



ZMT
TMZ

ZONA DE MERCADO TENSIONADO
TENTSIOPEKO MERKATUAREN ZONALDEA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Dirección General de Vivienda

ÍNDICE

1. Introducción.....	2
2. Marco jurídico.....	4
3. Justificación del cumplimiento de los requisitos para la declaración de los municipios como zona de mercado residencial tensionado.	5
a. Aspectos metodológicos.	5
b. Criterios territoriales y demográficos empleados en la identificación de los municipios a declarar como zona de mercado residencial tensionado.....	8
4. Análisis del mercado residencial en la Comunidad Foral de Navarra.	9
4.1. Análisis Sociodemográfico.	9
4.2. Caracterización básica del parque residencial.....	11
4.3. Caracterización del mercado residencial de vivienda de compraventa en los municipios.....	17
4.4. Caracterización del mercado residencial de alquiler en los municipios.....	20
4.5. Esfuerzo económico en la compraventa y alquiler de viviendas en la zona susceptible de ser declarada de Mercado Residencial Tensionada.	24
5. Municipios que cumplen los requisitos para ser declarados zona de mercado residencial tensionado.	27
6. Otros aspectos normativos.	27
6.1. Definición de gran tenedor de vivienda.	27
6.2. Índice de referencia de precios de alquiler de vivienda.	29
6.3. Medidas a implantar con la declaración de zona de mercado residencial tensionado.	29
7. Conclusiones.....	32

1. Introducción

La asequibilidad de la vivienda es una problemática que afecta de forma generalizada a muchos países europeos, aunque en España este problema es más grave, ya que se encuentra a la cola de Europa en cuanto al esfuerzo familiar que deben realizar las familias para pagar la vivienda. Así, en España las familias destinan, de media, el 38,1% de sus ingresos a pagar el alquiler privado, cuando la media europea está en un 25,1%. En el caso de Navarra, algunos municipios como Berriozar y Ansoáin destinan más del 30% de sus ingresos a pagar la renta de alquiler. Todo ello sin tener en cuenta el resto de gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda. En este sentido, de acuerdo a las previsiones que contempla el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, sociales y culturales no debería destinarse al pago de la vivienda más del 30% de los ingresos de las familias, incluidos los gastos que se derivan del mantenimiento de la misma.

Este problema se ha visto agravado por la tendencia inflacionista que han experimentado los precios de la vivienda en Navarra en la última década, tanto en compra como en alquiler, lo que ha comportado un aumento de los hogares con graves dificultades para satisfacer el coste de su vivienda. Si tomamos los últimos datos anuales publicados por el Colegio de Registradores de la propiedad y mercantiles de España a fecha de elaboración de esta memoria, referentes a 2023, el precio por metro cuadrado en la compraventa de vivienda ha incrementado respecto a 2022 un 13%, lo que hace que la Comunidad Foral de Navarra sea la región española con un mayor incremento en el precio de la vivienda. En este sentido, Navarra es la Comunidad donde más se ha incrementado el precio de la vivienda nueva en el último año, un 19,6%. Estos datos siguen la tendencia alcista de los precios de compraventa de vivienda en los últimos años. La misma tendencia siguen las rentas de arrendamiento en nuestra comunidad. Si tomamos los datos extraídos del Registro de contratos de arrendamiento de Navarra observamos que las rentas en nuestra región se han ido incrementando anualmente desde el 2019 entre un 3% y un 4% de media, con porcentajes mucho más elevados en los municipios susceptibles de ser declarados zona de mercado residencial tensionado, como se justifica en esta memoria.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que cuanto mayor es la brecha entre los ingresos disponibles y las rentas a pagar por las familias, mayor es el número de personas en situación de riesgo de exclusión residencial, lo cual deriva en la práctica necesidad de destinar mayor dotación presupuestaria para luchar contra este problema. De forma que, si se consigue mejorar la asequibilidad del mercado privado de alquiler también se contribuirá a facilitar el acceso a una vivienda de los colectivos más vulnerables, realizando un reparto más eficiente de las ayudas económicas de alquiler y las viviendas sociales.

Por este motivo, numerosos instrumentos internacionales y europeos exigen que los estados busquen mecanismos que faciliten la asequibilidad de las rentas de alquiler del mercado privado para las personas arrendatarias. En este sentido, es preciso traer a colación el informe de 28 de abril de 2021, de la Relatora Especial de la ONU, Leilani Farha, sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación en el que “recomienda que el Gobierno amplíe la oferta de viviendas asequibles para los hogares de bajos ingresos aumentando la oferta de vivienda pública, reforzando el

apoyo a los proveedores de viviendas comunitarias y proporcionando subvenciones para la construcción de viviendas asequibles. Hay que luchar contra la especulación inmobiliaria restableciendo la equidad en el mercado de la vivienda mediante una fiscalidad adecuada y mejorando en mayor medida la protección de los inquilinos”. Asimismo, es de subrayar que la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos/as reconoce que el acceso a una vivienda adecuada constituye un derecho fundamental y considera que una vivienda es asequible si el presupuesto restante de su inquilino/a es cuanto menos suficiente para atender otros gastos fundamentales para una vida digna. Además, destaca la necesidad de perfeccionar el indicador del índice de precios de la vivienda como herramienta de los estados para conseguir el objetivo de que la vivienda sea más asequible.

Para paliar estas deficiencias del mercado privado del alquiler, se han regulado sistemas de contención de rentas en países como Austria, Alemania, Suiza, Francia, Bélgica, República Checa, Dinamarca, Italia, Holanda, Suecia y Estados como Nueva York, California u Oregón.

En el caso de España, como herramienta para mitigar la problemática existente, se aprobó la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (Ley 12/2023), que contiene, entre otras, la regulación relativa para la identificación y posterior declaración de la zona definida como de mercado residencial tensionado. Concretamente, el artículo 18 de la referida Ley 12/2023 faculta a las Administraciones competentes en materia de vivienda a declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zona 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.

Dichas previsiones han sido incorporadas, a su vez, a nuestra normativa foral, concretamente, al artículo 97 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra (Ley Foral 10/2010). Dicho precepto regula el proceso y criterios a seguir para la declaración de zona de mercado residencial tensionado, así como el contenido que debe recogerse en la correspondiente memoria justificativa.

A estos efectos, y en atención al precitado artículo 97 de la Ley Foral 10/2010, la presente memoria tiene por objeto justificar, 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, el cumplimiento de los requisitos necesarios para poder declarar como única zona de mercado residencial tensionado el conjunto de veintiún municipios de la Comunidad Foral de Navarra, que incluyen: Pamplona / Iruña, Tudela, Valle de Egüés / Eguesibar, Burlada / Burlata, Barañáin / Barañain, Zizur Mayor / Zizur Nagusia, Estella-Lizarra, Aranguren, Berriozar, Tafalla, Ansoáin / Antsoain, Villava / Atarrabia, Corella, Noáin (Valle de Elorz) / Noain (Elortzibar), Cintruénigo, Baztan, Altsasu / Alsasua, Huarte / Uharte, Berrioplano / Berriobeiti, San Adrián y Peralta / Azkoien.

2. Marco jurídico

El marco jurídico de la presente memoria está constituido esencialmente por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda; la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, así como por el conjunto de normas y disposiciones vigentes en Navarra en materia de vivienda.

En cuanto al marco competencial, el artículo 44.1 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de reintegración y mejoramiento del Régimen Foral de Navarra le reconoce competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Para la elaboración de esta memoria el Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, ha analizado todos los datos estadísticos y ha evaluado 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 ha identificado los municipios susceptibles de ser declarados zona de mercado residencial tensionado, citados en el apartado 1.

Una vez realizado el trámite de información pública de esta memoria justificativa exigido por la normativa vigente, la declaración del ámbito territorial de los municipios correspondientes como zona de mercado residencial tensionado se adoptará mediante Orden Foral de la Consejera del Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, que será publicada en el Boletín Oficial de Navarra.

Posteriormente, dicha Orden Foral se comunicará al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, para que pueda emitir la correspondiente Resolución trimestral de la zona declarada de mercado residencial tensionado, que será publicada a su vez, en el Boletín Oficial del Estado. A partir de esta fecha, serán efectivas las medidas contenidas en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, para la zona declarada de mercado residencial tensionado, expuestas en el apartado 6.3 de la presente memoria, y que a modo de resumen son las siguientes:

- Conjunto de medidas incorporadas por las modificaciones realizadas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), con el objetivo de frenar el aumento de los precios de alquiler en el parque de vivienda libre, y contribuir así a mejorar la seguridad jurídica y la estabilidad en la tenencia de los hogares más vulnerables.
- Aprobación del plan de medidas específicas y cronograma propuesto a desarrollar en un periodo de 3 años, en estrecha colaboración y coordinación competencial con los Ayuntamientos afectados.
- Disposición de un programa específico elaborado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en colaboración con la Comunidad Foral de Navarra con la finalidad de financiar y adoptar medidas para incentivar la oferta de vivienda asequible, facilitando así el destensionamiento de la zona declarada de mercado residencial tensionado.

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.

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

a. Aspectos metodológicos

Como se ha expuesto en el apartado 1, es objeto de la presente memoria justificar el cumplimiento de los requisitos necesarios para poder declarar como zona de mercado residencial tensionado, considerando la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente.

En este sentido, para la declaración de una zona de mercado residencial tensionado, el artículo 97 de la Ley Foral 10/2010 exige el cumplimiento de alguno 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 30% 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 zona de mercado residencial 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

Para el cálculo de la evolución de los precios de los cinco años anteriores (2019, 2020, 2021, 2022 y 2023), metodológicamente ha de tomarse como año base la información del 2018 para calcular el incremento del primer año, el 2019 y así sucesivamente. Por ello, 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.

Los datos proporcionados por el Colegio de Registradores de España referentes al precio de compra de las viviendas se encuentran en el anexo 1.

2. Evolución del precio de alquiler de las viviendas

Para el cálculo de la evolución de los precios de alquiler de los cinco años anteriores (2019, 2020, 2021, 2022 y 2023), metodológicamente ha de tomarse como año base la información del 2018 para calcular el incremento del primer año, el 2019 y así sucesivamente. Para ello se ha obtenido la renta de la vivienda de alquiler a partir del Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra complementada con los datos catastrales referentes a los metros cuadrados de las viviendas. El Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra ha sido sometido a un proceso de

normalización del mismo, eliminando datos duplicados, casos atípicos o presuntamente erróneos. Igualmente, se ha cruzado el fichero normalizado con el correspondiente a arrendamiento de vivienda protegida, eliminando los correspondientes a ésta última. Respecto a la obtención de datos estadísticos en relación con el territorio, se determinó esta variable a partir de la geolocalización de la referencia catastral del inmueble vinculándola así con el nombre del municipio del nomenclátor.

Se han calculado tanto la media como la mediana de las rentas de alquiler de las viviendas en euros por metro cuadrado de los años 2018 a 2023.

Los datos obtenidos del Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra se encuentran en los anexos 2.1 y 2.2.

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.

<https://nastat.navarra.es/es/recursos/calculadora-ipc>

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 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 y el artículo 97.3.a de la Ley Foral 10/2010, sobre las condiciones de asequibilidad a la vivienda, las cuales se deben calcular teniendo en cuenta los ingresos netos de los hogares. 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 12/2023 se han llevado a cabo con información estadística del año 2022.

https://nastat.navarra.es/es/tablas_powerbi/-/tag/estadistica-renta

5. Cálculo de la hipoteca

El cálculo de la hipoteca se ha realizado a partir de los datos del importe medio de los créditos hipotecarios contratados por compraventa de vivienda por municipio en euros proporcionados por el Centro de Procesos Estadísticos (CPE) del Colegio de Registradores de España, con una duración media de 24 años (duración media de los créditos hipotecarios contratados por compraventa de vivienda durante el año 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). Se ha tomado como periodo de referencia el año 2022 puesto que el último dato publicado por el Instituto Navarro de la Estadística referente a la renta media por hogar es de dicho año.

Los datos proporcionados por el Colegio de Registradores de España referentes al importe de crédito hipotecario contratado por compraventa de vivienda se encuentran en el anexo 4.

<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=24458&L=0>

https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productos/servici/relacionados/tiposintereses/guia-textual/tiposinteresesrefe/tabla_tipos_referencia_oficiales_mercado_hipotecario.html?ancho=8aeca28a79e17710VgnVCM10000064de14acRCRD

6. 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 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 12/2023 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.

https://nastat.navarra.es/es/tablas_powerbi/-/tag/encuesta-presupuestos-familiares

b. Criterios territoriales y demográficos empleados en la identificación de los municipios a declarar como zona de mercado residencial tensionado

Se debe tener en consideración las particularidades que presentan los municipios según la población que albergan. En los municipios con menor población, 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 actualmente, con los datos de los cuales se dispone respecto al precio de la compra o del alquiler en aquellos municipios cuya población es inferior a 5.000 habitantes, no se obtienen resultados suficientemente 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 se observa que, 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 1.500 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 5.000 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 5.000 habitantes como población mínima necesaria para que un municipio pueda declararse como zona de mercado residencial tensionado.

Por ello, se ha considerado procedente incorporar este criterio de eficiencia a la hora de llevar a cabo este primer esfuerzo en el análisis y la posible declaración de zona de mercado residencial tensionado. Y, por ende, se ha optado por el análisis de los municipios de Navarra de mayor tamaño, aquellos que a 1 de enero de 2023 presentan en el padrón municipal más de 5.000 habitantes, lo que supone que del análisis del 7,72% de los municipios se abarca a cerca del 68% del conjunto de la población navarra.

4. Análisis del mercado residencial en la Comunidad Foral de Navarra

4.1. Análisis sociodemográfico

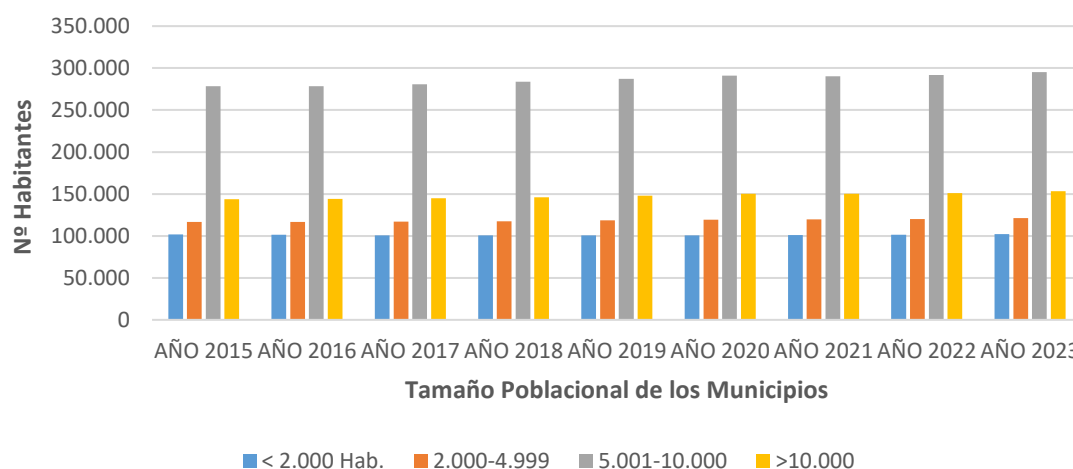
A pesar de no haber recuperado el ritmo de crecimiento poblacional que tuvo con anterioridad a la crisis financiera e inmobiliaria del año 2007, ritmo que desde entonces se fue desacelerando hasta el parón poblacional de los años 2014 y 2015, la Comunidad Foral de Navarra ha ido recuperando paulatinamente su ritmo de crecimiento, brevemente interrumpido por la pandemia del coronavirus en 2020, hasta alcanzar su máximo histórico de población en 2023, con 671.743 habitantes empadronados.

Entre 2015 y 2023 la población de la Comunidad Foral se ha incrementado en 31.270 habitantes, es decir un 4,88 % en todo el periodo. Al igual que en el periodo de crecimiento demográfico anterior el crecimiento de los últimos 8 años guarda estrecha relación con un positivo saldo migratorio, basado en el flujo de inmigrantes procedentes tanto de otras comunidades autónomas del estado español como del exterior que ha superado ampliamente la pérdida de población residente en la comunidad autónoma que ha emigrado tanto a otras zonas de España como a otros países y, por supuesto, ha compensado ampliamente el tradicionalmente reducido o incluso negativo crecimiento natural que ha venido caracterizando en las últimas décadas la dinámica demográfica de Navarra. Todo ello ha dado lugar a cierto rejuvenecimiento de la pirámide poblacional, si bien el envejecimiento de la población sigue caracterizando la demografía navarra.

