



ZMT TMZ

ZONAS DE MERCADO TENSIONADO
MERKATU TENTSIONATUKO ZONAK

INFORME PRELIMINAR

Dirección General de Vivienda

1. Presentación y conceptos básicos

Este informe presenta la información actualizada de los indicadores que sirven para delimitar las zonas de mercado residencial tensionado con los datos estadísticos publicados hasta diciembre de 2023.

En este apartado se procede a realizar una explicación sintética del marco normativo de partida y los conceptos básicos que se aplican en el informe para la delimitación de las zonas tensionadas según la normativa vigente en la materia, constituida por la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra y la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda.

Definiciones básicas

En el artículo 3, dentro de las definiciones de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda se pueden destacar las siguientes dado que inciden en la delimitación de las zonas tensionadas:

- a) Vivienda: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial
- d) Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia
- e) Gastos y suministros básicos: el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.

2. Declaración de zona de mercado residencial tensionado

A partir de estas definiciones, en el artículo 18 de la citada Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda referente a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado se establece que:

- Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos

territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

- La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

Dichas previsiones han sido recogidas en nuestra normativa foral, concretamente, en el artículo 97 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Dicho precepto regula el proceso y criterios a seguir para la declaración de “zona de mercado residencial tensionado”, que se detalla en los apartados siguientes del presente informe.

2.1 Criterios de declaración de zona de mercado residencial tensionado

La regulación vigente indica que la declaración de una zona como tensionada requiere la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse al menos, una de las cuatro circunstancias siguientes:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca (requisito 1) o del alquiler (requisito 2) en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra (requisito 3) o alquiler (requisito 4) de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Por tanto, basta con que se cumpla uno de los cuatro criterios para poder declarar una zona como tensionada. Asimismo, la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda plantea la revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial.

2.2 Planes de actuación para corregir los desequilibrios del mercado de alquiler y consecuencias de la declaración de zona tensionada

La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la aprobación, por parte del Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo en ámbitos de actuación como, entre otros:

- Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.
- El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.
- El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

De conformidad con el apartado 4 del artículo 97 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra la elaboración del referido plan específico de medidas conlleva la necesidad de buscar fórmulas de colaboración que garanticen la participación de las administraciones municipales integradas en los ámbitos declarados. En este sentido tras la declaración de los municipios que cumplen con algunos de los requisitos enumerados anteriormente como zonas de mercado residencial tensionado, se abrirá un periodo de seis meses en el que se trabajará con las administraciones locales de dichos municipios, con el objetivo de elaborar planes específicos que se ajusten a las necesidades de cada uno de ellos.

A nivel estatal y según está recogido en el artículo 18.5 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar, de acuerdo con la administración territorial competente, un programa específico para dichas zonas de mercado residencial tensionado, que contemplará la diversidad territorial, tanto en entornos urbanos o metropolitanos como en zonas rurales, que modificará o se anejará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

- a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.
- b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.
- c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

La aplicación del mencionado programa podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada.

Por otro lado, y de forma específica, en las zonas declaradas como tensionadas esta ley plantea la posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato, así como de aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años. Asimismo, se plantea la limitación del alquiler a la renta del contrato anterior en los nuevos contratos a nuevos inquilinos.

Igualmente, se define de forma más estricta en estas zonas al "gran tenedor" de forma que se corresponde con aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, cuando así lo solicite la comunidad autónoma.

Finalmente, la disposición final quinta también introduce un procedimiento de conciliación o intermediación en los supuestos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica. La aplicación de este procedimiento facilitará a las Administraciones competentes dar adecuada atención a las personas y hogares afectados, ofreciendo respuesta a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda.

2.3 Procedimiento a seguir

Tal y como se ha avanzado en apartados precedentes, el artículo 97 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra establece el procedimiento a seguir para la declaración de "Zona de mercado residencial tensionado" así como para la aprobación del plan específico de medidas a implantar en el ámbito correspondiente declarado como zona tensa.

De conformidad con el mismo, y como punto de partida del proceso de declaración, debe articularse toda una fase preparatoria dirigida a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona respecto de la cual se interesa realizar dicha declaración. En esta fase preparatoria se debe proceder al análisis de los indicadores de los precios del alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo, del nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tiene que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

En este sentido, el Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, analizará todos los datos estadísticos y evaluará el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 97 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, por el derecho a la vivienda en Navarra, resultado del cual identificará los municipios susceptibles de ser declarados de mercado residencial tensionado.

A partir de este momento se abrirá un espacio de trabajo con el resto de Departamentos del Gobierno de Navarra y los Ayuntamientos afectados, para informar adecuadamente del procedimiento y elementos esenciales que debe contener la memoria justificativa, así como el plan de medidas genéricas que el Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias ya se encuentra elaborando.

