Subvenciones (Euros)	VPO	VPOE	VPT	Total
2002	3.823.097	753.367	26.000	4.602.463
2003	13.241.549	1.170.661	220.000	14.632.210
2004	16.338.592	1.225.391	245.000	17.808.983
2005	11.686.143	1.998.746	86.000	13.770.889
2006	26.080.432	288.512	4.383.060	30.752.004
2007	24.127.729	201.056	2.823.145	27.151.930
2008	13.458.972	215.181	2.917.348	16.591.501
2009	21.513.444	273.557	2.937.597	24.724.598
2010	13.407.433	617.376	1.926.595	15.951.405
2011	20.271.751	181.949	2.019.078	22.472.778
2012	11.204.754	49.686	329.842	11.584.282
2013	2.428.369	-	80.627	2.508.996
2014	2.717.506	-	244.506	2.962.012
2015	3.167.263	-	312.051	3.479.315
2016	3.880.226	-	292.683	4.172.910

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Gráfico 5.9 Evolución de las subvenciones totales devengadas a la compra en Navarra, 2002 -2016



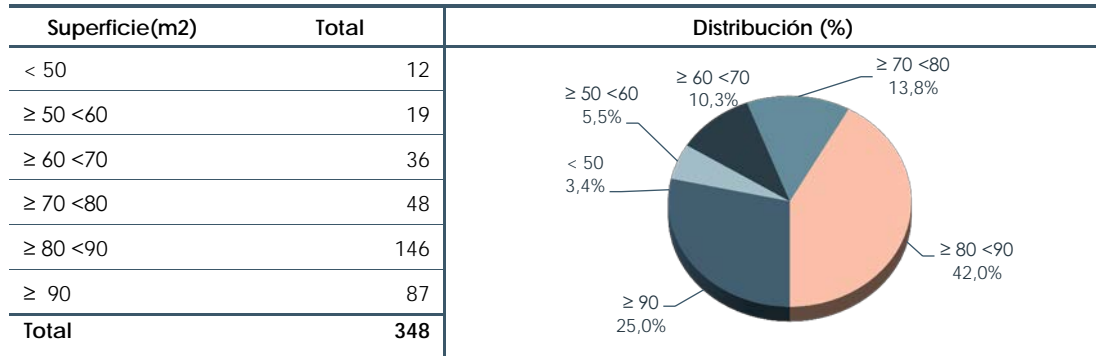
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Más del 40% de las VPO miden entre 80 y 89 m², mientras que un cuarto del total tiene una superficie igual o superior a los 90 m²

Por otro lado, la información resultante del análisis de los visados permite también conocer la superficie de las viviendas de protección oficial (VPO) vendidas en Navarra. Una parte importante de las viviendas (42%) miden entre 80 y 89 m², mientras que un cuarto del total (25%) tiene una superficie igual o superior a los 90 m².

5. Actuaciones de vivienda protegida

Cuadro 5.20 Superficie de las VPO vendidas en Navarra en 2016



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Respecto a los años anteriores, no se aprecian cambios importantes en lo que se refiere a la importancia de cada rango de tamaño sobre el total de las VPO vendidas.

Cuadro 5.21 Superficie de las VPO vendidas en Navarra. Evolución 2010-2016

Superficie (m ²)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
< 50	8	8	5	0	3	5	12
≥ 50 < 60	19	15	11	5	10	6	19
≥ 60 < 70	122	82	64	24	27	34	36
≥ 70 < 80	106	171	95	21	24	41	48
≥ 80 < 90	512	777	373	120	195	281	146
≥ 90	147	201	133	37	72	50	87
Total	914	1254	681	207	331	417	348

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

En 2016 se autorizan 632 transmisiones de viviendas en Navarra

En relación con los tanteos, y atendiendo al tipo de transmisión autorizada, destaca la importancia de la venta de vivienda protegida. Así, en 2016, hay 408 ventas de vivienda protegida, que suponen el 64,6% de las transmisiones de 2016. Otros tipos de transmisión que tienen también cierto peso son el derecho de tanteo convencional (79 transmisiones, 12,5% del total) o la extinción del condominio (62 transmisiones, 9,8% del total). Desde un punto de vista evolutivo, cabe señalar el incremento progresivo de las transmisiones autorizadas, desde 375 en 2013 hasta 632 en 2016.

5. Actuaciones de vivienda protegida

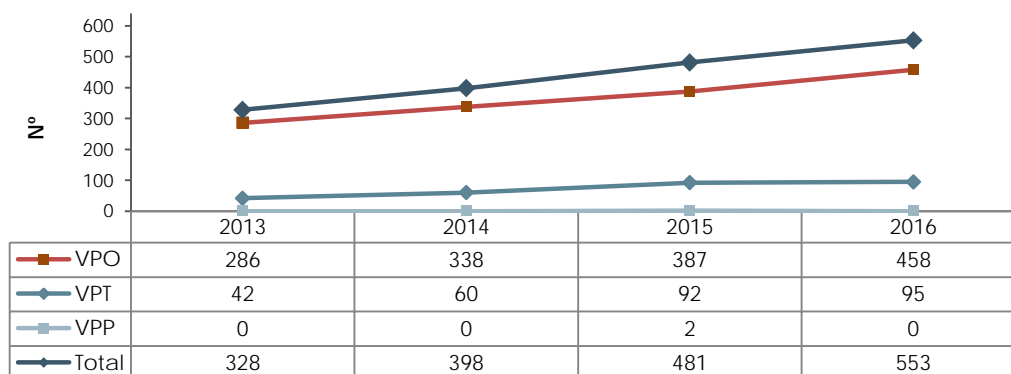
Cuadro 5.22 Evolución del número de transmisiones autorizadas, por tipo de transmisión, 2013 - 2016

	2013		2014		2015		2016	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Venta vivienda protegida	197	52,5%	253	55,7%	340	60,6%	408	64,6%
Extinción condominio	65	17,3%	56	12,3%	57	10,2%	62	9,8%
Liquidación sociedad conyugal	23	6,1%	30	6,6%	35	6,2%	29	4,6%
Donación	22	5,9%	21	4,6%	24	4,3%	32	5,1%
Aportación sociedad conyugal	9	2,4%	12	2,6%	9	1,6%	13	2,1%
De conquistas a privativo	-	-	-	-	-	-	2	0,3%
Permuta	-	-	-	-	1	0,2%	-	-
Dación en pago	8	2,1%	26	5,7%	15	2,7%	7	1,1%
Adquisiciones NASUVINSA	4	1,1%	-	-	-	-	-	-
Derecho de tanteo convencional	47	12,5%	56	12,3%	80	14,3%	79	12,5%
Total	375	100,0%	454	100,0%	561	100,0%	632	100,0%

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Finalmente, por tipo de vivienda, entre las transmisiones realizadas en 2016, destacan especialmente las transmisiones de VPO, 458 en total, que suponen el 82,8% (sin incluir las transmisiones por derecho de tanteo convencional, al no corresponderse con una tipología de vivienda).

Gráfico 5.10 Evolución de las transmisiones autorizadas por tipo de vivienda, 2013-2016



El total no incluye las transmisiones por derecho de tanteo convencional, al no corresponderse con una tipología de vivienda.

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

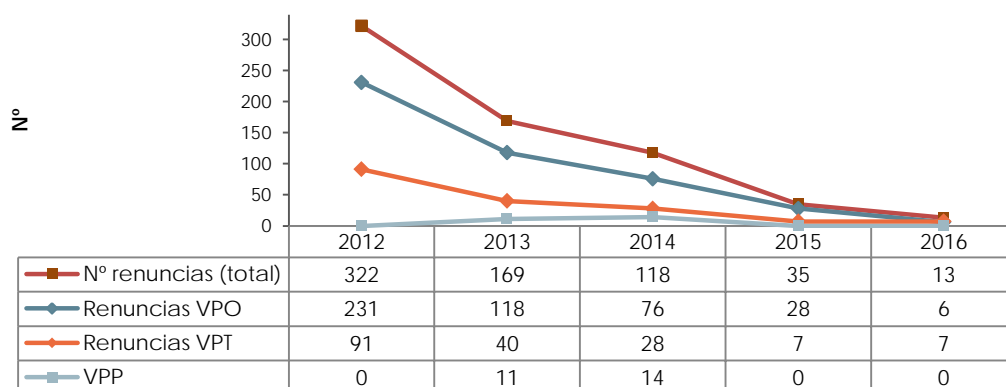
5.1.5 Las renunciaciones de vivienda protegida

Entre 2012 y 2016 se ha renunciado aproximadamente a 650 viviendas protegidas adjudicadas en Navarra

Asimismo, resulta de interés dejar constancia del número de renunciaciones ante una adjudicación de vivienda protegida. Entre 2012 y 2016 se ha renunciado a un total de 657 viviendas: 459 VPO, 173 viviendas de precio tasado y 25 viviendas de precio pactado.

5. Actuaciones de vivienda protegida

Gráfico 5.11 Evolución del número de renunciaciones, 2012-2016



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

En el caso de la adjudicación de vivienda protegida de alquiler, el motivo económico es el primer motivo de rechazo (24%), y la no localización de la persona adjudicataria ocupa la segunda posición.

Cuadro 5.23 Motivos de rechazo a una VPO de alquiler. Promoción en Soto Lezkairu, 2016.

	Total	%
Ha comprado otra	17	3,1%
No le gusta la zona	47	8,4%
Económico	135	24,3%
No le interesa	33	5,9%
No localizable	113	20,3%
Ya está en alquiler	56	10,1%
No acude a la cita	50	9,0%
Otros	105	18,9%
Total renunciaciones	556	100,0%

Fuente: Servicio de Vivienda, Gobierno de Navarra.

5. Actuaciones de vivienda protegida

5.2 Las actuaciones de rehabilitación protegida

5.2.1 Las subvenciones a la rehabilitación

Se activan de nuevo los expedientes de rehabilitación protegida en Navarra

Entre 1995 y 2017⁶, el Gobierno de Navarra ha gestionado cerca de 27.000 expedientes de rehabilitación protegida, dando lugar a actuaciones de rehabilitación en unas 90.000 viviendas, con un presupuesto general de más de 1.200 millones de €, siendo el presupuesto protegible el 87%. La subvención global a la rehabilitación concedida en ese periodo asciende a 370 millones de €.

Cuadro 5.24 Evolución de los expedientes de rehabilitación protegida en Navarra, 1995-2017

Año	Nº Exp.	Nº Viv	Presupuesto General (€)	Presupuesto protegible (€)	Subvención (€)	Subvención media por vivienda (€)
1995	1.131	2.087	33.031.472,79	32.171.244,40	5.314.356,34	2.546,4
1996	911	2.048	25.764.809,26	25.760.708,59	4.944.258,74	2.414,2
1997	742	1.877	19.384.120,58	19.348.876,73	3.387.326,77	1.804,6
1998	755	2.424	21.206.841,41	19.192.544,45	4.577.597,70	1.888,4
1999	1.014	3.469	31.528.297,15	27.506.671,29	8.067.029,71	2.325,5
2000	993	2.796	31.761.962,46	27.342.986,35	7.709.646,06	2.757,4
2001	1.006	3.393	40.296.334,88	34.445.550,13	10.648.357,27	3.138,3
2002	1.009	4.697	46.624.460,60	42.266.798,79	12.554.104,43	2.672,8
2003	991	4.142	52.507.519,32	44.516.366,78	14.318.448,60	3.456,9
2004	1.183	5.868	71.023.365,78	58.062.183,02	19.876.703,36	3.387,3
2005	1.190	4.573	69.165.004,56	58.518.412,32	20.286.999,02	4.436,3
2006	1.238	5.722	84.216.812,75	69.734.538,02	25.188.600,46	4.402,1
2007	1.089	4.052	70.356.871,17	55.439.843,53	19.609.477,86	4.839,5
2008	1.252	4.312	69.776.665,49	55.690.720,48	19.575.903,57	4.539,9
2009	2.216	5.530	87.418.959,00	74.396.370,28	27.375.993,09	4.950,5
2010	2.962	6.914	109.589.221,36	98.500.920,60	35.601.240,90	5.149,2
2011	2.592	6.114	105.222.365,68	93.984.802,75	33.833.537,66	5.533,8
2012	1.400	6.488	99.992.302,06	89.773.440,54	33.676.322,02	5.190,6
2013	885	3.320	53.682.826,83	41.944.826,95	15.726.461,91	4.736,9
2014	489	1.537	25.933.667,32	23.964.014,70	8.356.389,84	5.436,8
2015	484	2.328	28.714.078,69	27.094.387,19	9.614.447,39	4.129,9
2016	546	3.414	48.186.528,29	46.213.016,25	16.433.376,21	4.813,5
2017*	796	2.785	37.568.273,00	36.083.839,00	13.070.805,00	4.693,3
TOTAL 1995-2017	26.874	89.890	1.262.952.760	1.101.953.063	369.747.384	4.113,3

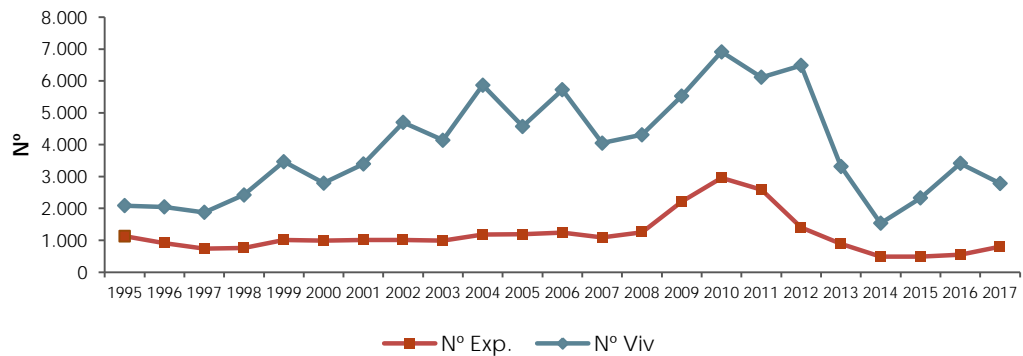
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Entre 2010 y 2014 se reduce el número de expedientes y de viviendas de rehabilitación calificados iniciados, tras el máximo registrado en 2010. No obstante, en 2016 y 2017 se reactiva nuevamente la tramitación de expedientes de rehabilitación. En el ejercicio 2017, han sido tramitados un total de 796 expedientes de ayudas a la rehabilitación destinados a particulares y comunidades de viviendas de Navarra.

⁶ Los datos de 2017 corresponden al mes de septiembre.

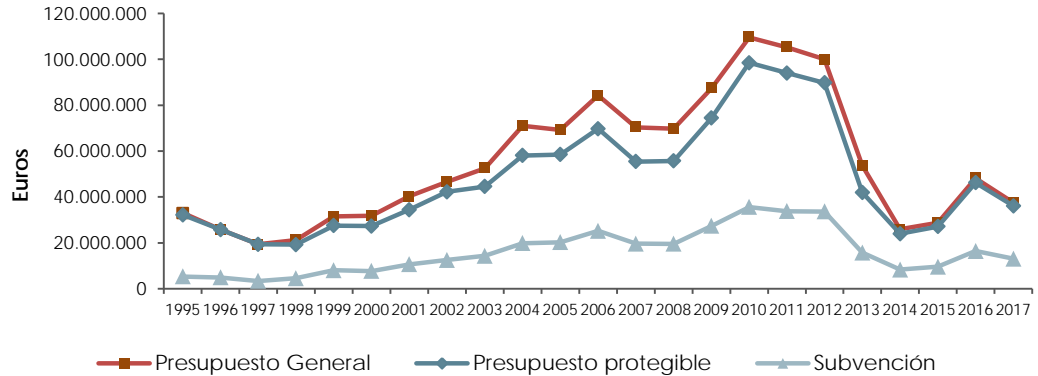
5. Actuaciones de vivienda protegida

Gráfico 5.12 Evolución de los expedientes de rehabilitación y viviendas en Navarra, 1995-2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Gráfico 5.13 Evolución de los presupuestos y las subvenciones para la rehabilitación protegida, 1995-2017

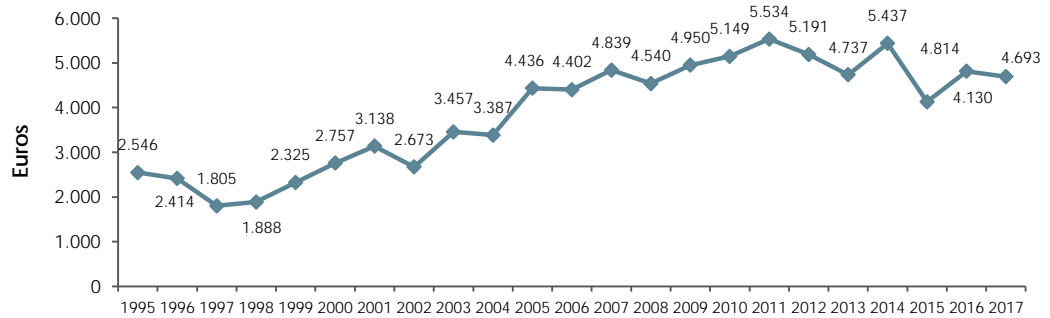


Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

En todo el periodo analizado, el presupuesto general medio de rehabilitación por vivienda ha sido de 14.000 euros, concediéndose una subvención promedio de 4.100 euros.

5. Actuaciones de vivienda protegida

Gráfico 5.14 Evolución de la subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida, 1995-2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Se produce un aumento de las subvenciones a las comunidades para realizar actuaciones en el envoltente

La mayor parte de las subvenciones concedidas a la rehabilitación protegida ofrecidas en Navarra son ayudas a particulares. En 2017, del total de 796 expedientes iniciados hasta septiembre, 143 son expedientes que corresponden a ayudas a comunidades (18% del total), mientras que la mayoría (653) son ayudas a particulares (82%), si bien, la mayor parte de estas ayudas están destinadas a la realización de actuaciones en elementos comunitarios de la vivienda.

En cifras económicas, cabe reseñar que el 36% de las subvenciones concedidas en 2017 se han dirigido a particulares, un 38% a actuaciones de accesibilidad y el 26% restante a intervenciones en el envoltente. La perspectiva evolutiva permite comprobar la importancia concedida a las intervenciones relacionadas con la eficiencia energética y el envoltente.

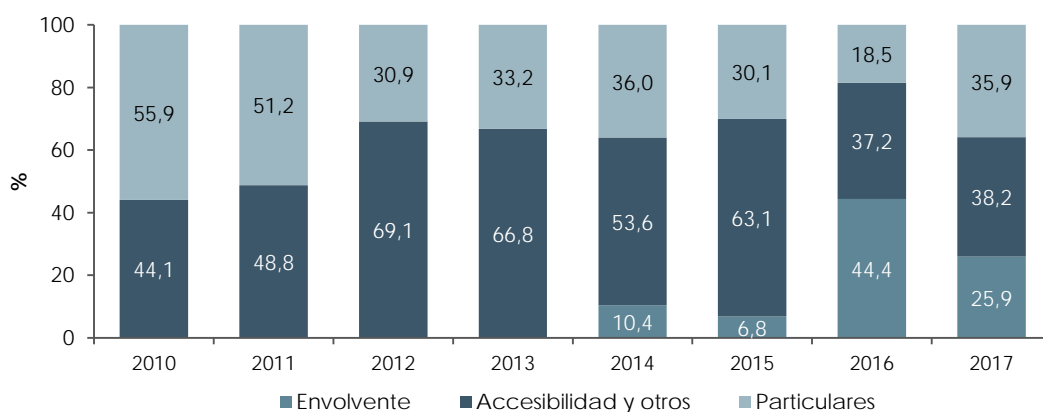
Cuadro 5.25 Evolución de las subvenciones de rehabilitación protegida según tipo de actuación en Navarra, 2010-2017

Año	Envoltente	Accesibilidad	Total Comunidad	Particulares	Total
2010	--	15.703.405	15.703.405	19.897.836	35.601.241
2011	--	16.510.187	16.510.187	17.323.350	33.833.538
2012	--	23.281.727	23.281.727	10.394.595	33.676.322
2013	--	10.507.049	10.507.049	5.219.412	15.726.462
2014	872.294	4.479.012	5.351.306	3.005.084	8.356.390
2015	656.542	6.065.140	6.721.682	2.892.765	9.614.447
2016	7.289.366	6.110.953	13.400.319	3.033.057	16.433.376
2017*	3.387.772	4.993.447	8.381.219	4.689.586	13.070.805

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

5. Actuaciones de vivienda protegida

Gráfico 5.15 Evolución de las subvenciones de rehabilitación protegida según tipo de actuación en Navarra, 2010-2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

5.2.2 La población beneficiaria de las ayudas a la rehabilitación

Centrando la atención en el perfil de la población beneficiaria de las ayudas a la rehabilitación entre los años 2015 y 2017, se comprueba que se trata en su mayoría de unidades familiares de 3 miembros o más y que más de la mitad de las personas solicitantes de este tipo de ayudas tiene más de 65 años de edad.

Cuadro 5.13 Perfil sociodemográfico de la población beneficiaria de ayudas a la rehabilitación protegida, 2015-2017*

Total 2015-2017 (hasta noviembre 2017)	Número	% vertical
Nº Miembros Unidad Familiar		
• 1	420	16,2
• 2	743	28,6
• 3	918	35,4
• 4	423	16,3
• >4	76	2,9
Total	2.596	100,0
Edad del solicitante		
• Menos de 35 años	313	12,1
• 35-45 años	268	10,3
• 45-55 años	234	9,0
• 55-65 años	323	12,4
• > 65 años	1.347	51,9
Total	2.596	100,0
Población con discapacidad	334	12,9

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

En cuanto al nivel de ingresos, se observa que la mitad de las familias beneficiarias cuenta con un bajo nivel de ingresos (inferior a 20.000 euros anuales). La población con ingresos familiares entre 20.000 euros y 30.000 euros representan al 28% de la población beneficiaria.

5. Actuaciones de vivienda protegida

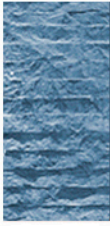
Así, el 50% de la población beneficiaria de la rehabilitación protegida en Navarra dispone de un nivel de ingresos familiares ponderados entre 1 y 2,5 veces el IPREM.

Cuadro 5.13 Nivel de ingresos de la población beneficiaria de ayudas a la rehabilitación protegida, 2015-2017*

Total 2015-2017	Nº	%
Ingresos personales (Miles de Euros)		
▪ <12	1.288	49,6
▪ 12-20	636	24,5
▪ 20-30	494	19,0
▪ 30-40	141	5,4
▪ >40	37	1,4
Total	2.596	100,0
Ingresos familiares (Miles de Euros)		
▪ <12	637	24,5
▪ 12-20	652	25,1
▪ 20-30	727	28,0
▪ 30-40	409	15,8
▪ >40	171	6,6
Total	2.596	100,0
Ingresos Familiares Ponderados (Nº veces el IPREM)		
▪ <1	531	20,5
▪ 1-2,5	1.318	50,8
▪ 2,5-3,5	585	22,5
▪ >3,5	156	6,0
Total	2.596	100,0

* De 2015 a Noviembre de 2017.

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra



6. Análisis de la demanda de vivienda

6. Análisis de la demanda de vivienda

6.1 Demanda de vivienda

6.1.1 Las necesidades de vivienda en Navarra

Un 6,1% de los hogares navarros necesitan cambiar de vivienda, y un 8,4% rehabilitar su vivienda actual

De acuerdo a los resultados de la Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra de 2016, se estima que un 6,1% de los hogares (15.400) necesitaría cambiar de vivienda, mientras que un 8,4% (21.300 hogares) consideran necesario rehabilitar su vivienda actual y 68.310 precisan rehabilitar el edificio (27%). El 85,5% restante (216.300) no detecta ninguna necesidad relacionada con la vivienda.

Cuadro 6.1 Necesidades de rehabilitación o cambio de vivienda, 2016

	Total (hogares)	% vertical
Necesitan rehabilitar la vivienda actual	21.300	8,4
Necesidad rehabilitar el edificio	68.310	27,0
Necesita cambiar de vivienda	15.400	6,1
No hay necesidades familiares de vivienda	216.300	85,5
Total	253.000	100

Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra, 2016.

En cuanto al perfil de la persona responsable del hogar, los datos revelan que en aquellos hogares que tienen necesidad de rehabilitación el responsable del hogar tiene una edad media superior que en el caso de los hogares donde se considera necesario cambiar de vivienda (54 frente a 43 años). Así, la necesidad de cambio de vivienda se da con más frecuencia en hogares de perfil más joven, mientras que en los hogares donde los/as responsables se sitúan en franjas de edad más altas es más probable que no se esté pensando en cambiar de vivienda, y las necesidades se orientan más a la rehabilitación.

Cuadro 6.2 Necesidades vivienda. Perfil del responsable del hogar: edad media y grupos de edad

	Edad Media	% horizontal					Total
		18-34	35-44	45-54	55-64	65 y más	
Necesitan rehabilitar la vivienda actual	54	11	22	22	18	28	100
Necesita cambiar de vivienda	43	24	32	27	11	6	100
No hay necesidades familiares de vivienda	55	8	19	22	20	30	100

Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra, 2016.

Un análisis más detallado realizado sobre la Encuesta de Vivienda de Navarra de 2016 permite comprobar la relación existente entre el estatus socioeconómico del hogar y las características de la vivienda o la necesidad de vivienda percibida. Por ejemplo, la proporción de familias que reside en una vivienda de alquiler es muy superior en el caso de los hogares jóvenes o adultos con estatus económico medio (30%) y entre los hogares con estatus económico bajo (19,7%). En el resto de hogares la propiedad se sitúa por encima del 89%. En cuanto a la necesidad de vivienda, los hogares con nivel económico bajo presentan un mayor grado de necesidad, tanto de rehabilitación (25%) o de cambio de la vivienda prin-

6. Análisis de la demanda de vivienda

cipal (10,5%). En el resto de tipologías familiares, el nivel de necesidad de vivienda detectado es inferior.

Cuadro 6.3 Distribución de las tipologías socio-residenciales de hogares según régimen de tenencia, 2016

%	Propiedad	Alquiler	Otros
Hogar con estatus económico bajo	76,3	19,7	3,9
Hogar mayor con estatus económico bajo	94,5	3,7	1,8
Hogar jóvenes-adultos con estatus económico medio	68,0	30,3	1,6
Hogar mayor con estatus económico medio-alto	93,3	4,9	1,8
Babyboomers con estatus económico medio-alto	89,0	10,6	0,4
Total	85,1	13,3	1,6

Fuente: Explotación encuesta de vivienda de Navarra, 2016. Características socio-residenciales de los hogares y demanda de vivienda. Observatorio de la Realidad Social.

Cuadro 6.4 Distribución de las tipologías socio-residenciales de hogares según necesidad de la vivienda, 2016

%	Necesidad de rehabilitar	Necesidad de cambiar de vivienda	No hay necesidad
Hogar con estatus económico bajo	25,0	10,5	64,5
Hogar mayor con estatus económico bajo	7,3	1,1	91,6
Hogar jóvenes-adultos con estatus económico medio	8,2	11,5	80,3
Hogar mayor con estatus económico medio-alto	14,6	5,5	79,9
Babyboomers con estatus económico medio-alto	7,8	5,7	86,5

Fuente: Explotación encuesta de vivienda de Navarra, 2016. Características socio-residenciales de los hogares y demanda de vivienda. Observatorio de la Realidad Social.

6.1.2 La necesidad de cambio de vivienda

Unos 15.400 hogares (6,1%) necesitarían cambiar de vivienda, 10.700 están en el Área Central

Un 6,1% de los hogares navarros (aproximadamente 15.400) tienen necesidad de cambio de vivienda. Por ámbitos geográficos, el Área Central es la zona con mayor necesidad de cambio de vivienda, ya que un 7,5% de los hogares de esa zona dicen tener esa necesidad (unos 10.700 en total). En cambio, en Pirineo y en Navarra Atlántica es donde la necesidad de cambio es menos habitual. En concreto, en Pirineo aparece en un 2% de los hogares (100 hogares en total) y en Navarra Atlántica, en un 3,5% (700).

6. Análisis de la demanda de vivienda

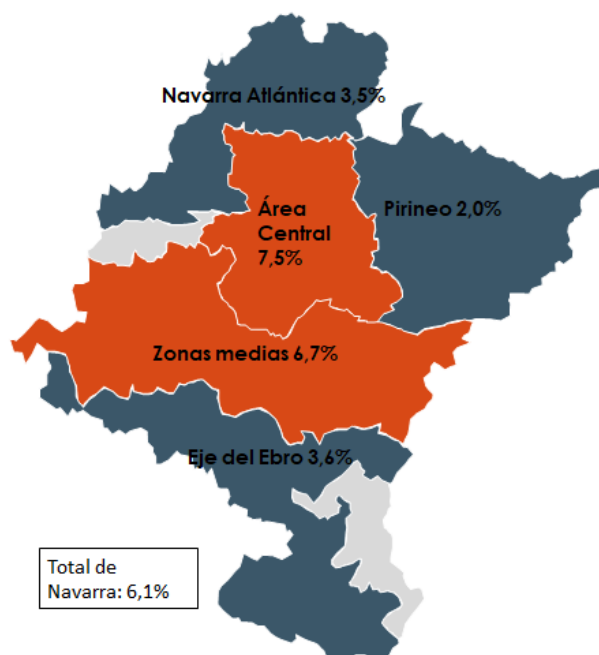
Cuadro 6.5 Necesidades de cambio de vivienda percibida por sus ocupantes por zonas geográficas de Navarra

	Nº	% vertical
Área Central	10.700	7,5
Eje Del Ebro	2.100	3,6
Navarra Atlántica	700	3,5
Pirineo	100	2,0
Zonas Medias	1.800	6,7
Total	15.400	6,1

Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra, 2016.

Por otro lado, según el Informe sobre la Vivienda en Pamplona (2015), un 7,6% de los hogares de la capital necesitarían cambiar de vivienda (cerca de 5.752 hogares). Este porcentaje (7,6%) es muy similar al obtenido por la Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra de 2016 para el Área Central (7,5%).

Mapa 6.1 Necesidad de cambio de vivienda, según zonificación (%)



Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra, 2016.

Volviendo a la Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra, 2016, los motivos por los que se desea cambiar de vivienda son muy variados, de modo que existen varias causas: un 19% considera que su necesidad deriva de que la vivienda actual es pequeña, un 16% quiere un alquiler más bajo, un 15% quiere una vivienda en propiedad, un 12% desea una mejor ubicación, un 9% tiene malas condiciones de habitabilidad, y otro 9% quiere mejorar la accesibilidad a la misma.

6. Análisis de la demanda de vivienda

Cuadro 6.6 Motivo de la necesidad de cambiar de vivienda principal (%), 2016

Motivos	% vertical
Tamaño inadecuado / pequeña	19
Quiere un alquiler más bajo	16
Quiere una vivienda en propiedad	15
Mala ubicación	12
Mal estado de conservación, malas condiciones de habitabilidad	9
Quiere mejorar la accesibilidad	9
Proximidad al trabajo, traslado por trabajo	4
Tamaño inadecuado/grande	3
Necesidad de independizarse	3
Divorcio, separación	1
Otros motivos	10
Total	100

Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra, 2016.

En cuanto a las características de la vivienda que necesita, un 46% de los hogares necesita una vivienda de cuatro habitaciones, mientras que un 30% desearía una vivienda con dos habitaciones. Otros aspectos de interés son que al 79% les resulta indistinto si se trata de una vivienda nueva o usada, mientras que el 64% considera que no le importa si la vivienda es libre o protegida.

Finalmente, respecto al régimen de tenencia, un 51% desea adquirir una vivienda en propiedad y un 29% una vivienda en alquiler. Sin embargo, teniendo en cuenta las posibilidades económicas de los hogares, el 46% cree que puede acceder a una vivienda en propiedad, y el 36% a una vivienda en alquiler.

6. Análisis de la demanda de vivienda

Cuadro 6.7 Características de las viviendas necesitadas por los hogares con necesidad de cambio. 2016

	% vertical
Cuántos dormitorios necesita	
▪ Uno	4
▪ Dos	30
▪ Tres	46
▪ Cuatro	15
▪ Cinco y más	5
▪ Total	100
Vivienda nueva o usada	
▪ Nueva	14
▪ Usada	7
▪ Indistintamente	79
▪ Total	100
Tipología	
▪ VPO (protección oficial)	24
▪ VPT (precio tasado)	2
▪ VL (libre)	10
▪ Indistintamente	64
▪ Total	100
Régimen deseado	
▪ En propiedad	51
▪ En alquiler	29
▪ Alquiler con opción de compra	9
▪ Indistintamente	11
▪ Total	100
Régimen según sus posibilidades económicas	
▪ En propiedad	46
▪ En alquiler	36
▪ Alquiler con opción de compra	11
▪ Indistintamente	7
▪ Total	100

Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra, 2016.

6.1.3 Necesidades de rehabilitación

67.000 hogares necesitan rehabilitar el edificio y 21.300 hogares necesitan rehabilitar su vivienda.

Según la Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra realizada en 2016, 67.000 hogares necesitan rehabilitar el edificio en el que se ubica su vivienda (27%), mientras que 21.300 hogares necesitarían rehabilitar su vivienda (8,4%).

Por ámbitos geográficos, y en términos proporcionales, la necesidad de rehabilitar el edificio se da especialmente en Pirineo (1.650) y en el Eje del Ebro (18.880 hogares), ya que en ambas zonas prácticamente un tercio de los hogares consideran que tienen esta necesidad. Respecto a la necesidad de rehabilitar la vivienda, los porcentajes más elevados se observan en Pirineo y Navarra Atlántica, donde el 14% y el 13% de los hogares respectivamente manifiestan dicha necesidad. En cualquier caso, el Área Central concentra prácticamente la mitad de los hogares que detectan necesidades de rehabilitación (en términos absolutos), dada la elevada concentración de población en esa zona en concreto.

6. Análisis de la demanda de vivienda

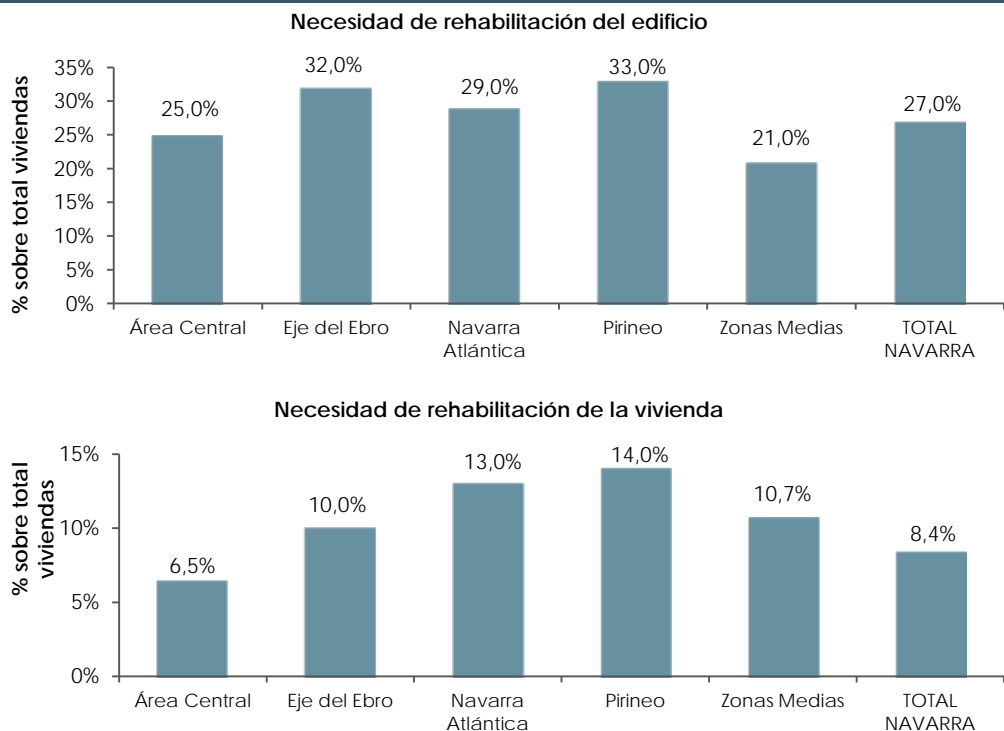
Cuadro 6.8 Necesidades de rehabilitación de las viviendas percibida por sus ocupantes por zonas geográficas de Navarra

	Necesitan rehabilitar el edificio		Necesitan rehabilitar la vivienda actual	
	Nº	%	Nº	%
Área Central	35.500	25,0	9.200	6,5
Eje Del Ebro	18.880	32,0	5.900	10
Navarra Atlántica	5.800	29,0	2.600	13
Pirineo	1.650	33,0	700	14
Zonas Medias	5.670	21,0	2.900	10,7
Total	68.310	27,0	21.300	8,4

Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra, 2016.

Por otro lado, de acuerdo al Informe sobre la Vivienda en Pamplona (2015), un 14,2% de los hogares de la capital necesitarían rehabilitar su vivienda actual (en torno a 10.658 hogares). Este porcentaje es bastante superior a la media del Área Central, identificada por la Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra de 2016 (6,5%). Esta diferencia se debe a la alta necesidad de rehabilitación que hay en algunas zonas de Pamplona, como el Casco Viejo.

Gráfico 6.1 Necesidades de rehabilitación de los edificios y de las viviendas percibida por sus ocupantes por zonas geográficas de Navarra



Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra, 2016.

6. Análisis de la demanda de vivienda

Respecto a las características de la rehabilitación, y de acuerdo a la Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra (2016), predomina la necesidad de rehabilitar el baño o la cocina (mencionada por el 45% de los hogares), seguida de la necesidad de cambiar el suelo y las puertas y pintar (44%) o de cambiar las ventanas y el aislamiento (también 44%).

Más de la mitad de los hogares que necesitan rehabilitar su vivienda (53%) llevan en esta situación más de cuatro años, el 10% entre dos y cuatro años y el 37% restante dos años o menos. En cuanto al plazo que creen que acometerán la intervención en la vivienda, el 35% afirma que lo realizará dentro de un año o dos y el 34% en tres o más años, mientras que el 22% cree no podrá rehabilitar su vivienda. Por otro lado, el coste estimado medio de la rehabilitación es 15.800 €.