Al igual que viene sucediendo desde hace décadas, la distribución del crecimiento demográfico de la Comunidad Foral es bastante desigual, concentrándose territorialmente en los municipios del Área Metropolitana de Pamplona y de los municipios que ejercen una centralidad funcional como cabeceras comarcales y/o de sus subáreas, presentando un nivel bastante más débil, incluso decrecimiento, el resto de municipios, es decir en los núcleos rurales que ejercen funciones secundarias en el sistema urbano de la Comunidad, que además se caracterizan por su menor accesibilidad, lo que ha dado lugar en el tiempo a un vaciamiento progresivo de dichas zonas conformando las actuales áreas que presentan un riesgo de despoblación significativo.

El examen del crecimiento demográfico de los municipios navarros en función del tamaño de los mismos corrobora lo ya afirmado, o sea, que aquellos que tienen un mayor o mediano tamaño son los que justifican el crecimiento demográfico del conjunto de la Comunidad Foral. Así, los 12 municipios que en 2015 superaban los 10.000 habitantes en el año 2023 justificaron el 71 % de los 31.270 habitantes en que se incrementó el padrón de habitantes de la Comunidad Foral, con un saldo conjunto de crecimiento del 5,6%. Por su parte, los 9 municipios de tamaño intermedio, entre 5.000 y 10.000 habitantes, sumaron al incremento poblacional de Navarra un 13% de habitantes, con un saldo conjunto de crecimiento del 6,6%. Sin embargo, los 40 municipios del segmento inferior a aquel, los del segmento entre 2.000 y 5.000 habitantes, aportaron prácticamente el mismo incremento, el 15%, a partir de un saldo conjunto del 3,8%. Por su parte, los 211 municipios menores de 2.000 habitantes, no hicieron prácticamente ninguna aportación al crecimiento de la población de Navarra, pues en su conjunto no crecieron, siendo su saldo de crecimiento conjunto en dicho periodo del 0%.

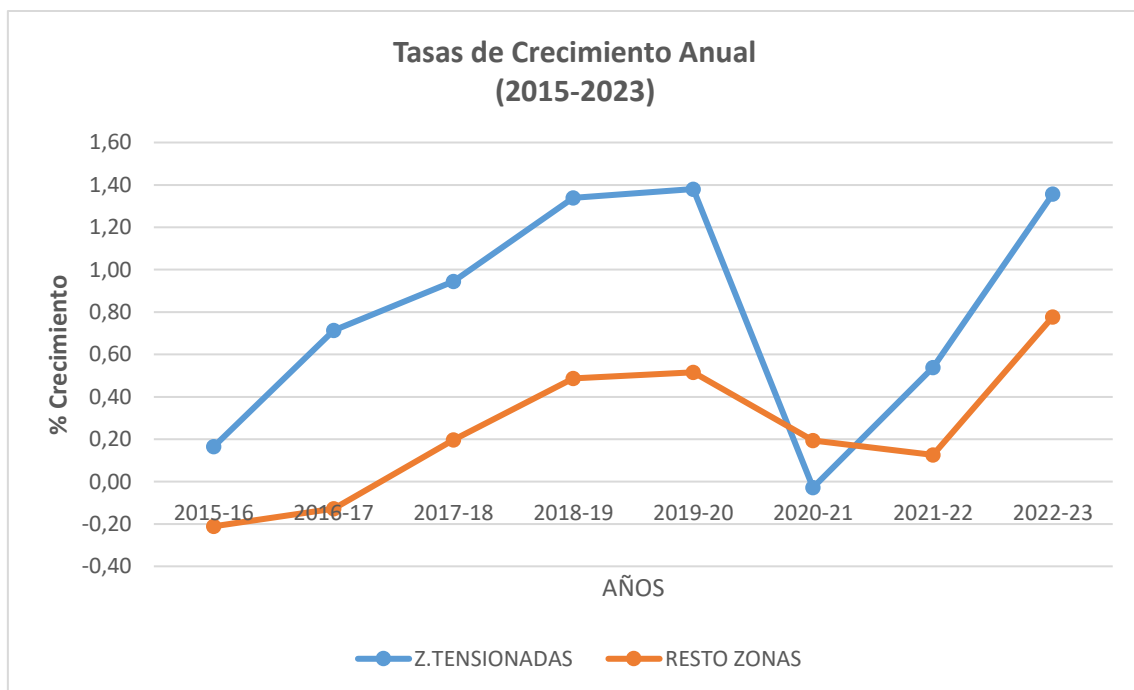
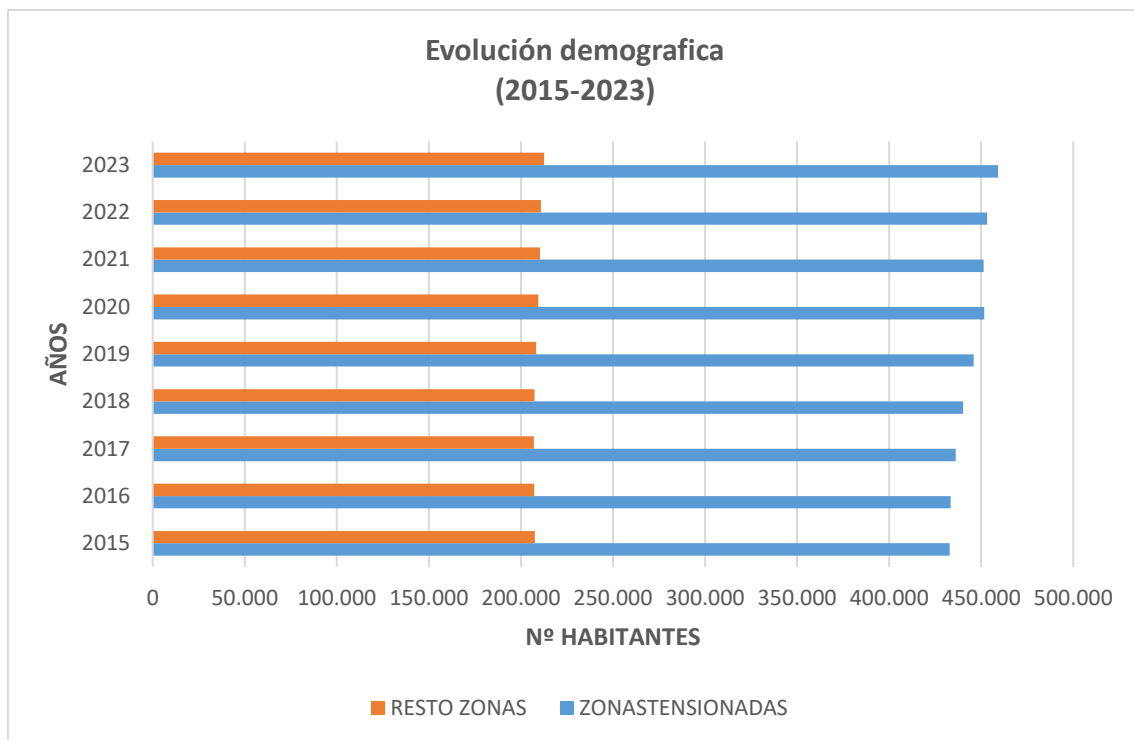
Evolución demográfica según el tamaño de los municipios (2015-2023)



La reflexión anterior es extensible a los veintiún municipios navarros que viven actualmente una situación grave de tensión en sus mercados residenciales, de compraventa y/o alquiler, todos ellos por encima de los 5.000 habitantes. En 2015 sumaron 432.832 habitantes empadronados, lo que representaba el 67 % de la población navarra, y ocho años después, en 2023, sumaban 26.256 habitantes más, incrementando su peso demográfico en un 1 % más en la Comunidad Foral.

Todo ello como resultado del crecimiento mantenido por 17 de los municipios, entre los que destacan Aranguren, Berrioplano, Berriozar, Burlada, Huarte, Valle de Egüés y Corella, que presentan saldos de crecimiento para todo el periodo superiores al 10 %. En el caso de Aranguren, Burlada y Huarte se trata de los municipios de la Comarca de Pamplona en los que más ha contribuido su saldo migratorio interior al crecimiento demográfico, tanto desde otros municipios de la propia Comarca como desde el resto de Navarra, mientras que en el caso de Berrioplano, Berriozar y Valle de Egüés, el incremento demográfico se explica mayoritariamente por el positivo saldo migratorio del exterior de Navarra, bien de otras comunidades autónomas, bien de población extranjera. Y, finalmente en el caso de Corella, se trata de uno de los municipios riberos que más ha incrementado su población por el importante saldo migratorio de la población extranjera. En todos los casos, salvo en Corella, ha habido desarrollos urbanísticos importantes que han acompañado, en mayor o menor grado, al crecimiento demográfico.

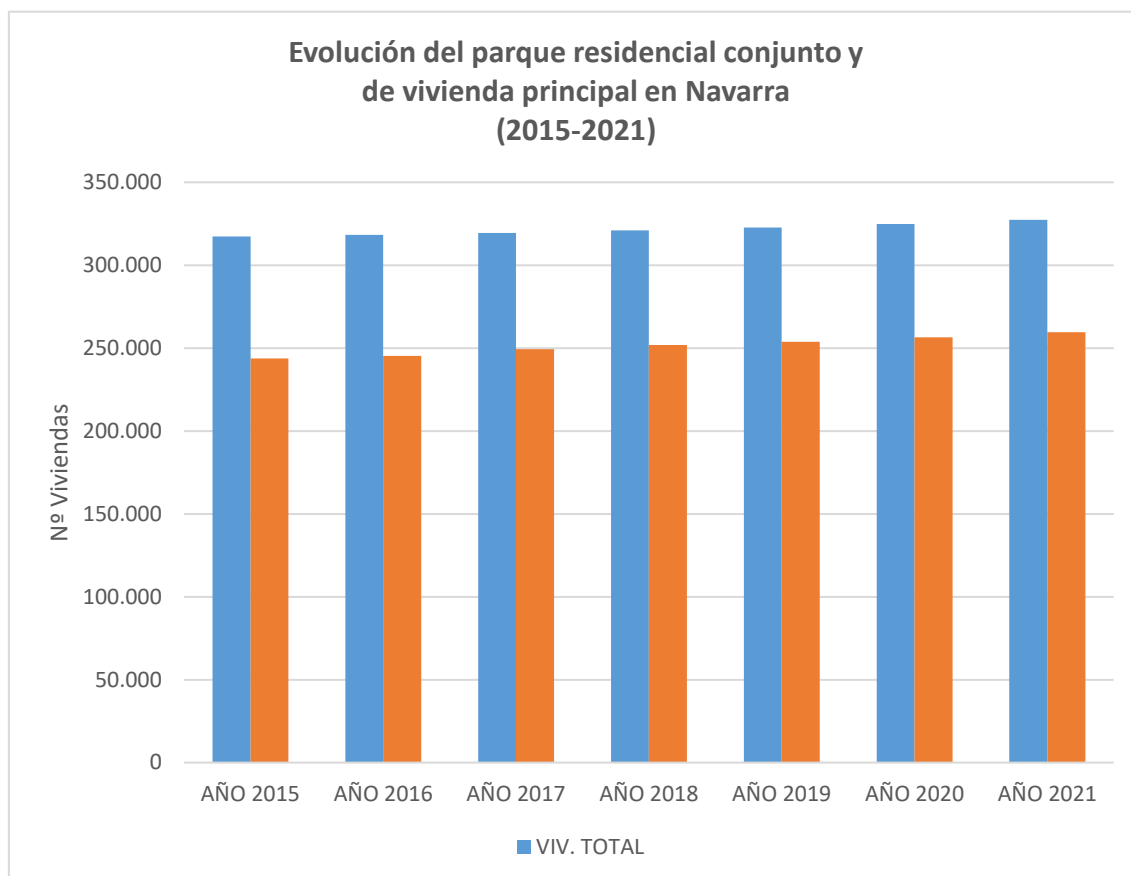
Por el contrario, en tres municipios, Ansoáin, Tafalla y Villava, se produce una pequeña pérdida demográfica durante el periodo de referencia, entre el 1 y 2% de la población empadronada en 2015, mientras que en Barañain la pérdida llega a superar el 4% en el conjunto del periodo. En todos ellos, el saldo migratorio resulta negativo, especialmente en relación al saldo migratorio interior de Navarra.



4.2. Caracterización básica del parque residencial

Según los datos de los Censos de Población y Viviendas del INE, la Comunidad Foral de Navarra contaba en el año 2021 con un parque de 330.837 viviendas, de las que 256.185 estaban destinadas a vivienda principal, es decir un 77,4%, y el resto a viviendas secundarias o vacías. El Censo de Población y Vivienda anterior, del año 2011, contabilizaba un parque total de 308.600 viviendas, que había aumentado en 22.237 unidades, o sea un 7,2%. Ahora bien, el número de viviendas principales aumentó en 7.590 unidades, cifra más reducida que el saldo del conjunto del parque residencial en términos absolutos, lo que muestra la pérdida de peso relativo del

parque principal de 2021 respecto al parque total y refleja que la mayor parte del incremento fue absorbido por el crecimiento de la vivienda secundaria y vacía. En este sentido, las diferencias del Censo de Viviendas de 2021 con los datos de viviendas en el conjunto de Navarra obtenidos a partir del Catastro de Navarra del mismo año no muestran diferencias significativas, tan solo de un 1% menos de unidades para el parque residencial total y de un 0,1% más para el parque de viviendas principales.

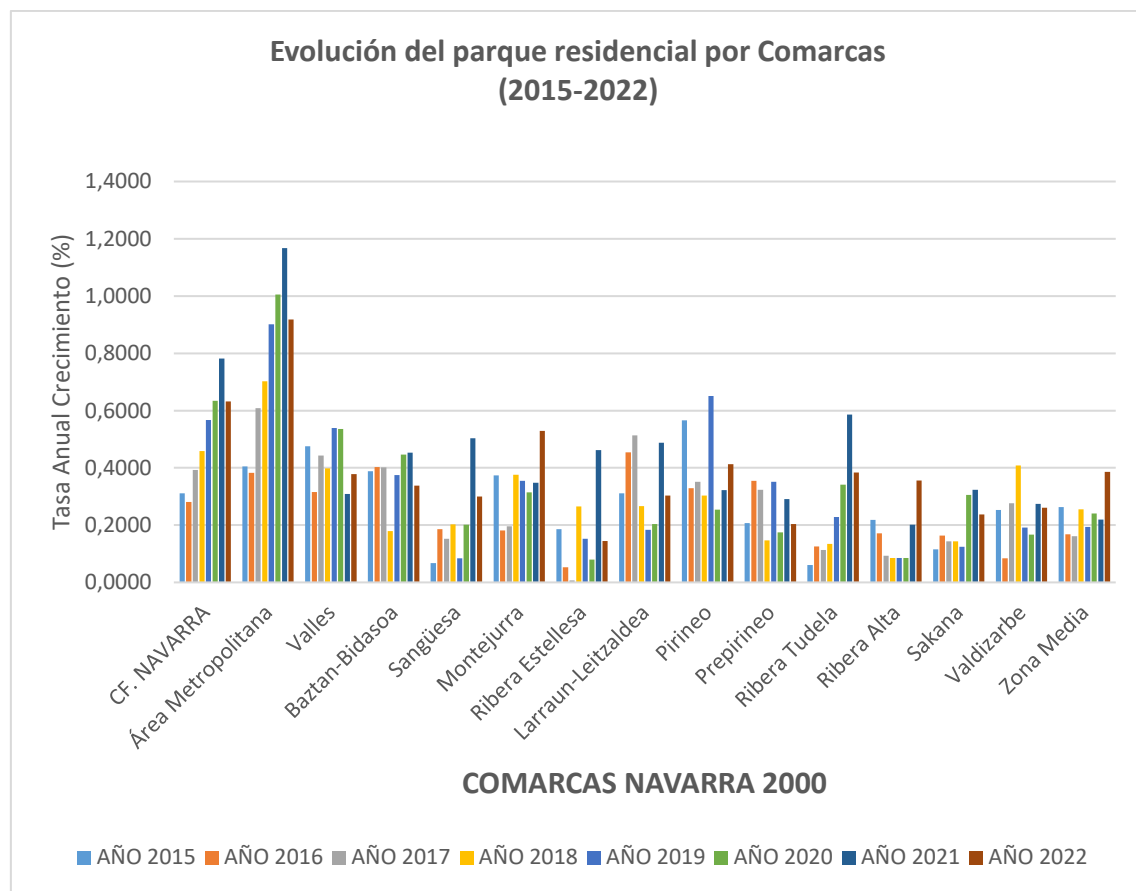


La comparativa del crecimiento demográfico y residencial durante el periodo 2015-2022 permite comprobar un crecimiento casi idéntico entre ambos cuando se hace referencia al parque residencial total, de 3,8% para el parque y del 3,7% para la población. Sin embargo, la diferencia resulta amplia cuando la comparativa se realiza entre el parque de viviendas principales y el conjunto del parque, correspondiendo a aquellas que han tenido un incremento de casi el doble que, el segundo. Esto refleja el aumento de la presión demográfica sobre el parque destinado a satisfacer las necesidades de vivienda durante los últimos siete años.