Previsiblemente, el precitado proceso preparativo finalizará a finales de este año 2024, para a continuación, iniciar la fase de información pública, fase en la que se pondrá a disposición pública toda la información en base a la cual se pretende efectuar la declaración correspondiente. La fase de información pública se desarrollará mediante la publicación de anuncios en el Portal de Gobierno Abierto y en el Boletín Oficial de Navarra, y tendrá una duración de 2 meses durante los cuales la ciudadanía podrá presentar alegaciones.

Analizados todos los datos disponibles y resueltas las alegaciones que en su caso se presenten, se procederá a la elaboración final de la Memoria que toda declaración debe contener, así como de un plan genérico de medidas, y a continuación, se procederá a aprobar la declaración de Zona de mercado residencial tensionado mediante Orden Foral de la Consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias. Para su entrada en vigor, deberá publicarse en el Boletín Oficial de Navarra. Además, se comunicará al Ministerio competente en materia de vivienda para que posteriormente, pueda emitir la Resolución trimestral que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido, y con ello, efectivamente puedan entrar en aplicación las medidas contenidas en la Ley 12/2023 (art. 18.2.d Ley 12/2023) para las zonas declaradas de mercado residencial tensionado (limitación de precios, prórrogas contractuales, reservas de suelo VPO).

A partir de la entrada en vigor de la declaración de mercado residencial tensionado, durante un período de seis meses, se abrirá un proceso de participación con las entidades locales para elaborar un plan de medidas específico para cada zona declarada de mercado tensionado con una vigencia de tres años.

En atención a las funciones asignadas por el Decreto Foral 75/2017, de 30 de agosto el Consejo de la Vivienda de Navarra será el órgano encargado de realizar el seguimiento y evaluación del plan de medidas genérico y específico elaborado para las zonas de mercado residencial tensionado. Para ello, el Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias presentará anualmente los resultados obtenidos del estudio y análisis de la evolución del mercado y de las medidas implantadas con la finalidad de corregir los desequilibrios evidenciados en su declaración, su calendario de desarrollo en ámbitos de actuación y, si fuera necesario, la planificación estratégica de las políticas de vivienda previstas al efecto.

2.4 Definición de gran tenedor de vivienda

Conforme al artículo 3.k), en relación con los artículos 18 y 19 de la Ley 12/2023 y a los efectos de las previsiones contenidas en dicha norma y en el artículo 17 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos se considera grandes tenedores de vivienda a:

- a) La persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.
- b) La persona física o jurídica propietaria de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado, la cual

comprende la totalidad de municipios declarados como zona de mercado residencial tensionado. Con las siguientes excepciones:

1. No computarán a efectos de esta definición las titularidades cedidas a la bolsa de alquiler.
2. Las Administraciones públicas, empresas públicas y participadas de las mismas.
3. Cualquier titular que tenga más de un 30% de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler.
4. Las entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial, en los términos señalados en la disposición Final quinta del epígrafe 4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda o identificadas por los servicios sociales.

A estos efectos, se tendrá en cuenta para el cómputo de gran tenedor de vivienda los siguientes criterios:

- Para hacer el cómputo general de titularidad de “más de diez inmuebles” se tendrán en cuenta todos los ubicados en territorio nacional del Estado. Cuando deba hacerse el cómputo con la referencia que resulte de la declaración de entorno de mercado residencial tensionado (“cinco o más inmuebles urbanos”) se computarán sólo aquéllos que estén ubicados en dicho ámbito.
- El inmueble urbano de uso residencial que sea la residencia habitual y permanente de su titular, entendiéndose como tal, en todo caso, en la que conste empadronado.
- Las titularidades de derechos reales que conlleven por sí solas la facultad de uso y disfrute del inmueble, o la posibilidad de hacer actos de administración ordinaria sobre el mismo como, por ejemplo, el usufructo.
- En el caso de titularidades compartidas, se incluirán en el cómputo las propiedades de una parte alícuota igual o superior al 50%. En el caso de titularidades compartidas, para alcanzar el cómputo de los 1.500 metros cuadrados de uso residencial, se deberá hacer el cálculo teniendo en cuenta las partes alícuotas, incluyendo todas las fincas sobre las que tenga alguna cuota de participación.
- Computarán aquellas fincas identificadas en el Registro de la Propiedad, aunque físicamente estén divididas en varios departamentos, y siempre que sean susceptibles de ser destinadas, en todo o en parte, a un uso residencial. Así, en el caso de una finca registral que consista en un edificio compuesto de varias viviendas y/o locales, bastará con que exista una parte susceptible de ser destinada a vivienda para que se incluya en el cómputo, aunque en todo caso sólo contará como un único inmueble.