Cuadro 6.9 Características de la rehabilitación necesitadas por los hogares de Navarra

	% sobre total
Tipo rehabilitación vivienda (Respuesta múltiple)	
▪ Cambio baño-cocina	45
▪ Redistribución del espacio	8
▪ Cambiar suelo, puertas, pintar	44
▪ Arreglo instalaciones agua, electricidad, etc.	10
▪ Instalación de calefacción	13
▪ Cambio ventanas y aislamiento	44
▪ Otros	18
Cuánto tiempo lleva en esta situación	
▪ Menos de 1 año	16
▪ Entre 1 y 2 años	21
▪ Entre 2 y 4 años	10
▪ Más de 4 años	53
▪ Total	100
En qué plazo cree que rehabilitará la vivienda	
▪ En un año (2017)	18
▪ En dos años (2018)	17
▪ En tres o cuatro años	13
▪ Más de cuatro años (+ de 2021)	21
▪ No podré rehabilitar	22
▪ Ns/nc	9
▪ Total	100
Coste previsto de la rehabilitación	
▪ Hasta 3.000 €	30
▪ De 3.001 a 6.000 €	16
▪ De 6.001 a 12.000 €	18
▪ De 12.001 a 20.000 €	15
▪ De 20.001 a 30.000 €	7
▪ De 30.001 a 50.000 €	3
▪ Más de 50.000 €	11
▪ Total	100
Coste medio estimado	15.800 €

Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra, 2016.

6. Análisis de la demanda de vivienda

La mitad de los expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente corresponden a solicitantes de más de 65 años.

Por otro lado, es interesante conocer las características de las personas que han solicitado rehabilitación protegida en los últimos años. De acuerdo a los datos de los expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente, es importante destacar que la mitad de los expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente corresponden a solicitantes de más de 65 años. En concreto, los datos disponibles de 2017 muestran que el 51,2% de los expedientes se refiere a esa franja de edad. Este dato refleja la importancia de la rehabilitación en las viviendas habitadas por personas mayores.

Respecto al tamaño de las unidades familiares, los expedientes de rehabilitación protegida corresponden principalmente a familias con 2 y 3 miembros; prácticamente dos tercios de los expedientes se refieren a familias de ese tamaño. Así, según datos disponibles de 2017, el 38,6% son de 3 miembros, mientras que el 25,7% de los hogares son de 2 miembros.

Por otro lado, y en relación con los ingresos familiares, cerca de tres cuartos de los expedientes corresponden a familias con ingresos inferiores a 30.000 €, y la mitad de los expedientes a familias que ingresan menos de 20.000 €. Los datos disponibles para el año 2017 indican que el 28,7% de los expedientes se refieren a familias con ingresos de entre 20.000 y 30.000 €, el 24,7% a familias con entre 12.000 y 20.000 €, y el 22,8% a familias con ingresos inferiores a 12.000 €.

Cuadro 6.10 Datos de expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente, 2015-2017

	2015		2016		2017	
	Total	%	Total	%	Total	%
Edad del solicitante						
• <35	42	8,7	67	11,3	204	13,4
• 35-45	51	10,6	59	9,9	158	10,4
• 45-55	30	6,2	71	12,0	133	8,7
• 55-65	56	11,6	82	13,8	185	12,2
• >65	285	59,1	283	47,7	779	51,2
Total	482	100	593	100	1.521	100
Núm. miembros unidad familiar						
• 1	69	14,3	109	18,4	242	15,9
• 2	144	29,9	208	35,1	391	25,7
• 3	163	33,8	168	28,3	587	38,6
• 4	86	17,8	85	14,3	252	16,6
• > 4	20	4,2	21	3,5	35	2,3
Total	482	100	593	100	1.521	100
Ingresos familiares (€)						
• < 12.000 €	129	26,8	161	27,2	347	22,8
• 12.000 – 20.000 €	129	26,8	148	25,0	375	24,7
• 20.000 – 30.000 €	153	31,7	138	23,3	436	28,7
• 30.000 – 40.000 €	47	9,8	93	15,7	269	17,7
• > 40.000 €	24	5,0	53	8,9	94	6,2
Total	482	100,0	593	100,0	1.521	100,0

Datos de 2017: hasta el 9 de Noviembre de 2017

No se dispone de datos de las personas solicitantes en expedientes iniciados antes de 2015, por lo que los datos de esos expedientes que fueron calificados en 2015 o 2016 no se reflejan.

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

6. Análisis de la demanda de vivienda

Finalmente, y en relación con los colectivos más vulnerables, como son las personas con discapacidad, víctimas de terrorismo, víctimas de violencia de género o familias numerosas, en los expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente destaca la presencia de las personas con discapacidad, mientras que la presencia de otros colectivos es prácticamente nula. Así, entre un 10% y un 15% de los expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente entre 2015 y 2017 se refieren a personas con discapacidad. En concreto, se contabilizan 75 en 2015 (15,6% del total de expedientes), 66 en 2016 (11,2%) y 193 en 2017 (12,7%).

6.1.4 El acceso a primera vivienda

En Navarra hay 15.900 personas que necesitan acceder a una primera vivienda

Según la Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra (2016), hay 15.900 personas de 18 a 44 años que no son responsables del hogar en el que residen y que necesitan acceder a una vivienda. La edad media de este colectivo es de 27 años.

El 55% de las personas que demandan acceso a una vivienda tiene mucha o bastante necesidad. Por otro lado, el 62% tiene ingresos propios, lo que supone unas 10.000 personas con ingresos. De ellos, el 47% dispone de ingresos suficientes y estables para acceder a una vivienda, es decir, alrededor de 5.000 demandantes.

Cuadro 6.11 Características del demandante de acceso a vivienda

	% vertical
Edad del demandante	
• 18-24	38,0
• 25-34	50,0
• 35-44	12,0
Edad media (años)	27,0
Grado de necesidad	
• Mucha necesidad	21,0
• Bastante necesidad	34,0
• Alguna necesidad	20,0
• Poca necesidad	25,0
Ingresos o rentas propios	
• Sí	62,0
• No	38,0
Entre los que Sí tienen ingresos/rentas propios: ¿son suficientes?	
• Sí	47,0
• No, son estables pero insuficientes	22,0
• No, son suficientes pero inestables	15,0
• No, son insuficientes e inestables	16,0

Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra, 2016.

6. Análisis de la demanda de vivienda

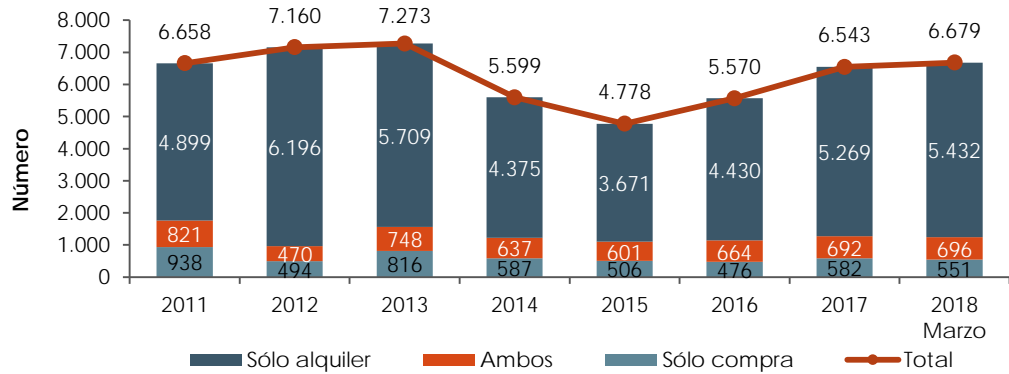
6.2 La demanda de vivienda protegida

6.2.1 Cuantificación de la demanda de vivienda protegida

El Censo de demandantes de Navarra cuenta con 6.679 solicitudes de vivienda protegida

Tras unos años de contracción de la demanda de vivienda protegida en Navarra, en 2016, 2017 y 2018 se registra nuevamente un incremento de las solicitudes. En concreto, en marzo de 2018 se contabilizan 6.679 solicitudes, 5.432 demandan sólo vivienda protegida de alquiler, 551 sólo compra y 696 demandan indistintamente ambos regímenes de tenencia.

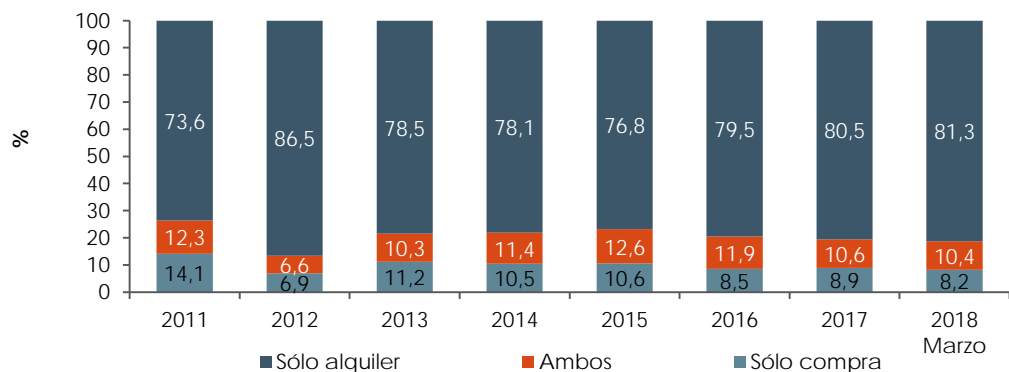
Gráfico 6.2 Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler, 2011-2018



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

La vivienda en alquiler sigue siendo el régimen de tenencia más solicitado en el Censo de demandantes de Navarra, puesto que 8 de cada 10 solicitudes corresponden a una vivienda protegida sólo de alquiler.

Gráfico 6.3 Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler, 2011-2018

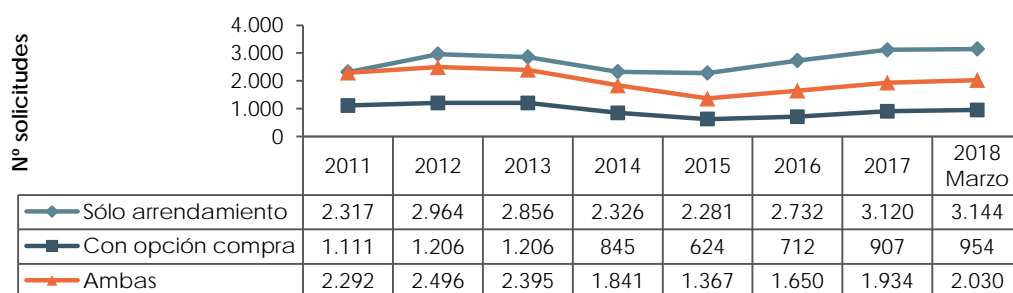


Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

6. Análisis de la demanda de vivienda

En el caso de la solicitud de vivienda protegida de alquiler, aproximadamente la mitad de las solicitudes de marzo de 2018 corresponden a vivienda sólo en arrendamiento (3.144 solicitudes, el 53% del total de alquiler). Por su parte, un 16% demandan vivienda de alquiler con opción a compra (con 954 solicitudes) y un tercio solicita tanto alquiler, como alquiler con opción a compra. Las tres opciones de demanda aumentan en los últimos años.

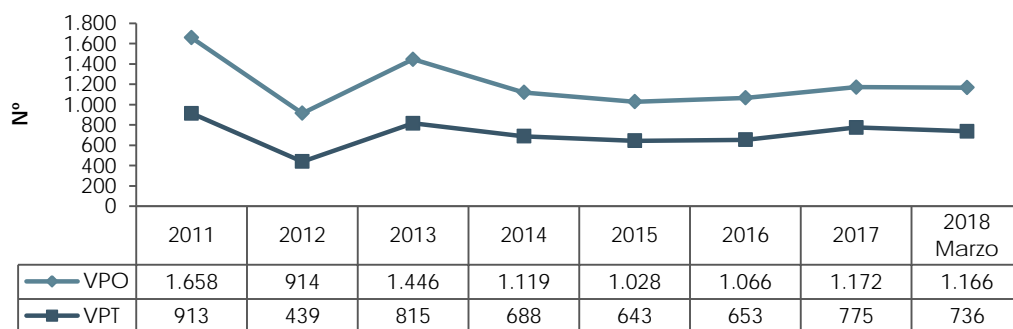
Gráfico 6.4 Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada, 2011-2018



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

En el caso de la de la demanda de vivienda protegida, se cuantifican 1.166 solicitudes de Vivienda de Protección Oficial y 736 de Vivienda Protegida de Precio Tasado. Se produce una contención de la demanda de vivienda protegida de compra.

Gráfico 6.5 Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda, 2011-2018



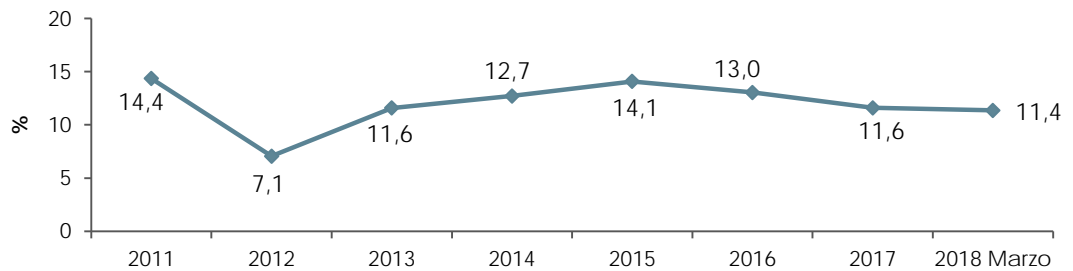
Una misma solicitud puede mostrar como preferencia tanto la adquisición de VPO como la adquisición de VPT.

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Finalmente, es de reseñar que el Censo de marzo de 2018 recoge que el 11% de las solicitudes de alquiler solicitan también una vivienda en compra, proporción del 56% en el sentido inverso, es decir, solicitudes de compra que también demandan una vivienda protegida de alquiler.

6. Análisis de la demanda de vivienda

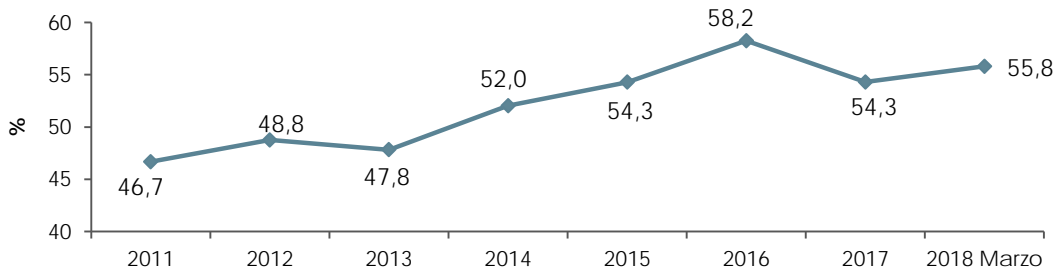
Gráfico 6.6 Evolución de las solicitudes de arrendamiento que incluyen además alguna opción de compra (%), 2011-2018



% sobre total de solicitudes de alquiler

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Gráfico 6.7 Evolución de las solicitudes de compra que incluyen además alguna opción de arrendamiento (%), 2011-2018



% sobre total de solicitudes de adquisición

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

6.2.2 Caracterización de la demanda de vivienda protegida⁷

El perfil de la demanda de vivienda protegida difiere en función del tipo de vivienda solicitada

En cuanto al perfil de la población solicitante de vivienda protegida en Navarra, los datos de 2017 permiten comprobar un perfil bastante diferenciado entre quienes solicitan vivienda protegida de alquiler y quienes se decantan por solicitar una vivienda protegida de compra.

Comenzando por la tipología familiar, la solicitud individual sin hijos/as representa el 34% de la demanda de alquiler y el 54% la demanda de compra. Las familias monoparentales y monomarentales (28%) junto a las parejas con hijos/as (25%) representan a más de la mitad de la demanda de alquiler. Estas proporciones son bastante menores en el caso de la solicitud de vivienda de compra.

⁷ Se ha realizado la caracterización con las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida a septiembre de 2017.

6. Análisis de la demanda de vivienda

Cuadro 6.12 Demanda de vivienda protegida según tipo de unidad familiar, 2017

	Demanda en alquiler		Demanda en compra	
	Número	%	Número	%
Solicitantes solos/as sin hijos/as	1.904	33,7	562	53,8
Parejas sin hijos/as	680	12,1	156	14,9
Parejas con hijos/as	1.418	25,1	181	17,3
Monoparentales/monomarentales	1.556	27,6	139	13,3
Solicitudes múltiples	85	1,5	6	0,6
TOTAL	5.643	100,0	1.044	100,0

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

En cuanto a la edad de las personas solicitantes de vivienda protegida, los resultados también reflejan diferencias, a pesar de que el número de solicitudes es en todos los tramos superior en alquiler en cifras absolutas. Entre la demanda de alquiler existe una mayor proporción de personas de menos de 25 años y de 45 años o más. En el caso de compra, el peso relativo de las personas de 25 a 34 años es superior.

Cuadro 6.13 Demanda de vivienda protegida según la edad de las personas solicitantes*, 2017

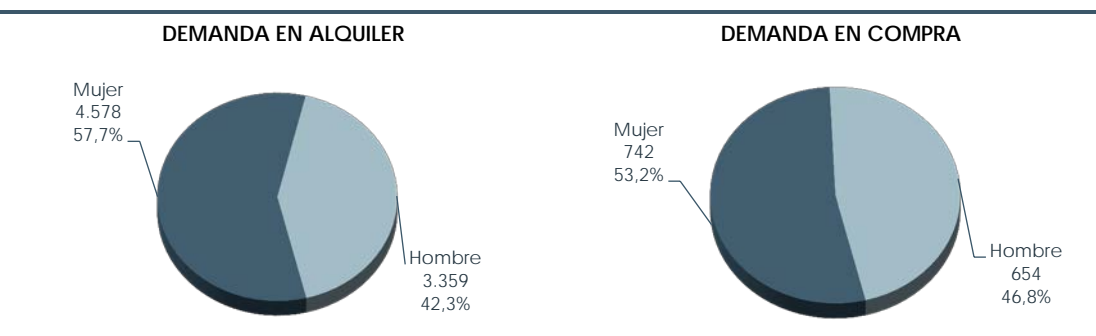
	Demanda en alquiler		Demanda en compra	
	Número	%	Número	%
18-24 años	461	5,8	23	1,6
25-34 años	2.596	32,7	625	44,8
35-44 años	2.625	33,1	487	34,9
45 y más años	2.254	28,4	261	18,7
TOTAL	7.936	100,0	1.396	100,0

*El dato de personas solicitantes es superior al total de los expedientes de solicitud

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Las mujeres representan el 58% de la demanda de alquiler y el 53% de la demanda de compra. El número de hombres solicitantes de vivienda protegida en el Censo de Navarra es menor en ambos casos. Y en concreto es de reseñar el gran peso de las mujeres solicitantes de vivienda protegida de familias monoparentales/monomarentales.

Gráfico 6.8 Demanda de vivienda protegida según sexo de la persona solicitante, 2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

6. Análisis de la demanda de vivienda

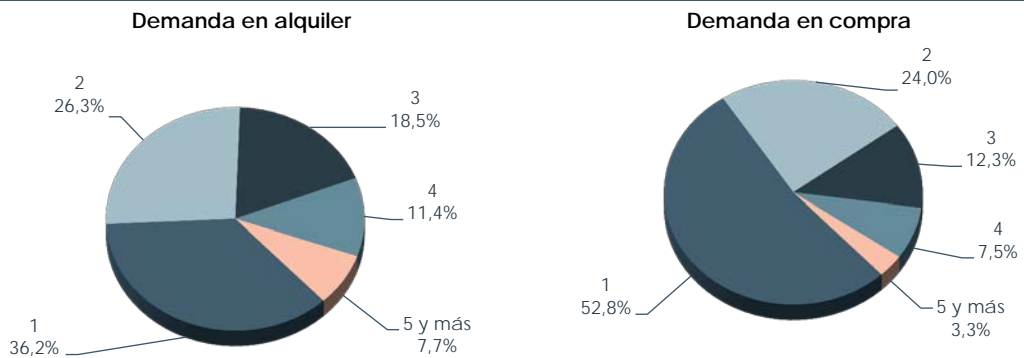
Cuadro 6.14 Demanda de vivienda protegida según sexo y tipo de unidad familiar, 2017

	Mujeres		Hombres		Total	
	Nº	% hor	Nº	% hor	Nº	% hor
Solicitantes solos/as sin hijos/as	1.180	53,9	1.011	46,1	2.191	100,0
Parejas sin hijos/as	873	52,2	799	47,8	1.672	100,0
Parejas con hijos/as	1.636	51,2	1.562	48,8	3.198	100,0
Monoparentales/monomarentales	1.253	78,6	341	21,4	1.594	100,0
Solicitudes múltiples	167	55,3	135	44,7	302	100,0
TOTAL	5.109	57,0	3.848	43,0	8.957	100,0

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

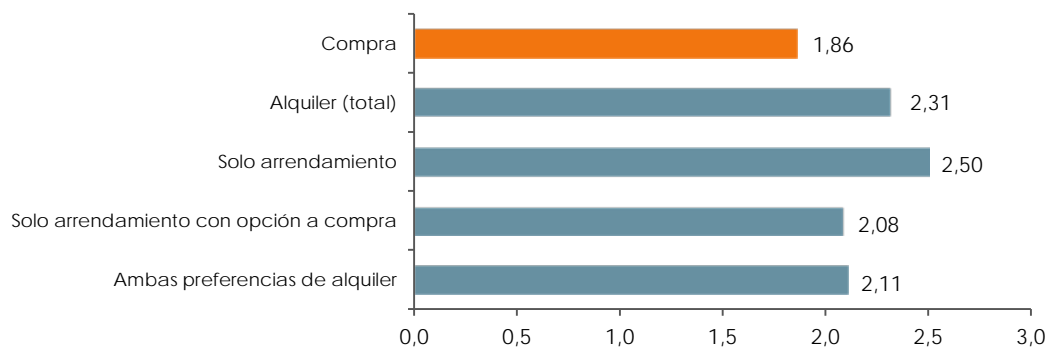
El tamaño familiar de los hogares solicitantes de vivienda protegida en Navarra se mueve en la horquilla de 1,9 personas de media de la demanda de compra y las 2,5 personas de media de los expedientes de solicitud de sólo arrendamiento.

Gráfico 6.9 Demanda de vivienda protegida según miembros de la unidad familiar, 2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Gráfico 6.10 Tamaño medio de la unidad familiar de la población demandante de vivienda protegida en alquiler y en compra, 2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

6. Análisis de la demanda de vivienda

La capacidad económica de la población solicitante de vivienda protegida de alquiler en Navarra es muy baja

En cuanto a la capacidad económica de la demanda de vivienda protegida de Navarra, se constata que el 28% de las solicitudes cuenta con menos de 9.000 euros y el tramo más numeroso es el que oscila entre los 9.000 euros y los 12.000 euros anuales. Por su parte, un 31% se sitúa entre los 12.000 y los 21.000 euros y el 21% por encima de los 21.000 euros.

La población solicitante de vivienda protegida tiene unos ingresos medios de 15.084 euros anuales, promedio de 12.886 euros en el caso de la demanda de alquiler y se eleva a 25.755 euros en el caso de la demanda de compra.

Por tramos de edad, la población de 18 a 24 años es el colectivo que presenta el nivel de ingresos más bajo (9.814 euros de media) y le sigue la población de 45 y más años, que cuenta con unos ingresos medios de 13.434 euros. Las familias monomarentales son las que dispone de un nivel de ingresos muy bajo (11.009 euros).

Cuadro 6.15 Distribución de la demanda de vivienda protegida según nivel de ingresos y edad, 2017

Tramos de ingresos (€)	18-24 años	25-34 años	35-44 años	45 y más años	TOTAL
< 6.000 €	30,8	11,0	9,6	15,3	12,5
6.000 € - 9.000 €	21,3	13,1	13,8	21,1	15,8
9.001 € - 12.000 €	20,9	18,2	19,7	20,1	19,3
12.001 € - 15.000 €	8,7	11,7	14,6	11,5	12,5
15.001 € - 21.000 €	12,2	21,2	18,7	15,6	18,5
21.000 € - 30.000 €	5,3	15,5	14,6	9,7	13,2
Más de 30.000 €	0,8	9,3	8,9	6,5	8,1
TOTAL	100,	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Cuadro 6.16 Distribución de la demanda de vivienda protegida según nivel de ingresos y tipo de unidad familiar, 2017

Tramos de renta (€)	Solicitantes solos/as	Parejas sin hijos/as	Parejas con hijos/as	Monomarentales /monoparentales	TOTAL
< 6.000 €	15,1	7,2	8,3	15,7	12,5
6.000 € - 9.000 €	20,0	11,9	8,3	19,5	15,8
9.001 € - 12.000 €	13,7	14,4	18,9	28,9	19,3
12.001 € - 15.000 €	11,4	10,3	16,0	11,8	12,5
15.001 € - 21.000 €	20,3	19,6	19,5	14,7	18,5
21.000 € - 30.000 €	13,8	17,7	17,4	6,4	13,2
Más de 30.000 €	5,8	19,0	11,6	2,9	8,1
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

6. Análisis de la demanda de vivienda

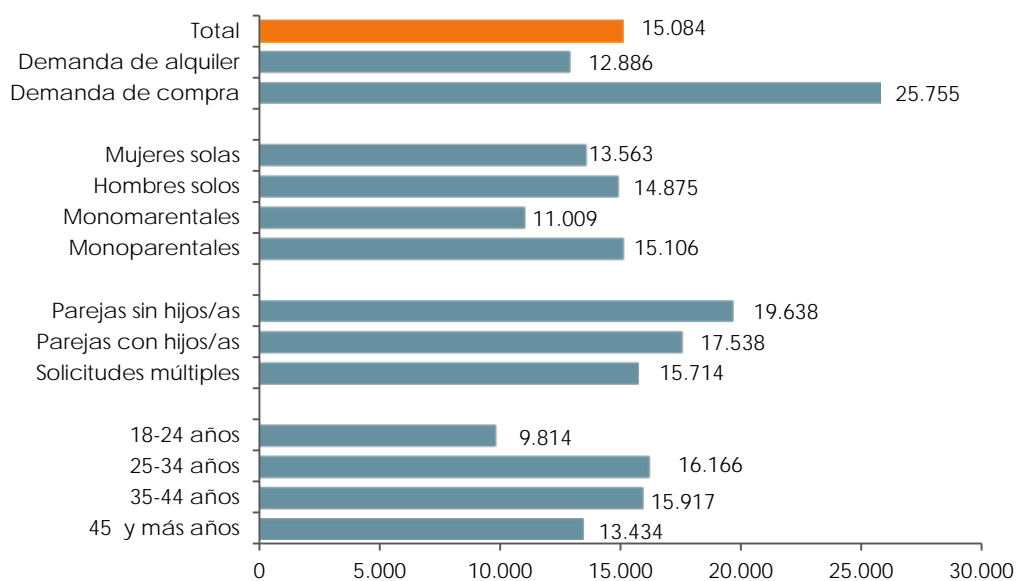
Cuadro 6.17 Distribución de la demanda de vivienda protegida según nivel de ingresos y sexo*, 2017

Tramos de renta (€)	Mujeres	Hombres	TOTAL
< 6.000 €	15,3	15,5	15,4
6.000 € - 9.000 €	20,8	18,0	19,8
9.001 € - 12.000 €	23,7	13,7	20,1
12.001 € - 15.000 €	12,1	10,5	11,5
15.001 € - 21.000 €	17,2	19,3	17,9
21.000 € - 30.000 €	8,3	14,9	10,7
Más de 30.000 €	2,5	8,2	4,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0

* Se seleccionan únicamente las solicitudes de personas solas o monomarentales/monoparentales

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Gráfico 6.11 Ingresos medios de la demanda de vivienda protegida, 2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

6. Análisis de la demanda de vivienda

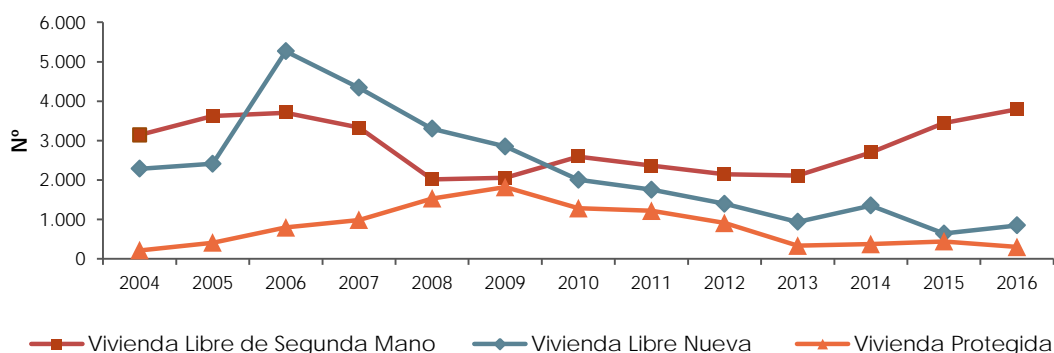
6.3 Compraventas de vivienda

En 2016 se han contabilizado 4.946 transacciones inmobiliarias en Navarra; casi un 80% son de viviendas libres de segunda mano.

Según las estadísticas sobre transacciones inmobiliarias publicadas por el Ministerio de Fomento, en el año 2016 se registran un total de 4.946 transacciones inmobiliarias en Navarra. El mayor número de transacciones afecta a viviendas libres de segunda mano, que suponen el 77% del total (3.794 transacciones), mientras que el resto afecta a vivienda libre nueva (850 transacciones) y vivienda protegida (302).

En términos evolutivos, cabe destacar la caída sufrida por el número de transacciones de vivienda libre nueva desde el año 2006. Así, mientras en el año 2006 hay 5.267 transacciones de vivienda libre nueva, éste número desciende a 850 diez años después. Por otro lado, el número de transacciones de vivienda libre de segunda se mantiene comparativamente más estable, y aunque cae a partir de 2006, parece que empieza a repuntar desde el año 2013. Estas tendencias hacen que a partir de 2010 el número de transacciones de viviendas de segunda mano se mantenga por encima del número de transacciones de viviendas libres nuevas.

Gráfico 6.12 Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2004-2016



Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

Cuadro 6.18 Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2006-2016

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vivienda Libre de 2ª Mano	3.708	3.329	2.020	2.054	2.595	2.363	2.143	2.112	2.699	3.446	3.794
Vivienda Libre Nueva	5.267	4.342	3.300	2.849	2.008	1.755	1.396	939	1.353	644	850
Vivienda Protegida	795	989	1.530	1.819	1.284	1.220	912	332	375	443	302
Total	9.770	8.660	6.850	6.722	5.887	5.338	4.451	3.383	4.427	4.533	4.946

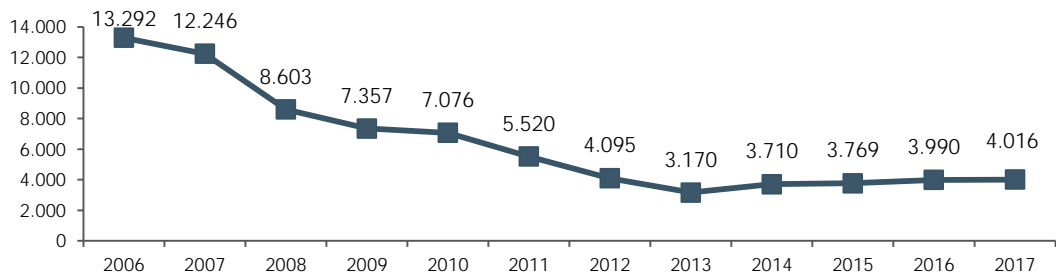
Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

6. Análisis de la demanda de vivienda

En 2017 se han formalizado 4.016 hipotecas sobre vivienda

Según la Estadística de Hipotecas publicada por el INE, en el año 2017 se formalizan un total de 4.016 hipotecas sobre viviendas en Navarra. El número de hipotecas constituidas ha sufrido un importante descenso entre 2006 y 2013, pero en los últimos años los datos muestran una leve tendencia al alza.

Gráfico 6.13 Hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra, 2006-2017



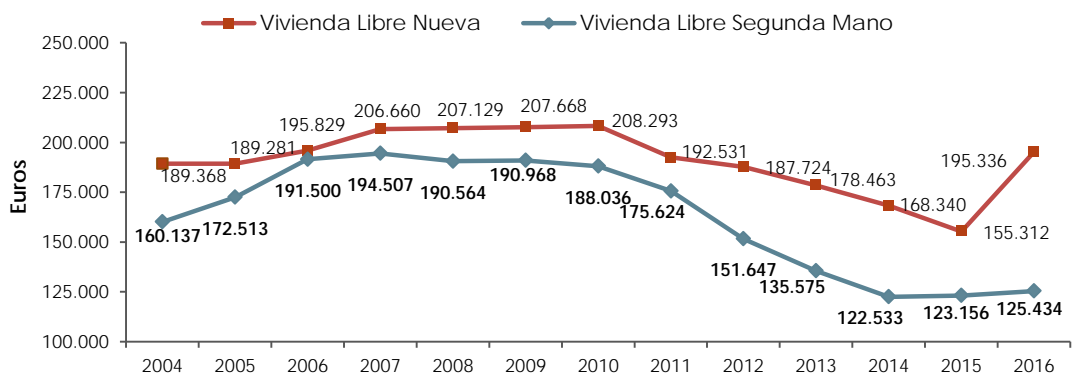
Fuente: INE.

El valor medio de las transacciones de vivienda libre nueva en 2016 alcanza los 195.336 €, y los 125.434 € en el caso de las viviendas de segunda mano.

Respecto al valor de las transacciones inmobiliarias, y según los datos del Ministerio de Fomento, el valor medio de las transacciones de vivienda libre nueva en Navarra en 2016 alcanza los 195.336 € (promedio anual de los cuatro trimestres del año), mientras que el valor de las transacciones de vivienda libre de segunda mano es de 125.434 €.

Desde un punto de vista evolutivo, la tendencia es más o menos similar en ambos casos (vivienda nueva y vivienda de segunda mano): los valores medios más altos se registran entre 2006 y 2010, y desde entonces experimentan una caída considerable, especialmente en el caso de la vivienda de segunda mano.

Gráfico 6.14 Valor medio de las Transacciones Inmobiliarias de Navarra (€), 2004-2016



El dato anual es el promedio del valor de cada trimestre.

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

6. Análisis de la demanda de vivienda

Cuadro 6.19 Valor medio de las Transacciones Inmobiliarias de Navarra (€), 2004-2016

	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016
Vivienda Libre Nueva	189.368,0	195.828,7	207.129,1	208.293,0	187.723,5	168.339,5	195.336,2
Vivienda Libre Segunda Mano	160.137,1	191.500,3	190.564,0	188.035,9	151.647,2	122.533,2	125.434,3

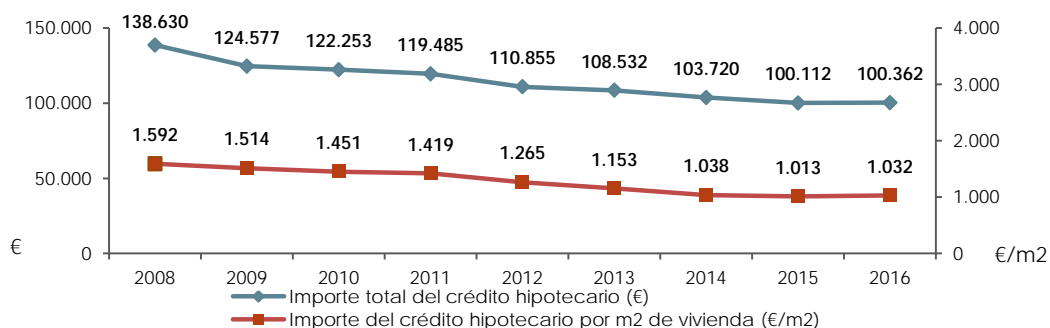
El dato anual es el promedio del valor de cada trimestre.

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

El importe medio de las hipotecas concedidas desciende de los 138.630 € en 2008 a los 100.362 € en 2016.

El importe total medio de los créditos hipotecarios desciende progresivamente desde el año 2008, según la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores de España. Así, mientras en el año 2008 el importe medio de las hipotecas era de 138.630 €, en 2016 esta cifra desciende a 100.362 €. De forma similar, y siguiendo esta misma tendencia, el importe por m² desciende desde 1.592 €/m² en 2008 a 1.032€/m² en 2016. En general, los créditos hipotecarios concedidos por los bancos tienen un valor superior a los créditos hipotecarios concedidos por otras entidades.

Gráfico 6.15 Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2016



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria. Colegio de Registradores de España

Cuadro 6.20 Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2016

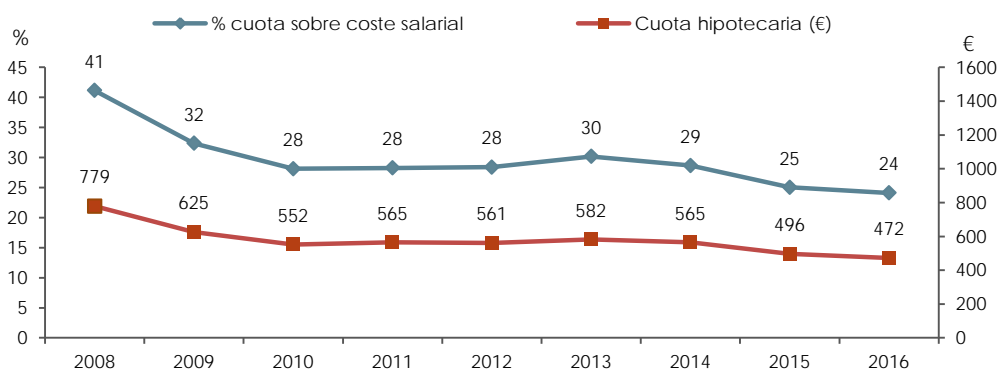
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda (€)									
General	138.630	124.577	122.253	119.485	110.855	108.532	103.720	100.112	100.362
Bancos	151.332	129.720	162.829	123.718	113.627				
Cajas	134.988	121.207	113.305	119.262	110.170	110.502	104.590	102.563	101.405
Otras	137.915	126.339	113.051	116.898	108.107	105.887	102.567	95.623	98.616
Importe de nuevo crédito hipotecario contratado por m² de vivienda comprado (€/m²)									
General	1.592	1.514	1.451	1.419	1.265	1.153	1.038	1.013	1.032
Bancos	1.728	1.638	1.648	1.458	1.247				
Cajas	1.538	1.439	1.406	1.415	1.253	1.140	1.039	1.009	1.031
Otras	1.606	1.578	1.419	1.384	1.301	1.173	1.034	1.022	1.035

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria. Colegio de Registradores de España

6. Análisis de la demanda de vivienda

Igualmente, la cuota hipotecaria mensual experimenta un progresivo descenso en los últimos años, de modo que si en 2008 la cuota media de las hipotecas en Navarra alcanzaba los 779€, en 2016 se reduce a 472€. El porcentaje que supone la cuota hipotecaria sobre el coste salarial también va disminuyendo.