El análisis por comarcas, en base a la información del NASTAT en 2021 deja patente, en primer lugar, la concentración de las unidades residenciales, tanto en su conjunto como en lo relativo a la vivienda principal, en la Comarca de Pamplona, que reunió la mitad del parque residencial total y el 55% del parque de vivienda principal, seguida de la Ribera de Tudela, con un 13% del total, seguidas de las comarcas de Montejurra, Ribera Estellesa y la zona Media.

Como segundo aspecto destacable se constata también la desigual distribución del crecimiento del parque de viviendas entre las distintas comarcas, con diferencias notables si se hace referencia al conjunto del parque residencial o si se hace al del parque de viviendas principales.

En el primer caso, la Comarca de Pamplona presenta un saldo porcentual en el periodo 2015-2022 muy por delante del resto de comarcas, concretamente un 5,8%, casi el doble que el conjunto de la Comunidad Foral, que se incrementó en un 3,8 %, mientras que el resto de comarcas incrementaron sus respectivos parques por debajo de la media foral, si bien el Pirineo y Los Valles Cantábricos son los que más se aproximaron a la misma. En relación al crecimiento del parque de viviendas principales fueron 4 (Prepirineo, Comarca de Pamplona, Valles Cantábricos y Montejurra), las comarcas que superaron en casi 2-3 puntos de diferencia el incremento alcanzado en el parque residencial por la Comunidad Foral (6,5%), quedando el resto de comarcas por detrás, incluso en algún caso como en el Pirineo o Prepirineo que han conocido una reducción o estancamiento de sus respectivos parques de viviendas principales.



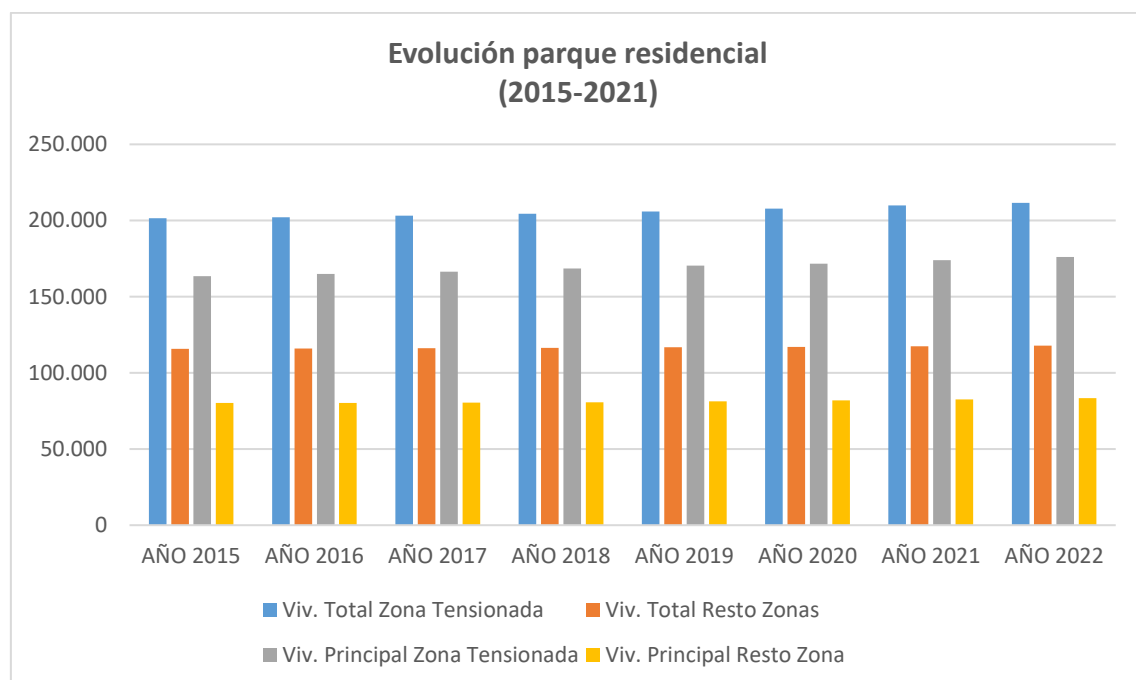
Pormenorizando el análisis a nivel municipal, 35 de los 272 municipios de Navarra han visto incrementar su parque total de viviendas en el periodo 2015-2021 por encima de lo que lo ha hecho el conjunto de la Comunidad Foral. De ellos solo 6 (Aranguren, Berriozar, Burlada, Huarte, Pamplona y Zizur Mayor) superaron un incremento de 50 viviendas en sus parques, todos ellos pertenecientes a la Comarca de Pamplona, sumando un incremento conjunto de 8.383 viviendas, es decir el 69% del incremento de toda Navarra.

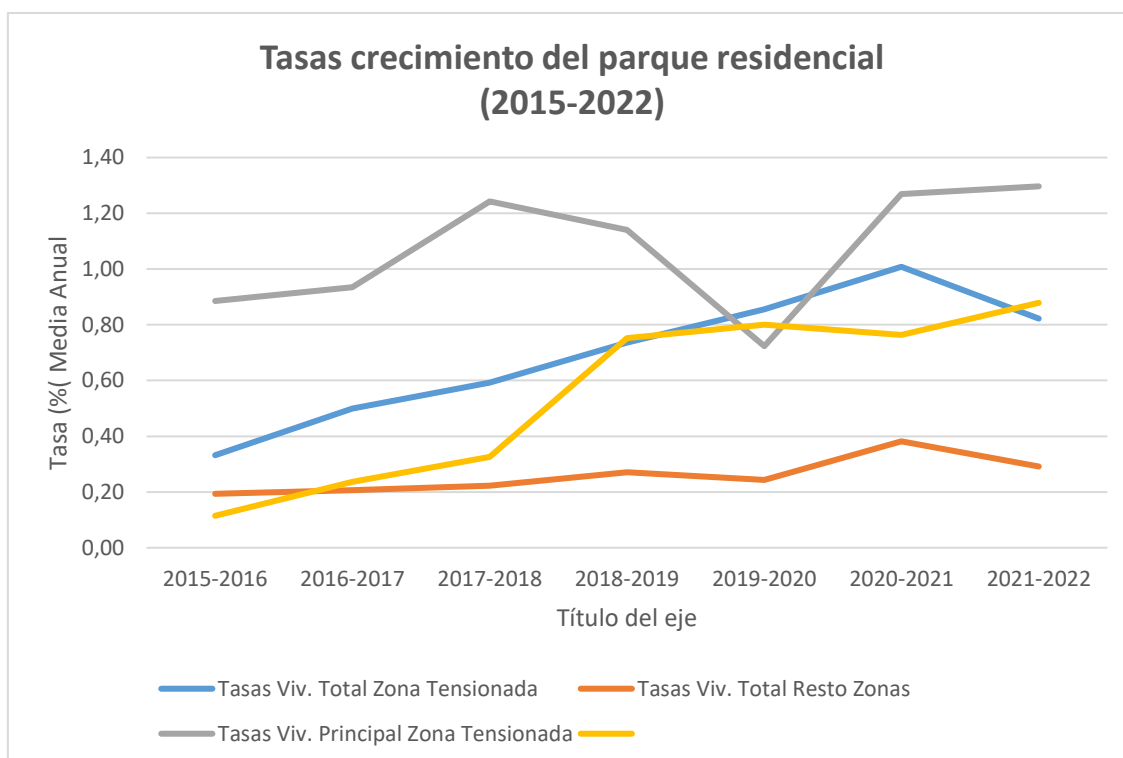
Si la referencia de la evolución del parque residencial es la de las viviendas principales el resultado apunta a una mayor participación de municipios en el crecimiento del conjunto del parque, en concreto 69 de los 272 municipios de la Comunidad que superaron el crecimiento del conjunto de la Comunidad Foral (6,5%) que, como se ha apuntado, resultó inferior al

crecimiento del conjunto del parque residencial principal en el periodo considerado. En este contexto, el protagonismo del crecimiento se repartió entre un número mayor de municipios que en el caso del parque de viviendas totales, en concreto entre veintidós municipios, cuyo saldo superó las 50 viviendas y que sumaron un total de 11.290 viviendas o lo que es igual un 75,5 % del parque total. La mitad de dichos municipios forman parte de la Comarca de Pamplona y participan en un 85% de dicho incremento, destacando nuevamente los seis ya señalados.

Si se pone la atención en los 21 municipios mayores de 5.000 habitantes que integran la zona de mercado residencial tensionado se puede apreciar que son ellos los que justifican tanto el incremento del parque total residencial de la Comunidad Foral entre 2015 y 2022, con un saldo de 9.968 viviendas que representan un 82,5% del incremento conjunto. La tasa media anual de crecimiento durante el periodo para dicha zona fue del 0,69% frente a tan solo el 0,26% para el resto de municipios.

El resultado es muy similar para la evolución que presenta el parque de viviendas principales en el mismo periodo, si bien el incremento de unidades residenciales es mayor, 12.648 en la zona de mercado residencial tensionado y 3.154 viviendas en el resto de municipios, lo que supone una aportación al incremento del parque navarro de viviendas principales del 80% y el 20% respectivamente, con unas tasas medias anuales de crecimiento del 1,07 % en la primera que duplica a las segundas (0,55%).





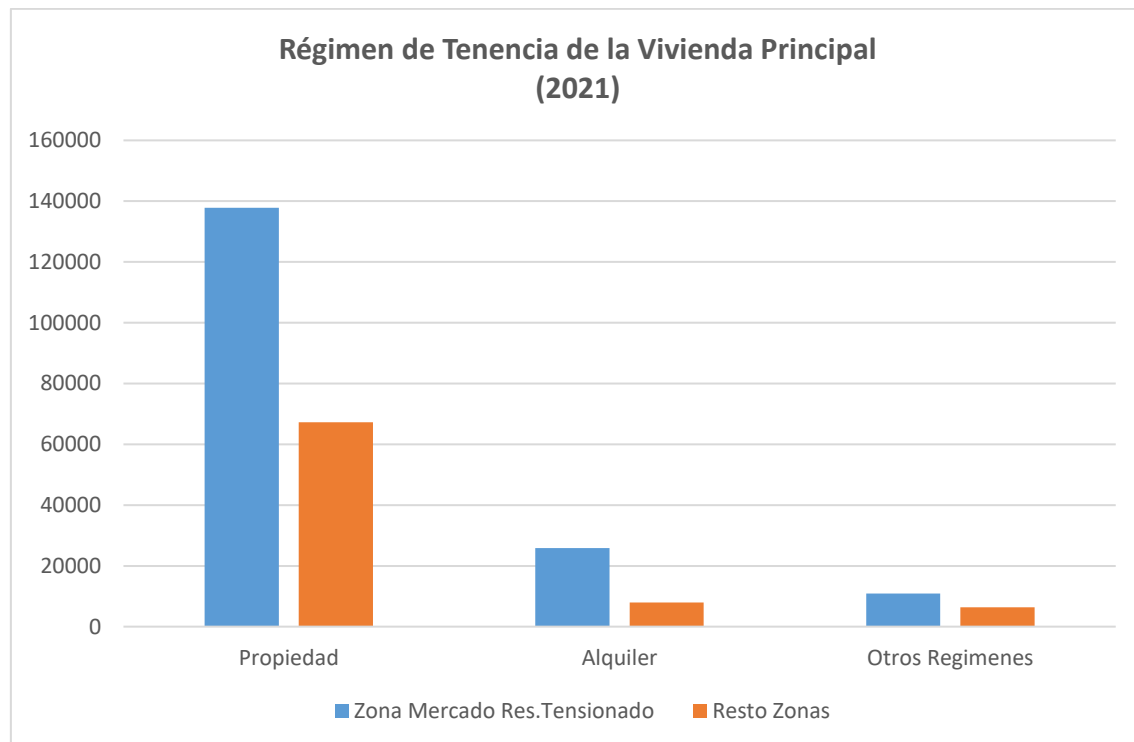
Cabe destacar la gran diferencia existente en el porcentaje que representan las viviendas principales dentro del conjunto del parque residencial entre la zona de mercado residencial tensionado y el resto de municipios, si bien hay que señalar que dichas diferencias se aprecian también entre algunos de los municipios de la propia zona de mercado residencial tensionado. En concreto, el porcentaje que representan las viviendas principales dentro del parque residencial de la zona de mercado residencial tensionado fue en 2015 del 81% y en 2022 se incrementó hasta el 83%, frente al 69-71% que representaban dichas viviendas principales en el resto de municipios, para esos dos años, lo que connota una menor utilización del parque residencial para los destinos temporales –estacionales, turísticos- y de viviendas vacías, a la vez que una mayor presión de la población sobre la vivienda permanente en la zona de mercado residencial tensionado.

Nuevamente en la mayor ocupación permanente de las viviendas de la zona de mercado residencia tensionado se produce en la Comarca de Pamplona. De los 14 municipios de la misma que integran la zona de mercado residencial tensionado solo 1 de ellos, Huarte, queda por debajo del nivel de ocupación medio de dicha zona, llegando incluso alguno de ellos, Ansoáin, Aranguren y Valle de Egüés, a superar el 90%, tanto en 2015 como en 2022. Del resto de municipios que conforman la zona de mercado residencial 4 de ellos (Alsasua, Estella, San Adrián y Tudela), superan también ligeramente la media de la zona, quedando el resto por debajo, entre los que destaca Baztan con una tasa de ocupación de la vivienda principal del 66%, justificado por la importante presencia de vivienda secundaria y vacía.

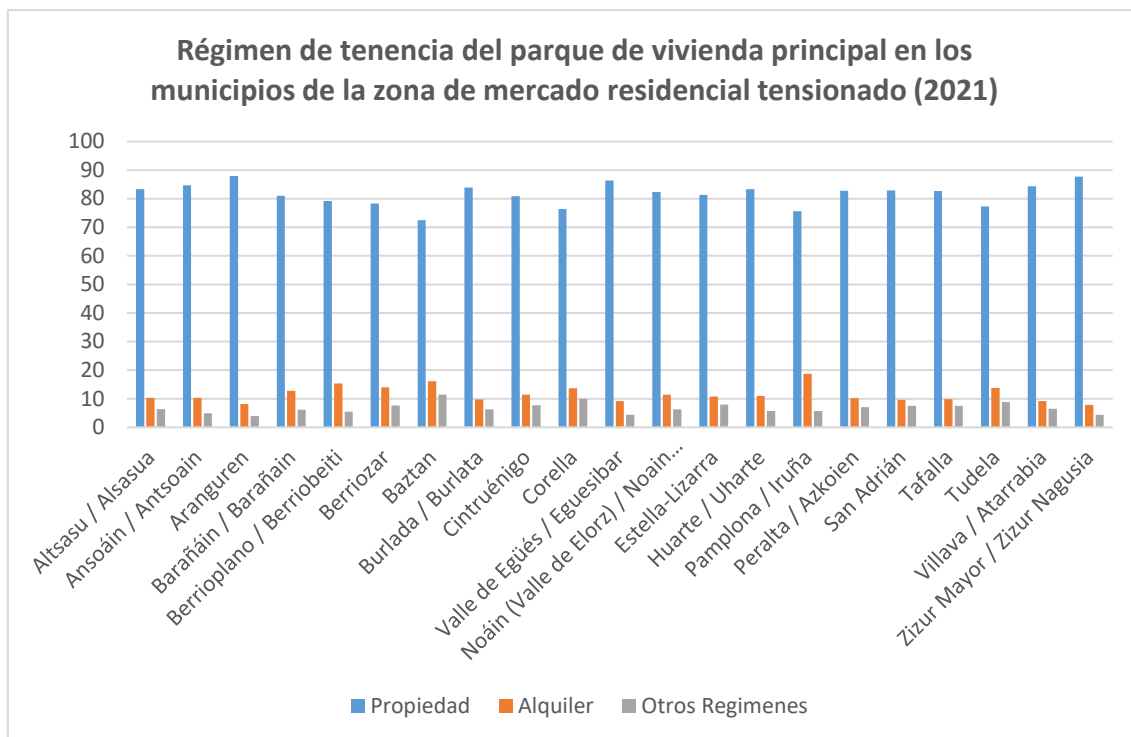
De los municipios no incluidos en la zona de mercado residencial tensionado tan solo 24 de los 251 integrantes del grupo superan la media de ocupación de viviendas principales de la zona de mercado residencial tensionado. De ellos, 7 pertenecen a la Comarca de Pamplona y 6 a la de Tudela, siendo el resto, en la mayoría de los casos municipios menores de 2.000 habitantes pertenecientes al resto de comarcas.