3. Justificación del cumplimiento de los requisitos para la declaración de los municipios como zona de mercado residencial tensionado

3.1 Aspectos metodológicos

Tal y como se ha explicado en el punto 2.1 de este informe, para la declaración de una zona de mercado residencial tenso, el artículo 97 de la Ley Foral 10/2010 exige el cumplimiento de algunos de los siguientes cuatro requisitos:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca (requisito 1) o del alquiler (requisito 2) en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra (requisito 3) o alquiler (requisito 4) de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Para la realización de estos cálculos se han empleado las siguientes fuentes estadísticas oficiales:

1. Evolución del precio de compra de las viviendas
A través del Centro de Procesos Estadísticos (CPE) del Colegio de Registradores de España se ha obtenido el precio medio de la vivienda en euros por metro cuadrado de los años 2018 a 2023 de los municipios navarros cuya población supere los 1.000 habitantes.
2. Evolución del precio de la vivienda de alquiler
La renta de la vivienda de alquiler se ha obtenido a partir del Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra complementada con los datos catastrales. Se han calculado los precios medios de las viviendas en euros por metro cuadrado de los años 2018 a 2023.
3. Porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios al consumo (IPC) de Navarra.
El Instituto de Estadística de Navarra (Nastat), se constituye como el organismo público oficial de estadística de la Comunidad Foral de Navarra. Nastat publica con periodicidad mensual el IPC de la Comunidad Foral. La fuente de información es la estadística elaborada por el INE, la cual es explotada por Nastat en virtud del Convenio de intercambio de información entre el INE y Nastat vigente. De igual manera, Nastat dispone de una calculadora que facilita las tasas de variación acumuladas del IPC entre dos fechas determinadas. La variación del IPC del periodo enero 2019 a diciembre de 2023 en la Comunidad Foral de Navarra se sitúa en el 18.9%.
4. Renta media de los hogares
La renta media de los hogares se ha obtenido a partir de la estadística de la renta elaborada por El Instituto de Estadística de Navarra (Nastat) a partir de los datos obtenidos de las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas (IRPF) y del padrón municipal de habitantes.

Esta fuente de información es coherente con lo establecido en el artículo 3.d. de la Ley 12/2023 sobre las condiciones de asequibilidad a la vivienda, las cuales se debe calcular teniendo en cuenta los ingresos netos del hogar. Cabe señalar que el último dato

disponible corresponde al año 2022, por lo que todos los cálculos previstos en el artículo 18.3.a de la ley estatal de vivienda se han llevado a cabo con información estadística de 2022.

5. Cálculo de la hipoteca

El cálculo de la hipoteca se ha realizado a partir de los datos de hipoteca media por municipio en euros proporcionados por el del Centro de Procesos Estadísticos (CPE) del Colegio de Registradores de España, con una duración media de 24 años (duración media de las hipotecas constituidas por la compra de vivienda durante 2022 según el INE) y un interés medio del 2,058% (interés medio de los préstamos hipotecarios constituidos durante 2022 en España según el Banco de España).

6. Porcentaje de crecimiento acumulado del precio de compraventa y del alquiler

El porcentaje de crecimiento acumulado del precio de compraventa se ha calculado en relación con el precio medio por metro cuadrado en 2018 respecto a los datos de 2023 a partir de los datos antes mencionados proporcionados por el del Centro de Procesos Estadísticos (CPE) del Colegio de Registradores de España.

El porcentaje de crecimiento acumulado del precio de alquiler se ha calculado en relación con el precio medio por metro cuadrado en 2018 respecto a los datos de 2023 a partir de los datos procedentes de la depuración realizada por expertos independientes del Registro de contratos de arrendamiento de Navarra.

7. Cálculo de los gastos y suministros básicos

El cálculo de los gastos y suministros básicos se ha obtenido a partir de la estadística de gasto en consumo de los hogares de la Comunidad Foral de Navarra que elabora el Instituto de Estadística de Navarra (NASTAT) a partir de la explotación de la encuesta de presupuestos familiares que realiza el Instituto Nacional de Estadística (INE). Los conceptos incorporados en el cálculo son los gastos anuales de los hogares en los siguientes conceptos (según clasificación ECOICOP/EPF): suministro de agua, recogida de basura, alcantarillado, electricidad, gas, combustibles líquidos, servicios postales, de telefonía y fax, y los gastos comunitarios y de copropiedad de la vivienda. La media de todos estos gastos por hogar en Navarra durante 2022 (últimos datos disponibles) fue de 3.406,70 euros anuales. Cabe subrayar que esta cantidad es el sumatorio de la media de los conceptos anteriores por el total de hogares de la Comunidad Foral de Navarra, tengan o no gasto efectivo en estos conceptos, por lo que se aplica de forma lineal a todos los hogares en el cálculo de la carga económica que supone la vivienda con independencia de su régimen de tenencia u otras características de la vivienda.

