



OBSERVATORIO DE LA
REALIDAD SOCIAL
ERREALITATE SOZIALAREN
BEHATOKIA

Informe sobre la vivienda en Navarra (2017 y primer semestre de 2018)

Colección Informes Anuales del Observatorio

noviembre 2018/2018ko azaroa

Nafarroako Gobernua  **Gobierno de Navarra**
Eskubide Sozialetako Departamentua Departamento de Derechos Sociales

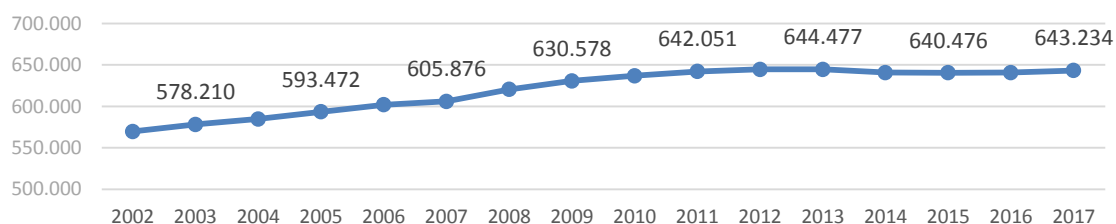
ÍNDICE

1. Contexto Socioeconómico	5
2. Evolución del parque de viviendas y de la importancia del parque de vivienda protegida..	9
2.1.- La evolución del parque de vivienda en Navarra	9
2.1.1. Parque de viviendas a 30 de junio de 2018 y dinámicas más recientes.....	9
2.1.2. El stock de vivienda nueva sin vender	15
2.2.- La vivienda protegida en Navarra	17
2.2.1. El parque de vivienda protegida y la Bolsa de alquiler de Navarra.....	17
2.2.2. Análisis de la promoción de vivienda protegida en Navarra y el Estado	19
3. La demanda de vivienda protegida y la tasa de acceso a la vivienda protegida.....	22
3.1.- La demanda de vivienda protegida: evolución y características	22
3.1.1. Evolución de la demanda de vivienda protegida.....	22
3.1.2. Características de la demanda de vivienda protegida.....	25
3.2.- El acceso a la vivienda protegida	29
4. La actividad del mercado inmobiliario	33
4.1. - La actividad de compraventa de vivienda en Navarra y en el Estado	33
4.2.- Evolución del precio de la vivienda en Navarra y en el Estado.....	35
4.3.- El mercado de alquiler en Navarra: principales indicadores	39
5. Evolución del mercado hipotecario y los niveles de esfuerzo financiero y de endeudamiento de los hogares	43
5.1.- El mercado hipotecario en Navarra y en el Estado.....	43
5.2.- El esfuerzo financiero de los hogares navarros para el pago de las hipotecas	45
6. El impacto social de la crisis del 2008.....	47
7. La actividad de Rehabilitación del parque de edificios y viviendas	52
7.1.- La actividad de rehabilitación protegida	52
7.2.- Análisis de la actividad de rehabilitación protegida en Navarra y España	55
7.3.- Las necesidades de rehabilitación detectadas a través de los Informes de Evaluación de Edificios (IEE)	57
8. Conclusiones y tendencias.....	60
9. Anexo. Índices de tablas y gráficos	65
9.1.- Índice de Tablas	65
9.2.- Índice de Gráficos	66

1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

En 2017 continúa la tendencia al crecimiento de la población navarra. En los últimos quince años la población navarra ha aumentado en más de 73.606 personas, hasta alcanzar 643.234 personas en 2017, lo que representa un incremento del 12,9% o lo que es lo mismo, algo más del 1% anual como promedio.

Gráfico 1: Población en Navarra. 2002-2017



Fuente: Instituto de Estadística de Navarra

La formación de nuevos hogares crece ligeramente en 2017 (+1.200 hogares respecto a 2016) y el tamaño medio de los hogares se mantiene estable.

El número total de hogares en Navarra continúa creciendo en 2017 (en 1.200 hogares con relación a 2016), lo que supone un ritmo similar a lo observado en los últimos años (+5.300 hogares desde 2013). De este modo, la Encuesta Continua de Hogares del INE registra un total de 255.500 hogares en 2017 en Navarra, siendo cada vez mayor la presencia relativa de hogares de uno y dos miembros (el 56,6% del total de hogares navarros en 2017).