Al margen de otras características relacionadas con la antigüedad, tipología constructiva de la vivienda, dotaciones y servicios de las mismas o estado de la vivienda, el Censo de Viviendas del INE aporta un elemento para el que no presenta información el NASTAT y resulta importante a efectos de encuadrar el mercado residencial de la vivienda, en concreto el que tiene que ver con el régimen de tenencia de la vivienda principal. Un total de 205.029 viviendas principales censadas en 2021 en la Comunidad Foral gozaban del régimen de propiedad, o sea un 80% de las mismas, 33.759 en régimen de alquiler, un 13 %, y 17.397 de viviendas cuentan con otro régimen de tenencia, un 7%.

En este contexto, la presencia mayoritaria del régimen de propiedad se extiende al conjunto del parque de viviendas principales, tanto de la zona de mercado residencial tensionado como la que no lo es. Si bien la zona de mercado residencial tensionado presenta una menor proporción que la del resto de municipios y, al contrario, aquélla presenta una mayor presencia de viviendas en alquiler que éstas. En el resto de regímenes de tenencia existe prácticamente igualdad entre ambas zonas. De esta forma, en virtud del Censo de 2021, la zona de mercado residencial tensionado con 137.796 viviendas en régimen de propiedad, que representan el 79% de su parque de viviendas principales, mientras que, las 25.830 viviendas en alquiler, representan el 15% del parque ambas en la zona de mercado residencial tensionado.

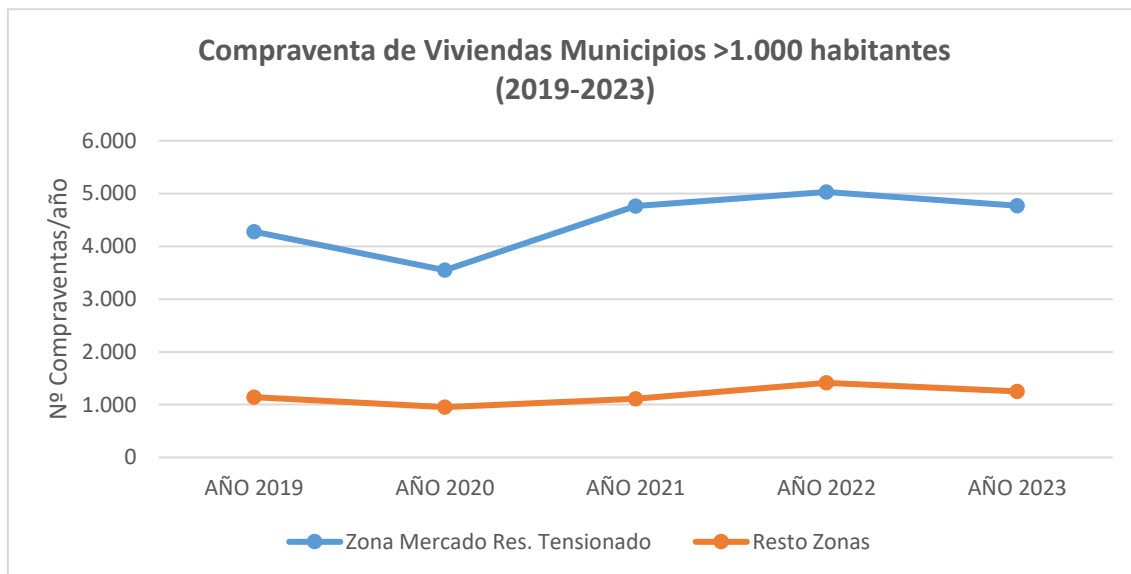


Destacan en la zona de mercado residencial tensionado tres municipios por debajo del porcentaje de viviendas en propiedad alcanzado por el conjunto, Baztan (72%), Pamplona (76%) y Tudela (77%), y por encima del mismo Aranguren (88%), Valle de Egüés (86%) y Zizur Mayor (88%). En relación al régimen de alquiler, destacan por el reducido peso del mismo, además de los tres anteriores, Burlada, San Adrián, Tafalla y Villava, todos ellos por debajo del 10% de su parque residencial de viviendas principales.



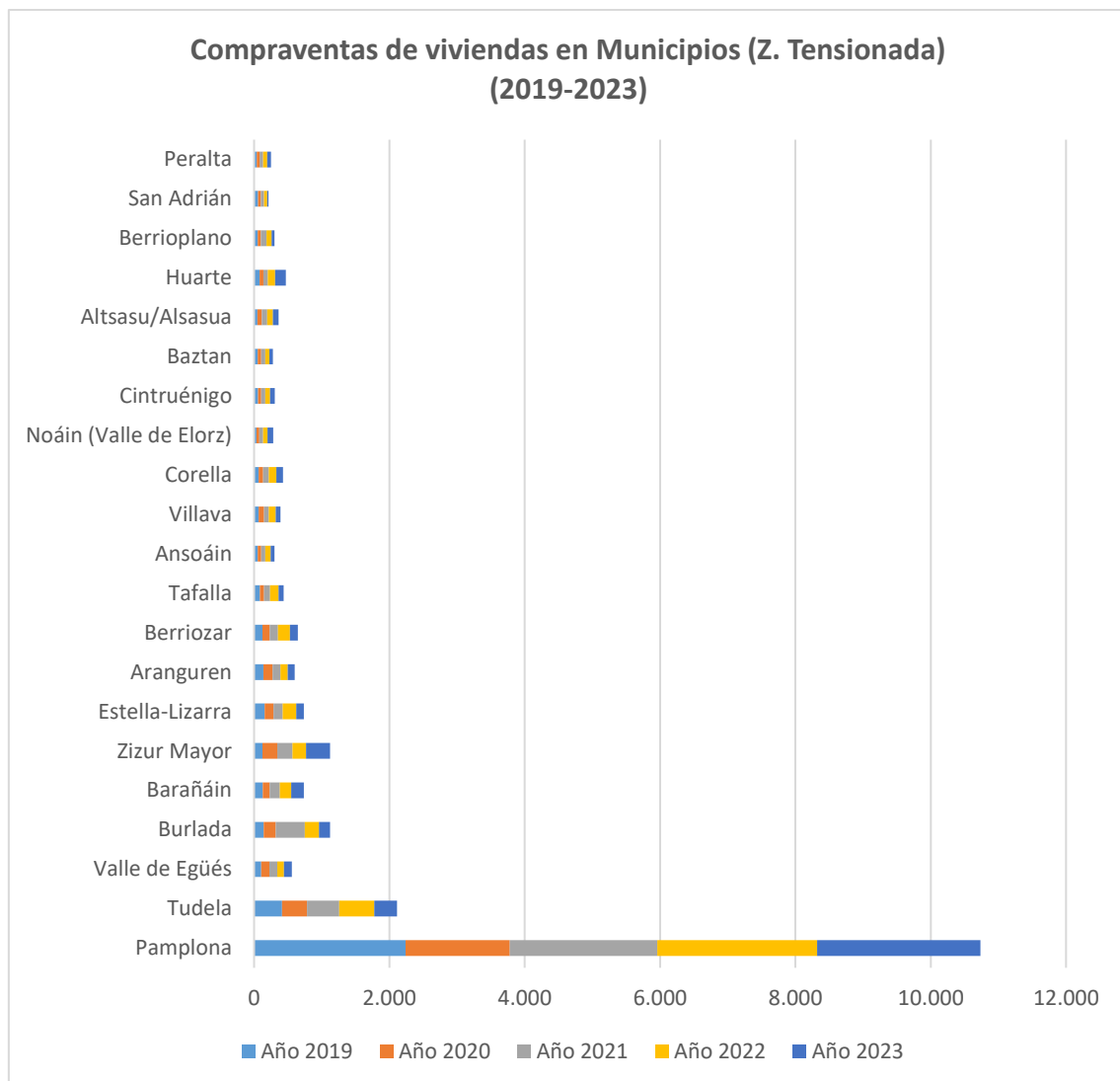
4.3. Caracterización del mercado residencial de vivienda de compraventa en los municipios

La evolución del número de compraventas de viviendas en la Comunidad Foral durante el último periodo (2019-2023) no ha seguido una tendencia continua, tal y como reflejan las cifras correspondientes a los municipios mayores de 1.000 habitantes proporcionadas por el Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad. Tras la negativa trayectoria seguida hasta entonces durante todo el periodo 2007-2015 por la crisis financiera derivada del estallido de la burbuja inmobiliaria, el mercado inmobiliario residencial de Navarra inicia una lenta recuperación interrumpida con el paréntesis de la pandemia del COVID 19 para remontar titubeante hasta la actualidad. En 2019 se registró la cifra de 5.419 compraventas de viviendas, cifra que consiguió su máximo tres años después con 6.442 compraventas, para caer posteriormente a las 6.235 del año 2023.



De los 83 municipios con más de 1.000 habitantes los 21 mayores de 5.000 habitantes, que a su vez se corresponden con el total de municipios que integran la zona de mercado residencial tensionado, registraron un total de 3.389 compraventas de vivienda en 2023, frente a las 802 registradas en el resto de municipios, es decir un 81% del total. Dicha cifra, supone un retroceso del 11% respecto al año anterior en número de operaciones registradas, frente al 14% de caída que se produce en el conjunto de Navarra o al 25% que se da en el resto de municipios.

La evolución de las compraventas en los municipios integrantes de la zona de mercado residencial tensionado resulta muy dispar en el lustro reciente. Lideran porcentualmente el crecimiento de compraventas Noáin (Valle de Elorz) y Huarte, con saldos para el periodo 2015-2023 que superan ampliamente al 50%, no debiendo desdeñar tampoco el resultado de compraventas registrado en los municipios de Barañáin, Cintruénigo y Peralta, para los que el incremento alcanzado se sitúa para todo el lustro entre el 25 y 50%. Por el contrario, la reducción de compraventas en las cabeceras y subcabeceras comarcales de Estella, Tudela, Tafalla y San Adrián, así como Aranguren resulta notable, con caídas entre 2015 y 2023 del 25% al 50 %.



Los precios medios de compraventa €/m² en los municipios de la zona de mercado residencial tensionado no solo se sitúan por encima de los alcanzados en los municipios del resto de municipios de Navarra, sino que además vienen creciendo en los últimos años por encima de lo que lo hacen éstos.

En el año 2023 siete municipios pertenecientes a la Comarca de Pamplona que formarán parte de la zona de mercado residencial tensionado han superado los 2.000 €/m², destacando entre ellos los precios medios alcanzados en Pamplona, Huarte, Valle de Egüés, Aranguren y Berrioplano por encima de los 2.300 €/m², quedando ligeramente por debajo Burlada, Barañáin, Zizur y Berriozar. El resto de municipios de la zona de mercado residencial tensionado se sitúa por debajo de dichos precios, en su práctica totalidad entre los 1.000 y 1.500 €/m², quedando tan solo San Adrián por debajo de los 1.000 €/m².

Por su parte, los municipios no incluidos en la zona de mercado residencial tensionado, en su práctica totalidad, presentan un nivel de precios medios entre los 1.000 y 1.500 €/m² durante el año 2023. Tan solo en algunos casos se superan dichas cifras, Cizur Menor, Bera, Ayegui, Lesaka y Etxarri Aranzatz.

La evolución de los precios medios de la compraventa pone de manifiesto la generalizada e importante subida de precios que ha acontecido en el periodo 2019-2023, especialmente en los municipios de la zona de mercado residencial tensionado, si bien el incremento no es en absoluto homogéneo entre los distintos municipios ni tampoco lo es entre los diferentes trimestres del año, según los datos proporcionados por el Colegio Oficial de Registradores de España. Así, en tan solo cuatro años 11 de los 17 municipios de la zona de mercado residencial tensionado en los que se realizaron transacciones de compraventas entre el 1er trimestre de 2019 y el 1er trimestre de 2023 superaron el 20% de incremento de sus precios medios, destacando con crecimientos superiores al 50% Berriozar, Corella y Huarte. Los menores crecimientos correspondieron a Burlada, Aranguren, Cintruénigo y Alsasua, todos por debajo de 10%.

4.4. Caracterización del mercado residencial de alquiler en los municipios

La caracterización del mercado de alquiler de vivienda libre en los municipios de Navarra toma como referencia básica de información los datos del Registro de arrendamiento de viviendas del Gobierno de Navarra.

Más en concreto, la información objeto de análisis se obtiene de los 13.324 contratos registrados cuyos años de formalización corresponden al periodo 2018 y 2023.

El análisis se ha llevado a cabo para el conjunto de municipios de la Comunidad Foral en los que se ha dispuesto de información sobre contratos de alquiler formalizados en el periodo señalado, en concreto 184 municipios, de los 272 municipios con que cuenta Navarra, si bien la disponibilidad de información completa (información renta mensual para todo el periodo) para calcular los indicadores de renta de alquiler (esfuerzo económico de los hogares y evolución de precios) para los años 2018-2023 solo se produce en 66 casos, en los que están incluidos la totalidad de municipios con más de 2.000 habitantes. Como variables estadísticas para el cálculo de los indicadores de los municipios susceptibles de ser incluidos o no en la zona de mercado residencial tensionado ha considerado la mediana y la media del precio unitario (€/m²) en forma de tasa evolutiva producida en los años 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 así como el incremento acumulado del IPC para los mismos años. Los resultados detallados se recogen en los anexos.

La evolución temporal de la renta mensual para el conjunto de registros durante el período 2018-2023 es alcista tanto para la mediana como para la media. Partiendo de 580,00€ al inicio de la serie hasta los 700,00€.

De los 19 municipios que cumplen las condiciones de zona de mercado residencial tensionado para el criterio de la renta de alquiler, el incremento de la mediana¹ de los precios de arrendamiento en el período de 2018-2023 ha sido de 115,00€, desde 600,00€ hasta 715,00€. De estos, San Adrián ha experimentado el mayor incremento de la mediana (+235,00€), seguido en menor medida de Ansoáin (+195,00€), Berriozar (+180,00€), Baztan (+175,00€), Valle de Egüés (+169,58€) y Berrioplano (+163,87,00€).

¹ El análisis se realiza a través de la mediana del alquiler mensual en tanto en cuanto resulta un estadístico más robusto y que complementa el análisis realizado a través de la media.

En general, se observa una tendencia al alza en los precios de alquiler a lo largo de los años en la mayoría de los municipios. Sin embargo, hay variaciones significativas entre ellos. Algunos municipios, como Alsasua y Cintruénigo, muestran fluctuaciones en sus medianas, mientras que otros, como Ansoáin y Valle de Egüés, presentan un crecimiento más constante.