Gráfico 6.16 Cuota hipotecaria mensual (€) y % respecto al coste salarial en Navarra, 2008-2016



Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria. Colegio de Registradores de España

Cuadro 6.21 Cuota hipotecaria mensual (€) y % respecto al coste salarial en Navarra, 2008-2016

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Cuota hipotecaria (€)	779	625	552	565	561	582	565	496	472
% cuota sobre coste salarial	41,14	32,37	28,12	28,25	28,39	30,18	28,65	25,03	24,12

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria. Colegio de Registradores de España

La superficie media de las viviendas registradas en 2016 es de 102,83m²

Finalmente, y según los datos del Colegio de Registradores, parece que la superficie media de las viviendas registradas en Navarra desde 2009 se mantiene más o menos estable en los últimos años, con una superficie media de 102,83m² en 2016. La vivienda nueva protegida es el tipo de vivienda que tiene el menor tamaño (84,35m² en 2016), mientras que la vivienda nueva libre y la vivienda usada tienen un tamaño similar (103,5 y 103,7 m² respectivamente en 2016).

Cuadro 6.22 Superficie media de las viviendas registradas en Navarra (m²), 2009-2016

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nueva Protegida	85,71	84,47	87,53	86,28	87,97	86,40	86,26	84,35
Nueva Libre	113,57	105,58	112,93	109,03	101,39	109,57	107,88	103,50
Usada	99,96	102,63	102,26	101,83	103,30	102,29	104,12	103,73
Superficie Media Total	104,88	101,26	102,74	101,79	101,39	102,14	103,54	102,83

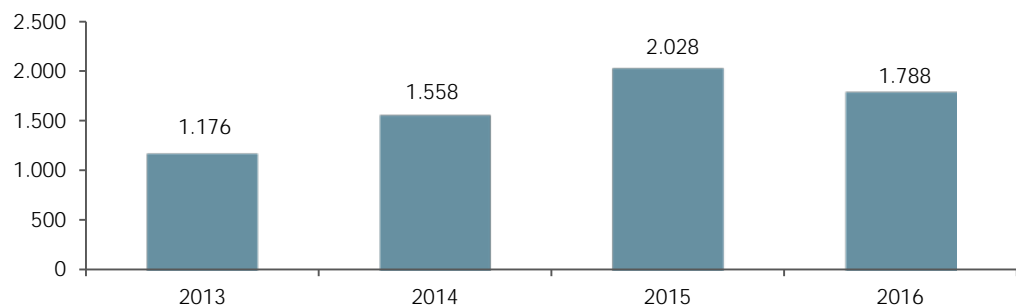
Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria. Colegio de Registradores de España

6. Análisis de la demanda de vivienda

En 2016 se realizaron 1.788 ventas de viviendas de segunda mano en Pamplona y Comarca.

Por otro lado, el Informe de Oferta de Vivienda de Navarra (2016), recoge el número de ventas de viviendas de segunda mano registradas en Pamplona y Comarca. Estos datos señalan que en 2016 se realizaron 1.788 ventas de viviendas en Pamplona y Comarca, dato algo inferior a la cifra de 2015, pero superior a las cifras de 2013 y 2014.

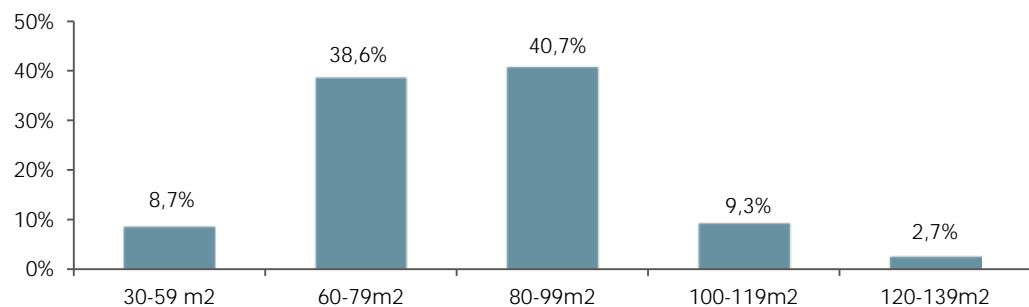
Gráfico 6.17 Número de ventas de viviendas de segunda mano realizadas en Pamplona y Comarca, 2013-2016



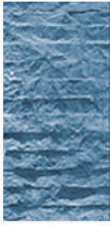
Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de Navarra 2016. Informe Alfa10 para AINA

Respecto a la superficie de las viviendas de segunda mano vendidas en Pamplona y Comarca en el año 2016, en torno al 41% tienen una superficie de entre 80 y 90 m², mientras que el 38,6% miden entre 60 y 79m². El 12% mide más de 100 m², y el resto (8,7%) cuenta con menos de 60 m².

Gráfico 6.18 Ventas de viviendas de segunda mano realizadas en Pamplona y Comarca según superficie (m² útiles). 2016



Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de Navarra 2016. Informe Alfa10 para AINA



7. Análisis de la oferta de vivienda

7. Análisis de la oferta de vivienda

7.1 Tipología y localización de las viviendas en oferta

7.1.1 La oferta de vivienda libre

a). *Vivienda libre de nueva construcción*

En el año 2016, se inician 1.664 viviendas nuevas y se terminan 562, al tiempo que hay 7.178 viviendas de segunda mano en venta.

La oferta del mercado de vivienda libre incluye tanto viviendas nuevas como viviendas de segunda mano. En primer lugar, y en relación con la vivienda nueva, en el año 2016 se inician en Navarra 1.664 viviendas nuevas, mientras que ese mismo año se terminan 562 viviendas. Por zonas, los datos muestran que las viviendas iniciadas en 2016 están concentradas en Pamplona y Comarca, donde se inician 1.230 viviendas (74% del total). Concretamente, en el suelo de la capital navarra se inician 1.035 viviendas (62,2%). Respecto a las viviendas terminadas en 2016, su reparto geográfico es más equilibrado, ya que se terminan 251 viviendas en Pamplona y Comarca (44,7%), y 311 en el resto de la Comunidad Foral (55,3%).

Cuadro 7.1 Viviendas libres iniciadas y terminadas en Navarra en 2016.

Zonas	Viviendas iniciadas		Viviendas terminadas	
	total	%	total	%
Pamplona y Comarca	1.230	73,9%	251	44,7%
Pamplona	1.035	62,2%	210	37,4%
Zizur Mayor	32	1,9%	-	-
Sarriguren	-	-	-	-
Orkoien	6	0,4%	-	-
Noáin	1	0,1%	-	-
Mutilva	99	5,9%	11	2,0%
Huarte	26	1,6%	24	4,3%
Gorraiz	3	0,2%	-	-
Cizur Menor	1	0,1%	-	-
Cordovilla	4	0,2%	2	0,4%
Burlada	22	1,3%	-	-
Berriozar	-	-	1	0,2%
Berriosuso	1	0,1%	-	-
Beriáin	-	-	1	0,2%
Aranguren	-	-	2	0,4%
Resto Navarra	434	26,1%	311	55,3%
Total Navarra	1.664	100,0%	562	100,0%

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

7. Análisis de la oferta de vivienda

b). Vivienda de segunda mano en oferta de venta

Por otro lado, las estimaciones realizadas en el Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016 indican que ese año hay un total de 7.178 viviendas de segunda mano ofertadas en venta en la Comunidad Foral. Pamplona y Comarca concentran el 45,3% de la oferta de vivienda de segunda mano, con 3.252 viviendas disponibles. En concreto, 1.609 están situadas en la capital navarra. Mientras, el resto de Navarra cuenta con 3.926 viviendas de segunda mano (54,7% de la oferta total de la Comunidad Foral). Destacan el Área de Estella y Urbasa, con 1.025 viviendas (14,3%) y el Área de Tudela, con 1.005 viviendas (14%).

Cuadro 7.2 Estimación de la oferta de vivienda de segunda mano en venta en Navarra, por zonas. 2016

Zonas	Total	%
Pamplona y Comarca	3.252	45,3%
Pamplona	1.609	22,4%
Aranguren	108	1,5%
Área de Zizur	166	2,3%
Área metropolitana norte	459	6,4%
Barañáin	117	1,6%
Burlada	217	3,0%
Egúés	224	3,1%
Galar-Beriáin	143	2,0%
Huarte	85	1,2%
Noáin	124	1,7%
Resto Navarra	3.926	54,7%
Área de Estella y Urbasa	1.025	14,3%
Área Esteribar	97	1,4%
Área Peralta	187	2,6%
Área Puente La Reina	179	2,5%
Área de Sangüesa	320	4,5%
Área de Tafalla	303	4,2%
Área de Tudela	1.005	14,0%
Norte	608	8,5%
Olite	202	2,8%
Total Navarra	7.178	100%

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016, basado en Idealista.com

7. Análisis de la oferta de vivienda

c). Vivienda de segunda mano en oferta de alquiler

En Navarra hay 686 viviendas de segunda mano en alquiler; el 80% están en Pamplona y Comarca.

Finalmente, en lo que se refiere a la vivienda de segunda mano en alquiler, los datos del Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016 revelan que en Navarra hay un total de 686 viviendas de segunda mano en alquiler. La mayoría de ellas (80%) se sitúan en la zona de Pamplona y Comarca, donde hay 548 viviendas con esas características. Además, Pamplona concentra el 65% del total, con 445 viviendas de segunda mano en alquiler.

Cuadro 7.3 Oferta de vivienda de segunda mano en alquiler, por zonas. 2016

Zonas	Total	% vertical
Pamplona y Comarca	548	79,9%
Pamplona	445	64,9%
Aranguren	4	0,6%
Área de Zizur	10	1,5%
Área Metropolitana Norte	15	2,2%
Barañáin	18	2,6%
Burlada	15	2,2%
Egúés	17	2,5%
Galar-Beriáin	3	0,4%
Huarte	4	0,6%
Noáin	17	2,5%
Resto Navarra	138	20,1%
Área de Estella y Urbasa	23	3,4%
Área Esteribar	5	0,7%
Área Peralta	0	0,0%
Área Puente La Reina	5	0,7%
Área de Sangüesa	16	2,3%
Área de Tafalla	14	2,0%
Área de Tudela	39	5,7%
Norte	30	4,4%
Olite	6	0,9%
Total Navarra	686	100,0%

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016, basado en Idealista.com

7. Análisis de la oferta de vivienda

d). Tamaño de las viviendas en oferta

Comparando tamaños de viviendas según zonas, el tamaño medio de las viviendas libres en venta es mayor fuera del ámbito de Pamplona y Comarca, mientras que el tamaño medio de la vivienda libre en alquiler es menor.

Resulta de interés también estudiar el tamaño medio de las viviendas libres en oferta. Así, de acuerdo al Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra (2016), se observa que el tamaño de las viviendas tiende a ser superior fuera del ámbito de Pamplona y Comarca.

Así, en Pamplona y Comarca la vivienda nueva libre tiene un tamaño medio de 101,4 m² útiles, frente a los 108 metros cuadrado útiles del resto de Navarra. Por otro lado, en general la vivienda de segunda mano tiene un tamaño mayor que la vivienda nueva. En cualquier caso, conviene señalar que en el caso de la vivienda libre las cifras se dan en metros cuadrados útiles, mientras que para la vivienda de segunda mano se dan en metros cuadrados construidos.

Cuadro 7.4 Tamaño medio de las viviendas libres en venta (nueva y de segunda mano) por zonas de Navarra

	Media m ²
Vivienda libre nueva (m² útiles)	
Pamplona y Comarca	101,4
Resto Navarra	108
Vivienda de segunda mano (m² construidos)	
Navarra	112
Pamplona y Comarca	108
Resto Navarra	115
Área de Estella y Urbasa	100
Área Esteribar	175
Área Peralta	100
Área Puente La Reina	125
Área de Sangüesa	99
Área de Tafalla	120
Área de Tudela	102
Norte	100
Olite	118

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016, basado en Idealista.com

Respecto al tamaño medio de las viviendas de segunda mano en alquiler, curiosamente, la diferencia entre Pamplona y Comarca y el resto de la Comunidad Foral es opuesta, ya que en este caso las viviendas de Pamplona y Comarca son mayores (115 metros cuadrados útiles, frente a los 88 metros cuadrados útiles del resto de Navarra).

7. Análisis de la oferta de vivienda

Cuadro 7.5 Tamaño medio de las viviendas de segunda mano en alquiler, por zonas (m² construidos)

Zonas	Tamaño medio (m ²)
Navarra	110
Pamplona y Comarca	115
Pamplona/Iruña	117
Mutilva	110
Noáin (Valle de Elorz)	110
Burlada	107
Egúés	106
Berrioplano	106
Barañáin	105
Berriozar	83
Huarte	83
Villava	74
Zizur Mayor	68
Cizur Menor	65
Resto Navarra	88
Área de Estella y Urbasa	91
Área Esteribar	70
Área Puente La Reina	82
Área de Sangüesa	89
Área de Tafalla	100
Área de Tudela	83
Norte	87
Olite	103

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016, basado en Idealista.com

7. Análisis de la oferta de vivienda

7.1.2 La oferta de vivienda protegida

En el año 2017, se han ofertado un total de 626 viviendas protegidas, todas ellas en régimen de compra.

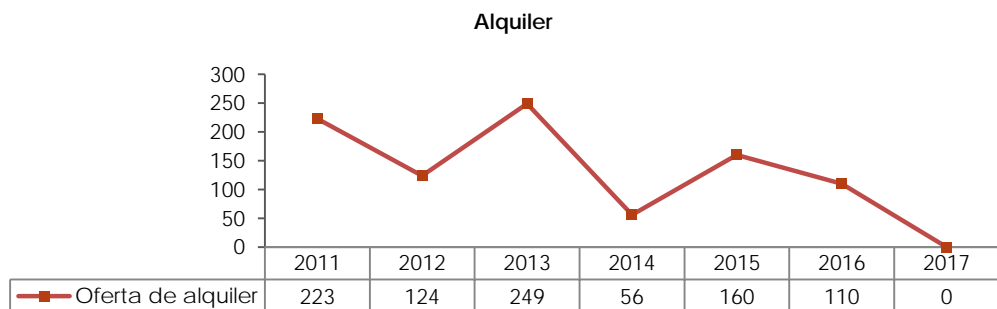
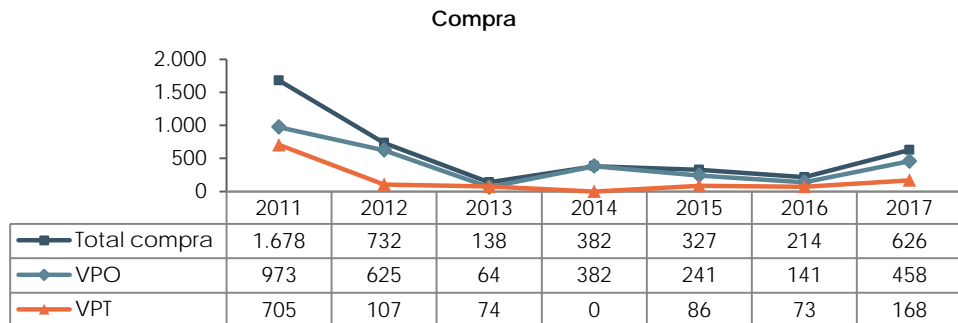
La totalidad de las viviendas protegidas ofertadas en 2017 (626 viviendas) han correspondido al régimen de compraventa. Este volumen supone un importante incremento respecto de las viviendas en oferta en los años precedentes, siendo un volumen similar al observado en 2012. Por su parte, el régimen de alquiler ha sido normalmente una modalidad minoritaria, con un bajo peso en la oferta de vivienda protegida de Navarra, e incluso en el año 2017 ha llegado a ser inexistente.

Cuadro 7.6 Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra, 2011-2017

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Oferta de compra	1.678	732	138	382	327	214	626
Oferta de alquiler	223	124	249	56	160	110	0

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Gráfico 7.1 Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra, 2011-2017



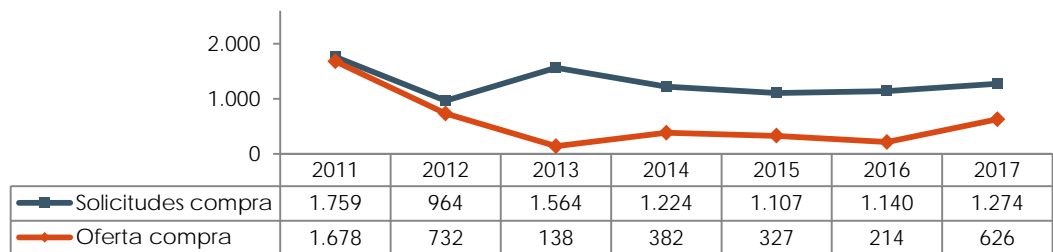
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

El análisis realizado anteriormente ha puesto de manifiesto una clara preferencia de las personas demandantes de vivienda protegida por el régimen de alquiler, puesto que el perfil de demandantes responde a unidades familiares de muy bajos ingresos que no pueden hacer frente a la compra de una vivienda.

7. Análisis de la oferta de vivienda

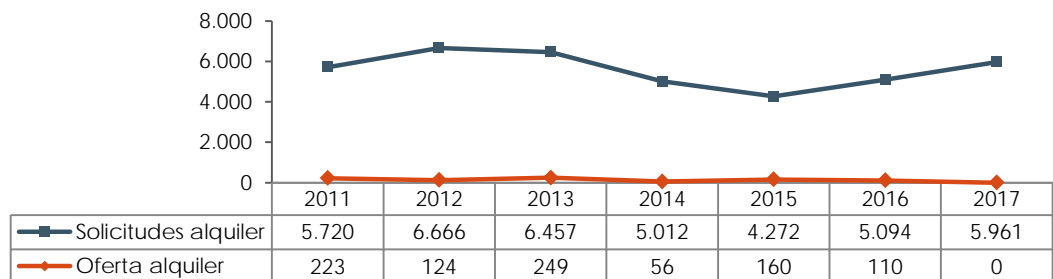
La comparación de estas solicitudes con la oferta permite comprobar el desajuste existente, de modo que en los últimos años el grado de cobertura (demanda/oferta) ha oscilado entre el 18% y el 49% en el régimen de compra y por debajo del 4% en el régimen de alquiler.

Gráfico 7.2 Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Gráfico 7.3 Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

Cuadro 7.7 Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta, 2011- 2017

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Compra	95,4%	75,9%	8,8%	31,2%	29,5%	18,8%	49,1%
Alquiler	3,9%	1,9%	3,9%	1,1%	3,7%	2,2%	0,0%

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

En cuanto al tamaño de las viviendas protegidas en oferta, se constatan importantes diferencias entre las viviendas de Pamplona y Comarca y el Resto de Navarra. Así, en Pamplona y Comarca las VPO ofertadas en alquiler tienen un tamaño medio de 74 m², las VPO en compra 85 m² y las VPT 68 m². En el resto de Navarra las tres modalidades superan los 90 m² en promedio: 94 m² la VPO en compra, 100 m² la VPO en alquiler, elevándose a 102 m² en el caso de la VPT en compra.

Cuadro 7.8 Tamaño medio de las viviendas protegidas (m² útiles)

m2 útiles	Pamplona y Comarca	Resto de Navarra
VPO Compra	84,7	93,5
VPO Alquiler	74,4	99,5
VPT Compra	68,0	102,0

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016

7. Análisis de la oferta de vivienda

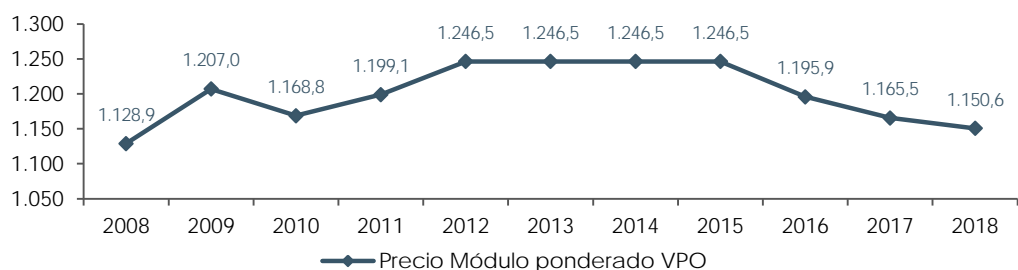
7.2 Precios y rentas de las viviendas en oferta

7.2.1 Evolución de los precios de las viviendas protegidas en venta

En 2018, el precio del módulo ponderado de vivienda protegida sigue a la baja y se sitúa en 1.150,6 €

En primer lugar, centrandó la atención en la vivienda protegida, cabe decir que el precio del módulo ponderado de vivienda protegida para el año 2018 se sitúa en 1.150,6 €. Se trata de un precio inferior a los años anteriores, ya que el precio del módulo, tras mantenerse al mismo nivel entre 2012 y 2015 (1.246,53 €), ha iniciado una senda descendente desde ese momento.

Gráfico 7.4 Evolución del precio del módulo de vivienda protegida en venta, 2008-2017



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Si se compara la evolución del precio del módulo de vivienda protegida en venta con la de la renta media de los hogares de Navarra, los datos disponibles indican que la renta disminuye progresivamente a partir de 2009 hasta 2015, mientras que el precio del módulo baja sólo en el año 2010, y crece nuevamente entre 2010 y 2012, manteniéndose estancado hasta 2015.

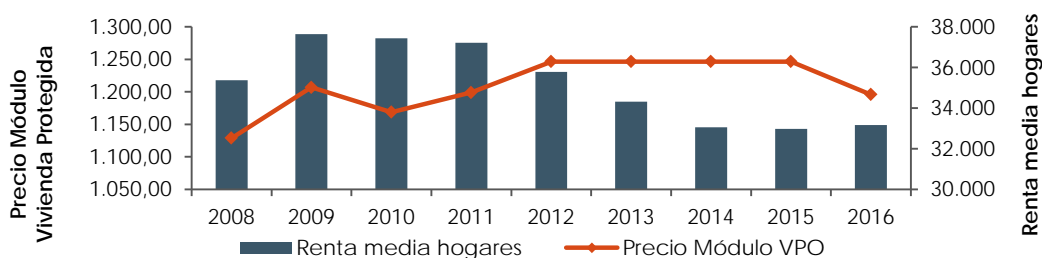
Cuadro 7.9 Evolución del precio del módulo de vivienda protegida en venta y de la renta media de los hogares en Navarra. Datos absolutos y porcentaje de variación interanual (2008-2018)

Año	Precio módulo vivienda protegida (€)	Renta media hogares (€)	% variación interanual	
			% módulo	% Renta
2008	1.128,85	35.370		
2009	1.206,97	37.644	6,9%	6,4%
2010	1.168,75	37.433	-3,2%	-0,6%
2011	1.199,11	37.221	2,6%	-0,6%
2012	1.246,53	35.783	3,9%	-3,9%
2013	1.246,53	34.320	0,0%	-4,1%
2014	1.246,53	33.047	0,0%	-3,7%
2015	1.246,53	32.979	0,0%	-0,2%
2016	1.195,87	33.167	-4,1%	0,6%
2017	1.165,49	-	-2,5%	-
2018	1.150,60	-	-1,3%	-

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra y Encuesta Condiciones de Vida (INE)

7. Análisis de la oferta de vivienda

Gráfico 7.5 Evolución del precio del módulo de vivienda protegida y de la renta media de los hogares, 2008-2016



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Analizando los precios máximos, en 2018 la vivienda de protección oficial (VPO) tiene un precio máximo de vivienda y garaje de 1.495,78 € / m² útil, y 598,31 € sus anejos. La vivienda de precio tasado (VPT) tiene un precio algo superior (1.725,9 € /m² útil, para vivienda y garaje) y 690,4 € el precio de sus anejos.

Cuadro 7.10 Módulos y precios máximos del m² útil de vivienda protegida nueva en compra, 2018

Módulo Ponderado: 1.150,60 €		Módulo sin ponderar: 1.104,58 €
Precio máximo por m ² útil en compra		
Vivienda de protección oficial VPO		
Vivienda y garaje		1.495,78 €
Anejos		598,31 €
Vivienda de Precio Tasado VPT		
Vivienda y garaje		1.725,90 €
Anejos		690,36 €

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

7.2.2 Evolución de los precios de las viviendas libres en venta

a). Precios de la vivienda de segunda mano en venta

La vivienda libre de segunda mano en venta tiene un precio medio de 1.408 € /m² construido.

Considerando el mercado de vivienda libre, la vivienda de segunda mano en venta en Navarra tiene un precio medio de 1.408 € /m² construido. Sin embargo, existen grandes diferencias cuando se comparan distintas zonas de la Comunidad Foral. Así, Pamplona y Comarca tiene un precio de 1.842 € /m² construido, mientras el Resto de Navarra tiene un precio medio de 974 € /m² construido. Al mismo tiempo, hay diferencias aún mayores entre municipios. El mayor precio se da en Pamplona, que alcanza un precio de 2.070 € /m² construido, mientras que el precio en Olite es de sólo 851 € /m² construido.

7. Análisis de la oferta de vivienda

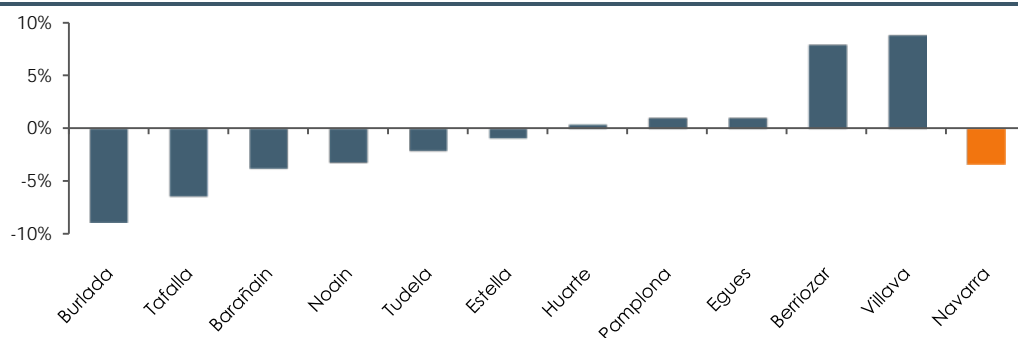
Cuadro 7.11 Precio m² viviendas segunda mano en venta, por zonas de Navarra (m² construido)

Zonas	Precio medio €/ m ² construido
Pamplona y Comarca	1.842
Pamplona	2.070
Resto Comarca	1.615
Resto Navarra	974
Área de Estella y Urbasa	904
Área Esteribar	992
Área Peralta	873
Área Puente La Reina	1.134
Área de Sangüesa	980
Área de Tafalla	885
Área de Tudela	941
Norte	1.203
Olite	851
Navarra	1.408

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016, basado en Idealista.com

Respecto a la variación de los precios medios de las viviendas de segunda mano en venta, la media de los precios en Navarra ha bajado en 3,4% entre Marzo de 2016 y Marzo de 2017. Sin embargo, existen grandes diferencias entre municipios. Pamplona experimentó un aumento del 1% en el precio de las viviendas de segunda mano, mientras en Villava aumentaron un 8,8% y en Burlada descendieron un 8,9%.

Gráfico 7.6 Variación anual en el precio medio (€/m² construido) en viviendas de segunda mano en venta (Marzo 2016- 2017)



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

b). Precios de la vivienda libre de nueva construcción en venta

El precio medio por m² útil de la vivienda libre nueva es de 2.152 € en Pamplona y Comarca, y de 1.098 € en el resto de Navarra.

Por otro lado, y en relación al precio medio de la vivienda nueva libre, también existen importantes diferencias entre las distintas zonas de la Comunidad Foral. En Pamplona y Comarca, una vivienda libre tiene un precio medio de 218.221 € (2.152 €/m² útil), mientras que en el resto de Navarra el precio medio desciende a 118.594 € (1.098 €/m² útil).

7. Análisis de la oferta de vivienda

En definitiva, y teniendo en cuenta los datos presentados para todas las tipologías de vivienda, es posible volver a recalcar que el precio de la vivienda nueva libre en Pamplona y Comarca es de 2.152 € /m² útil, mientras que el precio de la vivienda de segunda mano en esa misma zona es de 1.842 € /m² construido. Por otro lado, los precios en el resto de Navarra son considerablemente más bajos: 1.098 € /m² útil para la vivienda nueva libre y 974 € /m² construido para las viviendas de segunda mano. Finalmente, el precio máximo de VPO (vivienda de protección oficial) es de 1.554,63 € /m² útil para la vivienda y el garaje, en toda Navarra.

Cuadro 7.12 Precio medio vivienda nueva libre según zonas

Zonas	Precio medio de la vivienda (€)	Precio medio €/ m2 útil
Pamplona y Comarca	218.221	2.152
Resto de Navarra	118.594	1.098

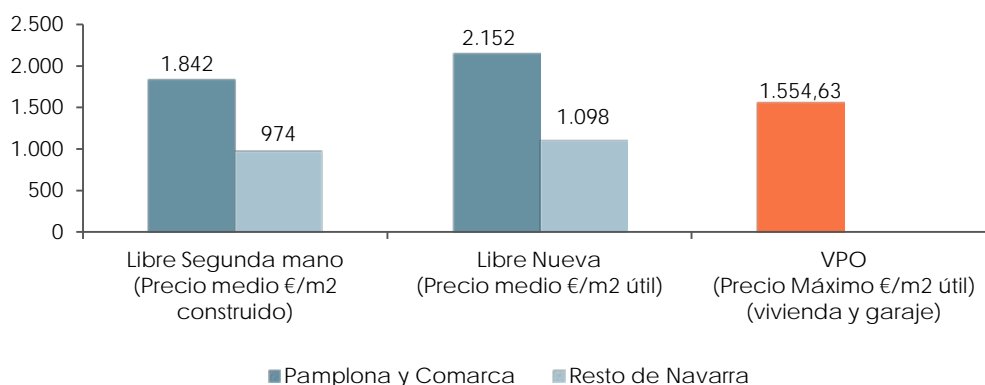
Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016

Cuadro 7.13 Comparativa de precios de venta de VPO, vivienda nueva libre y vivienda de segunda mano libre, 2016

VIVIENDA LIBRE		
	Pamplona y Comarca	Resto de Navarra
Vivienda de segunda mano Precio medio: €/ m ² construido	1.842	974
Vivienda nueva Precio medio: €/m ² útil	2.152	1.098
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO)		
Precio máximo € / m ² útil (Vivienda y garaje)	1.554,63	

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016

Gráfico 7.7 Comparativa de precios de venta de VPO, vivienda nueva libre y vivienda de segunda mano libre, 2016



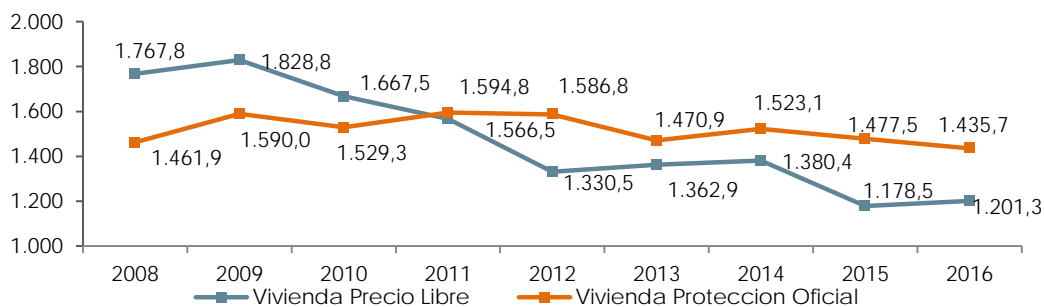
Fuente: Datos del Padrón municipal y el Censo de población y vivienda. IEN

7. Análisis de la oferta de vivienda

Por último, es interesante también analizar los datos publicados por el Consejo General del Notariado de España, que recoge los datos extraídos de cada acto notarial celebrado en España, y que permiten comparar la evolución de los precios de la vivienda libre y de la vivienda protegida. La información disponible revela que en Navarra en 2016 el precio medio de la vivienda libre se situaba en 1.201,3 € /m², inferior al precio medio de la vivienda de protección oficial, de 1.435,7 € /m².

En términos evolutivos, el precio medio de la vivienda protegida de Navarra ha estado por encima del precio medio de la vivienda libre desde el año 2011, año en que ambos precios son muy similares (1.567 € para la vivienda libre, y 1.595 € para la vivienda protegida).

Gráfico 7.8 Evolución del precio del m² de vivienda libre y de protección oficial en Navarra, 2008-2016 (€/m²)



Fuente: Consejo General del Notariado de España. Media anual.

Gráfico 7.9 Diferencia entre el precio de vivienda libre y el precio de VPO en Navarra, 2008-2016



Fuente: Consejo General del Notariado de España. Media anual.

Por otro lado, y en comparación con otras comunidades autónomas de España, Navarra aparece como una de las pocas comunidades donde el precio de la vivienda libre está por debajo del de la vivienda protegida. Esto sucede también, según datos de 2016, en Aragón, Extremadura y La Rioja.

7. Análisis de la oferta de vivienda

Cuadro 7.14 Precio medio del m² de vivienda libre y VPO por CCAA. Año 2016

Zonas	Precio libre	Protección oficial	% Diferencia
Andalucía	1.136,4	900,9	● 26,1%
Aragón	912,0	954,8	● -4,5%
Asturias	1.031,0	979,8	● 5,2%
Baleares	2.123,1	1.411,1	● 50,5%
Canarias	1.382,5	737,9	● 87,4%
Cantabria	1.131,3	982,0	● 15,2%
Comunidad Valenciana	1.020,9	707,4	● 44,3%
Castilla - La Mancha	635,5	541,6	● 17,3%
Castilla y León	741,1	545,6	● 35,8%
Cataluña	1.545,1	1.255,1	● 23,1%
Extremadura	534,2	573,9	● -6,9%
Galicia	861,9	841,1	● 2,5%
Madrid	1.883,5	1.523,2	● 23,7%
Murcia	844,3	688,2	● 22,7%
Navarra	1.201,3	1.435,7	● -16,3%
La Rioja	900,8	917,1	● -1,8%
País Vasco	2.208,2	1.766,4	● 25,0%

Fuente: Consejo General del Notariado de España, en base a transacciones del año 2016

7.2.3 Evolución de las rentas de las viviendas ofertadas en alquiler

a). La vivienda protegida en alquiler

En 2016 el precio máximo de alquiler mensual en vivienda protegida era de 5,57 €/m²

En primer lugar, y en relación con los precios de vivienda protegida, en el año 2016 el precio máximo de alquiler mensual por m² era de 5,57 € para la vivienda y el garaje, y 2,23 € para sus anejos.

Cuadro 7.15 Precio máximo alquiler mes/m² de vivienda protegida (VPO), 2016

	Precio máximo alquiler mes (€)/m ² VPO
Vivienda y garaje	5,57 €
Anejos	2,23 €

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016

b). La vivienda libre en alquiler

El precio medio del alquiler en vivienda libre es de 6,7 €/m²

Según el Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016, el precio medio del alquiler en viviendas de segunda mano (mercado libre) en Navarra es de 6,7 €/m². Sin embargo, existen importantes diferencias por ámbitos geográficos. La zona de Pamplona y Comarca tiene los precios más altos, con 7,1 €/m², mientras que en el resto de Navarra el precio medio se reduce a 4,5 €/m².

7. Análisis de la oferta de vivienda

Cuadro 7.16 Precio medio del alquiler en viviendas de segunda mano, por zonas (€/ m²)

Zonas	€/m ²
Navarra	6,7
Pamplona y Comarca	7,1
Resto Navarra	4,5
Área de Estella y Urbasa	4,4
Área Esteribar	4,2
Área Peralta	4,5
Área Puente La Reina	4,9
Área de Sangüesa	4,3
Área de Tafalla	4,7
Área de Tudela	4,9
Norte	4,5
Olite	4,5

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016, basado en Idealista.com

Por barrios de la capital navarra, el precio más elevado en €/m² corresponde al Casco Antiguo (9,77 €/m²), y el más bajo a Chantrea-Orvina (6,17 €/m²). Sin embargo, si se considera el precio mensual de la renta, los precios más elevados están en el 1º Ensanche (1.167 €) y el 2º Ensanche (1.072 Euros), mientras que los más bajos están en la Rochapea (588 €) y San Jorge (600 Euros).

Cuadro 7.17 Precio medio del alquiler mensual en Pamplona y Comarca en viviendas de segunda mano

Zonas	€/m ² (media)	Precio medio alquiler mensual (€)
Barrios de Pamplona		
Casco Antiguo	9,77	977
Echavacoiz	8,25	809
2º Ensanche	7,88	1.072
Mendebalde / Ermitagaña	7,88	796
1º Ensanche	7,68	1.167
Iturrana	7,67	905
Buztintxuri	7,50	758
San Jorge	7,50	600
Milagrosa-Arrosadia	7,47	702
Lezkairu	7,42	905
Mendillorri	7,38	590
San Juan	7,31	906
Azpilagaña	6,67	707
Rochapea	6,61	588
Chantrea-Orvina	6,17	654
Localidades de la Comarca de Pamplona		
Huarte	7,9	652
Barañáin	7,2	758
Berriozar	7,0	579
Nuevo Artica	6,9	671
Zizur Mayor	6,6	452
Sarriguren	6,3	640
Burlada	6,2	660
Villava	6,2	456
Orkoien	5,9	500
Noáin	5,5	604
Beriáin	5,5	785
Mutilva	4,7	515

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016, basado en Idealista.com

7. Análisis de la oferta de vivienda

Comparando las distintas localidades de la comarca de Pamplona, el mayor precio en €/m² se da en Huarte (7,9 €/m²), mientras que el más bajo está en Mutilva (4,7 €/m²). Sin embargo, atendiendo a las rentas de alquiler mensuales, la renta media más alta se da en Beriáin (785 €) y la más baja en Zizur Mayor (452 €).

Por otro lado, y respecto a la evolución del precio medio del alquiler en Pamplona, en los últimos dos años ha ido aumentando (7,1 €/m² en 2016), mientras que en 2013 y 2014 se mantuvo estancado en 6,6 €/m².

Cuadro 7.18 Evolución del precio medio del alquiler en viviendas de segunda mano en Pamplona (€/m²)

Precio medio €/ m ²	2013	2014	2015	2016
Pamplona	6,6	6,6	7,0	7,1

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016, basado en Idealista.com

Finalmente, según el Informe Semestral de Precios de Alquiler de Pisos.com publicado en Junio 2017, el precio medio del alquiler en Navarra se sitúa en 705 € al mes, y en 776 € en Pamplona. Los precios en Navarra oscilan entre los 526 € de media para una vivienda de un solo dormitorio, hasta los 871 € para las viviendas de 4 dormitorios. Respecto a la variación de precios entre Junio 2016 y Junio 2017, los precios crecen un 15,4% de media en Navarra, mientras que en Pamplona el incremento es mucho menor (1,6%).