Tabla 1: Evolución del tamaño de los hogares de Navarra. 2013-2017

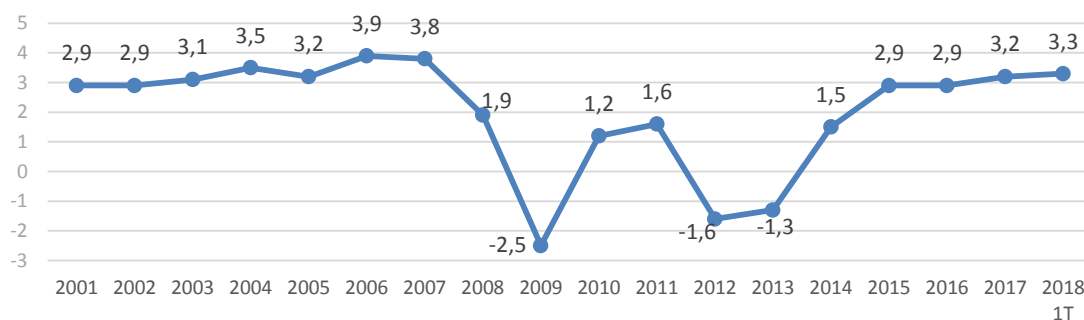
	2013		2014		2015		2016		2017	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
1 persona	64.200	25,7%	66.200	26,3%	67.300	26,6%	68.400	26,9%	68.700	26,9%
2 personas	74.400	29,7%	75.100	29,8%	75.500	29,9%	75.700	29,8%	75.800	29,7%
3 personas	50.200	20,1%	50.000	19,9%	49.800	19,7%	49.800	19,6%	50.000	19,6%
4 personas	46.800	18,7%	46.400	18,4%	46.200	18,3%	46.300	18,2%	46.600	18,2%
5 personas	11.000	4,4%	10.900	4,3%	10.900	4,3%	10.800	4,2%	11.600	4,5%
6 personas o más	3.600	1,4%	3.300	1,3%	3.100	1,2%	3.300	1,3%	2.900	1,1%
Total	250.200	100%	251.800	100%	252.900	100%	254.300	100%	255.500	100%
Tamaño medio familiar	2,51		2,49		2,48		2,48		2,48	

Fuente: Encuesta continua de Hogares. INE.

La economía navarra crece a un notable ritmo de crecimiento en 2017 y en el primer trimestre de 2018, por encima de lo observado en 2016.

En el primer trimestre de 2018 el PIB ha crecido en una tasa interanual del 3,3% en relación con el mismo trimestre de 2017, lo que supone incluso un ligero aumento del ritmo de crecimiento respecto al conjunto del ejercicio 2017 cuando creció al 3,2%.

Gráfico 2: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2017 y primer trimestre de 2018.



Fuente: Cuentas económicas trimestrales, IEN.

Este crecimiento de la economía navarra resulta especialmente robusto dado que todos los grandes sectores económicos han experimentado un crecimiento sostenido durante el conjunto del ejercicio 2017, así como en el primer trimestre de 2018. En todo caso, es el sector terciario el que está impulsando con más fuerza la economía navarra de forma que la tasa de incremento interanual de su actividad supera el 4% en 2017 y en el primer trimestre de 2018.

Asimismo, la actividad del sector de la construcción está adquiriendo en el primer trimestre de 2018 un mayor ritmo de avance tras los moderados crecimientos de años anteriores, alcanzando una tasa de incremento interanual del 2,2% que duplica la tasa de 2017.