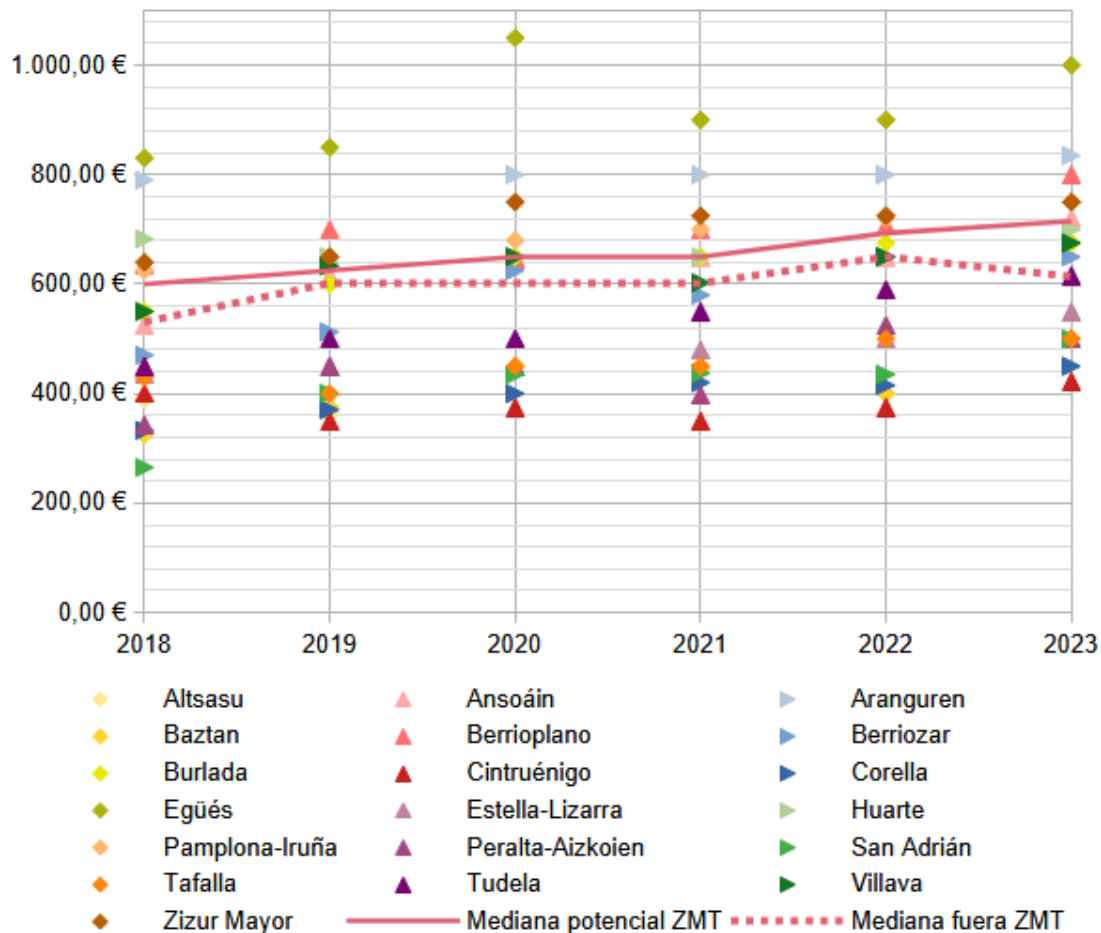
También Valle de Egüés, comienza la serie con una mediana de 830,42 € en 2018 y alcanza un máximo de 1.050,00 € en 2020, manteniéndose en niveles altos en los años siguientes. Aranguren, tiene una mediana de 790,00 € en 2018, alcanzando 835,00 € en 2023, con una ligera fluctuación y Berrioplano muestra un crecimiento constante, comenzando en 636,13 € en 2018 y alcanzando 800,00 € en dicho año.

En cambio, las medianas más bajas de los municipios de la zona de mercado residencial tensionado se encuentran en San Adrián, que comienza con 265,00 € en 2018, la renta más baja de toda la tabla, y aunque muestra un aumento, se mantiene en niveles relativamente bajos (500,00 € en 2023) y Baztan, que comienza con 325,00 € en 2018 y muestra un crecimiento moderado, alcanzando 500,00 € en 2023.

Otros municipios como Ansoáin, presentan un crecimiento notable, comenzando en 525,00 € en 2018 y alcanzando 720,00 € en 2023, o Tudela que muestra un aumento constante, comenzando en 450,00 € en 2018 y alcanzando 615,64 € en 2023.

Por lo que respecta a los restantes municipios no incluidos en la zona de mercado residencial tensionado de los cuales se cuenta con información suficiente (por disponer de contratos registrados para todo el periodo), también se ha producido en ellos un incremento notable de la mediana. Para el conjunto, ésta ha pasado de los 531,00€ a los 614,00€ en el lapso de los 5 años estudiados.

La mediana de las rentas de los municipios que cumplen la condición de zona de mercado residencial tensionado se mantiene por encima de la del resto para toda la serie incrementándose de manera continua a excepción del año 2021. En cambio, para el resto la mediana se ve incrementada inicialmente y en el año 2022 para reducirse levemente en el 2023. El rango de rentas de los municipios de la zona de mercado residencial tensionado se ve incrementado también a lo largo de la serie.



Tal y como ya se ha apuntado previamente, existe cierta correlación entre el precio de la renta y la superficie de la vivienda alquilada, por lo que, para la definición de los municipios de zona de mercado residencial tensionado, la variable a partir de la cual se ha calculado la tasa evolutiva ha sido el precio unitario, esto es, el valor resultante de la razón entre el precio y la superficie.

La mediana del precio unitario de los municipios con registros oscila entre 13,68 y 0,95 €/m². Sin embargo, este rango se ve distorsionado por municipios en los que hay pocos registros. Si se reducen a aquellos de los que hay datos suficientes para el intervalo 2018-2023, el rango varía entre el 1,67 €/m² de Larraun y el 9,13 €/m² de mediana total de Pamplona.

De nuevo, entre aquellos 25 municipios con unas medianas más elevadas se encuentran mayoritariamente los declarados como zona de mercado residencial tensionado, concretamente: Pamplona, Zizur Mayor, Ansoáin, Burlada, Aranguren, Berrioplano, Huarte, Villava, Berriozar y Egüés, todos ellos en la Comarca de Pamplona, y Tudela, sumando 11 de los 25 municipios con las medianas más elevadas de la serie.

Así tomando la mediana de precios por metro cuadrado (€/m²) en los municipios que cumplen la condición de zona de mercado residencial tensionado se aprecia un aumento significativo en los precios por metro cuadrado en la mayoría de los municipios a lo largo de los años, lo que indica una tendencia de claro crecimiento en el mercado inmobiliario. También hay una

variabilidad significativa en los precios entre los diferentes municipios, con algunos mostrando incrementos más pronunciados que otros.

La mediana de precios del conjunto de municipios de la zona de mercado residencial tensionado muestra un crecimiento constante, comenzando en 6,72 €/m² en 2018 y alcanzando 8,84 €/m² en 2023, lo que indica que, en general, los precios están aumentando en la región.

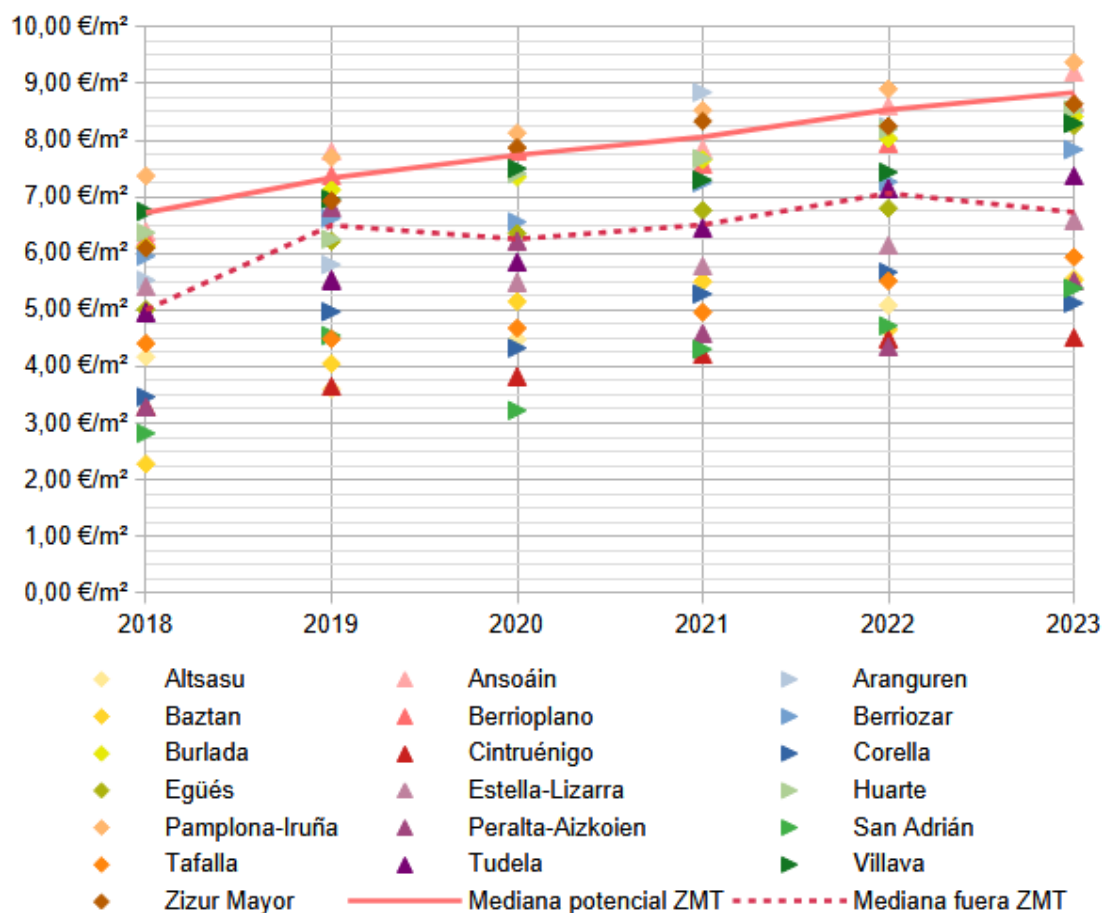
Respecto a los municipios con los precios más altos destacan Ansoáin, que comienza con 6,38 €/m² en 2018 y alcanza 9,19 €/m² en 2023, mostrando un crecimiento constante y significativo, Pamplona que presenta un aumento de 7,37 €/m² en 2018 a 9,38 €/m² en 2023, siendo uno de los municipios con los precios más altos al final del período y Huarte, que pasa de 6,36 €/m² en 2018 a 8,54 €/m² en dicho año, con un aumento constante en los precios.

Por el contrario, los municipios de la zona de mercado residencial tensionado en los que los precios se han mantenido más bajos son Baztan, que inicia con 2,28 €/m² en 2018 si bien muestra un importante crecimiento, alcanzando 5,53 €/m² en 2023, al igual que San Adrián, partiendo de 2,82 €/m² en 2018 y llegando a 5,38 €/m² en 2023, y Cintruénigo, con un alza más moderada respecto a lo anterior, que muestra precios que oscilan entre 3,29 €/m² y 4,51 €/m² a lo largo de los años, manteniéndose en el rango más bajo.

Berriozar, por su parte, muestra un crecimiento moderado, comenzando en 5,95 €/m² en 2018 y alcanzando 7,83 €/m² en 2023, con fluctuaciones en el camino y Tudela arranca con 4,96 €/m² en 2018 y llega a 7,36 €/m² en dicho año, mostrando un crecimiento constante.

Por lo que respecta a los restantes municipios de los cuales se cuenta con información suficiente, también se ha producido en ellos un incremento notable de la mediana. Para el conjunto, ésta ha pasado de 5,00 €/m² a los 6,72 €/m² entre 2018-2023.

Esta mediana se ubica, de todas formas, por debajo de la mediana de los municipios que cumplen la condición de zona de mercado residencial tensionado que también va incrementándose de manera continua durante toda la serie. Dos aspectos a destacar: (1) que la función de la mediana en la zona de mercado residencial tensionado se mantiene por encima de los valores de prácticamente la totalidad de los municipios y (2) crece de manera regular.



4.5. Esfuerzo económico en la compraventa y alquiler de viviendas en la zona susceptible de ser declarada de mercado residencial tensionada

Los criterios de esfuerzo económico de las familias para hacer frente al acceso a la vivienda suponen un reflejo importante de la situación de asequibilidad de la misma. Según establece la Ley 12/2023, el esfuerzo económico de las familias no debe superar, con carácter general, el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia, de lo contrario estas zonas podrán declararse Zonas de Mercado Residencial Tensionado, con las implicaciones legales que ello conlleva.

Las variables a tener en cuenta para la realización del cálculo de dicho esfuerzo de las familias (tanto en compra como en alquiler) serán, por un lado, la renta de los hogares y, por otro, el coste medio anual de los suministros básicos sumado a la cuota anual hipotecaria (para el caso de la compra) y la renta anual mediana (para el caso del alquiler).

A este respecto se puede observar cómo dentro de los municipios con más de 5.000 habitantes, en el año 2019, existe un rango desde los 30.000€, aproximadamente, de renta media de los hogares (29.997 € de Corella) a los casi 51.000 € (50.935,03 de Aranguren), lo que supone cerca de un 70% de diferencia (69,91%) presentando una media para el conjunto de Navarra de

37.010,23 €. Ello va a implicar un fuerte impacto en lo que al esfuerzo familiar para abordar la vivienda se refiere.

La evolución durante los últimos años, desde el 2019 al 2022 (últimos datos publicados por NASTAT hasta la fecha) es diferente en los distintos municipios como puede observarse en la tabla de incrementos porcentuales. Así puede observarse cómo en el 2022 Corella sigue presentando la renta media por hogar menor (32.762,15 €) y Aranguren también sigue siendo el municipio con una renta mayor (59.547,76 €), colocándose la media navarra en 40.760,37 €.

Municipio	Población (a 1 enero 2023)	Renta media por hogar			
		2019	2020	2021	2022
Pamplona / Iruña	205.762,00	38.177,82	38.193,18	38.647,69	41.183,61
Tudela	37.791,00	34.246,11	34.501,31	35.785,54	37.965,52
Valle de Egüés / Eguesibar	22.121,00	44.497,00	44.150,86	45.517,46	48.507,50
Burlada / Burlata	20.865,00	35.377,18	35.400,01	36.245,29	38.927,61
Barañáin / Barañain	19.575,00	41.206,85	41.035,47	41.376,02	43.773,82
Zizur Mayor / Zizur Nagusia	15.715,00	45.433,03	45.078,82	46.241,18	48.860,77
Estella-Lizarra	14.195,00	32.798,53	32.450,00	31.625,17	33.423,29
Aranguren	12.517,00	50.935,29	57.532,73	56.766,24	59.547,76
Berriozar	10.919,00	33.220,69	33.192,57	33.995,67	36.385,95
Tafalla	10.698,00	35.584,33	35.706,82	36.804,99	39.133,96
Ansoáin / Antsoain	10.608,00	34.538,16	34.066,95	34.610,61	37.127,49
Villava / Atarrabia	10.067,00	38.810,32	39.420,46	39.552,88	41.796,14
Corella	8.629,00	29.977,31	30.178,75	31.582,42	32.762,98
Noáin (Valle de Elorz) / Noain	8.429,00	37.985,07	37.967,28	40.491,19	42.988,98
Cintruénigo	8.265,00	31.149,39	29.698,27	33.620,99	36.200,10
Baztan	7.831,00	35.758,34	35.081,65	37.392,93	39.762,15
Altsasu / Alsasua	7.590,00	34.062,28	34.628,81	34.627,79	37.154,60
Huarte / Uharte	7.562,00	39.978,59	40.026,80	41.494,64	44.447,60
Berrioplano / Berriobeiti	7.541,00	42.858,54	42.465,73	45.560,49	47.330,81
San Adrián	6.429,00	33.597,77	33.055,97	35.551,53	37.107,00
Peralta / Azkoien	5.979,00	36.962,66	36.354,12	38.807,69	45.468,93

En cuanto a la evolución en estos años, con la excepción de lo ocurrido en 2020 (año del Covid), en donde la renta media en general bajó en muchos municipios, ha crecido en mayor medida en el 2021 y en el 2022, una media en Navarra de un 3,19% en 2021 y un 6,52% en 2022.

Municipio	Población (a 1 enero 2023)	Renta media por hogar		
		2020	2021	2022
Pamplona / Iruña	205.762,00	0,04%	1,19%	6,56%
Tudela	37.791,00	0,75%	3,72%	6,09%
Valle de Egüés / Eguesibar	22.121,00	-0,78%	3,10%	6,57%
Burlada / Burlata	20.865,00	0,06%	2,39%	7,40%
Barañáin / Barañain	19.575,00	-0,42%	0,83%	5,80%
Zizur Mayor / Zizur Nagusia	15.715,00	-0,78%	2,58%	5,67%
Estella-Lizarra	14.195,00	-1,06%	-2,54%	5,69%
Aranguren	12.517,00	12,95%	-1,33%	4,90%
Berriozar	10.919,00	-0,08%	2,42%	7,03%
Tafalla	10.698,00	0,34%	3,08%	6,33%
Ansoáin / Antsoain	10.608,00	-1,36%	1,60%	7,27%
Villava / Atarrabia	10.067,00	1,57%	0,34%	5,67%
Corella	8.629,00	0,67%	4,65%	3,74%
Noáin (Valle de Elorz) / Noain	8.429,00	-0,05%	6,65%	6,17%
Cintruénigo	8.265,00	-4,66%	13,21%	7,67%
Baztan	7.831,00	-1,89%	6,59%	6,34%
Altsasu / Alsasua	7.590,00	1,66%	0,00%	7,30%
Huarte / Uharte	7.562,00	0,12%	3,67%	7,12%
Berrioplano / Berriobeiti	7.541,00	-0,92%	7,29%	3,89%
San Adrián	6.429,00	-1,61%	7,55%	4,38%
Peralta / Azkoien	5.979,00	-1,65%	6,75%	17,16%

La segunda de las variables comentadas que impactan sobre el esfuerzo familiar para abordar el gasto general en vivienda, es el coste medio anual de los suministros. Esta variable presenta datos a nivel provincial con lo que va a ser homogéneo a nivel de Navarra. Así en 2020 era de 3.214,70 €, de 3.301,7 € en 2021 y 3.406,70 € en 2022 lo que supone un incremento de un 2,71% en 2021 y un 3,18% en 2022.