Cuadro 7.19 Renta media de los pisos en alquiler, por número de dormitorios (€), y variación anual de la renta media

	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	Renta media	% Variación Anual (junio'16 - junio'17)
Pamplona	559	690	722	889	776	1,6%
Navarra	527	575	666	871	705	15,4%

Fuente: Informe semestral de precios de alquiler. Junio 2017. Pisos.com

Por otro lado, diversas noticias en prensa han destacado recientemente el progresivo incremento del precio del alquiler en Pamplona, así como la reducción del número de viviendas disponibles y del tiempo medio para encontrar inquilino.

7. Análisis de la oferta de vivienda

7.3 Oferta de pisos turísticos y de estudiantes

7.3.1 Alojamientos turísticos

En Pamplona hay 738 alojamientos anunciados en Airbnb, con un total de 2.770 plazas

De acuerdo a los datos publicados por Montera 34 sobre el efecto de Airbnb en Pamplona-Iruña⁸, en la capital navarra hay 738 alojamientos anunciados en Airbnb, que a su vez ofrecen un total de 2.770 plazas. De estos 738 alojamientos, el 43% son viviendas completas, y el 57% restante habitaciones (en concreto, el 51% son habitaciones privadas, y el 6% habitaciones compartidas). Comparando estos datos con los de Donostia-San Sebastián, donde se ha hecho un análisis similar, se podría concluir que 43% es un valor bajo, ya que en Donostia-San Sebastián las viviendas completas suponen el 74% de los alojamientos anunciados.

Cuadro 7.20 Composición de los alojamientos publicados por Airbnb en Pamplona (%), 2017

Tipo de alojamiento	%
Viviendas completas	43%
Habitaciones	57%
Habitaciones privadas	51%
Habitaciones compartidas	6%
Total: 738 alojamientos	100%

Fuente: Efecto de Airbnb en Pamplona-Iruña, Montera34. 2017.

Respecto a la distribución por barrios, el 33% de los alojamientos de Airbnb están en el Casco Viejo (245 anuncios) y suponen el 42% de las plazas (1.168) de toda la ciudad. El Ensanche es el segundo barrio con más plazas (16%) y alojamientos (17%), y aparece como una continuidad de la concentración de alojamientos del centro (Casco Viejo).

Cuadro 7.21 Distribución de los alojamientos de Airbnb por barrios de Pamplona, 2017

	Alojamientos		Plazas	
	total	%	total	%
Casco Viejo	245	33,2	1.168	42,2
Ensanche	124	16,8	433	15,6
Milagrosa-Arrosadia	68	9,2	201	7,3
Rochapea	49	6,6	141	5,1
San Juan	45	6,1	124	4,5
Ermitagaña-Mendebaldea	40	5,4	156	5,6
Chantrea	40	5,4	124	4,5
Iturrama	40	5,4	173	6,2
Buztintxuri-Euntzetxiki	21	2,8	53	1,9
Mendillorri	20	2,7	56	2,0
San Jorge-Sanduzelai	20	2,7	52	1,9
Etxabakoitz	14	1,9	46	1,7
Azpilagaña	12	1,6	43	1,6

⁸ El informe es el resultado del taller "Efecto Airbnb Pamplona-Iruña" organizado por el Ayuntamiento de Pamplona en octubre de 2017, y coordinado por Montera34, y utiliza datos de Airbnb de Navarra sobre alojamientos ubicados dentro del límite municipal de Pamplona-Iruña. Los datos no permiten estudiar la estacionalidad de la oferta. Disponible en: <https://lab.montera34.com/airbnb/pamplona/>

7. Análisis de la oferta de vivienda

Cuadro 7.21 Distribución de los alojamientos de Airbnb por barrios de Pamplona, 2017

	Alojamientos		Plazas	
	total	%	total	%
Total	738	100,0	2.770	100,0

Fuente: Efecto de Airbnb en Pamplona-Iruña, Montera34. 2017.

En cuanto al nivel de congestión por barrio, es decir, el número de alojamientos de Airbnb por cada 100 viviendas, los datos muestran que el Casco Viejo es el barrio de mayor densidad, con 2,25 viviendas completas y 1,48 habitaciones anunciadas por cada 100 viviendas. Es decir, el Casco Viejo sería el barrio más congestionado de Pamplona, con 3,7 alojamientos de Airbnb por cada 100 viviendas.

Cuadro 7.22 Densidad de alojamientos de Airbnb por barrios de Pamplona, 2017

	Viviendas completas / 100 viviendas	Habitaciones / 100 viviendas	Total
Casco Viejo	2,25	1,48	3,73
Ensanche	0,52	0,70	1,21
Milagrosa-Arrosadia	0,22	0,61	0,83
Rochapea	0,24	0,33	0,57
San Juan	0,15	0,37	0,52
Ermitagaña-Mendebaldea	0,24	0,27	0,51
Chantrea	0,13	0,37	0,50
Iturrama	0,11	0,34	0,45
Buztintxuri-Euntzetxiki	0,09	0,35	0,44
Mendillorri	0,18	0,23	0,41
San Jorge-Sanduzelai	0,14	0,26	0,41
Etxabakoitz	0,08	0,32	0,40
Azpilagaña	0,18	0,18	0,37

Fuente: Efecto de Airbnb en Pamplona-Iruña, Montera34. 2017.

En este sentido, es necesario especificar la peculiaridad del caso de Pamplona, donde algunas de las habitaciones contabilizadas en realidad son balcones que se alquilan para ver el encierro, sin posibilidad de quedarse a dormir. Por tanto, los balcones se cuentan erróneamente como habitaciones, sin que los datos permitan hacer distinciones.

En comparación con barrios de otras ciudades, cabe citar, por ejemplo, que el Centro de Donostia-San Sebastián cuenta con 6,2 alojamientos en Airbnb por cada 100 viviendas, mientras que el barrio de Sol de Madrid tendría 27,4 alojamientos.

En los últimos años, el Gobierno de Navarra está tratando de impulsar la regularización del sector de los alquileres turísticos. En este sentido, cabe destacar que desde octubre de 2014, todos los alquileres de alojamientos en Navarra deben estar inscritos en el Registro de Turismo de Navarra, y deben hacer constar el código de inscripción en todo tipo de publicidad que se realice. A finales de 2016 el Servicio de Ordenación del Turismo y del Comercio encargó un estudio de situación de la oferta clandestina de apartamentos turísticos en la red. El estudio concluyó que había aproximadamente 343 apartamentos clandestinos. Mientras, el número aproximado de apartamentos turísticos legales que aparecen en el Registro de Turismo en Navarra es 117. Se estima así que aproximadamente dos de cada tres pisos de alquiler turístico aún no están registrados.

7. Análisis de la oferta de vivienda

7.3.2 La oferta de pisos de estudiantes

Estimaciones de 2015 señalan que hay unos 1.800 pisos de estudiantes en Pamplona

El Informe sobre la Vivienda en Pamplona, elaborado por el Ayuntamiento en 2015, estima que hay un total de 1.818 pisos de estudiantes, es decir, viviendas ocupadas por estudiantes de la UPNA (Universidad Pública de Navarra) y la UNA (Universidad de Navarra).

Diversas fuentes de información constatan que el alquiler de viviendas a estudiantes es un fenómeno significativo en Pamplona. Noticias publicadas en prensa señalaban a mediados de 2016 que el precio de los alquileres a estudiantes crecía un 2,1% gracias al aumento de la demanda. Sin embargo, hasta 2015, el precio se mantuvo a la baja.

Se señala además que la demanda ha variado en los últimos años debido a estancias más cortas de estudiantes de Erasmus y postgrado, lo que obliga a la “reeducación” del propietario/a, acostumbrado a alquilar su vivienda para todo un año. Los dos periodos de mayor demanda son los comprendidos entre mayo-junio y diciembre-enero. La utilización masiva de Internet también está influyendo en la gestión de estos pisos de alquiler.

Cuadro 7.23 Zonas más atractivas para la población estudiantil de Pamplona y tarifas de renta aproximadas (2016)

Barrio	Renta (€)	
	2015	2016
Iturrama	618 €	747€
Mendebaldea	611 €	617€
San Juan	584 €	589€
La Milagrosa	507 €	535€

Fuente: Prensa. Inmobiliaria Habitat

Las zonas de Pamplona que más interés despiertan entre los estudiantes se mantienen a lo largo de los años, y son fundamentalmente las siguientes: Iturrama, Mendebaldea, San Juan y la Milagrosa. La demanda de alquileres en esos barrios ha crecido de forma generalizada, a excepción de la zona de San Juan, donde se ha dado un pequeño descenso, tal y como explica un representante de la Inmobiliaria Habitat.

Según las tarifas facilitadas por esta inmobiliaria en 2016, el alquiler mensual en Iturrama se sitúa en los 747€; 617€ en Mendebaldea; 589€ mensuales en San Juan; y 535€ al mes en La Milagrosa. En términos generales, los pisos resultan más caros en las zonas más próximas a las universidades. Asimismo, se señala que en la zona de Iturrama hay muchos pisos que han sido reformados recientemente, lo que permite una subida del precio de la renta.

Finalmente, cabe decir que la población estudiantil busca en los pisos de alquiler un alojamiento asequible, equipado, bien ubicado y que les otorgue un grado de independencia territorial superior al de otras alternativas.

7. Análisis de la oferta de vivienda

7.4 Previsiones de suelo residencial para la edificación de vivienda

7.4.1 Disponibilidad de suelo

Se estima que existe suelo residencial para la edificación de aproximadamente 20.000 viviendas protegidas en la Comarca de Pamplona, Estella y Tafalla

Centrando la atención en el suelo disponible en Navarra para la edificación de vivienda, se calcula que la Comarca de Pamplona dispone de suelo para la edificación de 21.037 viviendas libres, 17.683 viviendas de protección oficial y 13.314 viviendas tasadas.

No obstante, únicamente el 26% de dichos suelos han sido ya urbanizados. El 74% restante, está actualmente sin urbanizar. La urbanización del suelo previsto para la vivienda protegida y tasada es todavía muy inferior (9% y 7% respectivamente).

Pamplona, capital concentra el 29,5% del suelo disponible (15.368 viviendas). También cabe destacar la disponibilidad de suelo en municipios de la merindad de Pamplona, en Cizur con suelo residencial disponible para edificar 12.688 viviendas y Galar con 10.932 viviendas.

Cuadro 7.24 Suelos residenciales disponibles en la Comarca de Pamplona, 2017

Nº de viviendas	Libres	VPO	Tasadas	Total	% sobre suelo disponible en la Comarca
Ansoain	13	0	0	13	0,0%
Aranguren	794	248	54	1.096	2,1%
Burlada	1.298	131	277	1.706	3,3%
C. Cizur	1.411	6.974	4.303	12.688	24,4%
V. Egués	543	213	46	802	1,5%
V. Esteribar	85	43	32	160	0,3%
Ezcabarte	945	393	61	1399	2,7%
Galar	2.199	4.431	4.302	10.932	21,0%
Huarte	36	0	60	96	0,2%
C. Olza	402	175	128	705	1,4%
Pamplona	9.844	2.774	2.750	15.368	29,5%
Villava	240	21	32	293	0,6%
Barañáin	474	280	235	989	1,9%
Berrioplano	930	456	294	1680	3,2%
Berriozar	512	39	39	590	1,1%
Beriáin		252		252	0,5%
Orkoien	541	1195	586	2.322	4,5%
Zizur Mayor	770	58	115	943	1,8%
Total comarca Pamplona	21.037	17.683	13.314	52.034	100,0%
Suelo urbanizado	11.140	1.654	936	13.730	26,4%
Sin urbanizar	9.897	16.029	12.378	38.304	73,6%
Total comarca Pamplona	21.037	17.683	13.314	52.034	100,0%

Fuente: Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra.

Por su parte, se dispone de información sobre el suelo disponible en los municipios de Estella y Tafalla para la edificación de vivienda libre y protegida. En Estella, de acuerdo al Plan urbanístico municipal vigente publicado en febrero de 2015, se dispone aproximadamente de suelo para la edificación de 4.531 viviendas, 2.756 libres y 1.775 viviendas protegidas, teniendo en cuenta las unidades de suelo urbano consolidado, suelo proyectado como áreas de dotación y suelo urbanizable. En suelo urbano consolidado se prevé la edificación de 1.320 viviendas libres y 224 VPO.

7. Análisis de la oferta de vivienda

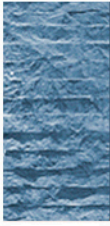
En Tafalla, las previsiones de suelo se concretan en aproximadamente 2.216 viviendas (1.182 viviendas libres, 573 VPO y 144 tasadas. A corto plazo las viviendas previstas sobre suelo consolidado se cifran en 1.345.

Cuadro 7.25 Suelo disponible en los municipios de Estella y Tafalla

Nº de viviendas	Libres	VPO	Tasadas	Total
Estella				
Urbano res. Consolidado	1.320	224		1.544
Urbano res. no consolidado	644	562		1.206
Urbanizable residencial	792	989		1.781
Total Estella	2.756	1.775	0	4.531
Tafalla				
Urbano res. Consolidado (AR-1)	960	241	144	1.345
Urbano res. no consolidado				317
Urbanizable residencial (AR-2 *)	222	332		554
Total Tafalla	1.182	573	144	2.216

* AR-2: El número de viviendas es aproximado, el plan fija la edificabilidad.

Fuente: Planeamientos urbanísticos municipales de Navarra.



**8. Estimación de las
necesidades de vivienda
2018-2028**

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

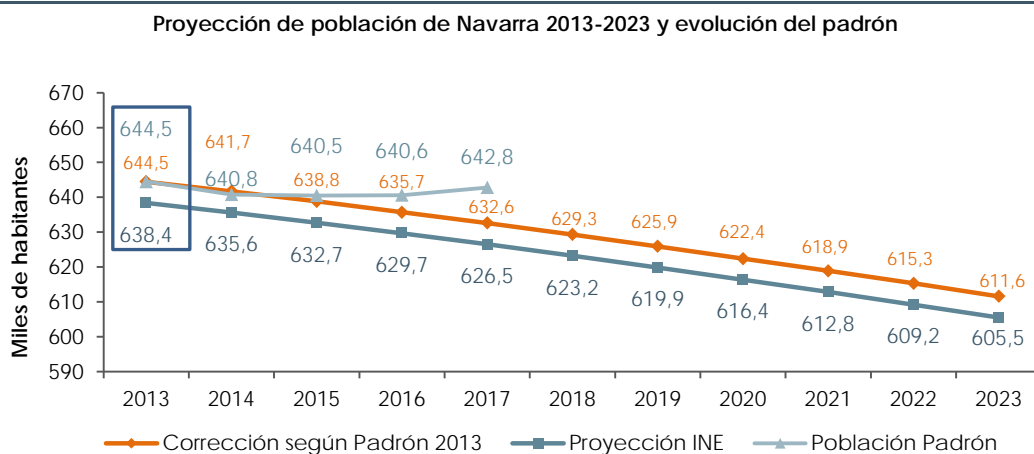
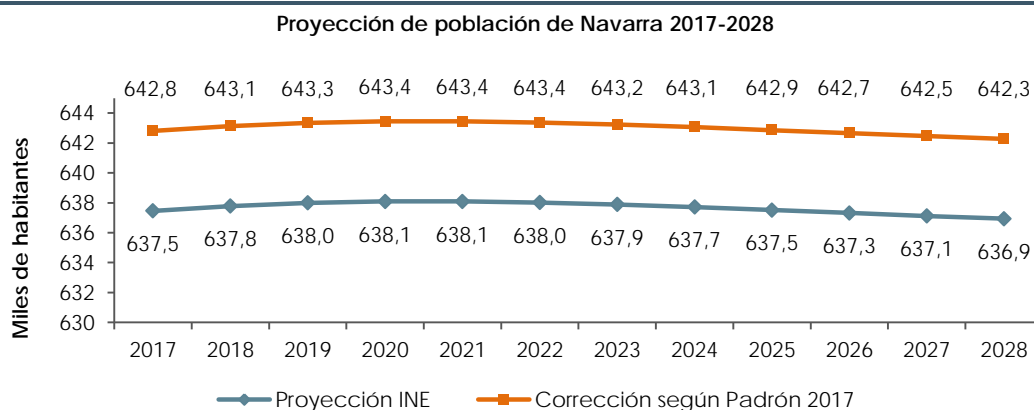
8.1 Estimaciones de evolución de la población

8.1.1 Proyección de población según el INE

Atendiendo a la última proyección realizada por el INE, la población navarra se va a mantener estable en la próxima década. Sin embargo, hay que tener presente que las proyecciones realizadas en los años precedentes apuntaban a tendencias claramente descendentes que no se han cumplido. Por otro lado, el dato de partida utilizado por el INE en sus proyecciones (637.500 habitantes en 2017) es inferior al dato de habitantes del padrón de ese año (642.800 habitantes), por lo que en el **Gráfico 8.1** se incluye una corrección partiendo del último dato del padrón al que se aplica la misma estimación del INE.

La proyección resultante estima una población de 642.300 habitantes en 2028 (casi idéntica a la actual), con un leve crecimiento en los primeros años del periodo hasta el 2021 y a partir de ese año con tasas de crecimiento negativas.

Gráfico 8.1 Evolución prevista de la población de Navarra 2017-2028 y 2013-2023



Fuente: Padrón municipal de habitantes, Proyecciones Demográficas del INE y elaboración propia

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

8.1.2 Las componentes de la proyección de población

a). La natalidad y la mortalidad

Las proyecciones de población realizadas por el INE toman en consideración la evolución reciente de la natalidad, mortalidad y los movimientos migratorios con el fin de extrapolarlos a los años siguientes. Atendiendo al movimiento natural de la población, el análisis de esta evolución reciente muestra una clara tendencia al incremento en el número de defunciones al tiempo que descienden los nacimientos. Además, las defunciones en los últimos cuatro años han superado las previsiones realizadas en las proyecciones que realizó el INE en 2013.

Si bien la esperanza de vida en Navarra es una de las más altas de Europa, con 86,4 años para las mujeres y 81,1 años para los hombres, el elevado envejecimiento de la población hace que se prevean nuevos incrementos en las defunciones registradas para los próximos años. Por su parte, la tasa de fecundidad se sitúa en torno a 1,4 hijos/as por mujer, siendo mayor entre la población extranjera (1,6 hijos/as por mujer), pero el descenso del número de mujeres en las cohortes de edad fértil hace que el número de nacimientos cada vez sea menor, lo que arroja saldos vegetativos negativos.

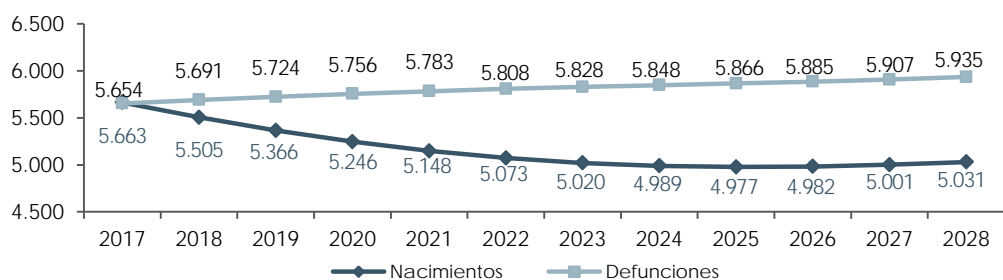
Atendiendo a las proyecciones realizadas por el INE, en los próximos diez años, Navarra va a perder 7.693 efectivos como consecuencia del saldo vegetativo negativo.

Gráfico 8.2 Evolución de los nacimientos y defunciones en Navarra

Evolución de los nacimientos y defunciones 2006-2016 y proyección 2013-2016



Previsión de nacimientos y defunciones en Navarra 2017-2028



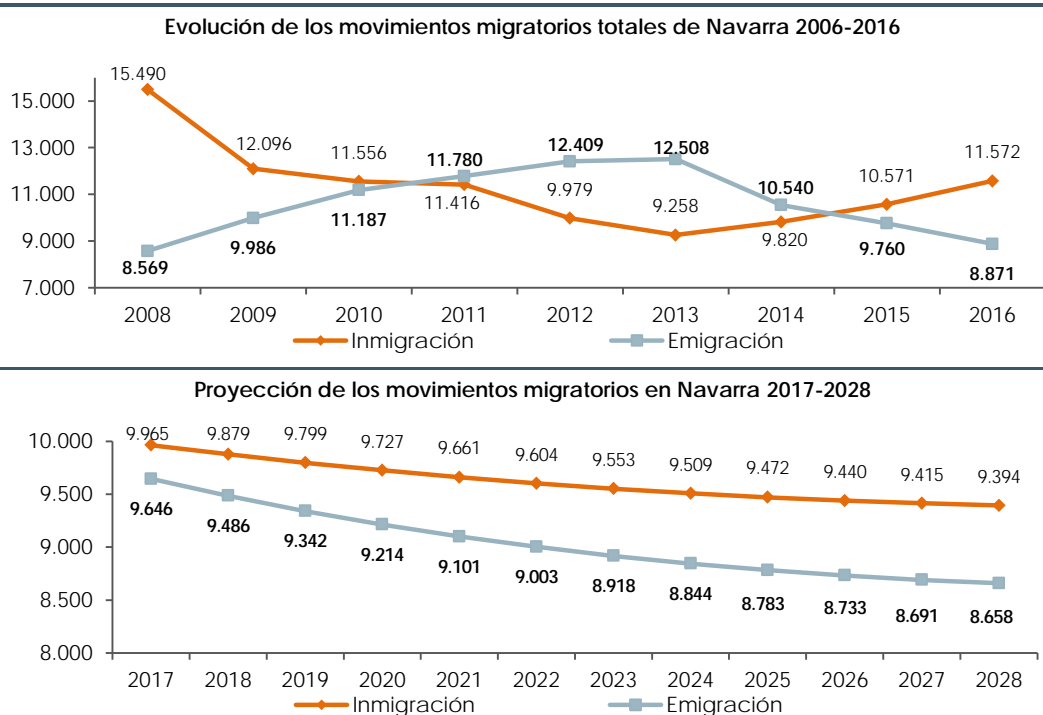
Fuente: Movimiento natural de la población y Proyecciones Demográficas del INE

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

b). Los movimientos migratorios

La proyección realizada por el INE estima un crecimiento derivado del saldo migratorio positivo de 7.073 personas en el horizonte 2028, pero es preciso tener presente que las últimas proyecciones realizadas por el INE en 2016 no han tenido en cuenta la evolución de este último año, y de haber sido así, la proyección arrojaría un mayor saldo migratorio⁹.

Gráfico 8.3 Evolución de los movimientos migratorios totales de Navarra, 2008-2016 y Proyección 2017-2028



Fuente: Estadística de migraciones. INE y Proyecciones Demográficas del INE.

c). Pirámide de población

Por otro lado, atendiendo al colectivo con edades más propicias a la emancipación y, por lo tanto, aquellas entre las que se podrían encontrar potenciales demandantes de vivienda, la proyección del INE apunta a un progresivo retroceso de este colectivo, si bien, se aprecia un incremento en la franja de los de menor edad puesto que, como se ha apuntado en el apartado anterior, este colectivo ha aumentado en Navarra en la última década como resultado de la llegada de población extranjera a la Comunidad Foral de Navarra.

⁹ En el apartado 8.1.3 se realiza una estimación teniendo en cuenta los últimos saldos migratorios

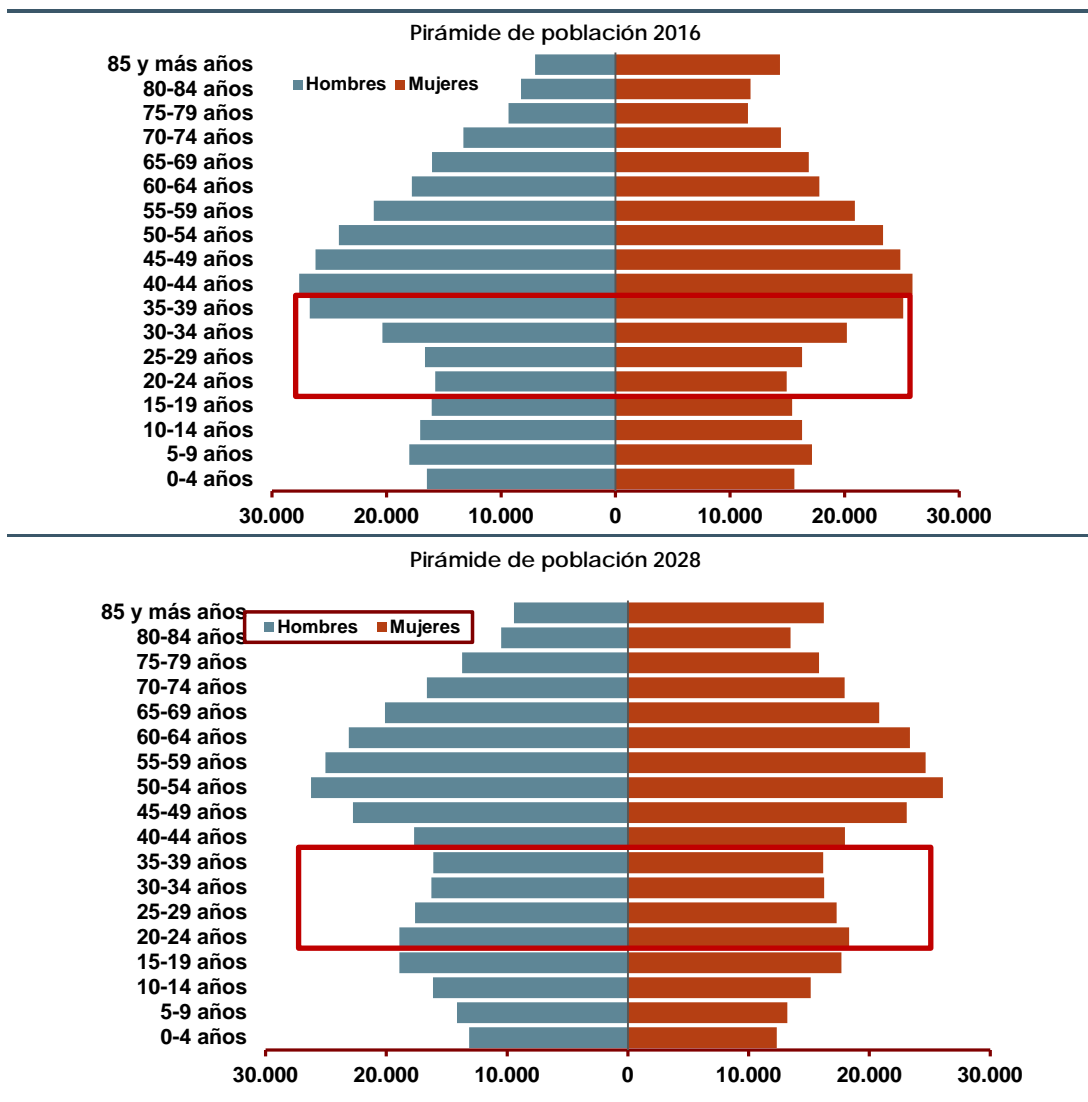
8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Cuadro 8.1 Proyección del colectivo en edades más propicias a la emancipación

Número de personas	2016	2020	2024	2028	2031
20-24 años	30.685	32.043	34.656	36.917	37.882
25-29 años	32.932	31.086	32.421	34.637	36.658
30-34 años	40.547	33.451	31.502	32.245	33.725
35-39 años	51.817	41.548	34.407	32.004	31.729
TOTAL 20-39 años	155.981	138.128	132.986	135.803	139.994

Fuente: Padrón municipal de habitantes, INE

Gráfico 8.4 Proyección de la pirámide de población 2016-2028



Fuente: Proyecciones Demográficas del INE

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

8.1.3 Proyección de población atendiendo a las últimas tendencias migratorias (elaboración propia)

En lo que respecta a los movimientos migratorios, la evolución reciente muestra un cambio en la tendencia observada a partir del año 2013, comenzando a incrementar la llegada de personas inmigrantes, mientras cada año se va reduciendo el número de personas que salen fuera de Navarra. De este modo, tras unos años con un saldo migratorio negativo, los años 2015 y 2016 han registrado saldos positivos (811 y 2.701 personas respectivamente).

Atendiendo a los componentes del saldo migratorio, hay que decir que aunque en los últimos años el origen de la inmigración procedía principalmente de otras Comunidades Autónomas, en 2016 se ha observado un importante incremento de las personas residentes en el extranjero que establecen su residencia en Navarra, pasando a registrar un saldo migratorio positivo.

El último dato publicado del saldo migratorio con el extranjero en el primer semestre de 2017 arroja un saldo positivo de 819 y el saldo migratorio con otras Comunidades Autónomas es también positivo (+455).

Centrando la atención en las personas de nacionalidad extranjera, la evolución de los tres últimos años muestra un paulatino incremento de la llegada de población extranjera que establece su residencia en Navarra al tiempo que se reduce el número de aquellas que dejan la Comunidad Foral.

Cuadro 8.2 Evolución del saldo migratorio en Navarra 2012-2016

FLUJOS MIGRATORIOS	2012	2013	2014	2015	2016
Inmigrantes procedentes del extranjero	3.565	3.287	3.652	3.983	5.192
• Nacionalidad española	374	431	575	775	943
• Nacionalidad extranjera	3.190	2.855	3.077	3.208	4.249
Emigrantes destino el extranjero	6.626	6.463	5.051	4.368	3.666
• Nacionalidad española	882	1.251	1.267	1.382	1.374
• Nacionalidad extranjera	5.744	5.212	3.785	2.986	2.292
Saldo migratorio con el extranjero	-3.061	-3.176	-1.399	-385	1.526
Saldo migratorio con otras CCAA	631	-75	681	1.196	1.174
• Nacionalidad española	-21	-349	256	317	306
• Nacionalidad extranjera	652	274	425	879	868
SALDO MIGRATORIO TOTAL	-2.430	-3.250	-720	811	2.701

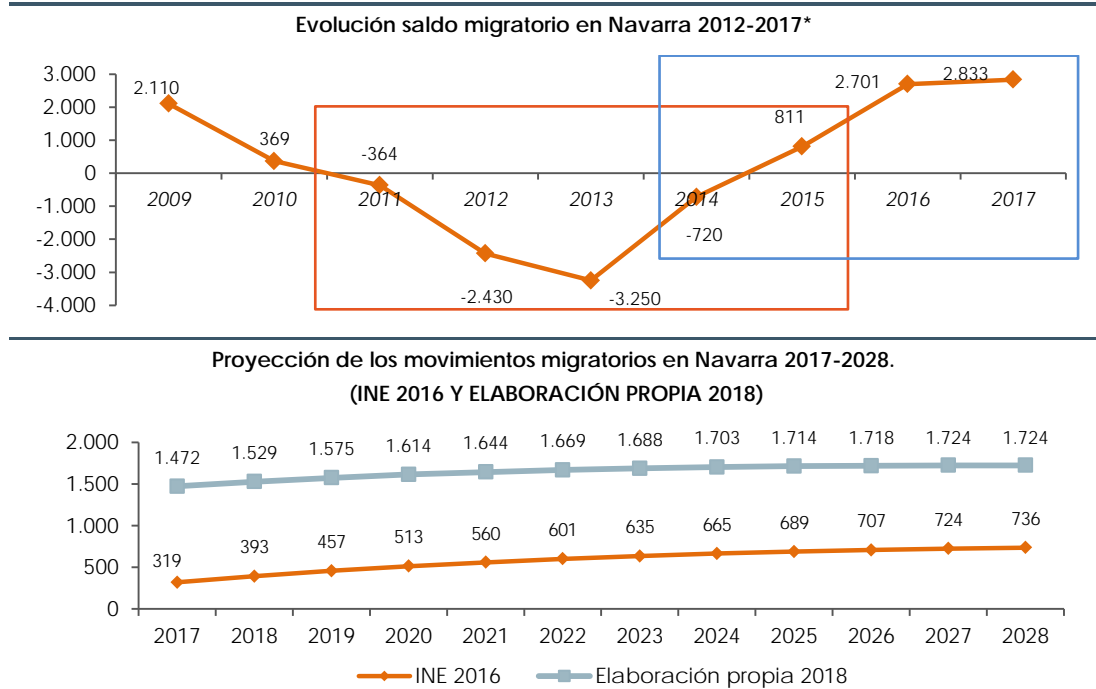
Fuente: Estadística de migraciones. INE

Se ha procedido a realizar una nueva proyección tomando en consideración los últimos datos publicados de los saldos migratorios. Así, se tienen en cuenta los saldos migratorios del año 2016 y primer semestre de 2017¹⁰ y se realiza un promedio de los últimos cuatro años (2014-2017). La proyección realizada por el INE en 2016 partía de la Estadística de Migraciones de 2015 atendiendo a los datos promedio de los últimos cinco años (2011-2015). A partir de estos datos se estima un incremento al mismo ritmo utilizado por el INE.

¹⁰ Se ha estimado el dato del año 2017 basado en el último dato publicado correspondiente al primer semestre de 2017

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Gráfico 8.5 Comparativa proyección INE y proyección atendiendo evolución reciente saldo migratorio

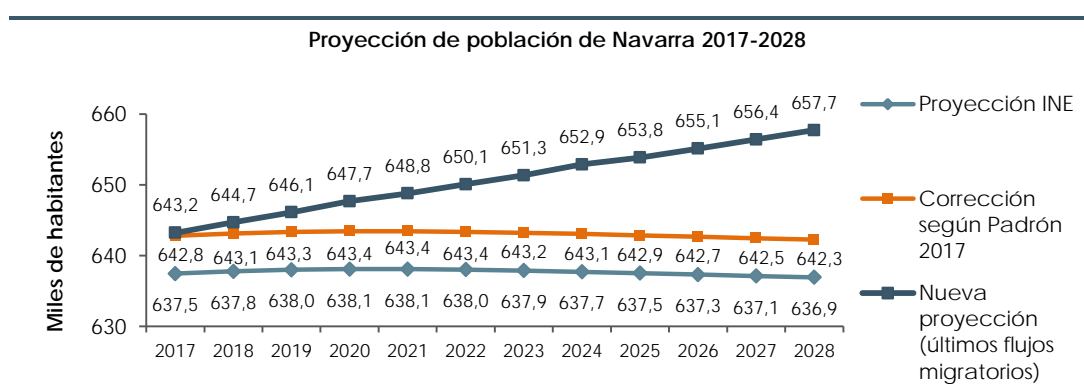


*2017 estimado en base al dato del primer semestre del año.

Fuente: Estadística de migraciones. INE y Proyecciones Demográficas del INE y elaboración propia.

Manteniendo las hipótesis de nacimientos y defunciones, y con las nuevas proyecciones del saldo migratorio se ha realizado una nueva proyección de la población a 2028. Esta nueva proyección sitúa la población navarra en el horizonte 2028 en 657.723 personas, frente a las 636.938 que realizaba el INE en 2028 o 642.300 según la proyección corregida partiendo de la población real del padrón de 2017.

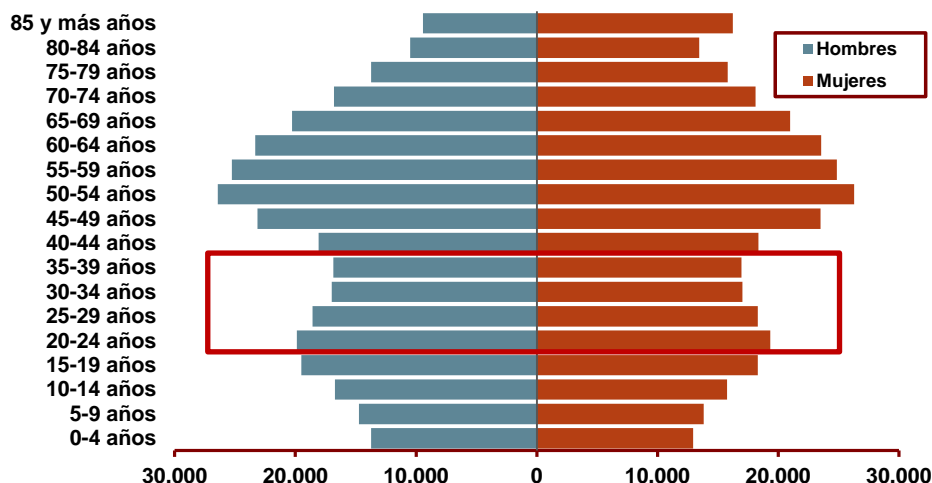
Gráfico 8.6 Evolución prevista de la población de Navarra 2017-2028



Fuente: Padrón municipal de habitantes y Proyecciones Demográficas del INE y elaboración propia

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Gráfico 8.7 Pirámide de población 2028 (nueva proyección con la evolución reciente del saldo migratorio)



Fuente: Proyecciones Demográficas del INE y elaboración propia

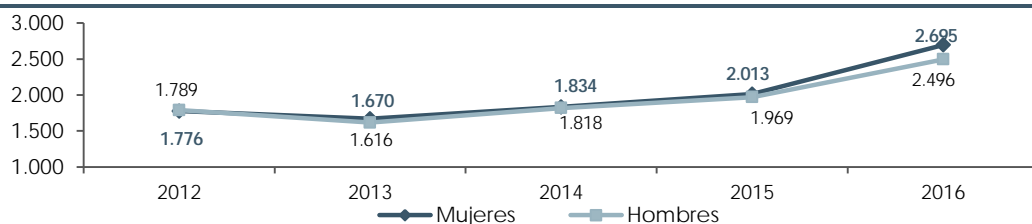
8.1.4 Perfil de las personas inmigrantes procedentes del extranjero

Atendiendo al perfil de las personas inmigrantes procedentes del extranjero hay que decir que se aprecia en los últimos años un incremento en la llegada tanto de mujeres como de hombres y de todos los segmentos de edad en términos absolutos. El grupo más numeroso es el de menores de 20 años, habiéndose incrementado sustancialmente en los últimos años.

Atendiendo al elevado número de menores que llegan a Navarra, se puede pensar en un perfil de familias con hijos/as, e incluso mujeres solas con hijos/as. En los últimos cinco años, el 23% de las personas que han llegado a Navarra procedentes del extranjero tenían nacionalidad de algún país de Sudamérica y el 22% de la Unión Europea (sin contar España). A continuación los países de África aportan el 18% de las personas inmigrantes y un 16% tienen la nacionalidad española.

Tomando en consideración únicamente a las personas de nacionalidad extranjera, entre diez nacionalidades acumulan al 53% del total. El país que aporta un mayor número de inmigrantes es Rumania (12% del total), seguido de Marruecos (11%) y Colombia (6%).