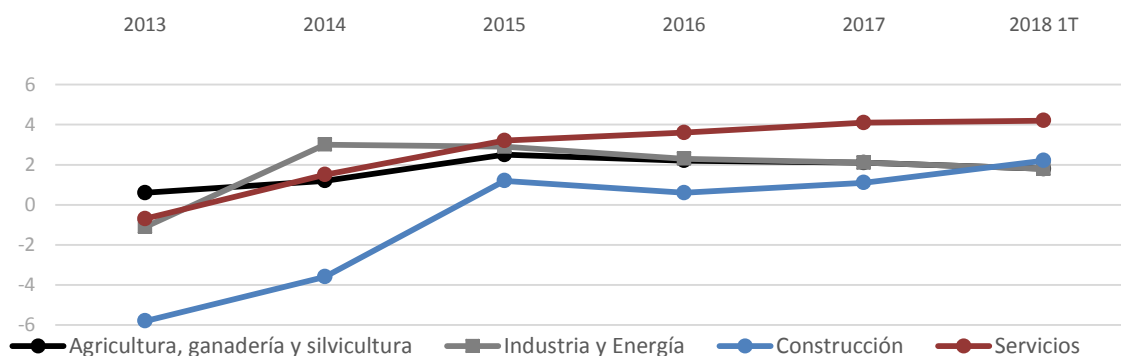
Tabla 2: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2018

	Agricultura, ganadería y silvicultura	Industria y Energía	Construcción	Servicios	PIB
2013	0,6	-1,1	-5,8	-0,7	-1,3
2014	1,2	3	-3,6	1,5	1,5
2015	2,5	2,9	1,2	3,2	2,9
2016	2,2	2,3	0,6	3,6	2,9
2017	2,1	2,1	1,1	4,1	3,2
2018 1T*	1,8	1,8	2,2	4,2	3,3

*-. Tasa de variación anual respecto a mismo trimestre de 2017

Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra. IEN

Gráfico 3: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2018



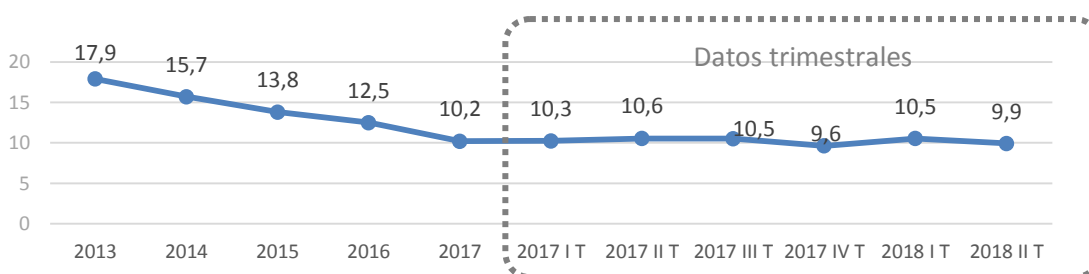
Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra. IEN

El desempleo se reduce por debajo de la cota del 10%, lo que supone una mejora considerable respecto a los elevados niveles alcanzados en el contexto de la recesión.

En este contexto económico favorable, la evolución del mercado de trabajo continúa siendo positiva, especialmente si se analiza de forma comparada con las elevadas tasas de desempleo alcanzadas durante la recesión.

En apenas cinco años el nivel de desempleo se ha reducido a la mitad en Navarra. La tasa de desempleo en el segundo trimestre de 2018 se sitúa en el 9,9%, lo que supone una mejora de tres décimas de punto respecto a 2017 (10,2%) y ocho puntos porcentuales en relación con 2013.

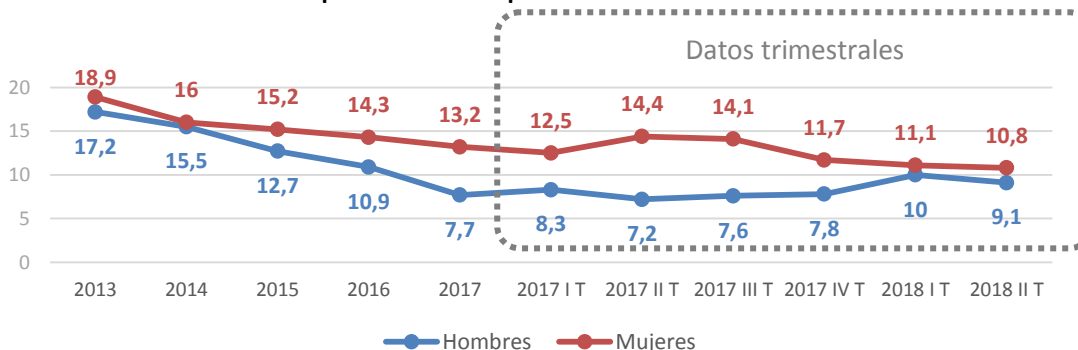
Gráfico 4: Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2017



Fuente: EPA. INE.