Las últimas variables a tener en cuenta son, por una parte, las cuotas de las hipotecas y, por otra, el precio de los alquileres.

En cuanto a lo que a las hipotecas se refiere se deben tomar también los datos del ejercicio 2022, concretamente la cuota hipotecaria anual media en cada municipio. A este respecto para los veintiún municipios de más de 5.000 €, se pueden observar valores desde los 4.397,96 € de Tafalla, hasta 9.909,16 € en Aranguren. El detalle de las hipotecas medias constituidas en 2022 se encuentra en el anexo 4.

Con todos los datos comentados, se ha procedido al cálculo del esfuerzo de las familias para abordar los gastos de la vivienda de los hogares con vivienda en propiedad (que cuentan con una hipoteca). De este cálculo se puede extraer que hay varios municipios que presentan un porcentaje cercano al 30% (punto a partir del cual se considera que es un esfuerzo financiero que implica tensión en el mercado de la vivienda en dicho territorio), pero en ningún caso se supera dicho 30%. A este respecto los municipios con porcentajes más elevados, son Pamplona y Egüés con valores superiores al 27%.

A partir de todas estas variables se efectúa el cálculo del esfuerzo de las familias por el pago de alquileres y sus suministros correspondientes. Utilizando la mediana dos municipios superan el 30% de esfuerzo: Berriozar (30,8%) y Ansoáin (30,18%). Y hay otros tres que superan el 29% (Pamplona, Egüés y Burlada). Utilizando la media son cuatro los municipios que superan el 30% (Pamplona, Egüés, Berriozar y Ansoáin).

En lo que al gasto de los hogares que se encuentran en régimen de alquiler, se recoge la información existente en el Registro de contratos de arrendamiento de Navarra, utilizando la mediana de la renta de los alquileres en cada municipio.

De los datos extraídos para los veintiún municipios de más de 5.000 habitantes puede observarse un amplio rango de valores que van desde en torno a 4.700 € anuales o 5.000 € para Cintruénigo y Baztan respectivamente hasta los 12.000 € anuales del Valle de Egüés.

A partir de todas estas variables se efectúa el cálculo del esfuerzo de las familias por el pago de alquileres y sus suministros correspondientes, observando que varios municipios superan el 30% de esfuerzo tal y como se detalla en los anexos 7.1 y 7.2.

Se puede extraer la reflexión de que, son los municipios de la Comarca de Pamplona que tienen menos renta media por hogar, aquellos en los que tienen una mayor presión en el coste de los alquileres, pues el precio de éstos sufre un efecto contagio en el conjunto de la comarca, mientras que la renta es mucho más diferenciada en unos municipios u otros.

5. Municipios que cumplen los requisitos para ser declarados zona de mercado residencial tensionado

De los municipios que cumplen los requisitos demográficos del apartado anterior, veintiuno reúnen las condiciones que establece la Ley Foral 10/2010, para ser declarados como única zona de mercado residencial tensionado, y son: Pamplona / Iruña, Tudela, Valle de Egüés / Eguesibar, Burlada / Burlata, Barañáin / Barañain, Zizur Mayor / Zizur Nagusia, Estella – Lizarra, Aranguren, Berriozar, Tafalla, Ansoáin / Antsoain, Villava / Atarrabia, Corella, Noáin (Valle de Elorz) / Noain (Elortzibar), Cintruénigo, Baztan, Altsasu / Alsasua, Huarte / Uharte, Berrioplano / Berriobeiti, San Adrián y Peralta / Azkoien.

En el anexo 5 se detallan qué requisitos cumplen cada uno de estos municipios.

Los cálculos detallados de cada requisito quedan recogidos en los anexos 6 (requisito 1, referente a la carga media del coste de la hipoteca), 7 (requisito 2, referente a la carga media del coste del alquiler), 8 (requisito 3, referente a la evolución de los precios de compra) y 9 (requisito 4, referente a la evolución de los precios de alquiler).

6. Otros aspectos normativos

La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda permite que con la declaración de Zonas de Mercado Residencial Tensionado se particularicen o determinen algunos conceptos jurídicos aplicables en el ámbito declarado, debiendo contar para ello, con la correspondiente motivación detallada en la memoria justificativa.

6.1. Definición de gran tenedor de vivienda

En primer lugar, la definición de gran tenedor de vivienda que se aplicará a las medidas contempladas en la Ley 12/2023, es la regulada por la misma norma en el artículo 3.k) respecto a los inmuebles de uso residencial ubicados en todo el territorio estatal. Además, este mismo artículo prevé que esta definición pueda ser particularizada en la declaración de zona de mercado residencial tensionado hasta propietarios/as de cinco o más inmuebles urbanos ubicados en dicho ámbito cuando así lo motive la correspondiente memoria justificativa. En el mismo sentido, de acuerdo con el artículo 19.2 de dicha Ley 12/2023, en la memoria que acompañe la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado se deben definir los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado en función de su potencial influencia o por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona y que sobre la base del referido artículo 3.k) puede incluso incorporar criterios adicionales, de conformidad con la realidad y características de la zona y atendiendo la normativa específica de la Administración competente en materia de vivienda.

Según los estudios publicados y la realidad del funcionamiento del sistema de limitación de precios, el hecho de reducir el número mínimo de viviendas para considerar un gran tenedor a aquella persona titular de cinco o más viviendas aumentaría de forma notable el volumen de viviendas de alquiler sujetas al conjunto de medidas que prevé la Ley 12/2023. Para que una medida temporal y excepcional como esta pueda tener un impacto notable en el mercado de

alquiler y contribuir al destensionamiento del mismo, es preciso que pueda aplicarse el índice de referencia de precios de alquiler de vivienda al mayor número de contratos de arrendamiento de vivienda vigentes en Navarra.

Sin embargo, se ha excepcionado a las Administraciones públicas, empresas públicas y participadas, dado que su titularidad es principalmente la vivienda protegida existente, y son las encargadas de gestionar la vivienda social de su ámbito competencial. Asimismo, también se han recogido los criterios necesarios para interpretar la norma y poder computar las titularidades, a efectos de determinar la condición de gran tenedor de vivienda, favoreciendo la seguridad en el mercado de alquiler.

De conformidad con el artículo 3.k), en relación con los artículos 18 y 19 de la Ley 12/2023 y a los efectos de las previsiones contenidas a dicha norma y en el artículo 17 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, queda justificado considerar 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 los veintiún municipios declarados.

No tendrán la consideración de grandes tenedores de vivienda las Administraciones públicas, empresas públicas y participadas de las mismas.

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

- No computarán a efectos de esta definición las titularidades cedidas a la bolsa pública de alquiler social de Navarra.
- 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 zona de mercado residencial tensionado “cinco o más inmuebles urbanos” se computarán sólo aquéllos que estén ubicados en dicha zona.
- 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.

6.2. Índice de referencia de precios de alquiler de vivienda.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, y de acuerdo a la previsión contenida en la Disposición Final Primera de la Ley 12/2023 que modifica que modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el índice de referencia de precios de alquiler se aplicará a:

- Los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en los que la persona arrendataria sea una gran tenedora de vivienda.
- Los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda sobre los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda en los últimos cinco años.

La necesidad de aplicar el índice de referencia de precios de alquiler a las viviendas que no se hayan arrendado en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la declaración de zona de mercado residencial tensionado, responde a la necesidad de evitar que estos contratos queden sujetos a la libertad de pacto entre las partes y así, evitar que los precios continúen aumentando en los municipios declarados zona de mercado residencial tensionado, precisamente porque existe un aumento exponencial, continuo e insostenible de los mismos, lo que ha generado la deficiencia o insuficiencia de vivienda en la referida zona. Tal y como se expone anteriormente, esta medida es necesaria para que el sistema de limitación de precios tenga un impacto real en el mercado en el plazo de tres años, y así contribuir a conseguir el objetivo de esta declaración, que es destensionar el mercado de alquiler y atender adecuadamente la necesidad de vivienda habitual y permanente.

6.3. Medidas a implantar con la declaración de zona de mercado residencial tensionado

A modo de resumen, a continuación, se detallan las medidas que conlleva la declaración de zona de mercado residencial tensionado, de acuerdo al artículo 18 y a la Disposición final primera de la Ley 12/2023 y al artículo 97 de la Ley Foral 10/2010.

a) Regulación de las rentas en los contratos de arrendamiento en la zona de mercado residencial tensionado (art. 17.6 y 7 LAU)

Cuando la vivienda se hubiera arrendado en los últimos cinco años, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior. Para dicho cálculo se tendrá en cuenta el último recibo de alquiler satisfecho por la persona arrendataria en el contrato de arrendamiento anterior. Además, se prevé que sólo se pueda incrementar esta renta en dos supuestos concretos. Por un lado, la renta pactada podrá continuar actualizándose

anualmente en los términos fijados en el artículo 18 LAU y la Disposición adicional undécima de la Ley 12/2023. Y, por otra parte, se permite aplicar un aumento de la renta, hasta el 10%, en determinados supuestos concretos que tienen el objetivo de fomentar las actuaciones de rehabilitación, accesibilidad y la formalización de contratos de arrendamiento de larga duración, de diez o más años.

Además, no se podrán fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión a la persona arrendataria de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior. Por lo tanto, en estos casos sólo se pueden repercutir los gastos derivados del inmueble, como son las cuotas de comunidad y los tributos, si ya lo hacía el contrato de alquiler anterior. En caso contrario, será nulo el pacto que obliga a la persona arrendataria a asumir los gastos generales que no habían sido contemplados en el contrato de alquiler anterior.

Si la persona arrendadora es gran tenedora de vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de referencia de precios de alquiler atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en el que se ubique, ni tampoco podrá exceder la renta vigente en el último contrato de arrendamiento en los términos explicados anteriormente.

La renta pactada en el contrato de arrendamiento de una vivienda que no se hubiese arrendado en los últimos cinco años no podrá exceder el límite máximo del precio aplicable al sistema de índices de referencia de precios de alquiler, atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada.

A las viviendas que no se encuentran en zonas de mercado residencial tensionado no se les aplican las medidas de contención de precios introducidas por la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda y, en consecuencia, el rango de valores de referencia obtenido mediante esta nueva aplicación del sistema estatal tendrá únicamente carácter informativo, por lo que la renta en los nuevos contratos será la libremente estipulada por las partes.

b) Prórroga extraordinaria del contrato de alquiler para la zona de mercado residencial tensionado (art. 10.3 LAU)

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 LAU o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 LAU, previa solicitud de la persona arrendataria, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por la persona arrendataria, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 LAU, o en el caso de que la persona arrendadora haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 LAU, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

c) Planes de actuación para corregir los desequilibrios del mercado de alquiler y consecuencias de la declaración de zona de mercado residencial tensionado (art. 18.4 Ley 12/2023 y art. 97.4 Ley Foral 10/2010)

La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la aprobación simultánea, por parte del Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, de un plan específico que propondrá las medidas genéricas que va a implementar el Gobierno de Navarra para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración para toda la zona, así como su calendario de desarrollo.

Posteriormente a la declaración el Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias realizará un plan específico en colaboración con los Ayuntamientos integrados en la zona declarada de Mercado Residencial Tensionado en el que se acordará la aplicación de las medidas específicas y las fórmulas de coordinación, de acuerdo a la realidad y necesidades de los distintos municipios, dentro del ejercicio de las respectivas competencias de cada administración pública, así como en su desarrollo y financiación.

d) Programa específico del Ministerio de vivienda y agenda urbana (art. 18.5 Ley 12/2023)

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 dicha zona de mercado residencial tensionado, que contemplará la diversidad territorial, tanto en entornos urbanos o metropolitanos como en zonas rurales, que modificará o se anexará 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.

7. Conclusiones

En los últimos años, el mercado de la vivienda en la Comunidad Foral de Navarra ha experimentado un fuerte incremento de precios, tanto en el segmento de la compraventa como de alquiler. Esta tendencia sumada al encarecimiento del coste de suministros básicos, ha provocado graves dificultades de los hogares para acceder a una vivienda digna y adecuada.

A partir del análisis realizado, se identifica que este fenómeno se produce fundamentalmente en los municipios de la Comarca de Pamplona, así como en las principales cabeceras de comarca, lo que abarca más del 65% del conjunto de la población de la Comunidad Foral.

Fruto de ello se identifica la necesidad urgente de declarar zona de mercado residencial tensionado con objeto de reconducir la dinámica en las zonas afectadas.

Para ello, en primer lugar, se ha realizado un pormenorizado análisis sociodemográfico tanto del conjunto de la población en Navarra, como del parque residencial de la Comunidad Foral, cuya principal conclusión es que, mientras la población en el período 2015-2022 ha crecido un 3,7%, el parque residencial lo ha hecho en un 3,8%, sin embargo, éste lo ha hecho en mayor medida en las segundas viviendas, lo que ha conllevado un aumento de la presión demográfica sobre el parque destinado a satisfacer las necesidades de vivienda durante los últimos siete años.

En relación al análisis del mercado residencial de la vivienda en régimen de propiedad (compraventa), éste ha mostrado una evolución creciente durante los años posteriores a la crisis inmobiliaria (a partir del 2015), registrando cifras de cerca de 5.400 viviendas en 2019 hasta casi 6.500 en 2022 reduciéndose a cerca de 6.250 en el 2023. En lo que a los precios se refiere, la evolución ha sido al alza en el periodo 2019-2023, especialmente en los municipios analizados como potencialmente tensionados, mostrando que en doce de ellos se supera en tres puntos porcentuales el incremento del IPC de Navarra en el mismo período (17,5%).

En lo que respecta al mercado del alquiler de vivienda libre, se puede observar cómo el precio mensual ha crecido desde los 580 € en 2018 hasta los 700 € en 2023. Sin embargo, al existir cierta correlación entre el precio de la renta y la superficie de la vivienda alquilada, la variable a partir de la cual se ha calculado la tasa evolutiva ha sido el precio unitario. A este respecto, los precios del conjunto de municipios analizados muestran un crecimiento constante, comenzando en 6,72 €/m² en 2018 y alcanzando 8,84 €/m² en 2023 y del análisis de cada uno de los municipios se ha concluido que diecinueve superan en tres puntos porcentuales el incremento del IPC de Navarra en el mismo período (17,5%).

El diagnóstico ha concluido analizando las tasas de esfuerzo de los hogares para abordar los gastos de la vivienda tanto en régimen de alquiler como de propiedad (compra-venta). Dicha ratio está compuesta en una parte por la renta media por hogar (en 2020 bajó consecuencia del Covid y en 2021 y en 2022 ha crecido en el conjunto de Navarra con tasas de entorno al 3%) y por la otra por el coste general de los suministros (con tasas de crecimiento del 2,71% en 2021 y 3,18% en 2022).

Este denominador común, al cruzarse con el dato medio de las hipotecas para el ejercicio 2022, ha reflejado una situación en la que varios municipios presentan un porcentaje cercano al 30% (punto a partir del cual se considera que es un esfuerzo financiero que implica tensión en el

mercado de la vivienda en dicho territorio), pero en ningún caso superan dicho 30%, tal y como se ha anotado anteriormente.

Por último, en lo que respecta a las tasas de esfuerzo de los hogares por alquiler, (utilizando la mediana para el coste del arrendamiento anual), se ha verificado que dos municipios de los analizados muestran tasas por encima del 30%, mientras que otros tres superan ya el 29%, todos ellos en la Comarca de Pamplona (siendo cuatro los que superarían el 30% en caso de utilizar el estadístico medio). Del análisis de este último requisito se puede extraer la conclusión de que, son los municipios de la Comarca de Pamplona que tienen menos renta media por hogar, aquellos en los que existe una mayor presión por el coste de los alquileres, pues éstos sufren cierto efecto convergencia hacia los de mayor precio de los alquileres del conjunto de la Comarca, mientras que la diferencia en las rentas es muy superior de unos municipios a otros.

Todo este análisis realizado a lo largo de la memoria ha permitido determinar los municipios que cumplen alguno de los requisitos establecidos de acuerdo a nuestra Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra y, con ello, poder aplicar sobre éstos las medidas previstas en dicha norma para contener el precio de alquiler y planificar las actuaciones necesarias para corregir los desequilibrios detectados.

Para ello, finalmente se ha realizado un análisis pormenorizado del aumento que los precios en compraventa y alquiler experimentado en los últimos cinco años y del impacto que ello genera en el esfuerzo de las familias para abordar el gasto en vivienda (tanto por alquiler como por compraventa).