Esta fuente de información es coherente con lo establecido en el artículo 3.e. de la Ley estatal de vivienda sobre los gastos y los suministros básicos de la vivienda habitual, los cuales incluyen el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasóleo, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios.

3.2 Limitaciones a considerar

3.2.1 Realidad del mercado de alquiler en municipios pequeños.

De los municipios navarros con potencial para ser considerados zonas de mercado residencial tensionado según el criterio referente a la evolución del precio de compra, once de ellos contaban con menos de 5.000 habitantes según los últimos datos disponibles de la estadística de cifras oficiales de población realizada por el Instituto de Estadística de Navarra.

De los municipios navarros con potencial para ser considerados zonas de mercado residencial tensionado según el criterio referente a la evolución del precio de alquiler, veintitrés de ellos contaban con menos de 5.000 habitantes según los últimos datos disponibles de la estadística de cifras oficiales de población realizada por el Instituto de Estadística de Navarra.

Se debe tener en consideración que este tipo de municipios tienen unas particularidades diferenciadas respecto a municipios más grandes. En comparación con municipios mayores, por lo general, el peso del alquiler como régimen de tenencia es inferior, así como también el número de solicitudes de ayudas para el pago o de solicitantes de vivienda con protección oficial (en términos relativos). Esta circunstancia responde al hecho de que las dinámicas residenciales y los problemas de acceso a una vivienda en las áreas rurales son diferentes en relación con los municipios más poblados.

Igualmente es importante apuntar que los datos referentes al precio de la compra o del alquiler en aquellos municipios cuya población es inferior a 5000 habitantes no son representativos, puesto que el número de transacciones de compra de vivienda o el número de contratos de alquiler no son suficientes para dar una imagen fidedigna de la situación del mercado en dichos municipios.

Respecto a los datos de los precios de compra proporcionados por el Colegio de Registradores podemos observar que el primer municipio cuya población es inferior a 5000 habitantes es Lodosa. Para este municipio no se disponen de datos referentes a 2023. Conforme la población de los municipios va disminuyendo, la carencia de datos se incrementa, encontrándonos con municipios como Valle de Yerri/Deierri con una población de en torno a 1500 habitantes para los que no se disponen datos para ninguno de los años a analizar.

Lo mismo ocurre con los datos de los precios de alquiler tomados desde el Registro de contratos de arrendamiento de Navarra. Los municipios más poblados son los que concentran la mayor parte de los contratos de arrendamiento registrados. Los municipios de más de 5000 habitantes concentran más de tres cuartas partes de los contratos registrados formalizados durante los últimos cinco años.

Estos datos son importantes puesto que cuanto más pequeña es una muestra más imprecisión se tienen en los resultados. Debido a esto, se ha decidido establecer el umbral de 5000 habitantes como población mínima necesaria para que un municipio pueda declararse como zona de mercado residencial tensionado.

En Cataluña, comunidad autónoma precursora con la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, se estableció, que los municipios a declarar debían cumplir el requisito demográfico de contar con una población superior a 2.000 habitantes de acuerdo con los datos del padrón a fecha 1 de enero de 2023.

3.2.2 Evolución población y densidad población

Estudiar la evolución de la población en cada uno de los municipios navarros es fundamental puesto que el crecimiento poblacional es uno de los factores principales que ha impulsado la demanda de vivienda en nuestra región. Como en el resto del país, los flujos de población se concentran en las grandes áreas urbanas. En el caso de nuestra comunidad, la mitad de la población se concentra en Pamplona y comarca.

Si estudiamos la evolución de la población de los municipios que cumplen el requisito referente a la evolución del precio de compra o de alquiler y que cuentan con más de 5000 habitantes, 18 municipios crecen respecto a 2018 y 13 lo hacen por encima de la media relativa de la Comunidad Foral de Navarra. Barañain, con una población de aproximadamente 19500 habitantes, ha perdido en torno a un 3% de población en los últimos cinco años. A pesar de esto, se trata del municipio de la Comunidad Foral con mayor densidad de población. Destacar que, a excepción de Baztan, todos los municipios de más de 5000 habitantes tienen mayor densidad de población que la media relativa de Navarra.