La tasa de desempleo de las mujeres en el segundo trimestre de 2018 es el 10,8% de la población activa femenina, 1,7 puntos porcentuales por encima de la tasa de paro de los hombres (9,1%). En el primer semestre de 2018 la tasa de paro femenina ha mostrado un comportamiento más positivo que la masculina de forma que el histórico diferencial en la tasa de desempleo según el sexo se reduce considerablemente.

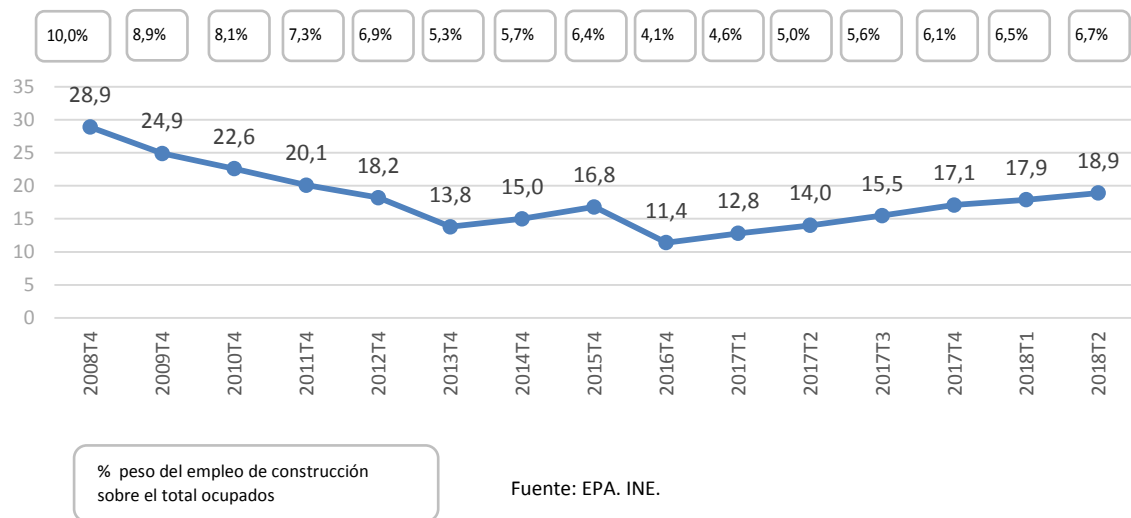
Gráfico 5: Evolución de la tasa de paro de Navarra por sexo. 2013-2018



Fuente: EPA. INE.

El empleo del sector de la construcción ha evolucionado de forma muy positiva en 2017 y en el primer semestre de 2018, registrándose 18.900 empleos en junio de 2018. En apenas dos años se han recuperado 7.500 empleos netos en el sector, alcanzando un peso relativo del 6,7% sobre el total de personas ocupadas en Navarra. En todo caso, lejos quedan los registros previos a la crisis cuando el sector de la construcción superaba la cota del 10% sobre el empleo navarro con más de 35.000 empleos.

Gráfico 6: Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008 (cuarto trimestre de cada año)-2018 (primer y segundo trimestre)



2. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DE LA IMPORTANCIA DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

2.1.- LA EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDA EN NAVARRA

2.1.1. PARQUE DE VIVIENDAS A 30 DE JUNIO DE 2018 Y DINÁMICAS MÁS RECIENTES

Las viviendas iniciadas en 2017 crecen un 39,5%, siendo la edificación de vivienda protegida la que experimenta un incremento más intenso.

La actividad de promoción de vivienda experimenta un notable crecimiento en 2017. En todo el ejercicio se han iniciado un total de 2.620 viviendas libres y protegidas, 742 viviendas más que en 2016, registrándose una notable tasa de crecimiento del 39,5% anual.