Este análisis se ha realizado en los municipios navarros de más de 5.000 habitantes utilizando fuentes oficiales de información para ello, comprobando que todos ellos cumplen alguno o algunos de los cuatro requisitos establecidos para la declaración de zona de mercado residencial tensionado.

En este sentido, respecto al criterio relativo al esfuerzo económico que realizan las familias para pagar su vivienda, hay cuatro municipios que cumplen el requisito respecto al esfuerzo en el pago de rentas de arrendamiento, tomando como referencia la renta mensual media, que son Valle de Egüés con un 31,18%, Berriozar con un 30,52%, Pamplona con un 30,12% y Ansoáin con un 30,09%.

Al estudiar los requisitos referentes a la evolución del precio de compra de vivienda y de las rentas de arrendamiento, son veintiuno los municipios que cumplen con el requisito establecido: en el primer caso, referente a la evolución del precio de compra, son 12 los municipios que cumplen, mientras que, el criterio referente a la evolución del precio de alquiler, son 19. Los mayores incrementos en los precios de compraventa de vivienda durante el periodo estudiado se producen en Burlada con un 71,52%, Berriozar con un 64,18% y Berrioplano con un 44,29%. Respecto a los incrementos en las rentas de alquiler más pronunciados durante el periodo estudiado se producen en Baztan con un 137,93%, San Adrián con un 95,56% y Peralta con un 76,84%.

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 la denominada como zona de mercado residencial tensionado, ámbitos territoriales en los que existe un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población en las debidas condiciones de asequibilidad. Entre ellas, la particularización de la definición de gran tenedor, las limitaciones de las rentas y la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler, así como las prórrogas extraordinarias de tres años para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, que tienen la finalidad de facilitar el acceso a la vivienda, generando una mayor asequibilidad, estabilidad y seguridad jurídica al mercado.

Además, la declaración de zona de mercado residencial tensionado conlleva 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, y la posibilidad de acceder a un programa específico del Ministerio de vivienda, para proporcionar recursos y medios en cumplimiento de esta misma finalidad.

En consecuencia, tanto por los criterios territoriales, demográficos y de mercado residencial empleados, como por los resultados obtenidos en el análisis del aumento de los precios de la vivienda, cabe concluir que existen datos objetivos y fundamentados para afirmar que en los veintidós municipios de Navarra existe un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda en las debidas condiciones que la hagan asequible.

Por todo ello, la Orden Foral en la que se declaren zona de mercado residencial tensionado los municipios anteriormente mencionados, debe comprender los siguientes pronunciamientos:

- La declaración de los municipios de Pamplona / Iruña, Tudela, Valle de Egüés / Eguesibar, Burlada / Burlata, Barañáin / Barañain, Zizur Mayor / Zizur Nagusia, Estella-Lizarra, Aranguren, Berriozar, Tafalla, Ansoáin / Antsoain, Villava / Atarrabia, Corella, Noáin (Valle de Elorz) / Noain (Elortzibar), Cintruénigo, Baztan, Altsasu / Alsasua, Huarte / Uharte, Berrioplano / Berriobeiti, San Adrián y Peralta / Azkoien, en su conjunto, como zona de mercado residencial tensionado.
- La asignación para dicho ámbito del conjunto de medidas y facultades administrativas que la Ley 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 a la vivienda prevén aplicables en la zona declarada como de Mercado Residencial Tensionado.
- La definición de gran tenedor de vivienda particularizada en conformidad con el artículo 3.k) de la Ley 12/2023 y a los efectos de las previsiones contenidas a dicha norma y en el artículo 17 de la Ley 29/1994, y que se recoge en el epígrafe 3.1 de esta memoria justificativa.
- La aplicación en la zona de la limitación prevista en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente

en los últimos cinco años, de modo que en tal supuesto la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique.

ANEXO 1. Precios medios de compra de vivienda por metro cuadrado para municipios de más de 5.000 habitantes proporcionados por el Centro de Procesos Estadísticos (CPE) del Colegio de Registradores

Municipio	Población (2023)	Precio/m ²					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pamplona/Iruña	205.762	1.940	2.028	2.143	2.159	2.309	2.638
Tudela	37.791	1.044	1.059	1.173	1.348	1.448	1.394
Valle de Egüés/Eguesibar	22.121	1.952	1.911	2.184	2.219	2.348	2.337
Burlada/Burlata	20.865	1.259	1.445	1.978	2.121	1.924	2.159
Barañáin/Barañain	19.575	1.525	1.680	1.736	1.821	1.862	2.066
Zizur Mayor/Zizur Nagusia	15.715	1.834	1.941	2.030	2.189	2.108	2.197
Estella-Lizarra	14.195	1.003	1.069	1.090	1.026	1.219	1.280
Aranguren	12.517	2.213	2.299	2.393	2.713	2.646	2.688
Berriozar	10.919	1.244	1.564	1.609	1.716	1.801	2.042
Tafalla	10.698	1.039	940	996	1.031	1.501	1.123
Ansoáin/Antsoain	10.608	1.588	1.689	1.837	1.929	1.999	1.892
Villava/Atarrabia	10.067	1.426	1.637	1.795	1.776	1.845	1.960
Corella	8.629	886	882	914	968	1.239	1.052
Noáin (Valle de Elorz)/Noain (Elortzibar)	8.429	1.496	1.447	1.568	1.628	1.636	1.966
Cintruénigo	8.265	944	992	1.154	1.011	1.190	1.008
Baztan	7.831	1.124	1.186	1.161	1.287	1.475	1.428
Altsasu/Alsasua	7.590	1.416	1.189	1.429	1.288	1.264	1.138
Huarte/Uharte	7.562	1.870	1.933	1.795	1.977	2.468	2.657
Berrioplano/Berriobeiti	7.541	1.819	2.087	2.170	2.028	2.397	2.625
San Adrián	6.429	934	932	1.091	888	1.130	918
Peralta/Azkoien	5.979	1.011	986	1.013	961	1.079	1.124

Nota: la población que consta en las tablas adjuntas hace referencia a la población empadronada a 1 de enero de 2023

ANEXO 2.1 Media del precio de alquiler por metro cuadrado de arrendamiento de vivienda proporcionados por el Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra

Municipio	Población (2023)	Precio/m2					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pamplona / Iruña	205.762	7,53	7,87	8,36	8,64	9,17	9,65
Tudela	37.791	5,26	5,59	5,96	6,56	7,39	7,52
Valle de Egüés / Eguesibar	22.121	5,28	6,02	6,87	6,76	7,26	8,58
Burlada / Burlata	20.865	6,62	6,9	7,51	7,94	8,53	9,01
Barañáin / Barañain	19.575	7,8	7,78	8,38	8,58	8,91	9,21
Zizur Mayor / Zizur Nagusia	15.715	6,33	6,93	7,66	8,55	8,76	9,1
Estella-Lizarra	14.195	5,58	5,81	5,72	6,2	6,37	6,9
Aranguren	12.517	5,82	6,45	7,95	8,68	8,54	9,04
Berriozar	10.919	5,95	7,01	6,11	7,29	7,63	8,24
Tafalla	10.698	4,29	4,57	4,82	4,93	5,66	6,03
Ansoáin / Antsoain	10.608	6,42	8,24	7,93	7,99	8,33	9,04
Villava / Atrarrabia	10.067	6,6	6,98	7,65	7,19	7,97	8,4
Corella	8.629	3,48	4,91	4,46	5,25	5,71	5,59
Noáin (Valle de Elorz) / Noain	8.429	7,59	7,42	7,15	7,14	7,43	8,3
Cintruénigo	8.265	3,35	3,8	3,84	4,27	5,11	4,64
Baztan	7.831	2,61	4,45	4,62	5,67	4,78	6,21
Altsasu / Alsasua	7.590	4,59	3,59	4,9	5,31	5,56	5,76
Huarte / Uharte	7.562	6,49	6,81	7,25	8,03	8,21	8,69
Berrioplano / Berriobeiti	7.541	5,95	7,72	7,88	7,79	8,45	8,78
San Adrián	6.429	2,82	4,55	3,22	4,41	6,01	5,51
Peralta / Azkoien	5.979	3,28	6,93	5,43	4,76	4,61	5,8

Nota: la población que consta en las tablas adjuntas hace referencia a la población empadronada a 1 de enero de 2023

ANEXO 2.2 Mediana del precio de alquiler por metro cuadrado de arrendamiento de vivienda proporcionados por el Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra

Municipio	Población (2023)	Mediana del precio €/m ²					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pamplona / Iruña	205.762	7,37	7,69	8,13	8,53	8,90	9,38
Tudela	37.791	4,96	5,53	5,84	6,45	7,14	7,36
Valle de Egüés / Eguesibar	22.121	5,01	6,21	6,35	6,76	6,79	8,25
Burlada / Burlata	20.865	6,11	7,12	7,35	7,65	8,02	8,42
Barañáin / Barañain	19.575	7,89	7,53	8,15	8,33	8,64	9,15
Zizur Mayor / Zizur Nagusia	15.715	6,09	6,93	7,87	8,33	8,24	8,64
Estella-Lizarra	14.195	5,41	5,54	5,49	5,77	6,14	6,59
Aranguren	12.517	5,52	5,80	7,41	8,84	8,24	8,49
Berriozar	10.919	5,95	6,62	6,55	7,24	7,26	7,83
Tafalla	10.698	4,41	4,49	4,68	4,96	5,51	5,93
Ansoáin / Antsoain	10.608	6,38	7,79	7,84	7,84	8,59	9,19
Villava / Atarrabia	10.067	6,74	6,96	7,50	7,29	7,43	8,29
Corella	8.629	3,46	4,97	4,33	5,28	5,67	5,12
Noáin (Valle de Elorz) / Noain (Elortzibar)	8.429	6,76	6,67	6,53	6,72	7,35	7,74
Cintruéñigo	8.265	3,29	3,65	3,83	4,20	4,49	4,51
Baztan	7.831	2,28	4,05	5,15	5,50	4,65	5,53
Altsasu / Alsasua	7.590	4,17	3,60	4,48	5,50	5,08	5,56
Huarte / Uharte	7.562	6,36	6,25	7,41	7,67	8,19	8,54
Berrioplano / Berriobeiti	7.541	6,26	7,37	7,82	7,58	7,94	8,67
San Adrián	6.429	2,82	4,55	3,22	4,30	4,72	5,38
Peralta / Azkoien	5.979	3,28	6,83	6,22	4,58	4,35	5,51

Nota: la población que consta en las tablas adjuntas hace referencia a la población empadronada a 1 de enero de 2023

ANEXO 3.1 Media de precios de arrendamiento de vivienda proporcionados por el Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra

Municipio	Población (2023)	Precio (euros)					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pamplona / Iruña	205.762	639,42	661,79	700,25	731,05	749,91	782,45
Tudela	37.791	459,39	501,60	502,41	552,78	576,90	621,06
Valle de Egüés / Eguesibar	22.121	851,46	917,16	1.123,14	958,91	976,34	1.045,66
Burlada / Burlata	20.865	550,39	561,45	643,85	632,30	672,65	685,87
Barañáin / Barañain	19.575	624,03	656,48	653,47	702,06	723,97	746,58
Zizur Mayor / Zizur Nagusia	15.715	634,17	727,50	794,28	778,97	774,32	783,83
Estella-Lizarra	14.195	434,83	462,69	463,84	476,70	521,28	538,51
Aranguren	12.517	904,63	698,83	868,91	837,45	837,82	883,77
Berriozar	10.919	523,33	544,64	571,25	574,92	641,43	670,49
Tafalla	10.698	399,33	445,79	439,32	456,91	497,27	515,18
Ansoáin / Antsoain	10.608	502,37	628,75	642,00	646,31	647,20	701,07
Villava / Aurrabaria	10.067	568,50	608,00	626,50	594,50	672,37	681,56
Corella	8.629	333,60	399,70	410,23	415,32	451,35	486,67
Noáin (Valle de Elorz) / Noain (Elortzibar)	8.429	611,00	666,33	663,82	664,65	672,19	713,39
Cintruénigo	8.265	365,00	350,00	381,33	352,65	389,11	412,27
Baztan	7.831	318,75	367,90	466,67	464,00	412,74	498,17
Altsasu / Alsasua	7.590	396,50	354,17	444,17	433,91	462,69	480,85
Huarte / Uharte	7.562	658,18	664,41	664,84	711,98	650,94	692,32
Berrioplano / Berriobeiti	7.541	650,28	713,76	656,25	732,39	742,16	779,44
San Adrián	6.429	265,00	400,00	435,00	421,25	442,50	481,80
Peralta / Azkoien	5.979	342,50	485,76	400,48	396,88	500,00	509,44

Nota: la población que consta en las tablas adjuntas hace referencia a la población empadronada a 1 de enero de 2023

ANEXO 3.2 Mediana de precios de arrendamiento de vivienda proporcionados por el Registro de contratos de arrendamiento de viviendas de Navarra

Municipio	Población (2023)	Mediana del Precio €					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pamplona / Iruña	7.590	390,00	362,50	450,00	450,00	500,00	500,00
Tudela	10.608	525,00	615,00	650,00	650,00	650,00	720,00
Valle de Egüés / Eguesibar	12.517	790,00	640,00	800,00	800,00	800,00	835,00
Burlada / Burlata	19.575	625,00	650,00	650,00	690,00	725,00	750,00
Barañáin / Barañain	7.831	325,00	375,00	450,00	445,00	400,00	500,00
Zizur Mayor / Zizur Nagusia	7.541	636,13	700,00	645,00	700,00	707,50	800,00
Estella-Lizarra	10.919	470,00	512,50	625,00	580,00	650,00	650,00
Aranguren	20.865	550,00	600,00	650,00	650,00	675,00	675,00
Berriozar	8.265	400,00	350,00	375,00	350,00	375,00	422,50
Tafalla	8.629	333,00	370,46	400,00	420,00	415,00	450,00
Ansoáin / Antsoain	22.121	830,42	850,00	1.050,00	900,00	900,00	1.000,00
Villava / Atarrabia	14.195	435,00	450,00	450,00	480,00	500,00	550,00
Corella	7.562	682,50	650,00	650,00	650,00	650,00	700,00
Noáin (Valle de Elorz) / Noain (Elortzibar)	8.429	600,00	650,00	650,00	650,00	675,00	700,00
Cintruénigo	205.762	625,00	650,00	680,00	700,00	720,00	750,00
Baztan	5.979	342,50	450,00	450,00	397,50	525,00	500,00
Altsasu / Alsasua	6.429	265,00	400,00	435,00	437,50	435,00	500,00
Huarte / Uharte	10.698	429,00	400,00	450,00	450,00	500,00	500,00
Berrioplano / Berriobeiti	37.791	450,00	500,00	500,00	550,00	590,00	615,64
San Adrián	10.067	550,00	633,00	650,00	602,50	650,00	675,00
Peralta / Azkoien	15.715	640,00	650,00	750,00	725,00	725,00	750,00

Nota: la población que consta en las tablas adjuntas hace referencia a la población empadronada a 1 de enero de 2023

ANEXO 4. Cálculo de las cuotas anuales, municipios de más de 5.000 habitantes, para los que se dispone de datos respecto a la hipoteca media constituida en 2022.

Asumiendo:

- Duración media (n): 24 años
- Interés medio anual (i): 2,058%
- Cuotas periódicas cuya fórmula de cálculo es la siguiente:

$$a = C \times \frac{i}{(1-(1+i)^{-n})}$$

Municipio	Población (2023)	Hipoteca media constituida en 2022	Cuota hipotecaria anual
Pamplona / Iruña	205.762	150.481	8.008,39
Tudela	37.791	106.372	5.660,96
Valle de Egüés / Eguesibar	22.121	185.473	9.870,62
Burlada / Burlata	20.865	131.255	6.985,20
Barañáin / Barañain	19.575	123.647	6.580,30
Zizur Mayor / Zizur Nagusia	15.715	160.776	8.556,26
Estella-Lizarra	14.195	96.674	5.144,85
Aranguren	12.517	186.383	9.919,06
Berriozar	10.919	116.358	6.192,40
Tafalla	10.698	82.628	4.397,36
Ansoáin / Antsoain	10.608	118.821	6.323,47
Villava / Atarrabia	10.067	130.696	6.955,44
Corella	8.629	89.791	4.778,54
Noáin (Valle de Elorz) / Noain (Elortzibar)	8.429	142.157	7.565,37
Cintruéñigo	8.265	109.608	5.833,21
Baztan	7.831	113.426	6.036,38
Altsasu / Alsasua	7.590	83.529	4.445,32
Huarte / Uharte	7.562	159.502	8.488,45
Berrioplano / Berriobeiti	7.541	172.282	9.168,61
San Adrián	6.429	91.128	4.849,71
Peralta / Azkoien	5.979	106.517	5.668,69

Nota: la población que consta en las tablas adjuntas hace referencia a la población empadronada a 1 de enero de 2023

ANEXO 5. Supuestos del artículo 18.3 de la Ley 12/2023 que cumplen los municipios a declarar como zona de mercado residencial tensionado.