3.2.3 Evolución del parque de viviendas principales

Anualmente, el Instituto de Estadística de Navarra (NASTAT) elabora la estimación del parque de viviendas para analizar el contexto de residencia de la población. Estima la cifra de viviendas existentes en Navarra, diferenciando las mismas por municipio y por ocupación y entre 'viviendas principales' y 'no principales'. Las 'viviendas principales' son aquellas destinadas a la residencia habitual y ocupadas de forma continuada por una o varias personas que residen de forma permanente y las 'no principales' aquellas que estando también destinadas a un uso de residencia habitual se encuentran vacías temporalmente o de forma indefinida, bien sea porque no se utilizan o porque se hace un uso estacional de las mismas (vacaciones, fines de semana, etc.).

Observando los datos para los municipios que cumplen el requisito referente a la evolución del precio de compra o de alquiler y cuya población es mínimo de 5000 habitantes, se observa que 15 municipios mantienen la evolución creciente de manera constante.

Entre los años 2018 y 2022 en parque de viviendas principales en Navarra ha incrementado en torno a 10.200 viviendas y más del 70% de ellas se ubican en los municipios de más de

5000 habitantes que cumplen con los requisitos marcados por la legislación vigente para ser considerados zonas de mercado residencial tenso.

4. Conclusiones: zonas tensionadas

La Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo del derecho a la vivienda en Navarra incluye un amplio abanico de medidas asociadas, entre otros objetivos, a tratar de garantizar el acceso a la vivienda a un precio asequible. Entre las mismas destacan las medidas específicas destinadas a las denominadas como “zonas tensionadas”.

La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo en ámbitos de actuación.

A fecha de redacción de este informe se ha constatado que un total de 21 municipios podrían ser potenciales zonas de mercado residencial tensionado si estudiamos la evolución de los precios de compra y de alquiler de las viviendas a lo largo de los últimos 5 años y el incremento del IPC en nuestra comunidad y establecemos el umbral mínimo de población en 5000 habitantes.

No obstante, es de vital importancia estudiar la realidad de dichos municipios a través de indicadores de población y socioeconómicos y de las necesidades y demanda de vivienda para contextualizar los datos obtenidos a través del Colegio de Registradores.

Esto no es solo necesario para determinar que municipios están verdaderamente tensionados, sino porque la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, por el derecho a la vivienda en Navarra en su artículo 97.2.b establece que la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado debe incluir estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

Es decir, los municipios que se declaren tensionados, deben contar con información sobre su población y las dinámicas de la misma, el parque de viviendas principales, demanda de vivienda etc. que respalden y refuercen la idea de que dichos municipios se encuentran tensionados.

A continuación, se presenta una tabla con los municipios de más de 5000 habitantes que cumplen el requisito 3 referente a la evolución del precio de compra el requisito y/o el requisito 4 referente a la evolución del precio de alquiler.

Municipio	Población (2023)	Incremento porcentual precios compra 2018 - 2023	Requisito 3 (evolución precio de compra)	Incremento porcentual precios alquiler 2018 - 2023	Requisito 4 (evolución precio de alquiler)
Pamplona/Iruña	205.762	35,94%	SI	28,14%	SI
Tudela	37.791	33,48%	SI	42,83%	SI
Valle de Egües/Eguesibar	22.121	19,72%	NO	62,42%	SI
Burlada/Burlata	20.865	71,52%	SI	36,25%	SI
Barañáin/Barañain	19.575	35,52%	SI	17,95%	NO
Zizur Mayor	15.715	19,74%	NO	43,75%	SI
Estella-Lizarra	14.195	27,58%	SI	23,73%	SI
Aranguren	12.517	21,46%	NO	55,38%	SI
Berriozar	10.919	64,18%	SI	38,46%	SI
Tafalla	10.698	8,17%	NO	40,41%	SI
Ansoáin/Antsoain	10.608	19,13%	NO	40,83%	SI
Villava/Atarrabia	10.067	37,43%	SI	27,38%	SI
Corella	8.629	18,68%	NO	60,85%	SI
Noáin (Valle de Elorz)/Noain (Elortzibar)	8.429	31,46%	SI	9,25%	NO
Cintruénigo	8.265	6,79%	NO	38,55%	SI
Baztan	7.831	27,04%	SI	137,93%	SI
Altsasu/Alsasua	7.590	-19,64%	NO	25,67%	SI
Huarte/Uharte	7.562	42,06%	SI	33,86%	SI
Berriplano/Berriobeiti	7.541	44,29%	SI	47,70%	SI
San Adrián	6.429	-1,67%	NO	95,56%	SI
Peralta/Azkoien	5.979	11,22%	NO	76,84%	SI