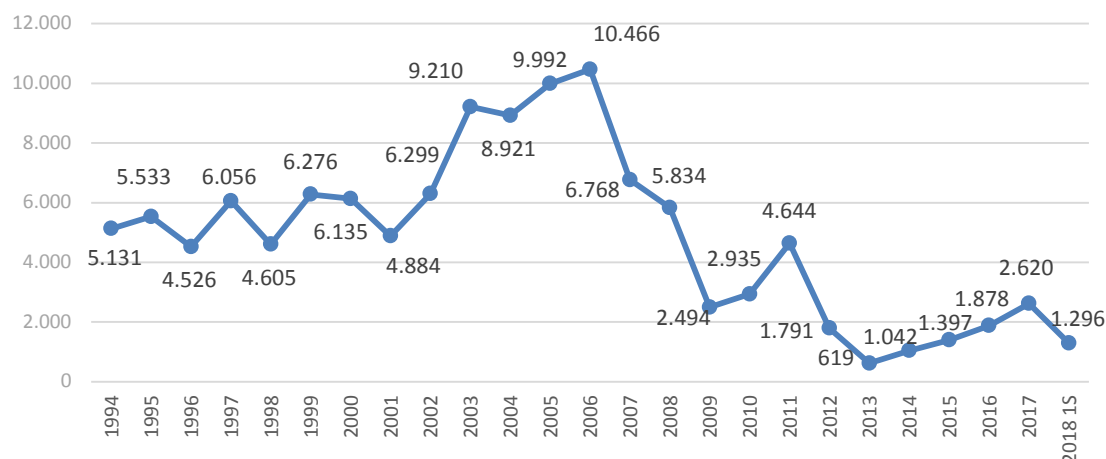
Ha sido la edificación de vivienda protegida la que ha mostrado una dinámica más positiva en 2017, que ha supuesto un punto de inflexión tras cuatro años (2013-2016) en los que la promoción de vivienda protegida se encontraba en los niveles mínimos de la serie histórica.

Tabla 3: Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2018

Año	VPO	VPT	VPP	Total protegidas	Libres	Total
1994	2.161	203		2.364	2.767	5.131
1995	2.596	208		2.804	2.729	5.533
1996	1.868	75		1.943	2.583	4.526
1997	2.412	22		2.434	3.622	6.056
1998	1.439	27		1.466	3.139	4.605
1999	1.892	8		1.900	4.376	6.276
2000	661	167		828	5.307	6.135
2001	853	148		1.001	3.883	4.884
2002	984	210		1.194	5.105	6.299
2003	2.018	837		2.855	6.355	9.210
2004	1.804	819		2.623	6.298	8.921
2005	2.226	1.377		3.603	6.389	9.992
2006	1.861	1.088		2.949	7.517	10.466
2007	516	321	149	986	5.782	6.768
2008	1.863	919	56	2.838	2.996	5.834
2009	921	328	217	1.466	1.028	2.494
2010	1.367	337		1.704	1.231	2.935
2011	1.671	917	555	3.143	1.501	4.644
2012	796	106		902	889	1.791
2013	67	74		141	478	619
2014	406			406	636	1.042
2015	248	81		329	1.068	1.397
2016	141	73		214	1.664	1.878
2017	683	171		854	1.766	2.620
2018 (1er semestre)	194	66		260	1.036	1.296

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

Gráfico 7: Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2018



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

El número de viviendas protegidas iniciadas en Navarra se triplica en 2017 respecto a 2016 (+299,1%). En todo el ejercicio 2017 se han iniciado 854 viviendas, lo que supone un punto de inflexión respecto a la tendencia negativa de los años anteriores.

La edificación de vivienda libre viene mostrando una evolución positiva desde el comienzo de la reactivación económica en 2013. En 2017 se mantiene esta tendencia creciente en el número de viviendas libres iniciadas (+6,1% respecto a 2016) aunque a un ritmo notablemente más moderado que las elevadas tasas de incremento de los años precedentes.