Gráfico 8.8 Evolución de la llegada de mujeres y hombres procedentes del extranjero a Navarra



Fuente: Estadística de migraciones. INE

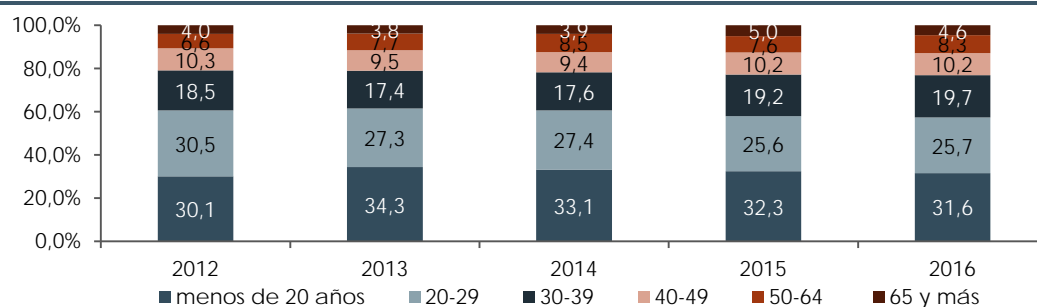
8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Cuadro 8.3 Perfil de las personas inmigrantes que llegan a Navarra 2012-2016

FLUJOS MIGRATORIOS	2012	2013	2014	2015	2016
Inmigrantes procedentes del extranjero	3.565	3.287	3.652	3.983	5.192
Nacionalidad:					
• Nacionalidad española	374	431	575	775	943
Mujeres	170	212	279	387	471
Hombres	204	219	296	388	472
• Nacionalidad extranjera	3.190	2.855	3.077	3.208	4.249
Mujeres	1.606	1.458	1.555	1.626	2.224
Hombres	1.585	1.397	1.522	1.581	2.024
Grupos de edad					
• <20 años	1.072	1.126	1.209	1.289	1.640
• 20-29 años	1.087	896	1.001	1.021	1.333
• 30-39 años	658	572	644	764	1.023
• 40-49 años	367	312	344	407	529
• 50-64 años	236	254	311	304	431
• 65 y más años	144	126	143	200	237

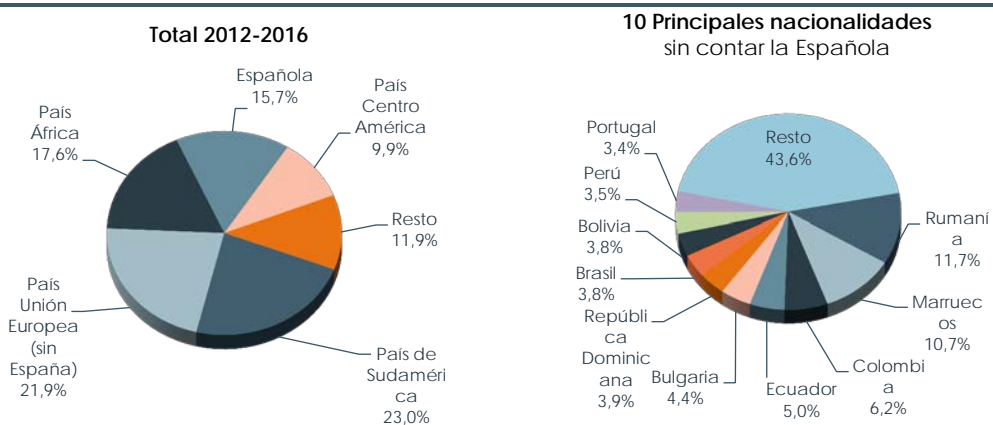
Fuente: Estadística de migraciones. INE

Gráfico 8.9 Evolución de la llegada de personas inmigrantes procedentes del extranjero según grupos de edad



Fuente: Estadística de migraciones. INE

Gráfico 8.10 Nacionalidad de las personas llegadas a Navarra procedentes del extranjero



Fuente: Estadística de migraciones. INE

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

8.2 Estimaciones de la evolución de hogares

8.2.1 Proyección de hogares realizada por el INE

A lo largo de las últimas décadas se ha comprobado un incremento de hogares superior al incremento de población como resultado de los cambios en la tipología de los hogares. Se observa una clara tendencia a la disminución del tamaño familiar y los hogares unipersonales están creciendo significativamente.

El INE realiza cada dos años una simulación de la evolución del número de hogares partiendo de los datos de las proyecciones de población realizadas, y analizando la propensión de las personas a formar parte de diferentes tamaños de hogares por franja de edad y sexo a partir de la situación observada en el Censo de 2011.

Atendiendo a la última proyección realizada en el año 2016, se estima un volumen de 273.043 hogares en el año 2028, lo que supondría un incremento neto de 15.215 hogares en los próximos diez años (1.521 hogares/año).

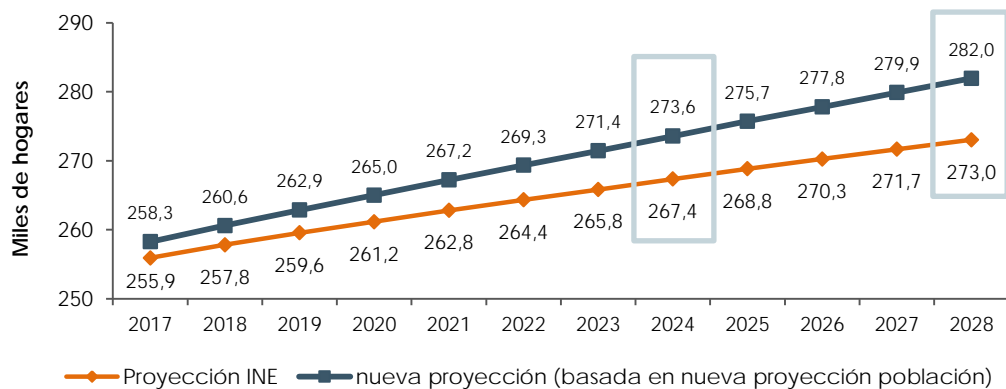
Si se parte de la nueva proyección de población realizada en el apartado anterior, en la que se tiene en cuenta la evolución reciente de los flujos migratorios con un mayor aporte de población inmigrante, se estima un volumen superior de incremento de hogares que se sitúa en el entorno de los 2.130 hogares anuales.

Cuadro 8.4 Proyección número de hogares Navarra 2018 - 2028

	Nº total hogares		Crecimiento 2018 - 2028		Crecimiento medio anual	Tam. medio hogares	
	2018	2028	Absoluto	Relativo %		2018	2028
INE	257.828	273.043	15.215	5,9	1.521	2,49	2,35
Nueva estimación	260.623	281.953	21.330	8,2	2.133	2,47	2,33

Fuente: Proyecciones Demográficas del INE y elaboración propia

Gráfico 8.11 Proyección del número de hogares en Navarra, 2017-2028



Fuente: Proyecciones Demográficas del INE y elaboración propia

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

La metodología utilizada permite además reproducir estas proyecciones por tamaño del hogar, poniendo de manifiesto el incremento de los hogares unipersonales que si en 2016 representan el 27% del total, las proyecciones apuntan a un 32%. El tamaño medio del hogar se reduciría a 2,35 personas en 2028.

Cuadro 8.5 Proyección de los hogares según tamaño del hogar 2016-2028

	Hogares 2016		Hogares 2028		Saldo neto
	Número	%	Número	%	
1 persona	68.400	26,9	86.191	31,6	17.791
2 personas	75.700	29,8	86.348	31,6	10.648
3 personas	49.800	19,6	48.057	17,6	-1.743
4 personas	46.300	18,2	41.146	15,1	-5.154
5 o más personas	14.100	5,5	11.302	4,1	-2.798
TOTAL	254.300	100,0	273.043	100,0	18.743

Fuente: Proyecciones Demográficas del INE

8.2.2 Proyección de hogares realizada en base a tasas de jefatura

A continuación se procede a realizar una proyección utilizando como metodología la evolución de las tasas de jefatura de los hogares, partiendo de la pirámide de población de 2016 y tomando como base de partida las tasas de jefatura del Censo de 2011.

Antes de comenzar con la interpretación de los resultados obtenidos conviene realizar una breve mención a la metodología empleada.

Las cifras presentadas se basan en dos componentes fundamentales:

- Por un lado, la proyección de la población de Navarra, con sus correspondientes hipótesis de migraciones, natalidad, etc.,¹¹ analizadas en el punto 8.1. Para realizar la estimación del número de hogares se han tomado dos escenarios de partida:
 - ✓ En un caso, se ha partido de la proyección de población realizada por el INE, pero corregida partiendo del dato de población del padrón de 2016. (Ver [Gráfico 8.1](#))
 - ✓ En el segundo escenario, se ha utilizado la estimación realizada tomando en consideración los flujos migratorios de los últimos dos años (Ver [Gráfico 8.6](#))
- Por otro, la proyección de la evolución de las tasas de jefatura de familia por cohortes de sexo y edad, esto es, la proporción de personas que son personas de referencia de un hogar para cada cohorte de edad respecto del total de personas de esa franja de edad.

En relación con esta última cuestión, se plantean dos hipótesis diferentes en cuanto a la evolución de las tasas de jefatura, y por lo tanto en cuanto a la posible evolución del número de hogares:

¹¹ Téngase en cuenta que las hipótesis sobre migraciones tienen un impacto considerable sobre la estimación de la evolución del número hogares, y es posible que esta haya sido infravalorada en la proyección de población del INE. Al contrario, las hipótesis sobre natalidad tienen un impacto más bien limitado.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

- **Hipótesis 1.** Tasas de jefatura constantes: bajo esta hipótesis las tasas de jefatura se mantienen constantes en los mismos niveles que en 2011;
- **Hipótesis 2.** Tasas de jefatura tendenciales: bajo esta hipótesis las tasas de jefatura evolucionan tendencialmente en la misma forma en la que lo hacen en el periodo 2001-2011. En este caso se ha aplicado la fórmula más habitual de los denominados métodos de extrapolación¹²:

En caso de crecimiento:

$$p(i, j, t+m) = 1 - [1 - p(i, j, t-n)] \times \left[\frac{1 - p(i, j, t)}{1 - p(i, j, t-n)} \right]^{(t+m)-(t-n)}$$

En caso de decrecimiento:

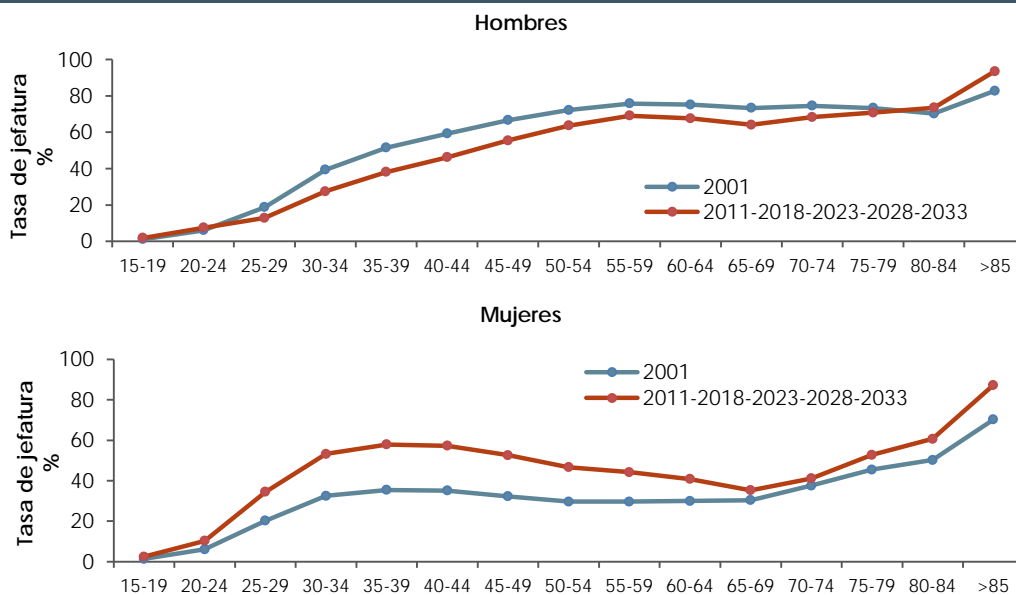
$$p(i, j, t+m) = p(i, j, t-n) \times \left[\frac{p(i, j, t)}{p(i, j, t-n)} \right]^{(t+m)-(t-n)}$$

m = años transcurridos tras el último censo;

t = años del último censo;

n = distancia temporal entre los dos puntos de observación.

Gráfico 8.12 Tasas de jefatura de familia según sexo e intervalos de edad. Escenario de tasas de jefatura constante



Fuente: INE. Censos de población y vivienda. Elaboración propia.

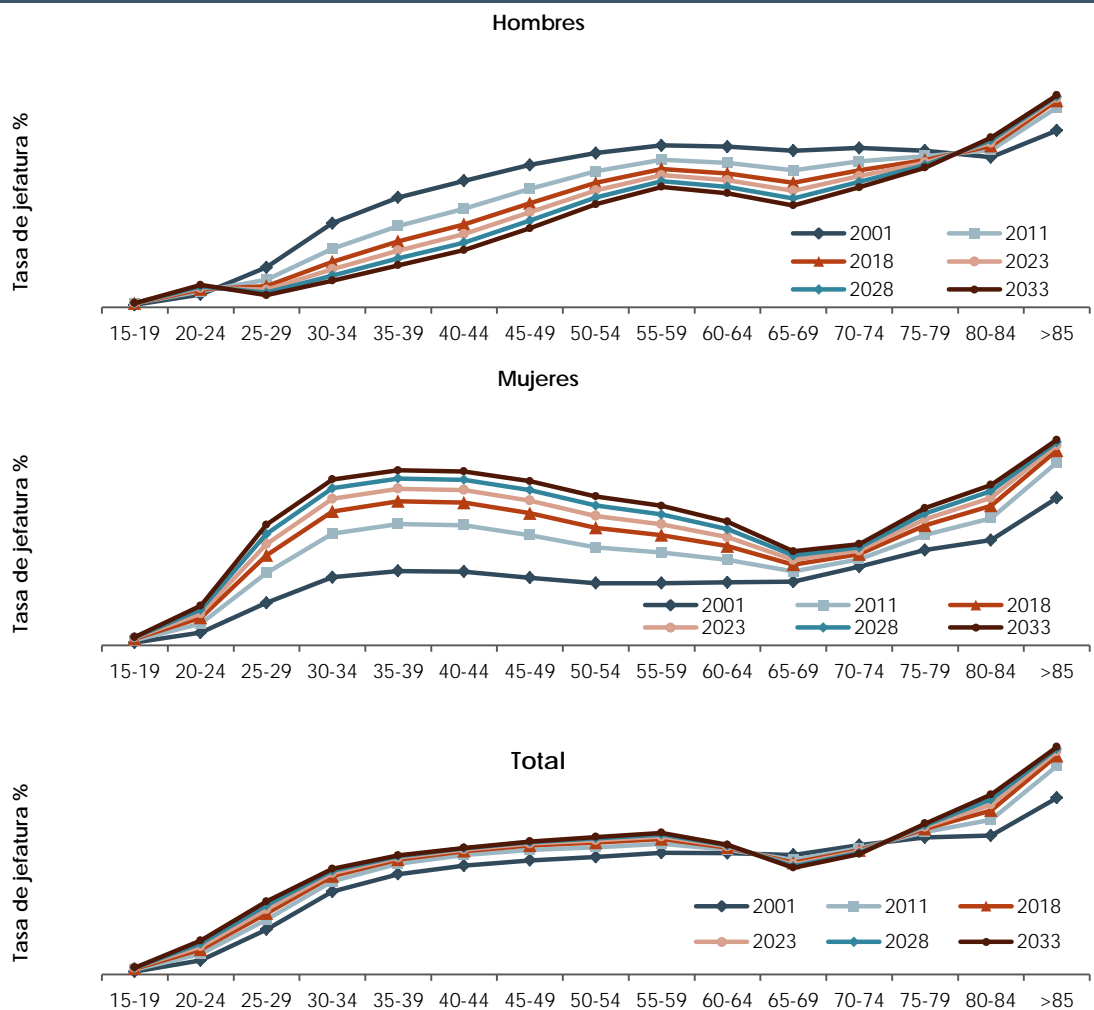
¹² Se estima el valor proyectado de las tasas mediante una fórmula exponencial modificada que permite prolongar, a velocidad decreciente, la evolución observada en dos momentos temporales (2001 y 2011 en este caso). Hay que decir que esta evolución tendencial hace decrecer las tasas de jefatura masculinas al tiempo que incrementan las tasas de jefatura femeninas en exceso, puesto que si bien es cierto que tuvo lugar un proceso de cambio en el que las mujeres pasaban a ser la persona de referencia del hogar, este incremento no se puede prolongar indefinidamente en el tiempo.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

En el escenario tendencial se aprecian grandes diferencias en las tasas de jefatura entre los dos sexos como resultado de una paulatina evolución desde un escenario en el que el hombre era considerado persona de referencia del hogar a otro en el que cada vez con mayor representación la mujer pasa a ser la persona de referencia. Los modelos tendenciales tienden a incrementar estas diferencias con el paso del tiempo, sin embargo en el momento actual la situación es tal que en un hogar tipo tanto el hombre como la mujer pueden ser considerados persona de referencia indistintamente.

Por este motivo, se ha realizado también un cálculo igualando las tasas de jefatura entre sexos manteniendo en cualquier caso la tasa de jefatura total para cada una de las cohortes de edad. Hay que decir que los resultados en cuanto a hogares totales finales apenas varían con esta modificación.

Gráfico 8.13 Tasas de jefatura de familia según sexo e intervalos de edad. Escenario de tasas de jefatura tendencial



Fuente: INE. Censos de población y vivienda. Elaboración propia.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

De las proyecciones realizadas anteriormente, la correspondiente al escenario de tasas de jefatura constantes se desestima puesto que no es coherente con la previsión que apunta claramente a un descenso del tamaño medio del hogar y, por tanto, a un incremento de estas tasas.

La combinación entre diferentes proyecciones de crecimiento de población y diferentes modelos proyección de hogares (INE y tasas de jefatura tendenciales) arrojan gran diversidad de escenarios posibles de hogares en un plazo de diez años. La horquilla se mueve entre un crecimiento mínimo de 15.215 hogares hasta 2028 atendiendo a la proyección de población y hogares del INE (1.520 hogares anuales), y un máximo incremento de 23.500 hogares si se tienen en cuenta los últimos flujos migratorios y un incremento tendencial de las tasas de jefatura (2.300 hogares al año).

Por tanto, la proyección más conservadora cifra en 273043 el volumen de hogares en 2028, frente a 284.215 en la hipótesis más expansiva.

Cuadro 8.6 Proyección del número de hogares en Navarra 2016-2028

ESCENARIO 1								
PROYECCIÓN DE HOGARES TOMANDO COMO BASE LA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN REALIZADA POR EL INE								
	Hogares			Proyección hogares		Crecimiento 2018-2028	Crecimiento medio anual	
	Censo 2011	Encuesta continua hogares	Proyección INE 2018	2024	2028		2018-2024	2024-2028
Tasas de jefatura tendenciales	248.596	254.300	257.828	274.095	279.823	21.995	2.711	1.432
Proyección INE				267.352	273.043			

ESCENARIO 2								
PROYECCIÓN DE HOGARES TOMANDO COMO BASE LA NUEVA PROYECCIÓN DE POBLACIÓN REALIZADA TENIENDO EN CUENTA LA EVOLUCIÓN RECIENTE DE LOS FLUJOS MIGRATORIOS								
	Hogares			Proyección hogares		Crecimiento 2018-2028	Crecimiento medio anual	
	Censo 2011	Encuesta continua hogares	Estimación 2018	2024	2028		2018-2024	2024-2028
Tasas de jefatura tendenciales	248.596	254.300	260.623	276.742	284.215	23.592	2.687	1.868
Proyección INE				273.585	281.953			

En el segundo escenario se han igualado las tasas de jefatura en los dos sexos.

Fuente: INE. Censos de población y vivienda. Elaboración propia.

Por otro lado, atendiendo a la estructura de los hogares en función de la edad de la persona cabeza de familia se comprueba un desplazamiento de las cohortes de edad a los grupos de edad más avanzados. Así, la llegada de los grupos más numerosos a estos segmentos de edad, unido al incremento de la esperanza de vida hace prever un importante crecimiento de los hogares formados por personas mayores de 85 años. Por el contrario, cabe destacar el descenso observado en el tramo de hogares de edad comprendida entre los 30 y los 39 años.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Cuadro 8.7 Evolución de la estructura de los hogares según la proyección de población atendiendo a los nuevos flujos migratorios y la proyección tendencial

Edad del cabeza de familia	HOGARES 2016		PROYECCIÓN HOGARES 2028		Crecimiento total período
	Número	% vertical	Número	% vertical	
0-19 años	651	0,3	797	0,3	146
20-29 años	11.296	4,4	16.237	5,7	4.941
30-39 años	41.502	16,3	32.651	11,5	-8.851
40-64 años	124.844	49,1	134.570	47,3	9.726
65-84 años	56.492	22,2	74.903	26,4	18.411
85 y más años	19.515	7,7	25.056	8,8	5.541
TOTAL	254.300	100,0	284.215	100,0	29.915

Fuente: INE. Censos de población y vivienda. Elaboración propia.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

8.3 Estimaciones de necesidades de vivienda

En cuanto a las estimaciones realizadas anteriormente (de población y de hogares) hay que decir que se trata de proyecciones estadísticas, esto es, simulaciones extrapoladas suponiendo que se mantienen las tendencias y comportamientos demográficos actualmente observados.

Detrás de estas proyecciones hay diversos factores que intervienen en la formación o desaparición de hogares, entre los que cabe destacar:

a) La creación de hogares (necesidad de viviendas):

- Jóvenes que abandonan el hogar familiar
- Llegada de inmigrantes
- Divorcios y separaciones

b) La desaparición de hogares (viviendas que quedan libres):

- Fallecimientos
- Salida de inmigrantes
- Personas que residen solas y se integran en otra unidad familiar

A estos factores demográficos hay que añadir las necesidades de reposición del parque de viviendas debido a su obsolescencia o mala conservación.

Las proyecciones realizadas tienen en cuenta estos factores, pero dada su relevancia se incluye aquí en detalle el análisis de tres componentes muy significativas de cara a estimar las necesidades de vivienda en Navarra en la próxima década:

- Personas mayores que residen solas
- Separaciones y divorcios
- Reposición del parque de viviendas

8.3.1 Personas mayores que residen solas

El volumen de hogares unipersonales ha crecido mucho en los últimos años, y de estos, un porcentaje muy elevado corresponde a personas mayores. En efecto, el proceso de envejecimiento de la población ha llevado a que una parte importante de las viviendas estén ocupadas por personas mayores que residen solas (una o dos personas mayores).

Atendiendo al Censo de 2011, el 7% de los hogares unipersonales estaba formado por personas mayores de 85 años, lo que supone un total 4.485 hogares. Además, si se toma en consideración aquellos hogares formados por dos personas mayores de 85 años, según el Censo de 2011 el volumen asciende a 840.

Si se extrapolan estos datos al año 2016, se puede estimar que el volumen de hogares formados por personas mayores de 85 años residiendo solas en sus viviendas (una o dos personas) asciende a unos 7.000 en 2016, esto es, la tercera parte de las personas residentes en Navarra mayores de 85 años (21.383 personas).

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Es previsible que un elevado porcentaje de estas viviendas queden vacías en el período 2018-2028. Atendiendo a la cifra de defunciones registrada en 2016 en Navarra (5.727), la mitad han correspondido a personas mayores de 85 años (2.876 defunciones). Se puede estimar que como consecuencia una tercera parte de estas defunciones, una vivienda pudiera quedar libre, lo que supondría aproximadamente unas 950 viviendas anualmente.

Cuadro 8.8 Hogares unipersonales por edad

EADADES	Hogares unipersonales 2011	
	Número	% vertical
Mayor de 85 años	4.485	7,4
Entre 65 y 84 años	18.900	31,0
Entre 35 y 64 años	28.470	46,7
Entre 25 y 34 años	8.385	13,7
Entre 16 y 24 años	750	1,2
TOTAL	60.990	100,0

Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, IEN.

Cuadro 8.9 Evolución de los hogares unipersonales, 2011-2016

HOGARES UNIPERSONALES EN NAVARRA					
	2011	2013	2014	2015	2016
Total	60.990	64.200	66.200	67.300	68.400

Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, IEN.

Cuadro 8.10 Hogares formados por dos personas en los que ambos son mayores de 65 años

Tipo de hogar	Nº de hogares (Censo 2011)
2 personas mayores de 85 años	840
1 persona >85 y otra entre 65-84 años	2.055
2 personas de entre 65-84 años	16.980
TOTAL mayores de 65 años	19.875

Fuente: Censos de Población y Viviendas, INE

Cuadro 8.11 Tasa de mortalidad por grupo de edad de los mayores de 65 años en Navarra 2016

Grupo de edad	Mujeres	Hombres	Tasa (por mil)
			Total
De 65 a 69 años	4,42	12,45	8,34
De 70 a 74 años	7,69	21,50	14,31
75 a 79 años	17,04	36,38	25,71
80 a 84 años	36,13	61,55	46,66
85 a 89 años	76,86	121,63	92,96
90 a 94 años	151,71	214,33	169,65
95 y más años	298,11	313,25	301,56

Fuente: Indicadores de mortalidad, INE

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

8.3.2 Separaciones y divorcios en Navarra

Por otro lado, otro factor a tener en cuenta es la evolución de las separaciones en Navarra, en tanto que pueden representar nuevas necesidades de vivienda de cara a atender a este colectivo. En el período 2008-2016 el promedio anual de separaciones se cifra en 1.200.

Hay que decir que en el mismo año tuvieron lugar 2.666 enlaces, si bien el 70% compartían residencia antes de casarse por lo que el nuevo hogar se había creado con anterioridad al enlace, y muy probablemente, no registrado estadísticamente.

Cuadro 8.12 Evolución de las separaciones en Navarra, 2008-2016

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Divorcios	1.222	1.071	1.164	1.134	1.184	1.048	1.261	1.110	1.143
Consensuados	911	788	874	842	867	924	1043	875	899
No consensuados	311	283	290	292	317	124	218	235	244
Separaciones	81	79	74	77	67	41	53	61	65
Mutuo acuerdo	69	66	62	60	55	39	50	56	57
Contenciosas	12	13	12	17	12	2	3	5	8
Nulidades	4	10	6	1	3	7	7	5	0
TOTAL	1.307	1.160	1.244	1.212	1.254	1.096	1.314	1.176	1.208

Fuente: Estadística de separaciones, nulidades y divorcios, INE

Por su parte, el análisis de la evolución de la estructura de los hogares navarros pone de manifiesto un importante incremento de los hogares monoparentales. En concreto entre 2013 y 2016 han aumentado en 3.900 unidades, lo que supone 1.300 nuevos hogares anuales, cifra muy similar a las separaciones registradas.

Cuadro 8.13 Estructura de los hogares de Navarra, 2013-2016

Estructura del hogar	2013		2016	
	Número	%	Número	%
Hogar unipersonal	64.200	25,7	68.400	26,9
Hogar monoparental	22.600	9,0	26.500	10,4
Pareja sin hijos/as que convivan en el hogar	51.300	20,5	52.300	20,6
Pareja con hijos/as que convivan en el hogar	88.200	35,3	85.400	33,6
Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar	10.400	4,2	9.900	3,9
Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí	10.300	4,1	9.000	3,5
Dos o más núcleos familiares	3.200	1,3	2.800	1,1
Total	250.200	100,0	254.300	100,0

Fuente: Encuesta continua de hogares. INE

8.3.3 Necesidades de reposición del parque de viviendas

Finalmente, no hay que dejar de lado en este análisis las necesidades de reposición del parque de viviendas, puesto que es previsible que en los próximos diez años una parte de los edificios de Navarra deban ser demolidos debido a su nivel de deterioro que hace que sus viviendas no sean habitables.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

No obstante, hay que decir que buena parte de estas viviendas, dadas sus características, estarán en desuso y únicamente en una reducida proporción corresponderán a viviendas utilizadas como residencia habitual de sus ocupantes. Por lo tanto, este análisis debe entenderse como de necesidades de reposición del parque y no de necesidades de vivienda de los hogares navarros.

Para esta estimación se ha utilizado una curva de tipo logístico bajo un supuesto de vida media de 120 años por vivienda. De la aplicación de las tasas de reposición anuales resultantes en función de la antigüedad de las viviendas (ver Cuadro 8.14) se estima que en los próximos diez años va a ser necesario reponer unas 12.854 viviendas en el conjunto de Navarra, un promedio de 1.285 viviendas anuales.

Cuadro 8.14 Tasa de reposición anual del parque de viviendas de Navarra y necesidades de reposición

NAVARRA	Tasa de reposición anual (%)	Necesidades de reposición 2011	Necesidades de reposición 2021	Necesidades de reposición 2031
Más de 100 años	1,964	663	721	787
Entre 81- 100 años	1,227	78	83	229
Entre 61- 80 años	0,469	52	143	285
Entre 51- 60 años	0,279	64	127	132
Entre 41 – 50 años	0,177	80	84	50
Entre 31 – 40 años	0,101	48	29	46
Entre 21 – 30 años	0,050	14	23	31
Entre 11- 20 años	0,025	11	16	4
Menos de 11 años	0,012	7	2	--
TOTAL	--	1.018	1.227	1.565

Fuente: Censo 2011 y curva de tipo logístico. Elaboración propia.

Cuadro 8.15 Necesidades de reposición del parque de viviendas de Navarra periodo 2018-2028

NAVARRA	Necesidades de reposición	Promedio anual
2018-2022	6.043	1.209
2023-2027	6.811	1.362
Total período 10 años	12.854	1.285

Fuente: Censo 2011 y curva de tipo logístico. Elaboración propia.

8.3.4 Estimación de necesidades de vivienda

Atendiendo a las diferentes proyecciones realizadas, el crecimiento de hogares se cifra entre 15.000 y 22.000 hogares más en el total del período 2018-2028, lo que supone entre 1.500 y 2.200 hogares más anuales.

Si se atiende a la proyección de población elaborada en base a los últimos flujos migratorios, el crecimiento de hogares se cuantifica entre 21.000 y 23.500 hogares, esto es entre 2.100 y 2.350 hogares anuales.

Según el análisis realizado anteriormente una parte de este crecimiento será debido a las separaciones y divorcios que en algunos casos derivan en la formación de un nuevo hogar, a los que hay que añadir la formación de hogares como resultado de la emancipación de

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

la población joven y por último de la llegada de población inmigrante. Este último factor, de confirmarse las últimas tendencias observadas, va a ser el principal factor que va a contribuir al crecimiento de la población y los hogares de Navarra en los próximos años.

Por otro lado, las necesidades de reposición del parque de viviendas proyectan una cifra de 1.285 viviendas anuales. Sin embargo, como se ha apuntado anteriormente, es previsible que muchas de estas viviendas estén en desuso, precisamente por su mal estado, por lo que se puede pensar que la incidencia de este factor en cuanto a necesidades de vivienda principal sea mínima. Para este cálculo se estima un 10% de este parque, esto es, unas 130 viviendas anuales.

El conjunto de los factores analizados arroja una cifra de entre 16.500 y 24.900 necesidades de vivienda en los próximos diez años, esto es, entre 1.650 y 2.490 nuevas necesidades anuales, con un mayor ritmo de crecimiento en los primeros cinco años que en los siguientes.

Atendiendo a la evolución de la creación de nuevos hogares en los períodos intercensales se comprueba que el 68% de los hogares creados entre 1991 y 2001, y el 60% de los creados entre 2001 y 2011 han correspondido a la comarca de Pamplona. Por lo tanto, cabe estimar una proporción similar en las necesidades a futuro, por lo que se puede decir que al menos entre 11.000 y 16.000 necesidades se ubicarán en Pamplona y su comarca.

Cuadro 8.16 Estimación de las necesidades de vivienda en Navarra, 2018-2028

	Total período 2018-2028 (10 años)	Promedio anual		
		2018-2024	2024-2028	Total período 2018-2028
Demanda de vivienda				
Nuevos hogares derivados de la proyección	15.200 – 23.600	1.580-2.710	1.420 – 2.090	1.520 – 2.360
Necesidades de vivienda derivadas de la reposición del parque	1.300	120	140	130
Total	16.500 – 24.900	1.700 – 2.850	1.560 – 2.230	1.650 – 2.490

Fuente: Elaboración propia

En lo que respecta al régimen de tenencia, cabe mencionar que según la Encuesta de necesidades y demanda de vivienda realizada en 2016, el 29% de los hogares que necesita cambiar de vivienda busca un arrendamiento, proporción que se eleva al 36% si responden a la encuesta atendiendo a sus posibilidades económicas. Si se presta atención a las personas necesitadas de acceder a su primera vivienda, el 37% dicen que necesitan una vivienda en alquiler, elevándose hasta el 50% en el caso de atender a sus posibilidades económicas.

Por otro lado, si se confirma la tendencia observada de los flujos migratorios, una parte importante del incremento de hogares va a corresponder a la llegada de población inmigrante, población que, en su mayoría, va a demandar una vivienda en régimen de alquiler.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Tal y como se ha apuntado en el análisis anterior, se estima que aproximadamente unas 950 viviendas podrían quedar vacías cada año debido al fallecimiento de sus ocupantes y, por lo tanto, podrían dar respuesta a las nuevas necesidades de vivienda.

No obstante, en lo que respecta a la vivienda vacía conviene realizar algunos apuntes. Así, aunque el Censo de 2011 apuntaba a un 11,5% del parque como desocupado, la Encuesta realizada en 2016 estima una proporción sensiblemente inferior (7,9% para el conjunto de Navarra). En este sentido hay que decir que los datos del Censo no son demasiado fiables de cara a estimar el parque de viviendas vacías y estudios realizados en otros ámbitos geográficos demuestran cifras de desocupación sensiblemente inferiores a las suministradas por el Censo, puesto que muchas viviendas son utilizadas sin necesidad de empadronamiento de sus ocupantes.

En el caso concreto de Pamplona, hay que tener en cuenta el fenómeno de los pisos de estudiantes. Así, un estudio de necesidades de vivienda realizado en 2015 estima que 1.818 viviendas de la capital son utilizadas como pisos de estudiantes. Este mismo estudio sitúa la cifra de viviendas vacías en 5.426 viviendas, lo que representa el 6% del parque.

Cuadro 8.17 La vivienda vacía en Navarra, por zonas

	Vivienda vacía en Navarra, 2016	
	Total	%
Pirineo	700	11,8%
Navarra Atlántica	3.000	12,5%
Área Central	8.300	4,8%
Pamplona	5.426	6%
Zonas Medias	4.700	14%
Eje del Ebro	7.800	10,9%
Total	24.500	7,9%

Fuente: Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016 e Informe sobre la Vivienda en Pamplona 2015.

Asimismo, no hay que perder de vista el incremento de la oferta de pisos turísticos en la capital que, si bien, no alcanza aún las dimensiones de otras ciudades debe ser tenido en cuenta. En concreto, según los datos publicados por Montero 34 sobre el efecto de Airbnb, existen un total de 738 viviendas destinadas a alojamientos turísticos en Pamplona (el 43% como viviendas completas y el 51% por habitaciones).

Por lo tanto, de cara a poner en marcha programas destinados a movilizar la vivienda vacía hacia un alquiler protegido hay que tener en cuenta estos factores, puesto que en la medida que crecen esta demanda, es más difícil dar respuesta a las necesidades de primera vivienda. Además, hay que atender al necesario encaje entre la oferta y la demanda puesto que la mayor demanda de alquiler se sitúa en la Comarca de Pamplona, mientras que es el ámbito geográfico donde menor es la proporción de vivienda vacía.

La Encuesta realizada en 2016 estima que en el Área Central hay unas 8.300 viviendas vacías, lo que representa el 4,8% del parque. En este sentido, hay que recordar que en torno al 4% es un porcentaje considerado necesario para garantizar un buen funcionamiento del mercado que permita los cambios de vivienda.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

8.4 Necesidades de rehabilitación

8.4.1 Antigüedad del parque de viviendas

La antigüedad del parque de viviendas es determinante a la hora de analizar las necesidades de rehabilitación. En Navarra, un total de 105.000 viviendas tendrán más de 50 años a 30 de junio de 2018, fecha a partir de la cual tendrá carácter obligatorio contar con el Informe de Evaluación del Edificio de acuerdo a la normativa vigente. Sin embargo, quedan excluidas de esta obligación las viviendas unifamiliares, por lo que el volumen de viviendas con obligación asciende a 85.846.

Estos Informes de Evaluación van a contar con unos dictámenes sobre la situación del edificio, y sus propietarios/as deberán acometer las intervenciones necesarias para subsanar las deficiencias encontradas en sus edificios.

Gráfico 8.14 Viviendas de más 50 años o más por zonas de Navarra



Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

De cara a localizar geográficamente este parque más antiguo se utilizan los datos del Censo de 2001 puesto que permite un análisis más detallado por zonas geográficas y en lo que respecta a las necesidades de rehabilitación se entiende que el parque edificado con posterioridad a esta fecha, esto es, con una edad inferior a 20 años tendrá unas bajas tasas de necesidad de rehabilitación.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Cuadro 8.18 Edificios según año de construcción por zonas de Navarra

ANTIGÜEDAD	ZONAS POT					Total
	Pirineo	Navarra Atlántica	Área Central	Zonas Medias	Eje del Ebro	
Antes de 1900	2.407	4.939	4.011	6.843	4.629	22.829
1900-1920	273	250	613	1.079	2.107	4.322
1921-1940	124	200	762	1.000	2.538	4.624
1941-1950	137	259	876	1.022	2.522	4.816
1951-1960	310	714	2.235	1.863	7.014	12.136
1961-1970	231	904	2.775	1.862	5.641	11.413
1971-1980	317	1.163	2.621	1.994	4.938	11.033
1981-1990	342	1.071	2.535	2.439	4.395	10.782
1991-2001	417	1.680	6.793	2.986	5.907	17.783
TOTAL	4.558	11.180	23.221	21.088	39.691	99.738

Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, 2001, IEN

En un primer análisis se puede comprobar la localización geográfica de los edificios y viviendas atendiendo a su año de construcción. Así, en la Zona del Pirineo la mitad de las viviendas ha sido construida antes de 1920; la zona de Navarra Atlántica y las Zonas Medias concentran también una elevada proporción de viviendas centenarias (32% y 34% respectivamente).

En el área Central, en el que se ubica Pamplona, se observa el elevado incremento en la edificación residencial en los años 50, 60 y 70. Este boom constructivo trataba de dar respuesta a la demanda ocasionada por la llegada de población rural a las ciudades. Hay que decir que estos edificios responden a una calidad constructiva muy básica y con importantes necesidades de rehabilitación debido a sus grandes pérdidas de energía puesto que fueron construidos antes de la entrada en vigor de la normativa básica de edificación NBE-CT79 que era la primera que obligaba a aislar los edificios.