Municipio	Población (2023)	Requisito 1	Requisito 2	Requisito 3	Requisito 4
		Cuotas hipotecarias + suministros básicos / renta familiar $\geq 30\%$	Renta alquiler + suministros básicos / renta familiar $\geq 30\%$	Diferencia crecimiento precio CV - crecimiento IPC ≥ 3 p.p.	Diferencia crecimiento alquiler - crecimiento IPC ≥ 3 p.p.
Pamplona / Iruña	205.762	NO	SI	SI	SI
Tudela	37.791	NO	NO	SI	SI
Valle de Egüés / Eguesibar	22.121	NO	SI	NO	SI
Burlada / Burlata	20.865	NO	NO	SI	SI
Barañáin / Barañain	19.575	NO	NO	SI	NO
Zizur Mayor / Zizur Nagusia	15.715	NO	NO	NO	SI
Estella-Lizarra	14.195	NO	NO	SI	SI
Aranguren	12.517	NO	NO	SI	SI
Berriozar	10.919	NO	SI	SI	SI
Tafalla	10.698	NO	NO	NO	SI
Ansoáin / Antsoain	10.608	NO	SI	NO	SI
Villava / Atarrabia	10.067	NO	NO	SI	SI
Corella	8.629	NO	NO	NO	SI
Noáin (Valle de Elorz) / Noain (Elortzibarr)	8.429	NO	NO	SI	NO
Cintruénigo	8.265	NO	NO	NO	SI
Baztan	7.831	NO	NO	SI	SI
Altsasu / Alsasua	7.590	NO	NO	NO	SI
Huarte / Uharte	7.562	NO	NO	SI	SI
Berrioplano / Berriobeiti	7.541	NO	NO	SI	SI
San Adrián	6.429	NO	NO	NO	SI
Peralta / Azkoien	5.979	NO	NO	NO	SI

Nota: la población que consta en las tablas adjuntas hace referencia a la población empadronada a 1 de enero de 2023

ANEXO 6. Cálculo para conocer si la carga media del coste de la hipoteca más los gastos en suministros básicos supera el 30 % de la renta media de los hogares en los municipios a declarar como zona de mercado residencial tensionado según el artículo 18.3 de la Ley 12/2023 (requisito 1)

Municipio	Población (2023)	Renta neta media por hogar (2022)	Coste medio anual de los suministros básicos (2022)	Cuota anual hipoteca (anexo 4)	Cuotas hipotecarias + coste suministros / renta neta del hogar (requisito $\geq 30\%$) (%)
		A	B	C	[B+C]/A
Pamplona / Iruña	205.762	41.183,61	3.406,70	8.008,39	27,72%
Tudela	37.791	37.965,52	3.406,70	5.660,96	23,88%
Valle de Egüés / Eguesiba	22.121	48.507,50	3.406,70	9.870,62	27,37%
Burlada / Burlata	20.865	38.927,61	3.406,70	6.985,20	26,70%
Barañáin / Barañain	19.575	43.773,82	3.406,70	6.580,30	22,81%
Zizur Mayor / Zizur Nagus	15.715	48.860,77	3.406,70	8.556,26	24,48%
Estella-Lizarra	14.195	33.423,29	3.406,70	5.144,85	25,59%
Aranguren	12.517	59.547,76	3.406,70	9.919,06	22,38%
Berriozar	10.919	36.385,95	3.406,70	6.192,40	26,38%
Tafalla	10.698	39.133,96	3.406,70	4.397,36	19,94%
Ansoáin / Antsoain	10.608	37.127,49	3.406,70	6.323,47	26,21%
Villava / Atarrabia	10.067	41.796,14	3.406,70	6.955,44	24,79%
Corella	8.629	32.762,98	3.406,70	4.778,54	24,98%
Noáin (Valle de Elorz) / N	8.429	42.988,98	3.406,70	7.565,37	25,52%
Cintruéñigo	8.265	36.200,10	3.406,70	5.833,21	25,52%
Baztan	7.831	39.762,15	3.406,70	6.036,38	23,75%
Altsasu / Alsasua	7.590	37.154,60	3.406,70	4.445,32	21,13%
Huarte / Uharte	7.562	44.447,60	3.406,70	8.488,45	26,76%
Berrioplano / Berriobeiti	7.541	47.330,81	3.406,70	9.168,61	26,57%
San Adrián	6.429	37.107,00	3.406,70	4.849,71	22,25%
Peralta / Azkoien	5.979	45.468,93	3.406,70	5.668,69	19,96%

Nota: la población que consta en las tablas adjuntas hace referencia a la población empadronada a 1 de enero de 2023

ANEXO 7. Cálculo del esfuerzo económico de los hogares para el pago del alquiler (media y mediana) más los gastos en suministros básicos que supera el 30 % de la renta media de los hogares en los municipios a declarar como zona de mercado residencial tensionado según el artículo 18.3 de la Ley 12/2023 (requisito 2)

Municipio	Población (2023)	Renta neta media por hogar 2022	Coste medio anual de los suministros básicos 2022	Renta mensual media del alquiler	Renta anual media del alquiler	Precio alquiler / renta neta del hogar (requisito ≥ 30 %) (%)	Renta mensual mediana del alquiler	Renta anual mediana del alquiler	Precio alquiler / renta neta del hogar (requisito ≥ 30 %) (%)
Pamplona / Iruña	205.762	41.183,61	3.406,70	749,91	8.998,91	30,12%	720,00	8.640,00	29,25%
Tudela	37.791	37.965,52	3.406,70	576,90	6.922,76	27,21%	590,00	7.080,00	27,62%
Valle de Egüés / Eguesibar	22.121	48.507,50	3.406,70	976,34	11.716,02	31,18%	900,00	10.800,00	29,29%
Burlada / Burlata	20.865	38.927,61	3.406,70	672,65	8.071,83	29,49%	675,00	8.100,00	29,56%
Barañáin / Barañain	19.575	43.773,82	3.406,70	723,97	8.687,61	27,63%	725,00	8.700,00	27,66%
Zizur Mayor / Zizur Nagusia	15.715	48.860,77	3.406,70	774,32	9.291,81	25,99%	725,00	8.700,00	24,78%
Estella-Lizarra	14.195	33.423,29	3.406,70	521,28	6.255,41	28,91%	500,00	6.000,00	28,14%
Aranguren	12.517	59.547,76	3.406,70	837,82	10.053,82	22,60%	800,00	9.600,00	21,84%
Berriozar	10.919	36.385,95	3.406,70	641,43	7.697,14	30,52%	650,00	7.800,00	30,80%
Tafalla	10.698	39.133,96	3.406,70	497,27	5.967,20	23,95%	500,00	6.000,00	24,04%
Ansoáin / Antsoain	10.608	37.127,49	3.406,70	647,20	7.766,42	30,09%	650,00	7.800,00	30,18%
Villava / Aurrabai	10.067	41.796,14	3.406,70	672,37	8.068,42	27,45%	650,00	7.800,00	26,81%
Corella	8.629	32.762,98	3.406,70	451,35	5.416,25	26,93%	415,00	4.980,00	25,60%
Noáin (Valle de Elorz) / Noain	8.429	42.988,98	3.406,70	672,19	8.066,25	26,69%	675,00	8.100,00	26,77%
Cintruénigo	8.265	36.200,10	3.406,70	389,11	4.669,29	22,31%	375,00	4.500,00	21,84%
Baztan	7.831	39.762,15	3.406,70	412,74	4.952,84	21,02%	400,00	4.800,00	20,64%
Altsasu / Alsasua	7.590	37.154,60	3.406,70	462,69	5.552,31	24,11%	500,00	6.000,00	25,32%
Huarte / Uharte	7.562	44.447,60	3.406,70	650,94	7.811,29	25,24%	650,00	7.800,00	25,21%
Berrioplano / Berriobeiti	7.541	47.330,81	3.406,70	742,16	8.905,92	26,01%	707,50	8.490,00	25,14%
San Adrián	6.429	37.107,00	3.406,70	442,50	5.310,00	23,49%	435,00	5.220,00	23,25%
Peralta / Azkoien	5.979	45.468,93	3.406,70	500,00	6.000,00	20,69%	525,00	6.300,00	21,35%

Nota: la población que consta en las tablas adjuntas hace referencia a la población empadronada a 1 de enero de 2023

ANEXO 8. Cálculo para conocer si en los municipios a declarar como zona de mercado residencial tensionado según el artículo 18.3 de la Ley 12/2023 el precio de compraventa ha experimentado en los cinco años anteriores a la declaración 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 Foral de Navarra (requisito 3).

Municipio	Población (2023)	Precio €/m2		Crecimiento acumulado de los precios de compra de vivienda (2018 - 2023)	Crecimiento acumulado del IPC de Navarra	Diferencia en p.p crecimiento precio CV - crecimiento IPC (requisito ≥ 3 p.p.)
		2018	2023			
Pamplona/Iruña	205.762	1.940	2.638	35,94%	17,50%	18,44
Tudela	37.791	1.044	1.394	33,48%	17,50%	15,98
Valle de Egüés/Eguesibar	22.121	1.952	2.337	19,72%	17,50%	2,22
Burlada/Burlata	20.865	1.259	2.159	71,52%	17,50%	54,02
Barañáin/Barañain	19.575	1.525	2.066	35,52%	17,50%	18,02
Zizur Mayor/Zizur Nagusia	15.715	1.834	2.197	19,74%	17,50%	2,24
Estella-Lizarra	14.195	1.003	1.280	27,58%	17,50%	10,08
Aranguren	12.517	2.213	2.688	21,46%	17,50%	3,96
Berriozar	10.919	1.244	2.042	64,18%	17,50%	46,68
Tafalla	10.698	1.039	1.123	8,17%	17,50%	-9,33
Ansoáin/Antsoain	10.608	1.588	1.892	19,13%	17,50%	1,63
Villava/Atarrabia	10.067	1.426	1.960	37,43%	17,50%	19,93
Corella	8.629	886	1.052	18,68%	17,50%	1,18
Noáin (Valle de Elorz)/Noain (Elortzibai)	8.429	1.496	1.966	31,46%	17,50%	13,96
Cintruénigo	8.265	944	1.008	6,79%	17,50%	-10,71
Baztan	7.831	1.124	1.428	27,04%	17,50%	9,54
Altsasu/Alsasua	7.590	1.416	1.138	-19,64%	17,50%	-37,14
Huarte/Uharte	7.562	1.870	2.657	42,06%	17,50%	24,56
Berrioplano/Berriobeiti	7.541	1.819	2.625	44,29%	17,50%	26,79
San Adrián	6.429	934	918	-1,67%	17,50%	-19,17
Peralta/Azkoien	5.979	1.011	1.124	11,22%	17,50%	-6,28

ANEXO 9.1 Cálculo para conocer si en los municipios a declarar como zona de mercado residencial tensionado según el artículo 18.3 de la Ley 12/2023 el precio del alquiler (media) ha experimentado en los cinco años anteriores a la declaración 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 Foral de Navarra (requisito 4).

Municipio	Población (2023)	Precio medio €/m ²		Crecimiento acumulado del precio medio de alquiler de vivienda (2018-2023)	Crecimiento acumulado del IPC de Navarra	Diferencia en p.p. del crecimiento del precio medio menos el crecimiento del IPC (requisito ≥ 3p.p.)
		2018	2023			
Pamplona / Iruña	205.762	7,53	9,65	28,14 %	17,50 %	10,64 %
Tudela	37.791	5,26	7,52	42,83 %	17,50 %	25,33 %
Valle de Egüés / Eguesibar	22.121	5,28	8,58	62,42 %	17,50 %	44,92 %
Burlada / Burlata	20.865	6,62	9,01	36,25 %	17,50 %	18,75 %
Barañáin / Barañain	19.575	7,80	9,21	17,95 %	17,50 %	0,45 %
Zizur Mayor / Zizur Nagusia	15.715	6,33	9,10	43,75 %	17,50 %	26,25 %
Estella-Lizarra	14.195	5,58	6,90	23,73 %	17,50 %	6,23 %
Aranguren	12.517	5,82	9,04	55,38 %	17,50 %	37,88 %
Berriozar	10.919	5,95	8,24	38,46 %	17,50 %	20,96 %
Tafalla	10.698	4,29	6,03	40,41 %	17,50 %	22,91 %
Ansoáin / Antsoain	10.608	6,42	9,04	40,83 %	17,50 %	23,33 %
Villava / Atarrabia	10.067	6,60	8,40	27,38 %	17,50 %	9,88 %
Corella	8.629	3,48	5,59	60,85 %	17,50 %	43,35 %
Noáin (Valle de Elorz) / Noain (Elortzibar)	8.429	7,59	8,30	9,25 %	17,50 %	-8,25 %
Cintruéñigo	8.265	3,35	4,64	38,55 %	17,50 %	21,05 %
Baztan	7.831	2,61	6,21	137,93 %	17,50 %	120,43 %
Altsasu / Alsasua	7.590	4,59	5,76	25,67 %	17,50 %	8,17 %
Huarte / Uharte	7.562	6,49	8,69	33,86 %	17,50 %	16,36 %
Berrioplano / Berriobeiti	7.541	5,95	8,78	47,70 %	17,50 %	30,20 %
San Adrián	6.429	2,82	5,51	95,56 %	17,50 %	78,06 %
Peralta / Azkoien	5.979	3,28	5,80	76,84 %	17,50 %	59,34 %

Nota: la población que consta en las tablas adjuntas hace referencia a la población empadronada a 1 de enero de 2023

ANEXO 9.2 Cálculo para conocer si en los municipios a declarar como zona de mercado residencial tensionado según el artículo 18.3 de la Ley 12/2023 el precio del alquiler (mediana) ha experimentado en los cinco años anteriores a la declaración 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 Foral de Navarra (requisito 4).

Municipio	Población (2023)	Mediana del precio €/m ²		Crecimiento acumulado de la mediana de los precios de alquiler de vivienda (2018-2023)	Crecimiento acumulado del IPC de Navarra	Diferencia en p.p. del crecimiento de la mediana de precio menos el crecimiento del IPC (requisito ≥ 3p.p.)
		2018	2023			
Pamplona / Iruña	205.762	7,37	9,38	27,27 %	17,50 %	9,77 %
Tudela	37.791	4,96	7,36	48,29 %	17,50 %	30,79 %
Valle de Egüés / Eguesibar	22.121	5,01	8,25	64,86 %	17,50 %	47,36 %
Burlada / Burlata	20.865	6,11	8,42	37,71 %	17,50 %	20,21 %
Barañáin / Barañain	19.575	7,89	9,15	15,96 %	17,50 %	-1,54 %
Zizur Mayor / Zizur Nagusia	15.715	6,09	8,64	41,82 %	17,50 %	24,32 %
Estella-Lizarra	14.195	5,41	6,59	21,85 %	17,50 %	4,35 %
Aranguren	12.517	5,52	8,49	53,73 %	17,50 %	36,23 %
Berriozar	10.919	5,95	7,83	31,63 %	17,50 %	14,13 %
Tafalla	10.698	4,41	5,93	34,63 %	17,50 %	17,13 %
Ansoáin / Antsoain	10.608	6,38	9,19	43,97 %	17,50 %	26,47 %
Villava / Atarrabia	10.067	6,74	8,29	23,07 %	17,50 %	5,57 %
Corella	8.629	3,46	5,12	47,93 %	17,50 %	30,43 %
Noáin (Valle de Elorz) / Noain (Elortzibar)	8.429	6,76	7,74	14,48 %	17,50 %	-3,02 %
Cintruénigo	8.265	3,29	4,51	36,91 %	17,50 %	19,41 %
Baztan	7.831	2,28	5,53	142,83 %	17,50 %	125,33 %
Altsasu / Alsasua	7.590	4,17	5,56	33,47 %	17,50 %	15,97 %
Huarte / Uharte	7.562	6,36	8,54	34,15 %	17,50 %	16,65 %
Berrioplano / Berriobeiti	7.541	6,26	8,67	38,39 %	17,50 %	20,89 %
San Adrián	6.429	2,82	5,38	90,91 %	17,50 %	73,41 %
Peralta / Azkoién	5.979	3,28	5,51	67,80 %	17,50 %	50,30 %

Nota: la población que consta en las tablas adjuntas hace referencia a la población empadronada a 1 de enero de 2023