Tabla 4: Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de incremento anual. 2007-2017

	Protegidas	Libres	Total
2007	-66,6%	-23,1%	-35,3%
2008	187,8%	-48,2%	-13,8%
2009	-48,3%	-65,7%	-57,3%
2010	16,2%	19,7%	17,7%
2011	84,4%	21,9%	58,2%
2012	-71,3%	-40,8%	-61,4%
2013	-84,4%	-46,2%	-65,4%
2014	187,9%	33,1%	68,3%
2015	-19,0%	67,9%	34,1%
2016	-35,0%	55,8%	34,4%
2017	299,1%	6,1%	39,5%

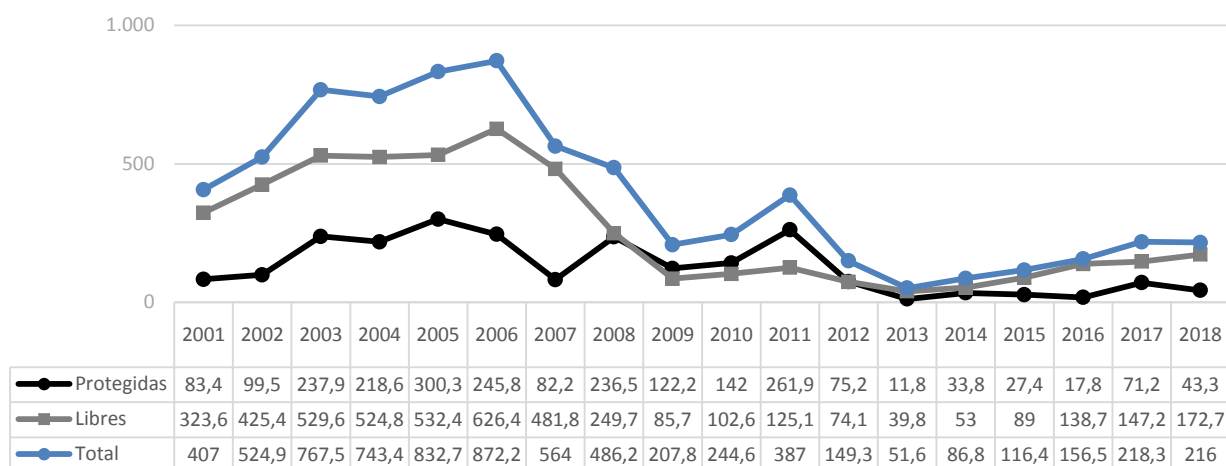
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

En el primer semestre de 2018 se mantiene el ritmo de promoción de viviendas iniciadas observado en 2017, impulsado por edificación de vivienda libre.

En los seis primeros meses de 2018 se han iniciado 1.296 viviendas en Navarra, un promedio de 216 viviendas/mes, de forma que se mantiene un ritmo semejante a 2017 cuando el número medio de viviendas iniciadas mensualmente fue de 218 viviendas/mes.

La vivienda libre mantiene una dinámica claramente creciente, de modo que se han iniciado 1.036 viviendas en este primer semestre, a un ritmo medio de 172 viviendas/mes, frente a 147 viviendas/mes en 2017. En cambio, el ritmo de iniciación de viviendas protegidas decrece significativamente, desde 71 viviendas protegidas/mes en 2017 a 42 viviendas protegidas/mes en 2018.

Gráfico 8: Promedio mensual de viviendas iniciadas según el tipo de vivienda 2001-2018



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

Tabla 5: Viviendas iniciadas en Navarra según tipo de vivienda. Tasas de incremento del promedio mensual. 2002-2018

	Total protegidas	Libres	Total
2002	19,3%	31,5%	29,0%
2003	139,1%	24,5%	46,2%
2004	-8,1%	-0,9%	-3,1%
2005	37,4%	1,4%	12,0%
2006	-18,2%	17,7%	4,7%
2007	-66,6%	-23,1%	-35,3%
2008	187,8%	-48,2%	-13,8%
2009	-48,3%	-65,7%	-57,3%
2010	16,2%	19,7%	17,7%
2011	84,4%	21,9%	58,2%
2012	-71,3%	-40,8%	-61,4%
2013	-84,4%	-46,2%	-65,4%
2014	187,9%	33,1%	68,3%
2015	-19,0%	67,9%	34,1%
2016	-35,0%	55,8%	34,4%
2017	299,1%	6,1%	39,5%
2018	-39,1%	17,3%	-1,1%

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

Las viviendas terminadas también crecen con fuerza en 2017 (+41,9%), lo que supone un cambio de tendencia respecto a las constantes caídas registradas desde 2009.