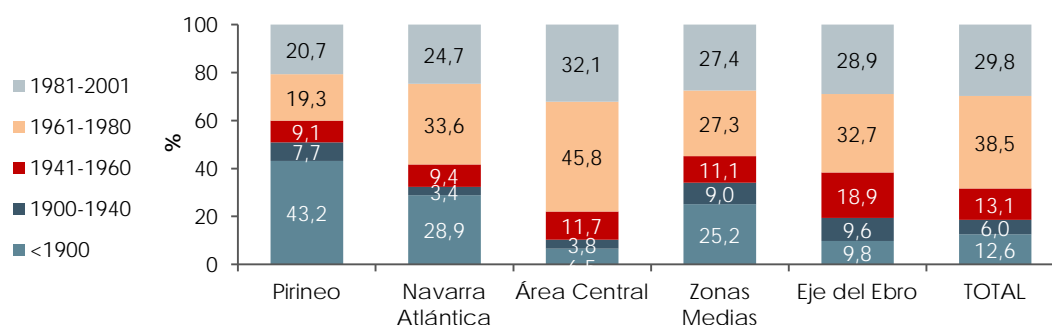
Las viviendas susceptibles de acometer intervenciones de mejora de la envolvente térmica serían principalmente aquellas construidas entre 1951 y 1980 y situadas en entornos urbanos. Atendiendo a una estimación realizada por Nasuvinsa se puede cuantificar en unas 82.723 viviendas (5.319 edificios).

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Cuadro 8.19 Viviendas según año de construcción por zonas de Navarra

AÑO DE CONSTRUCCIÓN	ZONAS POT					Total
	Pirineo	Navarra Atlántica	Área Central	Zonas Medias	Eje del Ebro	
Antes de 1900	2.662	6.342	8.627	8.708	6.172	32.511
1900-1920	329	420	1.838	1.447	2.728	6.762
1921-1940	147	330	3.193	1.651	3.291	8.612
1941-1950	153	488	5.030	1.292	3.184	10.147
1951-1960	411	1.577	10.414	2.547	8.686	23.635
1961-1970	601	3.217	30.843	4.502	9.732	48.895
1971-1980	588	4.166	29.687	4.956	10.825	50.222
1981-1990	570	2.270	12.612	4.294	7.955	27.701
1991-2001	707	3.163	29.778	5.198	10.216	49.062
Total	6.168	21.973	132.022	34.595	62.789	257.547

Distribución porcentual por zonas



Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, 2001. IEN

Centrando la atención en la capital, un total de 3.524 edificios y 49.928 viviendas han sido construidos en los años 50, 60 y 70, con una elevada concentración en los distritos 3 y 4: el 24% y cerca de 12.000 viviendas en cada uno de ellos, si bien, el mayor número de viviendas edificadas en los años 50 se encuentra en el Distrito 6 y corresponden principalmente al barrio de la Chantrea.

Cuadro 8.20 Antigüedad de los edificios por Distritos de Pamplona

	Antes 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	TOTAL
D1. Casco Antiguo	719	160	54	24	28	21	21	5	50	1.082
D2. Ensanche	7	6	359	269	148	65	54	5	18	931
D3. San Juan, Ermitagaña, Mendebaldea...	4	2	11	23	23	202	274	144	97	780
D4. Iturrama	4	2	1	16	48	229	244	90	83	717
D5. Lezkairu, Milagrosa...	6	4	3	27	70	394	53	32	50	639
D6. Chantrea, Ezkaba...	26	6	6	21	777	213	58	21	119	1.247
D7. Buztintzuri, San Jorge, Rochapea...	20	17	13	96	128	358	105	20	436	1.193
D8. Mendillorri	10	7	8	4	4	4	3	1	548	589
TOTAL	796	204	455	480	1.226	1.486	812	318	1.401	7.178

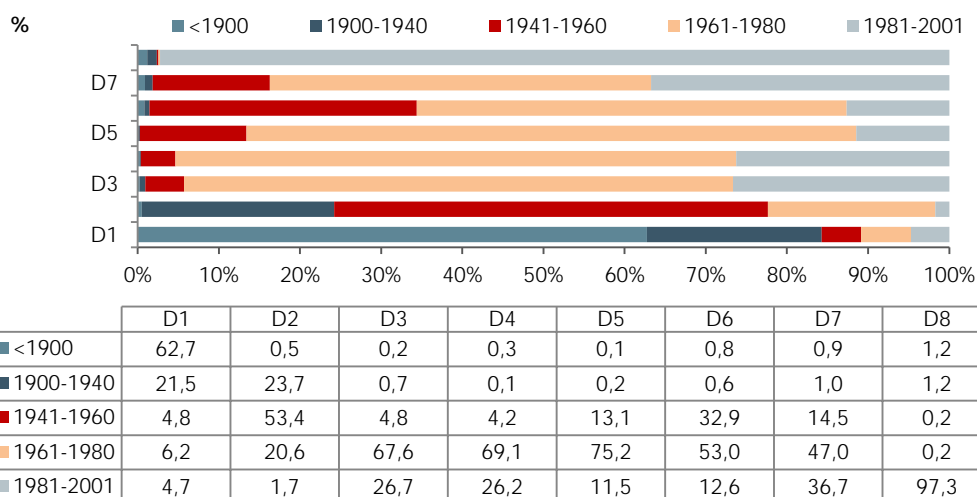
Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, 2001. IEN

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Cuadro 8.21 Antigüedad de las viviendas por Distritos de Pamplona

ANTIGÜEDAD	Antes 1900	1900- 1920	1921- 1940	1941- 1950	1951- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 2001	TOTAL
D1. Casco Antiguo	4.478	1.110	428	165	179	159	282	27	309	7.137
D2. Ensanche	46	68	2.082	2.719	2.126	1.036	833	50	105	9.065
D3. San Juan, Ermitagaña, Mendebaldea...	36	1	115	239	548	4.506	6.641	2.396	1.997	16.479
D4. Iturrama	41	10	14	60	633	4.023	7.280	2.956	1.333	16.350
D5. Lezkairu, Milagrosa...	6	10	5	242	799	5.026	936	207	702	7.933
D6. Chantrea, Ezkaba...	61	17	32	29	2.477	2.606	1.424	323	639	7.608
D7. Buztintzuri, San Jorge, Rochapea...	135	96	49	945	1.254	5.286	1.862	154	5.435	15.216
D8. Mendillorri	52	27	25	4	4	4	4	1	4.259	4.380
TOTAL	4.855	1.339	2.750	4.403	8.020	22.646	19.262	6.114	14.779	84.168

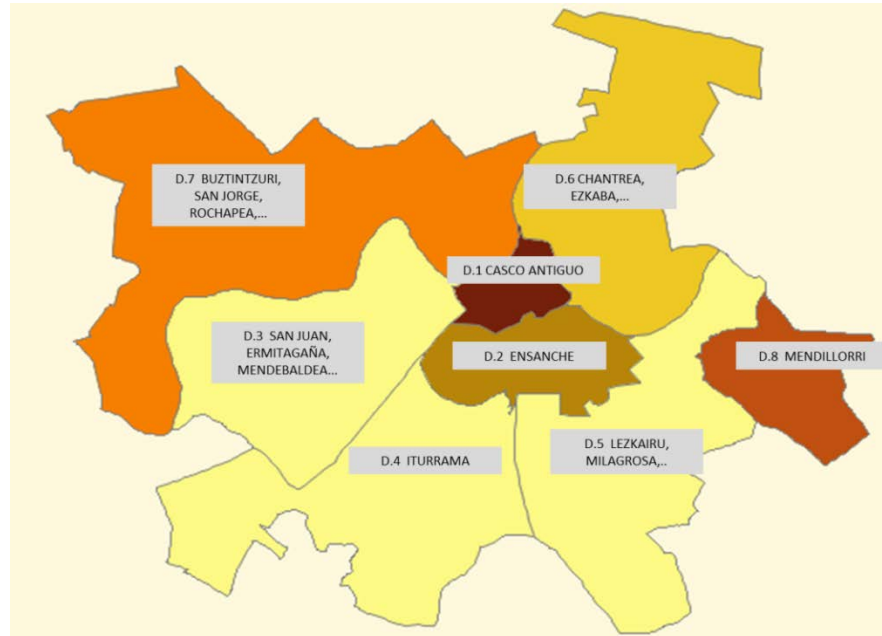
Distribución porcentual por distritos



Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, 2001. IEN

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Mapa 8.1 Evolución de la construcción en Pamplona por Distritos



- D1. El 78% anterior a 1920
- D2. El 76% entre 1921 y 1960
- D6. El 67% entre 1951 y 1970
- D3. El 68% entre 1961 y 1980 - D4. El 69% entre 1961 y 1980 - D5. El 75% entre 1961 y 1980
- D7. El 35% entre 1961 y 1970
El 36% entre 1991 y 2001
- D8. El 97% entre 1991 y 2001

Fuente: Censos de población y viviendas, INE

8.4.2 Tipología de viviendas

El parque de viviendas de Navarra se caracteriza por una elevada presencia de viviendas unifamiliares. En concreto, atendiendo a los edificios más antiguos (anteriores a 2001), el 73% de los edificios familiares y el 28% de las viviendas responde a esta tipología.

Cuadro 8.22 Tipología de Edificios por Zonas POT de Navarra, 2001

	ZONAS POT					TOTAL
	Pirineo	Navarra Atlántica	Área Central	Zonas Medias	Eje del Ebro	
Edificios unifamiliares	3.725	6.803	12.720	17.110	31.840	72.198
Edificios plurifamiliares	827	4.358	10.200	4.032	7.850	27.267
TOTAL	4.552	11.161	22.920	21.142	39.690	99.465

Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, 2001, IEN

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

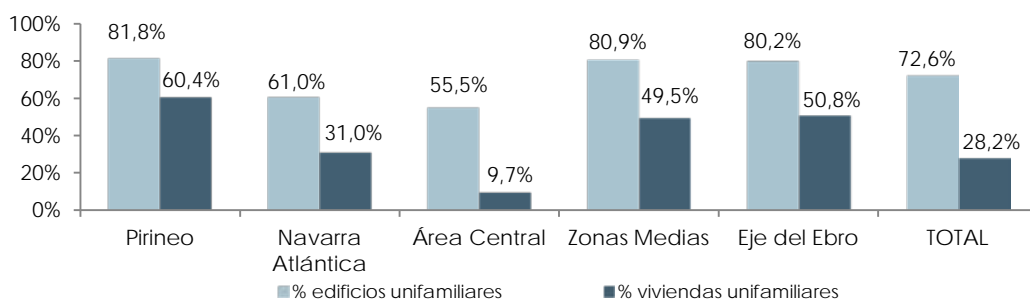
Cuadro 8.23 Tipología de Viviendas por Zonas POT de Navarra

	ZONAS POT					Nº de viviendas
	Pirineo	Navarra Atlántica	Área Central	Zonas Medias	Eje del Ebro	TOTAL
Viviendas unifamiliares	3.725	6.803	12.720	17.110	31.840	72.198
Viviendas en edificio colectivo	2.443	15.163	118.306	17.465	30.892	184.269
TOTAL	6.168	21.966	131.026	34.575	62.732	256.467

Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, 2001 IEN

Atendiendo a las zonas geográficas, la zona del Pirineo tiene una mayor proporción, de viviendas unifamiliares, elevándose al 60% del total. Como se ha mencionado anteriormente únicamente las viviendas ubicadas en edificios de viviendas tienen obligación de pasar el IEE. Hay que tener en cuenta que las viviendas unifamiliares localizadas en el ámbito rural tienen unas necesidades específicas que requieren un tratamiento diferenciado por parte de las políticas públicas de vivienda.

Gráfico 8.15 Porcentaje de viviendas unifamiliares por Zona POT de Navarra



Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, 2001. IEN

En cuanto a la capital hay que decir que la presencia de la vivienda unifamiliar es muy reducida, y únicamente el Distrito 8 donde se encuentra Mendillorri cuenta con 5,7% de viviendas unifamiliares, mientras que en el resto es una tipología minoritaria.

Cuadro 8.24 Tipo de edificios por distritos de Pamplona

DISTRITOS	TIPOS DE EDIFICIOS			Nº edificios
	Edificios unifamiliares	Edificios plurifamiliares	TOTAL	
D1. Casco Antiguo	125	1.057	1.082	
D2. Ensanche	183	748	931	
D3. San Juan, Ermitagaña, Mendebaldea	45	735	780	
D4. Iturrama	40	677	717	
D5. Lezkairu, Milagrosa	62	577	639	
D6. Chantrea, Ezkaba	141	1.106	1.247	
D7. Buztintzuri, San Jorge, Rochapea	133	1.060	1.193	
D8. Mendillorri	249	340	589	
TOTAL	878	6.300	7.178	

Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, 2001. IEN

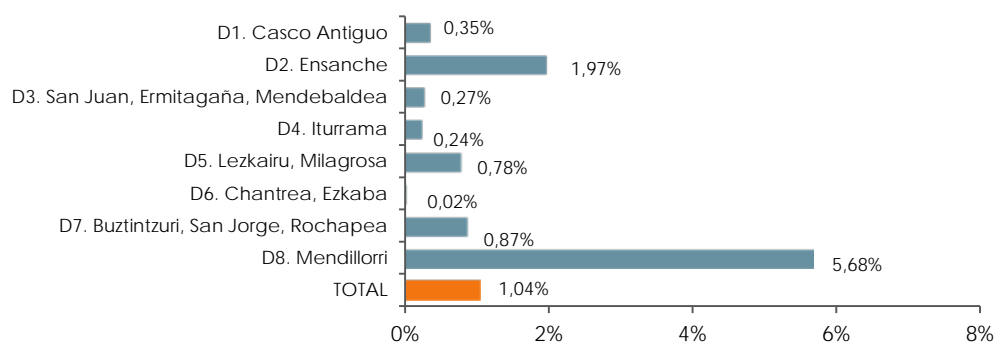
8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Cuadro 8.25 Tipo de viviendas por distritos de Pamplona

DISTRITOS	TIPOS DE EDIFICIOS		
	Viviendas unifamiliares	Viviendas en edificio colectivo	TOTAL
D1. Casco Antiguo	25	7.212	7.237
D2. Ensanche	183	9.089	9.272
D3. San Juan, Ermitagaña, Mendebaldea	45	16.444	16.489
D4. Iturrama	40	16.317	16.357
D5. Lezkairu, Milagrosa	62	7.878	7.940
D6. Chantrea, Ezkaba	141	7.468	7.609
D7. Buztintzuri, San Jorge, Rochapea	133	15.096	15.229
D8. Mendillorri	249	4.131	4.380
TOTAL	878	83.635	84.513

Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, 2001. IEN

Gráfico 8.16 Porcentaje de viviendas unifamiliares por distritos de Pamplona



Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, 2001. IEN

8.4.3 Edificios y viviendas sin ascensor

A continuación se pasa a analizar la necesidad de instalación de ascensores en Navarra. La normativa sobre accesibilidad ha ido evolucionando y actualmente se debe garantizar la accesibilidad universal en todos los edificios. Sin embargo, en los años 60, 70, 80 únicamente tenían obligación de instalar ascensores las nuevas edificaciones que contaban al menos con 6 alturas (Planta baja + 5), y a partir de los 80 se incorporaron también los edificios de al menos 5 alturas (Planta baja + 4). Por este motivo, muchas de las edificaciones de esa época carecen de ascensor.

Tomando en consideración únicamente los edificios plurifamiliares, según el Censo de 2001 un total de 89.699 viviendas no disponían de ascensor. Atendiendo a este mismo indicador según el Censo de 2011 el volumen de viviendas incluidas en edificios colectivos sin ascensor y construidas antes de 2001 se estima en 64.494, esto es, en el período intercensal 2001-2011, se ha reducido en 25.205 el número de viviendas que necesitan ascensor.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Cuadro 8.26 Viviendas según disponibilidad de ascensor por Zonas POT

	INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EL PERÍODO 2001-2011			
	Número de viviendas sin ascensor		Diferencia (Viviendas que han instalado ascensor en el período 2001-2011)	
	Censo 2001	Censo 2011*	Total 2001-2011	Promedio anual
Pirineo	2.274	1.974	300	30
Navarra Atlántica	13.486	12.033	1.453	145
Área Central	37.036	22.689	14.347	1.435
Zonas medias	13.439	9.021	4.418	442
Eje del Ebro	23.464	18.777	4.687	469
TOTAL	89.699	64.494	25.205	2.520

* Tomando en consideración únicamente las viviendas edificadas hasta 2001.

Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, IEN

Atendiendo a los datos de los expedientes de ayudas para la instalación de ascensores de Nasuvinsa, en el período 2002-2011 se contabilizan un total de 1.651 expedientes que aglutinan 23.208 viviendas en el conjunto de Navarra, esto es, un promedio de 14 viviendas por expediente. Hay que decir que en estos expedientes se incluyen tanto las nuevas instalaciones como los cambios de ascensores existentes.

Por su parte, entre 2012 y 2016 el número de expedientes asciende a 644 con un total de 7.664 viviendas (12 viviendas por expediente). Los últimos datos hasta septiembre de 2017 se sitúan en 110 expedientes y 1.388 viviendas (13 viviendas por expediente).

Cuadro 8.27 Expedientes de instalación de ascensores, 2002-2017.

	Expedientes de ayudas para la instalación de ascensores		
	Nº de expedientes	Nº de viviendas	Promedio (viviendas /expediente)
2002-2011	1.651	23.208	14
2012-2016	644	7.644	12
2017 (hasta septiembre)	110	1.388	13

Fuente: Nasuvinsa.

Con relación a la situación de Pamplona, según los datos del Censo de 2001 un total 25.662 viviendas localizadas en edificios colectivos de viviendas carecían de ascensor, cifra que se reduce a 15.590 en el Censo de 2011, esto es, en el periodo intercensal 2001-2011, se ha reducido en 9.896 el número de viviendas que necesitan ascensor.

En cuanto a los expedientes de ayudas a la rehabilitación, aunque no se dispone de información sobre el número de expedientes de ascensores correspondientes a Pamplona, sí se sabe que del conjunto de expedientes a la rehabilitación tramitados entre el 50% y el 60% de las viviendas y de las subvenciones que acumulan en conjunto corresponden a Pamplona. Atendiendo a estos datos cabe estimar que de las 9.052 viviendas que se han beneficiado de ayudas para la instalación de ascensores en el periodo 2012-2017, entre 4.500 y 5.500 serán viviendas localizadas en Pamplona. Hay que tener presente que algunas de estas ayudas se han dirigido al cambio de un ascensor existente y no a la instalación de uno nuevo.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

En cualquier caso, los datos ponen de manifiesto una clara mejora en esta materia tanto en la capital como en el conjunto de Navarra y las ayudas a la rehabilitación han contribuido a este importante avance. En cuanto a las zonas de Pamplona con mayor concentración de viviendas sin ascensor destacan el Casco Viejo y los Distritos 5 y 6.

Cuadro 8.28 Edificios según disponibilidad de ascensor por distritos de Pamplona, 2001

DISTRITOS	EDIFICIOS PLURIFAMILIARES		
	Con ascensor	Sin ascensor	TOTAL
D1. Casco Antiguo	89	968	1.057
D2. Ensanche	430	318	748
D3. San Juan, Ermitagaña, Mendebaldea	651	84	735
D4. Iturrama	476	201	677
D5. Lezkairu, Milagrosa	202	375	577
D6. Chantrea, Ezkaba	192	914	1.106
D7. Buztintzuri, San Jorge, Rochapea	546	514	1.060
D8. Mendillorri	315	25	340
TOTAL	2.901	3.399	6.300

Nº de edificios

Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, IEN

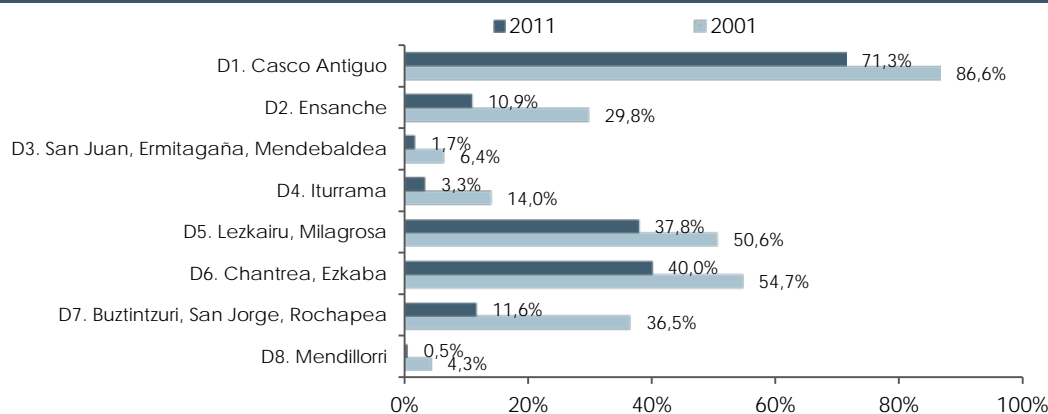
Cuadro 8.29 Viviendas según disponibilidad de ascensor por distritos de Pamplona, 2001

DISTRITOS	VIVIENDAS EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES		
	Con ascensor	Sin ascensor	No es aplicable
D1. Casco Antiguo	956	6.156	100
D2. Ensanche	6.232	2.650	207
D3. San Juan, Ermitagaña, Mendebaldea	15.384	1.050	10
D4. Iturrama	14.026	2.284	7
D5. Lezkairu, Milagrosa	3.891	3.980	7
D6. Chantrea, Ezkaba	3.608	3.859	1
D7. Buztintzuri, San Jorge, Rochapea	9.576	5.507	13
D8. Mendillorri	3.955	176	0
TOTAL	57.628	25.662	345

Nº de viviendas

Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, IEN

Gráfico 8.17 Porcentaje de viviendas sin ascensor por distritos de Pamplona



Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, IEN

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Cuadro 8.30 Viviendas según disponibilidad de ascensor por distritos de Pamplona

	Nº de viviendas			
	INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN EL PERÍODO 2001-2011			
	Número de viviendas sin ascensor		Diferencia (Viviendas que han instalado ascensor en el periodo 2001-2011)	
	Censo 2001	Censo 2011*	Total 2001-2011	Promedio anual
D1. Casco Antiguo	6.156	5.190	966	97
D2. Ensanche	2.650	867	1.783	178
D3. San Juan, Ermitagaña, Mendebalde	1.050	265	785	79
D4. Iturrama	2.284	485	1.799	180
D5. Lezkairu, Milagrosa	3.980	2.618	1.362	136
D6. Chantrea, Ezkaba	3.859	3.584	275	28
D7. Buztintzuri, San Jorge, Rochapea	5.507	2.582	2.925	293
D8. Mendillorri	--	--	--	--
TOTAL	25.486	15.590	9.896	990

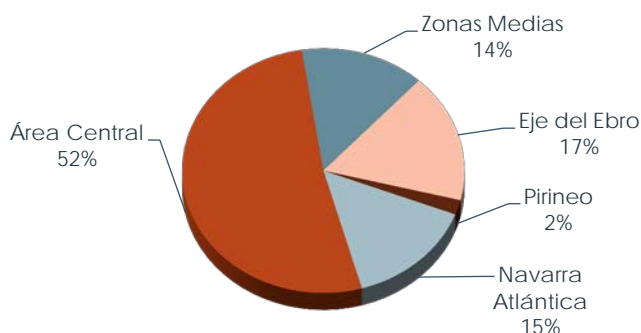
Tomando en consideración únicamente las viviendas edificadas hasta 2001

Fuente: Padrón municipal de habitantes y Censos de Población y Viviendas, IEN

Centrando la atención en las viviendas incluidas en edificios que cuentan con cuatro o más plantas (planta baja + 3) y carecen de ascensor y atendiendo a los datos del Censo de 2011, en el conjunto de Navarra un total de 33.760 viviendas se encontraban en esta situación, correspondiendo el 52% al Área Central.

Gráfico 8.18 Distribución de las viviendas sin ascensor en edificios de 4 plantas o más por zonas de Navarra, 2011.

Total viviendas de 4 o más plantas sin ascensor: 33.760



Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

Se estima que de los expedientes de rehabilitación, aproximadamente la mitad corresponden a instalación de nuevos ascensores, por lo que entre 2012 y 2017 la cifra anterior se puede haber reducido en unas 4.500 unidades, por lo que se podría estimar que unas 29.000 viviendas se encuentran en edificios de al menos 4 plantas (baja + 3) que no tienen ascensor en el conjunto de Navarra.

8. Estimación de las necesidades de vivienda 2018-2028

Con un promedio de entre 8 y 10 viviendas por edificio (puesto que los edificios que no cuentan con ascensor tienen en promedio menor número de viviendas), y considerando que la necesidad prioritaria debe enfocarse en estos edificios, se calcula que aún sería necesaria la instalación de entre 2.900 y 3.600 ascensores en el conjunto de Navarra. A estos habría que añadir las necesidades de cambio de ascensor existente.

Cabe reseñar que las necesidades de rehabilitación encaminadas a garantizar la accesibilidad universal implican no sólo la instalación de un ascensor sino eliminar todas aquellas barreras arquitectónicas que impidan el acceso a las personas con discapacidad. La normativa (Real Decreto Legislativo 1/2013) establece el pasado mes de diciembre de 2017 como fecha límite para que todos los edificios sean accesibles.

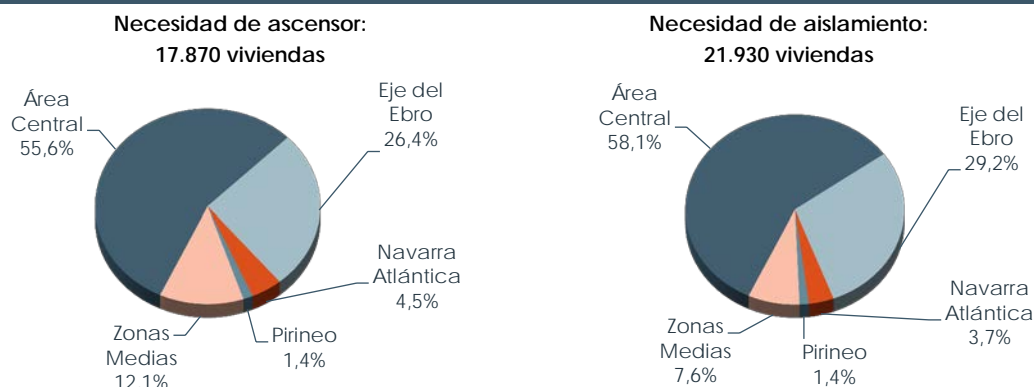
8.4.4 Necesidades percibidas y demanda de rehabilitación

Por otro lado, atendiendo a la encuesta de vivienda realizada en 2016, un total de 21.300 hogares navarros dice necesitar una rehabilitación en su vivienda (8,4% del total), y 68.300 apuntan a la necesidad de rehabilitar algún elemento de su edificio (27% del total).

Los elementos que suscitan mayor necesidad son el tejado y la fachada, las relacionadas con el aislamiento y el ascensor. En concreto un 8% de los hogares alude a los problemas con el aislamiento y un 7% a la necesidad de ascensor. En términos absolutos se trata de unas 17.870 viviendas con necesidad de instalar un ascensor y unas 21.930 con necesidad de aislamiento.

Hay que decir que de aquellos hogares que afirman necesitar una rehabilitación una tercera parte estima poder abordar la rehabilitación en los próximos tres años.

Gráfico 8.19 Necesidades de rehabilitación por zonas geográficas



Fuente: Encuesta de necesidades y demanda de vivienda, 2016



9. Resumen y conclusiones

9. Resumen y conclusiones

9.1 Síntesis de indicadores

Cuadro 9.1 Síntesis de los principales indicadores en materia de vivienda de Navarra

Indicador	Valor indicador	Año del valor	Evolución reciente	Valoración
INDICADORES MACRO-ECONÓMICOS				
• Variación anual PIB	3,1%	2017	↑	Mejora el contexto macroeconómico
• Tasa de paro	10,2	2017	↓	
• Renta familiar	31.786	2015	↑	
ENTORNO SOCIODEMOGRÁFICO				
• Población total	642.797	2017	↑	Estabilización de la población navarra y aumento de los hogares. Incremento de la población menor de 20 años y la población mayor de 65 años.
• % de población de menos de 20 años	20,6%	2016	↑	
• % población de 65 años o más	19,2%	2016	↑	
• % población nacida en el extranjero	13,4%	2016	=	
• Hogares totales	254.300	2016	↑	
• Tamaño medio familiar	2,48	2016	↓	
• Tasa de emancipación 25 a 29 años (%)	55,8	2017	nd	
• Tasa de emancipación 30 a 34 años (%)	82,2	2017	nd	
• Lanzamientos de vivienda	416	2016	=	
• Población en situación de exclusión residencial grave que pernoctan en un albergue	3.074	2016	↓	
• Tasa de percepción de la Renta Garantizada (RIS)	4,8%	2016	↑	
PARQUE DE VIVIENDAS				
• Viviendas principales	248.585	2011	↑	Activación de la edificación de vivienda libre y aminorada la promoción de vivienda protegida
• % de viviendas de alquiler	10,9%	2011	↑	
• Viviendas libres iniciadas	1.664	2016	↑	
• Viviendas protegidas iniciadas	214	2016	↓	
• Vivienda vacía (% Encuesta de Vivienda de Navarra)	7,9%	2016	nd	
• Antigüedad media de las viviendas principales (años)	54 años	2011	nd	
• Viviendas de más de 50 años	105.233	2011	nd	
• % de viviendas no accesibles	52,4%	2011	nd	
• % viviendas sin ascensor	52,7%	2011	nd	
• Informes de Evaluación de Edificios	337	2016	nd	
ACTUACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA				
• Viviendas protegidas total	55.898	2017	nd	Volumen importante de vivienda protegida con un precio de venta o de alquiler limitado
• Viviendas con limitaciones de precio	31.593	2017	nd	
• Viviendas protegidas de alquiler	4.917	2017	nd	
• Viviendas de la bolsa de alquiler	525	2017	nd	
• Renta media de los contratos de alquiler	220,2 euros	2017	nd	
• Subvención media al alquiler protegido	226,7 euros	2017	nd	
• Visados de compra venta de vivienda protegida	476	2016	↓	
• Subvención media a la compra de VPO (euros)	14.266 euros	2016	↑	Importantes esfuerzos en la financiación de la rehabilitación protegida
• Ayudas a la rehabilitación protegida (nº de viviendas)	3.414	2016	↑	
• Subvención media a la rehabilitación	4.813,5	2016	=	

9. Resumen y conclusiones

Indicador	Valor indicador	Año del valor	Evolución reciente	Valoración
NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA				
• Necesidad de acceso a la primera vivienda (nº personas de 18 a 44 años)	15.900	2016	nd	
• Necesidad de cambio (nº hogares)	15.400	2016	nd	
• Necesidad de rehabilitación de la vivienda (nº hogares)	21.300	2016	nd	
• Necesidad de rehabilitación del edificio (nº hogares)	68.310	2016	nd	
• Demanda de vivienda protegida en el Censo de solicitantes	5.432	2018	↑	Aumento de la demanda de vivienda protegida de alquiler
• Demanda de vivienda protegida de alquiler (sólo alquiler)	551	2018	↑	
• Demanda de vivienda protegida de compra (sólo compra)	696	2018	↑	
• Demanda de vivienda protegida de alquiler y compra	692	2017	↑	
• Transacciones inmobiliarias de vivienda libre	4.644	2016	↑	
• Transacciones inmobiliarias de vivienda protegida	302	2016	↓	
OFERTA DE VIVIENDA				
• Viviendas libres terminadas de venta	562	2016	nd	Oferta de vivienda de alquiler condicionada por la demanda de pisos para estudiantes y la vivienda turística
• Viviendas de segunda mano de venta en oferta	7.178	2016	nd	
• Viviendas de segunda mano de alquiler en oferta	686	2016	nd	
• Precio venta Vivienda libre (€/m ²)	1.201,3	2016	↓	
• Precio venta Vivienda protegida VPO (€/m ²)	1.495,8	2018	↓	
• Renta de alquiler libre (€ mes/m ²)	6,7	2016	↑	
• Renta de alquiler protegido (€ mes/m ²)	5,57	2016	=	
• Alojamientos turísticos ofertados	738	2017	↑	
• Pisos de estudiantes	1.818	2015	nd	Precio de vivienda protegida de venta superior al precio de la libre
• Suelo residencial disponible Comarca de Pamplona, Estella y Tafalla	58.781	2017	nd	
• Suelo residencial disponible para vivienda protegida (VPO) en la Comarca de Pamplona, Estella y Tafalla	20.031	2017	nd	

Nd: No disponible

9. Resumen y conclusiones

9.2 Principales conclusiones

ENTORNO SOCIODEMOGRÁFICO

- Los indicadores macroeconómicos reflejan una mejora en la situación de la economía navarra.
- Tras unos años de estancamiento, en 2017 crece la población navarra alcanzando los 642.797 habitantes.
- Aumenta el número de mayores de 65 años, pero también lo hace el de menores de 20 años.
- El crecimiento vegetativo sigue en positivo, aunque es cada vez menor, y se observa un cambio en la tendencia de los flujos migratorios, dejando atrás las tasas negativas. El saldo migratorio en 2017 se cifra en 2.701 personas.
- El crecimiento de los hogares es superior al de la población navarra. Desciende el tamaño familiar y aumenta el volumen de hogares unipersonales.
- Se diversifican las tipologías familiares: aumentan los hogares unipersonales y las familias monoparentales y monomarentales.
- El esfuerzo económico requerido tanto para acceder a una vivienda de alquiler como una de compra dificulta la emancipación de la población joven en Navarra.
- En Navarra, entre 2013 y 2016 han tenido lugar 1.632 lanzamientos (el 60% de alquiler).
- Tras unos años en los que han aumentado los indicadores de pobreza, los datos parecen reflejar suaves mejorías en los niveles de incidencia de la pobreza en Navarra.
- Desciende el número de personas en situación de exclusión residencial grave en Navarra. No obstante, 3.074 personas han dormido en un albergue en Navarra en 2016.
- Con la crisis aumentan las personas que solicitan y perciben la Renta Garantizada.

9. Resumen y conclusiones

PARQUE DE VIVIENDAS

- El parque de viviendas de Navarra crece sustancialmente entre 1991 y 2011.
- Existe un alto aprovechamiento del parque edificado: en 2011 hay 248.585 viviendas principales, el 80,6% del total de las viviendas familiares.
- Aunque predomina el régimen de tenencia en compra, el peso del alquiler crece.
- Lenta recuperación del mercado libre desde 2013, tras su espectacular caída con la crisis, mientras el mercado protegido permanece estancado.
- La Encuesta de Vivienda de Navarra de 2016 estima que existen cerca de 24.500 viviendas vacías (el 7,9% del parque).
- El parque de viviendas tiene una antigüedad media de 54 años y más de la mitad de las viviendas fueron edificadas antes de 1980. Existen importantes diferencias entre zonas (45 años de media en el Área de Pamplona, frente a los 67 años de la zona del Pirineo).
- Aproximadamente 100.000 viviendas tienen 50 años o más en Navarra, 86.000 sin contabilizar la vivienda unifamiliar.
- El 52% de las viviendas de Navarra no son accesibles.
- 4.757 edificios centenarios de Navarra tenían obligación en 2017 de realizar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) y la han realizado 337 en edificios con obligación.
- Las ayudas a la rehabilitación han funcionado bien y han permitido avanzar en la mejora de la accesibilidad el parque edificado.
- Se detecta la necesidad de concienciar a la población sobre la importancia del mantenimiento y rehabilitación de las viviendas.
- Importancia de mejorar la profesionalización del sector de la rehabilitación, en particular en actuaciones de mejora de la eficiencia energética.
- Necesidad de poner en valor, comunicar y vender bien las bondades de los IEE.
- Necesidad de apoyar a las familias de bajos ingresos para facilitar la gestión y ejecución de las obras de rehabilitación.
- Necesidad de prevenir la pobreza energética.

9. Resumen y conclusiones

ACTUACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA

- El parque de viviendas protegidas de Navarra se eleva a 56.000 viviendas, de las que 31.593 tienen el precio de venta limitado
- Navarra cuenta con un parque de alquiler protegido de casi 5.000 viviendas.
- La Bolsa de Alquiler cuenta con 525 viviendas; la gran mayoría se sitúan en el Área Central.
- El Gobierno de Navarra subvenciona en promedio el 51% de la renta de alquiler protegido (227 euros de subvención media por vivienda), si bien, más de la mitad de las personas beneficiarias perciben el 75% de subvención.
- En 2016 el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra ha formalizado 476 visados de compra-venta de vivienda protegida, 450 la comarca de Pamplona.
- En 2016, la subvención media por la compra de una VPO fue de 14.266 €, y la subvención media para VPT fue de 5.854 €.
- Entre 2012 y 2016 se ha renunciado aproximadamente a 650 viviendas protegidas adjudicadas en Navarra.
- Incrementan en 2017 los expedientes de solicitud de ayudas a la rehabilitación protegida en Navarra.
- Se produce un aumento de las subvenciones a las comunidades para realizar actuaciones en el envoltente.
- Desactualización del Censo de demandantes de vivienda protegida.
- Necesidad de diversificar el público objetivo de la vivienda protegida (población joven, personas mayores,...).
- El perfil de la población residente en la vivienda protegida de alquiler hace que el acompañamiento social adquiera una gran importancia.
- Falta de información sobre los servicios de vivienda en Navarra, sobre todo entre la población joven.
- Necesidad de mejorar la coordinación y colaboración entre instituciones y agentes intervinientes.
- Necesidad de reducir los niveles de rechazo de la vivienda protegida.
- Necesidad de prestigiar la vivienda protegida.

9. Resumen y conclusiones

NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA

- Un 6,1% de los hogares navarros necesitan cambiar de vivienda, un 8,4% rehabilitar su vivienda actual y un 27% precisa rehabilitar el edificio.
- Unos 15.400 hogares (6,1%) necesitarían cambiar de vivienda. 10.700 están en el Área Central.
- 67.000 hogares necesitan rehabilitar el edificio y 21.300 hogares necesitan rehabilitar su vivienda.
- Un análisis más detallado realizado sobre la Encuesta de Vivienda de Navarra de 2016 permite comprobar la relación existente entre el estatus socioeconómico del hogar y las características de la vivienda o la necesidad de vivienda percibida.
- La mitad de los expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente corresponden a solicitantes de más de 65 años.
- En Navarra hay 15.900 personas que necesitan acceder a una primera vivienda.
- El Censo de demandantes de Navarra cuenta con 6.679 solicitudes de vivienda protegida.
- El perfil de la demanda de vivienda protegida difiere en función del tipo de vivienda solicitada.
- La capacidad económica de la población solicitante de vivienda protegida de alquiler en Navarra es muy baja.

9. Resumen y conclusiones

OFERTA DE VIVIENDA

- En el año 2016, se inician 1.664 viviendas nuevas y se terminan 562, al tiempo que hay 7.178 viviendas de segunda mano en venta.
- En Navarra hay 686 viviendas de segunda mano en alquiler; el 80% están en Pamplona y Comarca.
- Comparando tamaños de viviendas según zonas, el tamaño medio de las viviendas libres en venta es mayor fuera del ámbito de Pamplona y Comarca, mientras que el tamaño medio de la vivienda libre en alquiler es menor.
- En el año 2017, se han ofertado un total de 626 viviendas protegidas a través del Censo, todas ellas en régimen de compra.
- En 2018, el precio del módulo de vivienda protegida sigue a la baja y se sitúa en 1.150,6 €.
- La vivienda libre de segunda mano en venta tiene un precio medio de 1.408 €/m² construido.
- El precio medio por m² útil de la vivienda libre nueva es de 2.152 € en Pamplona y Comarca, y de 1.098 € en el resto de Navarra.
- En 2016 el precio máximo de alquiler mensual en vivienda protegida era de 5,57 €/m².
- El precio medio del alquiler en vivienda libre es de 6,7 €/m².
- En Pamplona hay 738 alojamientos anunciados en Airbnb, con un total de 2.770 plazas.
- Estimaciones de 2015 señalan que hay unos 1.800 pisos de estudiantes en Pamplona.
- Existen grandes dificultades para incrementar la bolsa de alquiler protegido, como consecuencia de la elevada demanda de viviendas de estudiantes en alquiler y del incremento de pisos turísticos.
- Existe un riesgo claro de falta de suelo para edificar en los próximos años.
- Se detectan situaciones de discriminación en el mercado del alquiler con determinados colectivos.
- Escasa oferta de alquiler privado para vivienda habitual.

9. Resumen y conclusiones

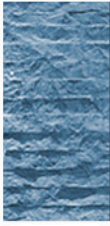
ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

- Las proyecciones de población realizadas por el INE apuntan a una estabilidad de la población navarra en los próximos diez años como resultado de un crecimiento vegetativo negativo por un lado (-7.693 personas) y un saldo migratorio positivo por el otro (+7.073 personas).
- Estas proyecciones no han tenido en cuenta el importante aporte de población inmigrante procedente del extranjero en 2016, y en el primer semestre de 2017, por lo que de mantenerse y estabilizarse esta tendencia se puede pensar en un crecimiento poblacional en los próximos diez años que compense el crecimiento vegetativo negativo.
- Se ha realizado una nueva proyección de población atendiendo a estos flujos migratorios y el resultado arroja un saldo positivo de 13.000 personas en los próximos diez años.
- En cuanto al perfil de las personas que llegan del extranjero cabe destacar un importante incremento de menores acompañados de sus familias. El 23% de las personas extranjeras proceden de países de Sudamérica pero los países que más inmigrantes aportan son Rumanía (12%) y Marruecos (11%).
- En cualquier caso, las proyecciones apuntan a un crecimiento de los hogares, con una clara tendencia a la disminución del tamaño familiar y el incremento de los hogares unipersonales. Atendiendo a las diferentes proyecciones realizadas se estima un crecimiento de entre 1.520 y 2.360 nuevos hogares anuales hasta 2028, con un ritmo de crecimiento superior en los primeros cinco años del período.
- Los hogares unipersonales van a pasar a representar el 32% del total (el 27% actualmente), y aquellos en los que la persona cabeza de familia tiene más de 65 años el 36% del total (el 30% actualmente).
- Se estima que en 2016 unos 7.000 hogares navarros están integrados por una o dos personas mayores de 85 años que residen solas. Atendiendo a la estadística de defunciones se puede estimar que aproximadamente unas 950 viviendas podrían quedar libres anualmente como resultado del fallecimiento de estas personas.
- Se estima que el 7,9% de las viviendas de Navarra se encuentran vacías, pero en el Área Central, donde puede haber más demanda de vivienda en alquiler, la proporción se reduce al 4,8%.
- La cifra de divorcios y separaciones se sitúa en el entorno de las 1.200 anuales en los últimos años en Navarra. Atendiendo a la evolución de la estructura de hogares, en los últimos tres años los hogares monomarentales/monoparentales han crecido en 1.300 nuevos hogares anualmente.
- Se estima una necesidad de reposición del parque de viviendas de Navarra en torno a las 1.285 viviendas anuales, de las que aproximadamente el 10% podrían traducirse en necesidades de vivienda habitual, puesto que la mayor parte de estas viviendas se encuentran en desuso.
- Teniendo en cuenta todos los factores analizados se estima una necesidad de entre 16.500 y 24.900 viviendas en el periodo 2018-2028.
- Atendiendo a la encuesta de necesidades y demanda de vivienda realizada en 2016, el 36% de las personas que necesitan cambiar de vivienda y el 50% de las que necesitan acceder a su primera vivienda, demandan una vivienda en régimen de arrendamiento, y la mayoría de la población inmigrante también busca una vivienda en alquiler.

9. Resumen y conclusiones

ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN

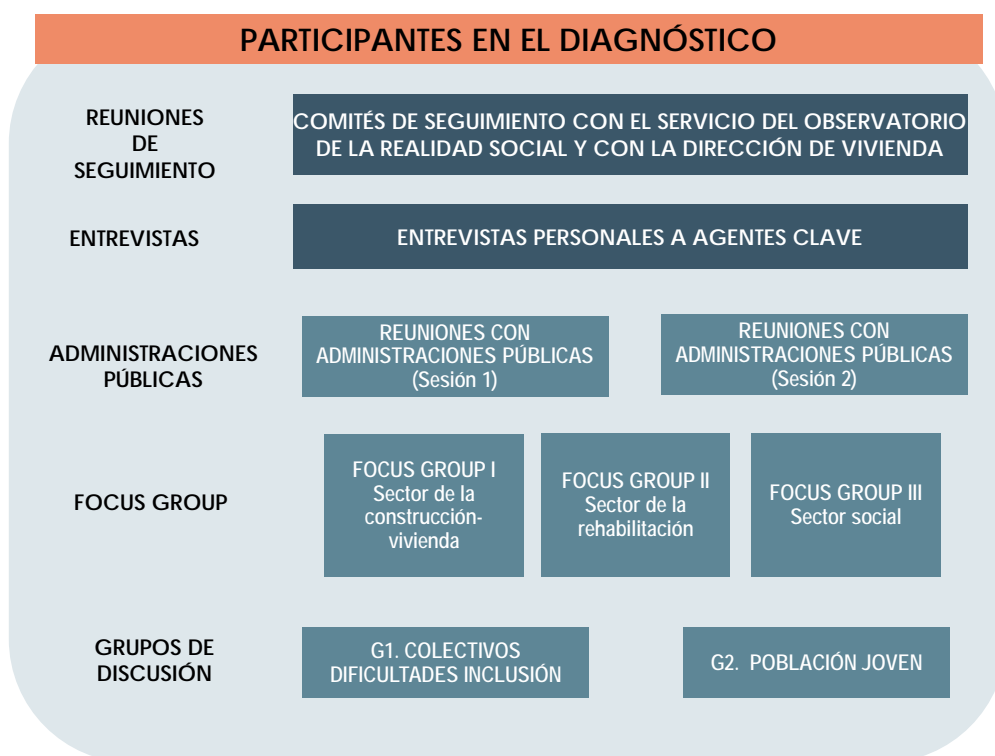
- Un total de 105.000 viviendas de Navarra tiene más de 50 años en 2018 de las que 85.846 son viviendas localizadas en edificio colectivo por lo que tienen obligación de contar a 30 de junio de 2018 con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE).
- Las Zonas del Pirineo y de Navarra Atlántica concentran una elevada proporción de viviendas centenarias y una elevada presencia también de viviendas unifamiliares, por lo que las necesidades de rehabilitación de estas zonas son diferentes a las del ámbito urbano y por lo tanto deben tener un tratamiento diferenciado en las políticas públicas de vivienda (estas viviendas no tienen obligación de realizar el IEE).
- El Área Central cuenta con un elevado volumen de viviendas edificadas en los años 50, 60 y 70, viviendas que responden a una calidad constructiva muy básica y con importantes deficiencias en cuanto a su aislamiento. Se cuantifican en unas 82.723 viviendas (5.319 edificios) las viviendas construidas entre 1951 y 1980 en entornos urbanos.
- En Pamplona estas viviendas se cifran en 49.928 (3.524 edificios) encontrándose gran parte de ellas en los distritos 3 y 4. La mayoría de las viviendas edificadas en los años 50 se localizan en el distrito 5 y principalmente en el barrio de la Chantrea.
- Las normativas de los años 60, 70, 80 incluían la obligación de instalación de ascensores únicamente para los edificios de Planta Baja + 5 alturas y a partir de 1989 para los de Planta Baja + 4 altura. Por este motivo un elevado número de edificios de estas características carecen de ascensor.
- La comparativa entre los Censos de 2001 y 2011 permite comprobar una importante mejora en este sentido, de manera que en estos 10 años se ha reducido en 25.202 el número de viviendas localizadas en edificios plurifamiliares sin ascensor.
- Los expedientes de ayudas a la rehabilitación para instalación de ascensores se cuantifican en un total de 1.651 (23.208 viviendas) en el periodo 2002-2011. Estos expedientes incluyen tanto las nuevas instalaciones como el cambio de ascensores existentes.
- Entre los años 2002 y 2016 se contabilizan otros 644 expedientes (7.664 viviendas) y en 2017 (hasta septiembre) 110 expedientes (1.338 viviendas).
- Las ayudas concedidas para la instalación de ascensores han contribuido a una progresiva reducción del número de viviendas sin ascensor en Navarra.
- Se estima que unas 29.000 viviendas de Navarra se encuentran ubicadas en edificios colectivos de planta baja más tres alturas sin ascensor, por lo que serían necesarios entre 3.000 y 3.500 ascensores para alcanzar a la totalidad de las viviendas de estas características.
- La normativa (Real Decreto Legislativo 1/2013) establece el pasado mes de diciembre de 2017 como fecha límite para que todos los edificios sean accesibles, por lo que de cara a garantizar la accesibilidad universal va a ser necesario intervenir en muchos edificios, no sólo con la instalación de un ascensor, sino eliminando todas aquellas barreras arquitectónicas que impidan el acceso a las personas con discapacidad.
- Atendiendo a la encuesta de necesidades y demanda de vivienda en Navarra, 68.300 hogares afirma tener necesidad de rehabilitar algún elemento de su edificio, siendo el tejado y la fachada, el aislamiento y el ascensor los aspectos mencionados en mayor medida. En concreto 17.870 hogares manifiestan su necesidad de instalar ascensor y 21.930 dicen tener necesidad de mejorar el aislamiento.
- Más de la mitad de estas necesidades se localiza en el Área Central (el 56% de los ascensores y el 58% de las necesidades de mejora del aislamiento).



Anexo A. Participantes en el diagnóstico

Anexo A. Participantes en el diagnóstico

La elaboración del Diagnóstico de la Vivienda en Navarra se ha basado en una metodología participativa en la que se ha concedido vital importancia a recoger la opinión y la valoración de la situación de los principales responsables y agentes implicados en materia de vivienda en Navarra, así como a la propia ciudadanía, permitiendo elaborar un diagnóstico completo de la situación de Navarra en la materia.



Además de la realización de reuniones con la Dirección del Servicio del Observatorio de la Realidad Social y con la Dirección de Vivienda del Gobierno de Navarra, se han realizado entrevistas personales con agentes públicos y privados clave en el ámbito de la vivienda en Navarra para la obtención de información cualitativa sobre la situación de la vivienda en la Comunidad Foral, analizando la evolución del sector y de la demanda, las prioridades de las políticas públicas y temas como el derecho a la vivienda y la colaboración entre agentes.

Igualmente se han realizado diferentes sesiones participativas: reuniones con representantes de la administración pública y focus group temáticos (construcción, rehabilitación y sector social). Estas sesiones participativas han favorecido la reflexión sobre el sistema de vivienda en Navarra desde la iniciativa privada y la iniciativa social.

Finalmente cabe reseñar que se han organizado 2 dinámicas de grupo con colectivos con especial dificultad en materia de vivienda. En la primera sesión participaron personas con dificultades de inclusión social y residencial y en la segunda, población joven, abordando en cada una de las dinámicas las problemáticas específicas en materia de vivienda.

Anexo A. Participantes en el diagnóstico

ENTREVISTAS PERSONALES

Organismo entrevistado

ACP Navarra

ADANIA

Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona

Colegio de Sociólogos

Arquitecto. Ex Director de Vivienda del Gobierno de Navarra

Fundación Santa Lucía Adsis

NASUVINSA

ORVE Burlada

Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra

DINÁMICA PARTICIPATIVA CON LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Organismo participante

Administración Local del Gobierno de Navarra

Agencia Navarra de Autonomía y Desarrollo de las Personas (Dependencia) del Gobierno de Navarra: Discapacidad

Agencia Navarra de Autonomía y Desarrollo de las Personas (Dependencia) del Gobierno de Navarra: personas mayores

Ayuntamiento de Pamplona

Ayuntamiento de Tudela

Defensor del Pueblo

Departamento de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra: Observatorio

Departamento de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra: Juventud

Departamento de Hacienda del Gobierno de Navarra

Departamento de Juventud del Gobierno de Navarra

Instituto Navarro para la Igualdad

Servicio de Promoción de la Salud Comunitaria de Navarra: Área de Salud Pública

Servicio de Energía del Gobierno de Navarra

Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Navarra

Anexo A. Participantes en el diagnóstico

DINÁMICA PARTICIPATIVA CON EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Organismo participante

Abaigar

ACP

Adania

Caixabank

Colegio de APIS

Colegio de arquitectos

Construcciones Andía

Proginsa

Vitra coop

DINÁMICA PARTICIPATIVA CON EL SECTOR DE LA REHABILITACIÓN

Organismo participante

Caja Rural de Navarra

Colegio Administradores de Fincas

Colegio de Abogados

Ecay

Jacar

Monente Arquitectura

Nasuvinsa

ORVE Burlada

ORVE Estella

ORVE Pamplona

ORVE Sakana

ORVE Tafalla

ORVE Tudela

DINÁMICA PARTICIPATIVA CON EL SECTOR SOCIAL

Organismo participante

Cáritas

Cermin

Consejo de la Juventud

Fundación Secretariado Gitano

Nasuvinsa

Plataforma de Afectados por la Hipoteca, PAH

Red Navarra de Lucha contra la Pobreza

Santa Lucía ADSIS - VAIS



CURSO/GUÍA PRÁCTICA PROMOTOR INMOBILIARIO.

**Gestión y viabilidad de una promoción
inmobiliaria.**





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	30
PARTE PRIMERA.	32
Viabilidad organizativa: especialización	32
Capítulo 1. Una promotora inmobiliaria desde dentro.	32
1. La coordinación de departamentos en la promoción inmobiliaria.	32
a. Departamentos de una promotora inmobiliaria y competencias en la planificación.	33
➤ Departamento técnico de desarrollo.	33
Plan operativo Técnico de Desarrollo de la Promoción. Gestión de suelo, proyectos, licencias, servicios, etc.	33
➤ Departamento técnico de ejecución material de la promoción.	33
Plan Operativo Técnico de Ejecución. Plan de ejecución de las obras. Plan de contratación y Plan de compras.	33
➤ Departamento comercial.	33
Plan de Marketing inmobiliario.	33
➤ Departamento administrativo y económico-financiero.	33
Plan financiero, Plan de Tesorería, Presupuesto de la Promoción y del seguimiento y control de dicho presupuesto.	33
b. Planificación y ejecución de una promoción inmobiliaria.	34
c. Control de Gestión de de una promoción inmobiliaria.	34
d. División jerarquía de una promotora inmobiliaria por zonas geográficas.	35
e. Dirección de una promoción inmobiliaria específica.	35
Director de la promoción inmobiliaria.	35
Comité de la promoción inmobiliaria.	36
➤ Director general de una promotora inmobiliaria	36
➤ Director Departamento Técnico	36
➤ Director Departamento Comercial	36
➤ Director Departamento Económico-financiero	36
2. Organigrama de una promotora inmobiliaria.	36
Dirección de una promoción inmobiliaria.	37
Departamento técnico	37
Departamento comercial	37
Departamento económico-financiero	37
3. Coordinación organizativa entre las áreas de una inmobiliaria.	37
TALLER DE TRABAJO	39
Caso real: Dossier de una promotora inmobiliaria nacional con perfil conservador. Características: compra de suelo finalista y promociones en fase de preventa antes de empezar a construir.	39
Significativa cartera de viviendas en promoción	40
Ubicaciones estratégicas	40
Situación saneada	40
Plan de Negocio	40
Portafolio de activos de calidad y estructura financiera sólida	40
Desarrollo de un porcentaje significativo de la cartera actual	40
Ejecución de nuevas inversiones	40
Desinversión de activos no estratégicos	40



Líneas estratégicas	40
➤ Nuevas adquisiciones de suelo para garantizar un nivel de actividad sostenible con presencia en los principales mercados	41
➤	41
➤ Establecer relaciones estables con entidades financieras para participar en el plan de desarrollo de la actividad promotora del grupo	41
➤	41
➤ Alianzas con inversores de referencia en el sector para aportar nuevas vías de crecimiento, asegurando la aportación de una gestión óptima a inversores financieros	41
CHECK-LIST	50
1. ¿Cuáles son los niveles de organización en una promotora?	50
2. ¿Por qué se deben fijar las relaciones de comunicación entre los departamentos de una promotora?	50
3. ¿Qué es el Comité de la promoción inmobiliaria?	50
4. ¿Para qué integrar toda la información de la promoción inmobiliaria?	50
5. ¿Cuándo es aconsejable descentralizar la organización de una promotora?	50
6. ¿Cómo mejoraría la interrelación VERTICAL y HORIZONTAL entre los departamentos de su promotora?	50
Capítulo 2. ¿Qué es un proyecto inmobiliario?	51
1. Una promotora inmobiliaria: muchas empresas dentro de una sola.	51
a. Cada promoción inmobiliaria tiene su propia estructura.	51
b. Recursos humanos, técnicos y económicos de cada promoción inmobiliaria.	51
c. Gestión de cada promoción inmobiliaria (planificación, organización y control interno).	52
2. ¿Qué promoción inmobiliaria quiero hacer, pisos, oficinas, naves, etc.?	53
3. Planificar: anticiparse al futuro.	54
a. Planificación estratégica y operativa de una promotora inmobiliaria.	54
b. Planificación de los departamentos de una promoción inmobiliaria.	55
c. Gestión del riesgo de una promoción inmobiliaria.	55
4. ¿Qué se entiende por control de gestión?	56
a. Control de gestión de una promoción inmobiliaria.	56
➤ Control de ventas y costes.	56
➤ Control presupuestario y flujos de caja.	56
b. Informes de gestión y cuadros de control de la actividad de una promotora inmobiliaria.	57
5. El control de gestión a través del presupuesto.	57
6. El control del "cash-flow".	59
Control económico de rentabilidad de una promoción inmobiliaria.	59
Control financiero para atender pagos de una promoción inmobiliaria.	59
TALLER DE TRABAJO	61
Fases de un proyecto inmobiliario.	61
1. Fase inicial	61
a. Estudio de mercado de la demanda inmobiliaria de la zona.	61
b. Búsqueda de suelo disponible.	62
c. Información urbanística del suelo disponible.	62



d. Proyectos técnicos preliminares. Estudio geotécnico preliminar. _____	62
e. Solicitud preliminar de ofertas a proveedores y subcontratistas _____	62
f. Estudio económico del proyecto: viabilidad y costes. _____	63
2. Posicionamiento en suelo (compra, opción de compra, aportación de solar a cambio de edificación). _____	63
3. Fase inicial de comercialización y venta sobre plano. _____	63
4. Solicitud de licencia municipal de obras. _____	63
5. Fase financiera. _____	64
a. Escrituras división horizontal y obra nueva _____	64
b. Préstamo promotor para subrogación del comprador inmobiliario. _____	64
6. Fase de desarrollo de la promoción inmobiliaria _____	64
a. Contratación de trabajos para la ejecución de las obras _____	64
b. Formalización contratos privados de preventa y compraventa. _____	64
c. Control, seguimiento y corrección de ejecución de obra y sus desviaciones. _____	65
7. Fase final _____	65
a. Acta de final de obra _____	65
b. Libro del edificio. _____	65
c. Obtención de licencias de primera ocupación. _____	66
d. Elevación a escritura pública de contratos privados compraventa. _____	66
TALLER DE TRABAJO _____	67
Hitos de una promoción inmobiliaria. _____	67
1. Hitos de una promoción inmobiliaria. _____	67
Compra de suelo y estudio del mismo. _____	67
Financiación inmobiliaria. _____	67
Proyecto de ejecución y licitación de la obra. _____	67
Obra nueva y división horizontal. Formalización del préstamo promotor. _____	67
2. Cuadro de tesorería provisional sobre la base del estudio de viabilidad. _____	68
a. Cuadro de tesorería previsional. _____	68
b. Estudio de Viabilidad, así como un Presupuesto de Tesorería. _____	68
TALLER DE TRABAJO _____	70
Proceso de elaboración del Estudio de Viabilidad de la promoción inmobiliaria. _____	70
1. Estudio del suelo. _____	70
2. Anteproyecto de construcción y estimación de los costes de ejecución de obra. _____	70
3. Provisión de gastos administrativos. _____	70
4. Ponderación de precios de venta inmobiliaria. _____	70
TALLER DE TRABAJO _____	71
Todo el papeleo. Desde la compra del solar a la conclusión del edificio. _____	71
1. No es fácil, la promoción inmobiliaria requiere de mucha técnica y profesionalidad. _____	71
2. Hay que tomar precauciones y contratar un buen seguro. _____	73
3. Hay que preparar proyectos y estudios técnicos. _____	74
➤ Estudio urbanístico de viabilidad de la promoción _____	74



➤ Estudio registral de viabilidad de la promoción inmobiliaria _____	74
➤ Estudio de mercado de viabilidad de la promoción _____	74
➤ Estudio financiero de viabilidad de la promoción _____	74
➤ Estudio geotécnico del terreno _____	74
➤ Proyecto de demolición (en su caso) _____	74
➤ Proyecto básico arquitectónico _____	74
➤ Proyecto de ejecución arquitectónico _____	74
➤ Proyecto de Seguridad y Salud _____	74
➤ Proyecto de urbanización (en su caso) _____	74
➤ Estudios de oferta de las empresas constructoras a seleccionar _____	74
➤ Plan de Seguridad (en caso de ser a la vez constructor) _____	74
4. Analizar la oferta y la demanda inmobiliaria de la zona. _____	75
5. La viabilidad económica de la promoción inmobiliaria. _____	76
6. Cuando ya haya decidido que promueve hay que volver a asegurarse con estudios más precisos. _____	76
7. El problema de la financiación inmobiliaria. _____	81
TALLER DE TRABAJO _____	83
Trámites y documentación de la promoción inmobiliaria. _____	83
TRÁMITES Y DOCUMENTACIÓN _____	84
➤ Estudio de solares _____	84
➤ _____	84
➤ Solicitud de información urbanística _____	84
➤ _____	84
➤ Contrato con empresa de tasación para la compra del solar _____	84
➤ _____	84
➤ Contrato de compraventa del terreno _____	84
➤ _____	84
➤ Solicitud de domicilio fiscal _____	84
➤ _____	84
➤ Escritura de constitución de hipoteca sobre el solar _____	84
➤ _____	84
➤ Contrato con corredor de seguros para la contratación de las pólizas _____	84
➤ _____	84
➤ Contrato con organismo de control técnico (OCT) _____	84
➤ _____	84
➤ Contrato con empresa de control de calidad (geotécnico y seguimiento de obra) _____	84
➤ _____	84
➤ Contrato con arquitecto (proyecto y dirección) _____	84
➤ _____	84
➤ Contrato con aparejador (dirección de ejecución material de la obra) _____	84
➤ _____	84
➤ Contrato con técnico de Seguridad y Salud (proyecto y seguimiento) _____	84
➤ _____	84
➤ Contrato con ingeniero de telecomunicaciones _____	84
➤ _____	84
➤ Solicitud de licencia de edificación y pago de tasas _____	84
➤ _____	84
➤ Constitución de avales municipales _____	84
➤ _____	84
➤ Obtención de la licencia y pago del impuesto de construcción _____	84



>		84
>	Contrato con constructor _____	84
>		84
>	Contrato con subcontratistas _____	84
>		84
>	Contrato con proveedores _____	84
>		84
>	Contrato de acometida con empresa suministradora de agua y alcantarillado _____	84
>		85
>	Contrato de acometida con empresa suministradora de energía eléctrica _____	85
>		85
>	Escritura de división horizontal y obra nueva _____	85
>		85
>	Confección de Estatutos de la Comunidad _____	85
>		85
>	Contrato con empresa de tasación para la ejecución de la obra _____	85
>		85
>	Escritura de constitución de hipoteca sobre la obra _____	85
>		85
>	Solicitud de instalación de vallas _____	85
>		85
>	Escritura de división horizontal y obra nueva _____	85
>		85
>	Confección de Estatutos de la Comunidad _____	85
>		85
>	Contrato con empresa de tasación para la ejecución de la Obra _____	85
>		85
>	Escritura de constitución de hipoteca sobre la obra _____	85
>		85
>	Solicitud de instalación de vallas _____	85
>		85
>	Acta de replanteo _____	85
>		85
>	Construcción material del edificio _____	85
>		85
>	Contrato de vigilancia de obra _____	85
>		85
>	Contrato con adquirentes de viviendas en construcción _____	85
>		85
>	Certificado final de obra _____	85
>		85
>	Acta de recepción de obra _____	85
>		85
>	Solicitud de licencia de primera ocupación _____	85
>		85
>	Obtención de licencia de primera ocupación la _____	85
>		85
>	Boletines para la contratación del agua _____	85
>		85
>	Boletines para la contratación de la energía eléctrica _____	85
>		85
>	Escritura de distribución del crédito hipotecario _____	86
>		86



➤ Escritura de compraventa de viviendas y locales _____	86
➤ _____	86
➤ Escritura de subrogación o de cancelación de hipotecas _____	86
➤ _____	86
➤ Confección y entrega del libro del Edificio _____	86
➤ _____	86
➤ Alta fiscal del edificio _____	86
➤ _____	86
➤ Alta en el Catastro _____	86
➤ _____	86
➤ Liquidación de la promoción _____	86
CHECK-LIST _____	91
1. ¿Por qué cada promoción debe ser una unidad de negocio independiente? _____	91
2. ¿Qué recursos destinar a cada promoción inmobiliaria? _____	91
3. ¿Cómo controlar una promoción inmobiliaria? _____	91
4. Desarrolle esta fase en una promoción inmobiliaria que Ud elija: qué tengo, para qué lo quiero, cómo administro lo que tengo. _____	91
5. Desarrolle un ejemplo de presupuesto de una promoción inmobiliaria y proponga un método de control de “lo que recibe por la venta” y los gastos por suelo y edificación. _____	91
PARTE SEGUNDA. _____	92
Viabilidad técnica: dos pasos por delante antes de dar el primero. _____	92
Capítulo 3. Fases de una promoción inmobiliaria. _____	92
1. Diferentes fases. _____	92
a. Fase de Estudio Preliminar _____	92
➤ La fórmula matemática del encaje estratégico de un solar. _____	92
➤ Estudio técnico y estudio comercial. _____	93
Un estudio económico-financiero. _____	94
b. Fase de Producción _____	94
➤ Redacción del proyecto de edificación _____	94
➤ Licencia de obras. _____	95
➤ Garantías de cantidades entregadas a cuenta por los compradores de vivienda sobre plano. _____	95
➤ Declaración de Obra Nueva y División Horizontal _____	95
➤ Control de obra durante el proceso de edificación. _____	96
c. Fase de Comercialización _____	96
2. Análisis de posibles riesgos a detectar en el control de la gestión en las diferentes fases de una promoción inmobiliaria. _____	99
a. Control de riesgos en las fases de la promoción inmobiliaria. _____	99
➤ Planificación general del proyecto _____	99
Fase inicial de información y predefinición del proyecto. _____	99
Fase de viabilidad y diseño del producto. _____	99
➤ Planificación operativa (desarrollo) de la promoción _____	99
Adquisición de suelo _____	99
Proyectos, licencias y permisos. _____	99
Contrataciones y adjudicación de obra _____	99
Ejecución de la obra. _____	99
Fase comercial y venta. _____	99



Fase financiera.	99
Ocupación de los inmuebles.	99
Fase de postventa.	99
➤ Fase inicial de información y predefinición de la promoción	99
➤ Fase de viabilidad y diseño del producto inmobiliario (ej. Demanda)	99
➤ Diseño erróneo del producto inmobiliario (ej. condiciones del mercado).	99
➤ Estudio erróneo de viabilidad económico-financiera	99
➤ Fase de adquisición de suelo (incertidumbres y vicios ocultos).	100
➤ Fase de proyectos, licencias y permisos (plazos y cláusulas de penalización).	100
➤ Fase de contrataciones y adjudicación de obras.	100
➤ Fase de ejecución de obra (desviaciones).	101
➤ Fase comercial. Comercialización y venta (ritmos de venta).	101
➤ Fase financiera.	102
➤ Fase de entrega y ocupación de los inmuebles.	103
➤ Fase de postventa inmobiliaria.	103
b. Prevención de riesgos en la promoción inmobiliaria y seguros.	103

CHECK-LIST 106

1. ¿Qué fórmula le indica a simple vista si un solar es RENTABLE o no? 106
2. ¿Por qué hacer un estudio técnico (distribución de volúmenes) y un estudio comercial (¿este solar es una mina!)? 106
3. Defina un tipo de promoción residencial según zona. ¿Hacer locales o no? 106
4. Haga un proyecto de edificación para un solar en zona urbana consolidada. 106
5. ¿Dónde conviene ceder la comercialización y dónde se la puede reservar el promotor? 106
6. Haga un análisis de riesgos que puedan ocasionarse en una promoción inmobiliaria. 106
7. ¿Por qué hay que hacer un estudio de viabilidad? 106

Capítulo 4. Viabilidad técnica: con buen suelo, no hay mal promotor. 107

1. **Introducción: compro suelo, urbanizo y vendo.** 107
 - a. Fase de planeamiento urbanístico. 107
 - b. Fase de urbanización. 107
 - c. Fase de la promoción inmobiliaria. 108
 - La fase técnica de edificación. 108
 - 108
 - La fase de comercialización. 108
 - 108
 - La fase financiera. 108
2. **Anticiparse al futuro de la zona: precauciones y “olfato”.** 108
 - a. Estudio preliminar de la zona. 108
 - b. ¿Cómo conocer la demanda? 109
3. **Aprender de las promociones vecinas.** 110
4. **El informe técnico y el comercial son favorables: pero ¿qué debo prever?** 110
 - Instrumentos y análisis de previsión de una promoción inmobiliaria. 110
 - a. Modelos de previsión. 110
 - Análisis estadístico de información histórica. 111
 - Análisis de regresión simple o múltiple. 111
 - b. Modelos de análisis. 111



5. Este suelo no tiene la edificabilidad que me prometieron.	111
a. La edificabilidad del terreno	111
➤ Valorar si la edificabilidad está realmente agotada.	112
b. La información urbanística.	113
c. El suelo no es sólo urbanismo: el estudio geotécnico.	119
6. La clave: ¿qué y cuanto puede edificar?	120
La viabilidad técnica y estudio técnico de la promoción inmobiliaria.	120
TALLER DE TRABAJO.	123
¿Cómo conocer a la competencia? Estudio de la Oferta.	123
1. ¿Para qué hacer el estudio de la oferta para una promoción inmobiliaria?	123
2. Clases de estudio de oferta de una promoción inmobiliaria.	123
Viabilidad comercial	123
Definición de la oferta inmobiliaria, productos precios y estrategia.	124
Durante la venta inmobiliaria (competencia y problemas de comercialización en promociones similares).	124
3. Ficha de encuesta	124
➤ Datos de identificación de una promoción inmobiliaria.	124
➤ Tipología inmobiliaria	124
➤ Sistema de promoción inmobiliaria y venta.	124
➤ Regímenes especiales como cooperativas de viviendas	124
➤ Volumen de la oferta	125
➤ Ritmo de venta inmobiliaria	125
➤ Dotaciones comunes	125
➤	125
➤ Calidades de construcción	125
➤ Precio y condiciones económicas	125
➤ Tipo de comercialización (piso piloto, etc).	125
4. Metodologías de los estudios inmobiliarios.	126
5. Ritmo de ventas inmobiliarias.	127
6. Depuración de datos.	127
TALLER DE TRABAJO.	129
Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico NO son lo mismo.	129
1. El aprovechamiento urbanístico es la base de la ejecución urbanística.	129
2. Diferencias entre edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.	130
3. Clases de edificabilidad.	131
a. Edificabilidad física o techo edificable.	131
➤ ¿Qué es la edificabilidad física o bruta?	131
➤ ¿Qué es la edificabilidad urbanística?	131
b. Edificabilidad media y ponderada.	131
➤ ¿Qué es la edificabilidad media?	131
➤ ¿Qué es la edificabilidad ponderada?	131
c. Edificabilidad conforme al uso (residencial, terciaria e industrial).	132
➤ ¿Qué es la edificabilidad residencial?	132
➤ ¿Qué es la edificabilidad terciaria?	132
➤ ¿Qué es la edificabilidad industrial?	132



TALLER DE TRABAJO.	133
¿Cómo calcular la edificabilidad de un solar?	133
1. Diferencia entre ocupación y edificabilidad.	133
2. La elevación de plantas para casar la edificabilidad con la ocupación.	134
3. Aprovechamiento lucrativo calculado en base a la edificabilidad. Ejemplo.	134
TALLER DE TRABAJO	136
Ejemplo de cálculo de edificabilidad	136
1. Localización de la parcela	136
2. Catastro	137
3. Cálculo de la edificabilidad	138
TALLER DE TRABAJO	139
Modelo de ordenanza municipal edificatoria.	139
1. Condiciones de edificabilidad.	139
Coeficiente de edificabilidad. Edificabilidad bruta y edificabilidad neta.	139
Superficie edificada por planta.	139
Superficie edificada total.	139
Superficie útil.	139
2. Condiciones de volumen y forma de los edificios.	139
Tipologías edificatorias.	139
CHECK-LIST	143
1. ¿Cómo anticiparse a otros promotores al descubrir una zona de inversión?	143
2. ¿Hay SUELO que genera demanda o hay DEMANDA que da valor al suelo?	143
3. ¿Es importante SABER lo que hace el PROMOTOR VECINO?	143
Capítulo 5. ¿Cómo comprar el mejor solar?	144
1. Seguir una dirección de negocio.	144
2. ¿Es vendible lo que se puede construir en el solar?	145
3. ¿Buscar solar o esperar las ofertas?	145
4. ¿Cuánto debo pagar por el solar?	146
➤ Fórmulas para determina el precio a pagar por un solar (valor de repercusión, precios de venta, costes netos de construcción, etc.)	146
TALLER DE TRABAJO	148
El mercado del suelo y la promoción inmobiliaria.	148
1. La gestión del suelo y su puesta en valor.	148
a. Los fondos de inversión inmobiliaria.	148
b. Cooperativas y gestoras de cooperativas de vivienda.	149
2. Clases de suelo en función de su proceso de maduración.	149



3. La fase de urbanización. _____	150
4. La importancia de la figura del agente urbanizador en el derecho autonómico. _____	151
5. Demanda de suelo finalista en grandes ciudades. _____	152
CHECK-LIST _____	160
¿ Solar bien situado o no tan bien situado pero a mitad de precio? _____	160
¿Cómo saber en dos minutos cuanto pagar por un solar? ¿Cuál es la fórmula? _____	160
¿Cuándo hay que vender sobre plano? _____	160
PARTE TERCERA. _____	161
Viabilidad comercial: sólo se promueve lo que se vende. _____	161
Capítulo 6. Viabilidad comercial: ¿es vendible el producto? _____	161
1. Análisis del mercado: oferta y demanda. _____	161
➤ Viabilidad comercial de la promoción inmobiliaria. _____	161
➤ _____	161
➤ Los estudios de mercado. Análisis de la oferta y la demanda _____	161
➤ _____	161
➤ Estudio de la oferta. Estudio de la competencia. _____	161
➤ _____	161
➤ Estudio de la demanda. _____	161
➤ _____	161
➤ Estudios de mercado. _____	161
➤ _____	161
➤ El producto inmobiliario a promover. _____	161
2. ¿Qué es un estudio de mercado? _____	162
a. Ventajas de un estudio de mercado inmobiliario. _____	162
b. Clases de estudios de mercado inmobiliarios (viabilidad comercial, aprovechamiento urbanístico, económico-financiero). _____	163
c. Definición del producto inmobiliario. _____	163
d. ¿Es fiable la estadística que justifica los estudios de mercado? _____	163
e. Decisión sobre la estrategia inversora de una promoción inmobiliaria. _____	165
3. ¿Es vendible el producto que se puede promover? _____	165
Diseño óptimo del producto inmobiliario (resultados del estudio técnico y comercial). _____	165
4. ¿Por cuánto se puede vender? _____	166
TALLER DE TRABAJO _____	168
Modelo y esquemas de un estudio de mercado para una promoción inmobiliaria. _____	168
Situación de la promoción. _____	168
Tablas de promociones y promotores de la zona. _____	168
Ofertas inicial y actual para promociones. _____	168
Ofertas inicial y actual en base a tipologías. _____	168
Comparativa con promociones de la zona (ofertas iniciales y de ventas por tipologías). _____	168
Cuadros y gráficos de superficies. _____	168
Precios homogeneizados. _____	168
Precios unitarios. _____	168
Distribución de las ventas. _____	168
Calidades. _____	168



Fichas de promoción.	168
Modelo de encuesta.	168
CHECK-LIST	182
1. ¿Qué es un estudio de mercado?	182
2. ¿Cómo “vestir la promoción inmobiliaria” para que se venda?	182
Capítulo 7. La determinación de precio de venta. ¿Por cuánto se puede vender?	183
1. Todo depende de la oferta y el ritmo de ventas a conseguir.	183
2. Métodos de fijación de precio de venta.	184
a. En base a los costes	184
➤ Coste añadiendo margen de beneficio.	185
➤ Margen en el precio (no sobre los costes).	185
➤ Método del beneficio objetivo (fijación del precio en función del beneficio).	185
b. En base al mercado y la competencia	186
➤ Licitación de ofertas o concursos.	187
➤ Método en función del nivel de precios y las promociones inmobiliarias de la competencia.	187
c. En base a los compradores / demanda	188
➤ Análisis marginalista sobre la curva de demanda inmobiliaria.	188
➤ Valor percibido por el consumidor sobre el producto inmobiliario.	189
TALLER DE TRABAJO	190
Control de calidad en la promoción inmobiliaria.	190
1. En fases de proyecto	190
2. En fase de compra de materiales	190
3. En fase de ejecución de la obra	190
4. En fase de ejecución terminada	190
5. En todo el proceso de gestión.	190
6. En fase de relación con el cliente.	191
a. En el diseño del producto inmobiliario.	191
b. En la relación cliente/promotor inmobiliario.	192
c. Servicio de atención al cliente de una promotora inmobiliaria.	193
d. Personalización de la vivienda	193
e. Momento de entrega de la vivienda.	194
Capítulo 8. ¿Cómo establecer el precio correcto?	195
1. Precios en función del coste	195
2. Precios en función de un conocimiento superficial de la oferta	196
3. Precio adecuado y marketing de soporte.	197
4. Precio estratégico.	198
5. Precio con efecto psicológico en el cliente.	198
CHECK-LIST	200
¿Qué fórmulas utilizar para fijar el precio correcto de venta de una promoción inmobiliaria?	200



¿Qué es el precio estratégico? _____	200
Capítulo 9. Publicidad en la compraventa de inmuebles. Reglas a respetar por el promotor	201
1. Precauciones con la publicidad. _____	201
2. Medidas de protección que la normativa de consumidores y usuarios prevé para el comprador de vivienda. _____	202
3. Sanción por la infracción _____	207
TALLER DE TRABAJO _____	210
Cuidado con el folleto de publicidad. Lo que dicen los jueces. _____	210
PARTE CUARTA. _____	213
Viabilidad económica: la cuenta de la vieja ya no sirve. _____	213
Capítulo 10: Viabilidad económica: ¿cuánto me cuesta la promoción? _____	213
1. Análisis de los costes de una promoción inmobiliaria. _____	213
2. Clases de gastos en una promoción inmobiliaria. _____	214
a. Costes directos _____	215
➤ Adquisición de suelo _____	215
➤ Costes de desarrollo _____	215
➤ Costes de ejecución material. (Urbanización, construcción, etc.) _____	217
➤ Costes comerciales. _____	217
➤ Costes Financieros. _____	218
➤ Costes de Postventa. _____	218
b. Costes indirectos. _____	218
➤ Recursos humanos. _____	218
➤ Materiales. _____	219
➤ Fiscales. _____	219
➤ Jurídicos. _____	219
➤ _____	219
➤ Financieros. _____	219
3. Estructura de los costes _____	219
a. Estructura de los costes directos _____	219
b. Estructura de los costes indirectos _____	220
4. Imputación de costes _____	220
5. La cuenta de explotación de las promociones inmobiliarias. _____	222
➤ Cuenta de Resultados Provisional de una promoción inmobiliaria _____	223
➤ "Cash-Flow" de una promoción inmobiliaria. _____	224
➤ Depreciación en el "Cash-Flow" _____	226
➤ La Planificación Temporal. Periodificación de los cobros y pagos. _____	227
➤ _____	227
TALLER DE TRABAJO _____	230
Subvenciones a los promotores privados que construyan viviendas destinadas al alquiler por un plazo mínimo de 25 años en el Plan de vivienda 2018-2021. _____	230
Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. _____	230
1. Ayudas para promotores del Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler (incluidos la	



rehabilitación o de la reanudación de obras de viviendas o promociones paralizadas).	_____	230
2. Ayudas para cooperativas del Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas	_____	231
3. Ayudas del Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad	_____	231
CHECK-LIST	_____	233
Desarrolle los gastos de una promoción inmobiliaria.	_____	233
¿Cómo se estructura el precio de compra del suelo respecto de otros gastos?	_____	233
¿Pueden imputarse los gastos en función de la tipología de una promoción inmobiliaria?	___	233
¿Qué utilidad tiene poder saber el beneficio que generará un mayor gasto concreto?	_____	233
¿Cómo planificar los gastos de una promoción inmobiliaria?	_____	233
Capítulo 11. Análisis de viabilidad económica.	_____	234
1. La condición de viabilidad económica	_____	234
2. Costes de la producción de solares edificables	_____	236
3. Ingresos de la producción de solares edificables	_____	237
TALLER DE TRABAJO.	_____	239
El presupuesto financiero de la obra.	_____	239
1. Variables financiera de planificación de obra.	_____	239
Variables económicas	_____	239
Variables técnicas	_____	239
Variables financieras	_____	240
2. Fases presupuestarias.	_____	240
a. Previsión de los ingresos	_____	240
b. Previsión de pagos	_____	240
c. Cobros e ingresos (cash-flow).	_____	241
3. Estimación de costes directos e indirectos de una obra.	_____	241
a. Costes directos de la obra.	_____	242
➤ Recursos humanos.	_____	242
➤ Materiales.	_____	242
➤ Valoración del almacén. Valoración correcta del coste de materiales.	_____	243
➤ Valoración del inventario	_____	244
➤ Unidades de obra realizadas subcontratistas e industriales	_____	244
➤ Maquinaria y medios auxiliares	_____	245
b. Costes indirectos de obra.	_____	246
➤ Costes no periodificados.	_____	246
➤ Recursos humanos.	_____	247
➤ Maquinaria y medios auxiliares	_____	247
➤ Suministros	_____	247
➤ Costes periodificados	_____	247
➤ Instalaciones que afectan a la totalidad de la obra.	_____	248
➤ Estudios y proyectos	_____	248
➤ Tasas e impuestos	_____	248
➤ Seguros	_____	248



➤ Provisiones	248
➤ Costes de estructura (costes imputados a una obra desde la empresa, a fin de repartir los gastos de funcionamiento de la misma).	249
c. Distribución del Coste	249
➤ Costes indirectos	250
d. Evaluación de los recursos necesarios conforme a la planificación de la obra.	250
4. Seguimiento y control presupuestario del planning de la obra.	251
Registro de costes. Seguimiento de costes.	252
Costes directos	252
Costes en función de las unidades de obra.	253
Costes en base a albaranes y entradas de almacén.	254
Costes indirectos	254
Seguimiento de la planificación se inicia con el proceso de compras y contratación.	255
Análisis del coste directo en relación con la producción en obra.	256
Análisis del coste indirecto en obra.	256
Análisis de la contratación en obra.	256
5. Aspectos contables en la gestión de obra.	257
Corrección de los ingresos por diferencia entre producción y certificación.	257
Incorporación de diferencias a fin de mes desde la contabilidad analítica a la general o financiera.	258
TALLER DE TRABAJO	260
Análisis económico financiero de los tiempos y costes de una promoción inmobiliaria.	260
1. Planificación de los tiempos de la operación inmobiliaria. Diagrama de Gant.	260
2. Planificación de los costes de la operación inmobiliaria. Cash-flow o previsión de tesorería.	261
3. Actualización de desviaciones de la planificación de la promoción inmobiliaria.	261
TALLER DE TRABAJO.	264
Viabilidad financiera de una obra.	264
1. Calendario de la obra.	264
2. Previsión de costes.	265
Adquisición de los terrenos. Solar.	265
Urbanización general. Participación en la Junta de Compensación.	266
Honorarios técnicos	266
Jurídicos y fiscales	266
Tasas, licencias y acometidas	266
Comercialización de la promoción inmobiliaria.	266
Administración y dirección de la promoción. Gestión y seguros.	267
Gastos financieros.	267
3. Previsión de ventas en caso de promoción.	267
4. Previsión de ingresos y pagos.	268
5. Control de gastos e ingresos de la promoción.	269
6. Control de tesorería o financiero de la promoción inmobiliaria.	271
➤ - La contabilidad general de la empresa.	271
➤ - La contabilidad analítica de la obra.	271
➤ - La gestión de ventas de la promoción.	271
7. Distribución del préstamo financiero en las fases de la promoción inmobiliaria.	272



8. Viabilidad económica y financiera.	273
TALLER DE TRABAJO.	276
Control financiero de las ventas de una promoción inmobiliaria.	276
1. Producto inmobiliario y precios de venta.	276
2. Control de venta y clientela.	277
➤ - Precio definitivo de venta.	278
➤ - Plazos de cobro fijados en el contrato.	278
➤ - Plazo de entrega.	278
3. Control de cobros y facturación de una promoción inmobiliaria.	279
4. Control de avales.	280
5. Control ISO 9000 de entrega de una promoción inmobiliaria.	280
CHECK-LIST	282
Elaborar un estudio financiero de viabilidad de una promoción inmobiliaria.	282
Desarrollar un estudio de viabilidad de una promoción en régimen de autoconstrucción, en cuya realización se ha seguido la siguiente secuencia:	283
- Definición de la promoción: bienes y precios de venta.	283
- Calendario de la promoción.	283
- Definición y valoración de la obra.	283
- Valoración de solar y forma de pago.	283
- Previsión de ventas y gastos por comisiones.	283
- Distribución de la ejecución de obra.	283
- Previsión de gastos y pagos por obra.	283
- Previsión de cobros.	283
- Determinación de necesidades de financiación y costes financieros.	283
- Determinación del resto de gastos y forma de pago.	283
- Previsión de liquidaciones de IVA.	283
- Hoja resumen del resultado y rentabilidad.	283
- Presupuesto financiero.	283
Capítulo 12. Análisis de viabilidad: el método dinámico.	284
1. Introducción.	284
¿Qué es y para qué sirve el método dinámico?	284
2. Aspectos financieros.	286
¿Qué se entiende por un "Capital"?	286
El interés o coste de oportunidad para el promotor inmobiliario.	287
La prima de riesgo de la inversión inmobiliaria.	288
La inflación.	288
Capitalizar y descuento.	290
Los flujos de Caja (Cash-flow).	292
Los proyectos de inversión en relación al flujo de caja del proyecto inmobiliario.	292
TALLER DE TRABAJO	295
Métodos dinámicos de cálculo de la rentabilidad de los proyectos de inversión inmobiliaria: el método del valor actual neto y la tasa interna de retorno.	295
1. Método del Valor Actual Neto (VAN).	295



Caso práctico. _____	296
Cálculo del VAN de un proyecto inmobiliario. _____	296
Caso práctico. _____	297
¿Cuándo será rentable un proyecto de inversión inmobiliaria según la metodología del VAN? _____	298
2. Método de la Tasa Interna de Retorno (TIR). _____	298
Caso práctico. _____	299
Cálculo de la TIR. _____	300
Caso práctico. _____	300
¿Cuándo es viable un proyecto inmobiliario atendiendo a los resultados de la TIR? _____	301
3. Análisis de viabilidad económica de un proyecto inmobiliario: método dinámico. _____	301
Caso práctico. _____	302
TALLER DE TRABAJO _____	307
Ejemplo de caso real. Estudio de viabilidad de una promoción inmobiliaria y Estudio económico financiero de una promoción inmobiliaria. _____	307
1. Estudio de viabilidad de una promoción inmobiliaria. _____	308
Datos generales. _____	308
Solar. _____	308
Construcción. _____	308
Precio de venta. _____	308
Calendario general de la promoción y cuadro de ventas. _____	308
Fiscalidad. _____	308
2. Desarrollo completo de Estudio económico financiero de una promoción inmobiliaria. _____	308
Datos generales. _____	308
Solar (características del solar, datos urbanísticos, datos de operación de compra del solar). _____	308
Edificabilidad (edificabilidad del proyecto, construcción, precio de venta, plan y calendario de promoción y ventas). _____	308
Financiación (financiación hipotecaria, modalidad de disposición hipotecaria, datos financieros). _____	308
Costes e ingresos por etapas de la promoción (flujos de caja y plan de etapas de la promoción). _____	308
Medidas correctoras y préstamo puente. _____	308
Resumen del estudio de viabilidad (resumen económico, análisis y parámetros de viabilidad). _____	308
TALLER DE TRABAJO _____	444
Caso práctico desarrollado. Estudio de viabilidad una promoción inmobiliaria de viviendas. _____	444
Análisis del mercado inmobiliario. _____	444
Viabilidad de este proyecto. _____	444
Estudio del mercado inmobiliario de municipio y Comunidad Autónoma. _____	444
Plan de actuación (Escritura el solar, inicio proyecto básico, proyecto de ejecución, comienzo de obra, plazo de ejecución). _____	444
Gastos (licencias, honorarios, etc) _____	444
Ingresos. _____	444



Repercusión suelo /ventas	444
Repercusión suelo/m2 edif.sobre rasante	444
Rentabilidad a partir del cash-flow	444
Reflejo contable de estimación optimista/pesimista.	444
Análisis de sensibilidad.	444
Riesgos.	444

TALLER DE TRABAJO **483**

Caso práctico resuelto. Modelo de estudio de viabilidad para compra de SUELO urbanizable realizado con un programa informático. **483**

Características del Suelo Residencial.	484
Cesiones obligatorias de suelo.	484
Datos del sector. Superficie Bruta del Sector.	484
Sistemas Generales adscritos.	484
Dotacional privado sin edificabilidad.	484
Aprovechamiento tipo.	484
Edificabilidad bruta en Residencial/Terciario o Industrial.	484
Número máximo de Viviendas y su uso característico.	484
Forma de adquisición.	484
Edificabilidad.	484
Coficiente de Canje.	484
Coste Imputable.	484
Ingresos por ventas.	484
Gastos de adquisición del suelo (planeamiento de desarrollo técnico, modificación PGOU, plan parcial, estudio de detalle, proyecto de compensación, obras de urbanización, proyecto de urbanización de arquitecto).	484
Gastos por acometidas e impuestos.	484
Gastos por impuestos, notariales y registrales.	484
Resultado económico de ventas e ingresos (total costes de explotación, margen bruto explotación, gastos de comercialización, beneficio antes de intereses e impuestos, gastos financieros, beneficio antes de impuestos).	484
Edificabilidad resultante. Ventas y transferencia interna	484
Asignación de usos, edificabilidad y parcela neta.	484
Obtención de aprovechamientos: imputación de precios y su valoración.	484
Condiciones generales de adquisición del suelo.	484
Condiciones de urbanización del sector.	484

TALLER DE TRABAJO **509**

Caso práctico resuelto. Modelo de estudio de viabilidad de una promoción inmobiliaria realizado con un programa informático. **509**

Desglose de costes	510
Flujo de caja	510
Cuadros de ventas	510
Plan de Etapas	510
Cuadros de Aportaciones y Pagos Iniciales	510
Cuadro de Riesgos.	510
Balance de cada Ejercicio.	510
Edificabilidad. Viviendas.	510
Presupuesto de gastos (adquisición solar, impuestos, notarías y registros, levantamiento topográfico, estudio geotécnico, urbanización interior, acometidas, arquitectos -proyecto Básico - proyecto de dirección de - liquidación y Recepción -, licencias, obra nueva y división horizontal, préstamos, gastos financieros, gastos de comercialización, etc.).	510
Resultado económico (ventas, costes de explotación, margen bruto de explotación, gastos Financieros, beneficio antes de Impuestos (BAI), Beneficios/Coste Explotación, Beneficios/Coste Total, Repercusión	



Suelo/Ventas, Repercusión suelo/M2 Edificado s/rasante, etc.).	510
Resumen económico-financiero de la promoción inmobiliaria.	510
Estructura de ventas.	510
Acciones correctoras.	510
Capítulo 13. Viabilidad económica en la producción de suelo urbanizado: las ventajas del agente urbanizador.	532
1. Introducción	532
2. La condición de viabilidad de las actuaciones urbanísticas	534
3. Variables económicas de las actuaciones urbanísticas.	535
4. La plusvalía urbanística.	538
5. Derechos y deberes de los propietarios de los terrenos.	541
Capítulo 14. Contabilidad de Costes y de Gestión.	547
1. Presupuesto de un proyecto de construcción.	547
a. El proceso presupuestario de proyectos de construcción en la actividad económica.	549
b. El proceso presupuestario de proyectos y la contabilidad de costes y de gestión.	549
c. Presupuesto de proyectos. Diferencias entre los presupuestos del proyectista independiente y de la empresa contratista	550
2. Metodología de cálculo de costes y elaboración de presupuestos.	551
3. Unidad de obra	551
a. Unidad de obra en Contabilidad de Costes y de Gestión.	551
b. Unidad de obra en presupuestos de proyectos de construcción.	551
c. Estado de mediciones	553
d. Partidas alzadas	553
e. Cuadros de precios	556
4. Costes de personal.	557
5. Costes de los materiales.	558
6. Precio unitario.	558
7. Precio descompuestos.	559
8. Precios auxiliares	561
9. Presupuestos	561
a. Presupuestos parciales	561
b. Presupuesto general	562
➤ Presupuesto de ejecución material y por contrata	562
➤ Presupuesto de ejecución por contrata	562
c. Los precios de coste en la base de datos de la edificación.	564
➤ Definición de precios	565
1. Precio básico (PB)	565
2. Precio auxiliar (PA)	565
3. Precio unitario (PU)	565
4. Precio complejo (PC)	565
5. Precio funcional (PF)	566
TALLER DE TRABAJO	567



Contabilidad de la obra.	567
1. Definiciones de precios.	567
Precio básico (PB)	567
Precio auxiliar (PA)	569
Precio unitario (PU)	570
Precio complejo (PC)	570
Precio funcional (PF)	570
2. Los precios en el banco de datos estructurado.	571
3. Sistemas de contabilidad de costes	572
4. Clasificación en costes directos e indirectos.	574
a. En la contabilidad de costes y de gestión.	574
b. Relación de elementos de costes directos e indirectos.	577
TALLER DE TRABAJO	582
Definición de cada tipo de precio.	582
1. Precio de suministro (PSU)	582
2. Precio auxiliar (PA)	582
3. Precio unitario descompuesto y auxiliar.	582
a. Precio unitario descompuesto (PUD)	582
b. Precio unitario auxiliar (PUA)	584
c. Precios complejos descompuesto y auxiliar	584
d. Precio complejo auxiliar (PCA)	584
e. Precio funcional descompuesto (PFD)	585
TALLER DE TRABAJO	586
Los precios de coste desde la contabilidad de costes y de gestión.	586
1. Exclusión de costes indirectos: precios auxiliares.	586
2. Desglose del coste total en diversos componentes o costes. precios descompuestos.	587
3. Referencia espacial del precio.	588
El coste de la unidad de obra como coste predeterminado.	589
El coste de la unidad de obra como coste predeterminado o estándar.	589
El coste de la unidad de obra como coste semicompleto.	589
El control de costes de la unidad de obra.	590
Coste real y coste estándar	590
Desviaciones en costes directos.	592
Clases de desviaciones: técnicas y económicas	592
PARTE QUINTA.	594
Viabilidad financiera: cuidado con los bancos.	594
Capítulo 15. Viabilidad financiera. Me salen los números: ¿quién me lo financia?	594
1. Financiación a través de pagos a cuenta realizados por los Compradores antes de la entrega.	594
2. Viabilidad económico-financiera de una promoción inmobiliaria	595
a. El análisis económico-financiero de una promoción inmobiliaria.	595
b. Criterios de análisis estáticos.	596



c. Criterios de análisis dinámicos. _____	598
d. Los flujos de caja. _____	598
e. Esquema de etapas de un proyecto de inversión inmobiliario. _____	599
➤ Análisis viabilidad económica. Proyecto inversión: promoción _____	599
Definición del proyecto. _____	600
Identificación de los flujos de caja -pagos e ingresos-. _____	600
Cuantificación de los flujos monetarios. _____	600
Calendario de flujos -fijación en el tiempo de pagos e ingresos-. _____	600
Obtención de los flujos netos del proyecto. _____	600
Cálculo de los indicadores económicos. _____	600
Análisis de sensibilidad y de soluciones alternativas. _____	600
f. Definición del proyecto inmobiliario. _____	600
g. Datos básicos de un proyecto inmobiliario. _____	600
➤ Duración del proyecto inmobiliario. _____	600
➤ Elección de la periodificación. _____	601
➤ Finalización de la obra. _____	601
➤ Tasa de actualización del promotor. _____	601
h. Criterios de análisis. El proyecto autofinanciado. La financiación externa. El proyecto, financiado _____	601
➤ Proyecto autofinanciado _____	601
➤ Costes. _____	601
➤ Calendario de costes. Flujos de costes por partidas y totales. _____	601
➤ Ingresos. _____	602
➤ Calendario de ventas. Flujos por ingresos, por tipos y totales por periodo. _____	602
i. Financiación del proyecto inmobiliario. _____	602
➤ Datos de la financiación. _____	602
➤ Flujos y calendario de la financiación. _____	603
➤ Entregas o cobros _____	603
➤ Gastos del préstamo _____	603
j. Tasa interna de rendimiento (T.I.R.) _____	604
k. El valor actual neto (V.A.N.) _____	605
l. La tasa mixta de rendimiento. (T.M.R.) _____	605
m. La serie neta uniforme (S.N.U) _____	606
n. La tasa mixta de rendimiento (T.M.R.) _____	606
ñ. Sensibilidad o modificaciones de los resultados obtenidos en el proyecto inmobiliario. _____	607
➤ Variaciones de las condiciones financieras _____	607
➤ Variaciones en los costes del producto inmobiliario. _____	607
➤ Variaciones en el calendario de ventas. _____	607
TALLER DE TRABAJO _____	609
El préstamo hipotecario promotor. _____	609
Capítulo 16. Tasación y valoración del patrimonio inmobiliario. _____	611
1. El régimen legal de las valoraciones. _____	611
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____	611
Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones. _____	611
Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles. _____	612
Artículo 36. Valoración en el suelo rural. _____	613
Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado. _____	614



Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.	615
Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.	615
Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.	616
Artículo 41. Régimen de la valoración.	617
REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO	617
Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.	617
2 El informe de valoración de inmuebles. La labor documentalista del perito tasador y las sociedades de tasación.	623
3. ¿Qué se entiende por valor? Clases de valor. El valor de mercado y su relación con las edificaciones y el urbanismo.	624
4. Técnicas y procedimientos valoración del suelo: Estudios de viabilidad del suelo. El cálculo y formalización del valor de tasación. Introducción a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.	633
5. Métodos de cálculo de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. ¿Qué debe saber un inversor? ¿Qué documentación se precisa para la tasación? Metodología de la valoración. Problemática particular en función del tipo de inmueble.	639
Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero.	653
6. El certificado de tasación o informe de valoración de inmuebles (situación administrativa, características físicas de la finca, datos registrales, servidumbres, planos de edificación y urbanísticos, valoración económico financiera, etc.).	654
CHECK-LIST	666
Tasación y valoración del patrimonio inmobiliario.	666
¿Cómo puede incrementarse el valor de los activos inmobiliarios a través de una adecuada tasación y valoración?	666
Principales aspectos que hay que tener en cuenta en la valoración de activos inmobiliarios	666
Normativa aplicable en la valoración	666
¿Cuáles son los principales métodos de valoración?	666
Baremos de valoración en los diferentes tipos de inmuebles	666
Capítulo 17. El efecto de las valoraciones en las bolsas de suelo no sectorizado de las promotoras.	667
1. Los efectos de las valoraciones en los grandes propietarios de suelo.	667
2. Sin problemas para promotores con bolsa de suelos urbanizables delimitados (reservados a futuros proyectos urbanizadores).	668
3. El efecto de la contabilización de las expectativas en las promotoras cotizadas.	668
4. Problemática de la financiación de promotoras inmobiliarias.	669
5. El efecto de la financiación de pequeñas y medianas promotoras.	669
PARTE SEXTA.	671
Viabilidad urbanística: coordinar suelo con edificación.	671



Capítulo 18. Información urbanística previa. Imprescindible antes de promover o edificar. 671

1. Plan general de ordenación urbana. _____ 671
2. Interpretación del Plan General. _____ 673
3. Información urbanística. Publicidad del planeamiento. _____ 674
4. Consulta directa. _____ 674
5. Cédulas urbanísticas. _____ 675
6. Valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas. _____ 676

Capítulo 19. La simultaneidad de obras de urbanización y edificación. _____ 677

1. El Proyecto de Urbanización. _____ 677
2. Proyecto por fases _____ 678
3. Convenio Regulador entre Administración Local, Promotor de Urbanización, Empresa Constructora de las Obras de Urbanización y Dirección Facultativa. _____ 682
4. El diseño del Plan de Simultaneidad. _____ 684

PARTE SÉPTIMA. _____ 686

- Viabilidad edificatoria: ¿quién ha pagado por una obra sólo lo que le presupuestaron? _____ 686

Capítulo 20. Análisis del plan de obra y precauciones con las ofertas. _____ 686

1. Plan de obra. _____ 686
2. Las ofertas se miran con "lupa". _____ 689

TALLER DE TRABAJO. _____ 695

El presupuesto de obra. _____ 695

1. ¿Qué es el presupuesto de obra? _____ 695
2. Clases de presupuestos _____ 695
 - a. Presupuesto estimativo _____ 695
 - b. Presupuesto valorativo _____ 696
 - c. Presupuesto valorativo detallado _____ 696
 - d. Presupuesto cerrado _____ 698
3. Estructura de costes de un presupuesto _____ 698
 - a. Costes directos _____ 698
 - b. Costes indirectos. _____ 699

Capítulo 21. Fases de una edificación. Trámites a seguir. _____ 702

1. Examen topográfico _____ 702
2. Estudio geotécnico _____ 702
3. Acta de Protocolización de fotografías _____ 703
4. Encargo del proyecto y dirección de obra _____ 703
5. Contratación de OCT _____ 704
6. Plan de control de materiales _____ 705



7. Seguro de responsabilidad decenal _____	706
TALLER DE TRABAJO _____	707
Al seguro de daños o de caución se añade la “garantía financiera”. Reforma del artículo 19 de la LOE por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. _____	707
8. La licencia de obras _____	708
9. La escritura de obra nueva y división horizontal _____	708
TALLER DE TRABAJO _____	710
La declaración de obra nueva en la ley 13/2015, de 24 de junio. _____	710
10. El préstamo hipotecario _____	713
11. El seguro en garantía de cantidades a cuenta del precio de venta _____	714
12. Comercialización de la promoción. _____	714
13. Contrato de obra alzado o llave en mano. _____	715
14. El acta de replanteo _____	716
TALLER DE TRABAJO _____	717
Estudio de gestión de residuos. Obligación del promotor en los proyectos de obras. _____	717
TALLER DE TRABAJO _____	719
Formulario. Modelo de Ordenanza Municipal sobre Gestión de Residuos de Construcción y Demolición _____	719
Capítulo 22. Fases de control de un Dpto. técnico. _____	726
1. Desde las certificaciones de obra a la post-venta. _____	726
Supervisión y control de certificaciones de obra. _____	726
La coordinación de seguridad en fase de ejecución. _____	727
Anotar cualquier incidencia en el libro de órdenes, y en particular la conformidad a los materiales que le sean presentados por el contratista. _____	728
Autorizar, con el director de la obra cuando sea necesario, las modificaciones que se produzcan, anotando las que puedan suponer una modificación en la escritura de ONDH, para hacerlas constar al finalizar la obra y otorgar la escritura de ON terminada. _____	728
Controlar el plazo de ejecución y adoptar las medidas necesarias para su cumplimiento. _____	728
Recabar del contratista y preparar toda la documentación necesaria para solicitar la licencia de primera ocupación y el libro del edificio. _____	728
Realizar visita exhaustiva antes de recepcionar la obra. _____	728
Informar al Gerente de cualquier incidencia. _____	728
La escritura de obra nueva terminada _____	728
La licencia de primera ocupación _____	729
La entrega de la edificación _____	729
La gestión de las escrituras _____	730
La constitución de la comunidad _____	731
Post-venta. Reclamaciones posteriores _____	731
2. Esquemas del desarrollo de los planes operativos. _____	732
Plan operativo técnico, departamento técnico _____	732



Plan operativo técnico de ejecución material de la promoción. Departamento técnico de ejecución material	734
Plan operativo comercial	735
Departamento comercial	735
Plan operativo de recursos humanos	736
Departamento de recursos humanos	736
Plan operativo financiero y de tesorería	736
Departamento económico-financiero	736
Previsiones económico-financieras	737
Cuantías y calendario de tiempos previstos	737
TALLER DE TRABAJO.	739
Gestión de obra	739
1. El encargo del promotor.	740
2. La empresa constructora y su organización	740
3. El proyecto de organización	742
a. Memoria	742
b. Planos	744
c. Pliego de condiciones	744
d. Presupuesto	744
4. Fases preliminares.	744
5. Elaboración de un plan de organización interior.	749
Capítulo 23. Tengo suelo y financiación: a poner ladrillos.	754
1. Preestudio del arquitecto.	754
El plan operativo técnico de ejecución material de la promoción	755
Plan de contrataciones	755
Plan de compras	756
Plan de ejecución material de las obras	756
Esquema de funciones de departamento técnico de ejecución material	757
Compras y contrataciones	757
2. El encargo del proyecto al arquitecto: precauciones para evitar sorpresas.	759
a. ¿Qué es el proyecto?	759
b. Claridad en la edificabilidad o aprovechamiento posible.	766
c. Características de los inmuebles a proyectar.	767
d. Calidades	768
3. Los Honorarios del arquitecto.	769
4. La dirección de obra	770
5. Los costes de referencia de la construcción.	773
TALLER DE TRABAJO	775
Los proyectos de urbanización.	775
Proyecto de Urbanización básico.	775
Proyecto de Urbanización complementario.	775
TALLER DE TRABAJO	777
Comprobaciones preliminares al anteproyecto de edificación.	777



1. Examen urbanístico. _____	777
2. Inspección física del inmueble. _____	777
3. Servicios de suministro disponibles. _____	777
4. Examen topográfico del inmueble. _____	778
5. Estudio Geotécnico. _____	779
6. Restos arqueológicos. _____	780
7. Análisis de suelos contaminados. Gestión de residuos. _____	780
TALLER DE TRABAJO _____	782
El anteproyecto de Edificación. _____	782
1. El anteproyecto de Edificación. _____	782
2. Referencias. _____	782
Parcela o suelo. _____	782
Planeamiento y normativa. _____	782
Definición del producto inmobiliario. _____	783
Equipo profesional. _____	783
3. Contenido del anteproyecto. _____	783
a. Documentos. _____	783
b. Marketing. Aspectos comerciales. _____	783
c. Aspectos técnicos. _____	784
Capítulo 24. Licencias. _____	785
1. Licencia de obras. _____	786
2. Sujetos Pasivos _____	786
3. Clases de licencia de obras _____	786
a. Licencia de obra mayor. _____	787
➤ Licencia de obra mayor por consolidación de edificios _____	787
➤ Licencia de obra mayor por nueva edificación _____	787
➤ Licencia de obra mayor por rehabilitación de edificios _____	787
➤ Licencia de obra mayor por restauración de edificios _____	788
➤ Licencia urbanística de obra mayor por acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. _____	788
b.- Licencia de obras menores _____	788
4. Documentos a aportar. _____	789
➤ Licencia de obra mayor de acondicionamiento de local _____	789
➤ Licencia de obra mayor de nueva edificación _____	789
➤ Licencia de obra mayor de rehabilitación de edificios _____	790
➤ Licencia de obra mayor de restauración de edificios: _____	790
➤ Licencia urbanística de obra mayor: Acondicionamiento de local sujeto al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas: _____	791
➤ Licencia de obras menores _____	791
Capítulo 25. La entrega de la obra: hay mucho en juego. _____	792
1. Las fechas de entrega: los tribunales empiezan a hacer pagar caros los retrasos. _____	792



2. Consejos para firmar el acta de recepción.	793
a. Introducción.	793
b. Requisitos del acta	794
c. Efectos del acta	795
d. Plazo	797
e. Rechazo de la obra	798
f. Tramitación del acta	799
TALLER DE TRABAJO	800
Certificación energética. Responsabilidad del promotor (ya sea edificios nuevo o existente).	800
1. Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.	800
a. Regulación del Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.	800
b. Definiciones.	802
2. Edificios objeto del certificado energético.	805
a. Edificios de nueva construcción y edificios existentes.	805
b. Edificios excluidos. Administraciones públicas. Culto religioso.	805
3. Responsabilidad del promotor (ya sea edificios nuevo o existente).	806
a. Inscripción en el Registro de certificados energéticos.	806
b. Libro del edificio.	806
4. Certificaciones energéticas globales de unidades de edificios.	807
5. Contenido del certificado de eficiencia energética. Etiqueta energética.	807
6. Certificación de la eficiencia energética de un edificio de NUEVA CONSTRUCCIÓN.	809
7. Certificación de eficiencia energética de un EDIFICIO EXISTENTE.	809
8. Control de los certificados de eficiencia energética. Inspección.	809
a. Inspección.	809
b. Infracciones y sanciones.	810
9. Validez, renovación y actualización del certificado de eficiencia energética.	811
TALLER DE TRABAJO.	812
Caso práctico. Promoción inmobiliaria de un solar de uso residencial en 5 alturas.	812
PARTE OCTAVA.	820
Responsabilidad del promotor.	820
Capítulo 26. La responsabilidad del promotor en la LOE.	820
1. La responsabilidad del promotor en la LOE.	820
2. ¿Cuándo es responsable el promotor?	822
3. El promotor como agente de la edificación en la LOE	825
4. Ámbito de responsabilidad.	827
TALLER DE TRABAJO.	834
El promotor responsable de la edificación.	834

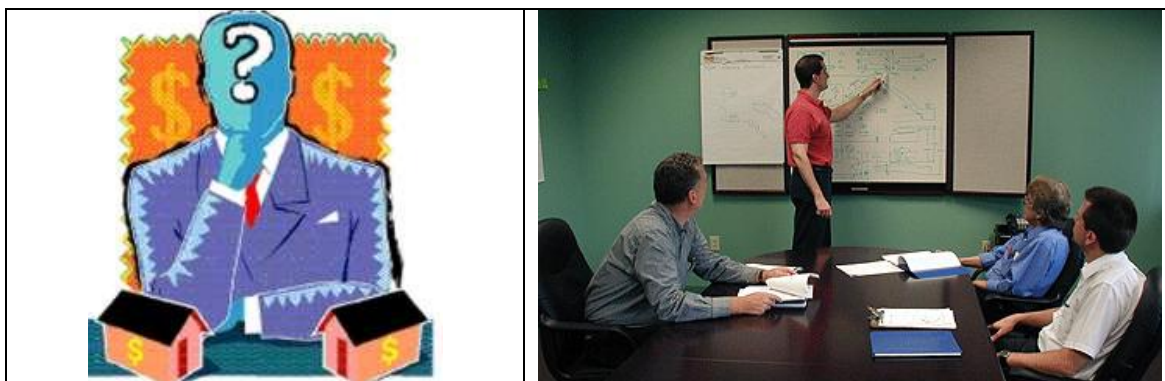


1. Antecedentes. _____	834
2. La solidaridad del promotor _____	835
a. Diferencias con la responsabilidad de los distintos agentes que intervienen en la edificación _____	835
b. Responsabilidad del promotor _____	837
c. El promotor garantiza la edificación. _____	838
4. Acción de repetición _____	841
TALLER DE TRABAJO. _____	843
El promotor no respeta la memoria de acabados de la vivienda vendida. ¿Qué sucede? _____	843
TALLER DE TRABAJO. _____	846
¿Quién paga la tasa de enganche al gas o al agua? _____	846
TALLER DE TRABAJO. _____	849
Compraventa de vivienda sobre plano. Todo lo que hay que saber. _____	849
1. La compraventa de vivienda sobre plano. _____	849
2. Derechos del consumidor tras la firma del contrato. _____	850
3. Cláusulas abusivas. _____	851
TALLER DE TRABAJO _____	852
Reforma de las cantidades entregadas a cuenta por la Ley 20/2015. _____	852
1. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción. _____	852
Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas. _____	853
Requisitos de las garantías. _____	854
Información contractual. _____	856
Ejecución de la garantía. _____	857
Cancelación de la garantía. _____	857
Publicidad de la promoción de viviendas. _____	857
Infracciones y sanciones. _____	857
Desarrollo reglamentario. _____	858
2. Requisitos que deben cumplir las pólizas de seguro y los avales que garanticen estas cantidades a cuenta. _____	859
3. Cambios en la situación del consumidor de vivienda. _____	861
TALLER DE TRABAJO _____	863
Venta sobre plano sin licencia y dificultades del promotor inmobiliario para dar avales individuales garantizados. _____	863
TALLER DE TRABAJO _____	864
El promotor que vende sobre plano y entrega menos metros de los firmados. _____	864
PARTE NOVENA _____	869
Formularios. _____	869
1. Modelo de contrato de redacción de proyecto básico y de ejecución _____	869
2. Modelo de contrato de arquitecto proyectista redactando en un solo proyecto el proyecto _____	869



<i>básico y el de ejecución.</i> _____	878
3. Modelo general de contrato entre promotor y arquitecto. _____	892
Modelo 1 _____	892
Modelo 2 _____	906
4. Modelo de contrato de arquitecto director de ejecución de obra _____	923
5. Modelo de contrato de encargo de trabajo profesional a arquitecto _____	931
6. Modelo de contrato con arquitecto técnico. _____	950
7. Modelo BÁSICO de contrato de ejecución "llave en mano" _____	955

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Estudio económico de una promoción inmobiliaria.**
- **Costes financieros de las distintas fuentes de financiación en las promociones inmobiliarias: préstamos hipotecarios subrogables, descuento de efectos, préstamos y créditos puente, etc.**
- **Estudio económico y el Cash Flow de una promoción inmobiliaria para analizar su rentabilidad.**
- **Los estudios de mercado inmobiliario. Análisis de la oferta y la demanda**
- **Análisis económico financiero de los tiempos y costes de una promoción inmobiliaria.**
- **Control financiero de las ventas de una promoción inmobiliaria.**
- **Modos de gestión y los análisis de viabilidad real de las promociones inmobiliarias.**
- **Identificar todos los costes relacionados con una promoción inmobiliaria**
- **La coordinación de departamentos en la promoción inmobiliaria.**
- **Control de gestión de una promoción inmobiliaria.**
- **El control de gestión a través del presupuesto. El control del "cash-flow".**
- **Control económico de rentabilidad de una promoción inmobiliaria.**
- **Control financiero para atender pagos de una promoción inmobiliaria.**



- **Estudio urbanístico de viabilidad de la promoción**
- **Trámites y documentación de la promoción inmobiliaria.**
- **Fases de una promoción inmobiliaria. Control de riesgos en las fases de la promoción inmobiliaria.**
- **Diferencias entre edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.**
- **Clases de edificabilidad. ¿Cómo calcular la edificabilidad de un solar?**
- **La gestión del suelo y su puesta en valor.**
- **Tasación y valoración del patrimonio inmobiliario.**
- **Venta de inmuebles en construcción como alternativa de financiación para el promotor.**
- **Gestión de obra**
- **Responsabilidad del promotor inmobiliario.**

PARTE PRIMERA.

Viabilidad organizativa: especialización

Capítulo 1. Una promotora inmobiliaria desde dentro.



1. La coordinación de departamentos en la promoción inmobiliaria.