En 2017 se terminaron 1.292 viviendas terminadas en Navarra, produciéndose un importante incremento (+41,9%) respecto a 2016 cuando se terminaron 910 viviendas y se alcanzaba el menor registro de toda la serie histórica desde 1994. Este incremento de las viviendas terminadas observado en 2017 resulta especialmente relevante al poner fin a la tendencia decreciente que perduraba desde 2006.

Sin embargo, la estadística de viviendas protegidas terminadas todavía no refleja en 2017 el cambio de tendencia que anticipa el indicador de viviendas protegidas iniciadas ya descrito. De hecho, en 2017 se contabilizan un total de 227 viviendas protegidas terminadas, el mínimo de la serie histórica desde 1994.

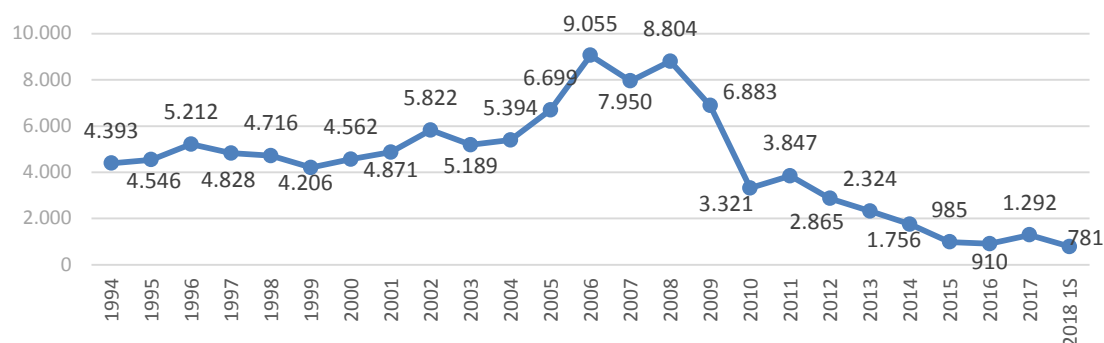
La imagen ofrecida por la evolución de las viviendas libres terminadas es claramente positiva y coherente con lo observado al analizar las viviendas iniciadas. En 2017 se terminaron 1.065 viviendas libres en Navarra, lo que supone duplicar el registro de 2016 (562 viviendas terminadas) y superar la cota de las 1.000 terminadas por año, un ritmo de edificación de vivienda libre que no se advertía desde 2012.

Tabla 6: Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2018

Año	VPO	VPT	VPP	Total protegidas	Libres	Total
1994	2.127	35		2.162	2.231	4.393
1995	2.324	304		2.628	1.918	4.546
1996	2.554	339		2.893	2.319	5.212
1997	2.209	202		2.411	2.412	4.828
1998	2.149			2.149	2.567	4.716
1999	1.673	2		1.675	2.531	4.206
2000	1.697	47		1.744	2.818	4.562
2001	1.524	69		1.593	3.278	4.871
2002	1.342	48		1.390	4.432	5.822
2003	731	207		938	4.251	5.189
2004	473	172		645	4.749	5.394
2005	1.855	359		2.214	4.485	6.699
2006	1.896	933		2.829	6.226	9.055
2007	1.185	694		1.879	6.071	7.950
2008	1.992	1.000		2.992	5.812	8.804
2009	1.724	1.287		3.011	3.872	6.883
2010	1.019	359	205	1.583	1.738	3.321
2011	1.833	825		2.658	1.189	3.847
2012	1.031	367		1.398	1.467	2.865
2013	893	469	84	1.446	878	2.324
2014	493	350	322	1.165	591	1.756
2015	425			425	560	985
2016	253	95		348	562	910
2017	192	35		227	1.065	1.292
2018 (primer semestre)	189	19		208	573	781

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

Gráfico 9: Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2018



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

Tabla 7: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de incremento anual

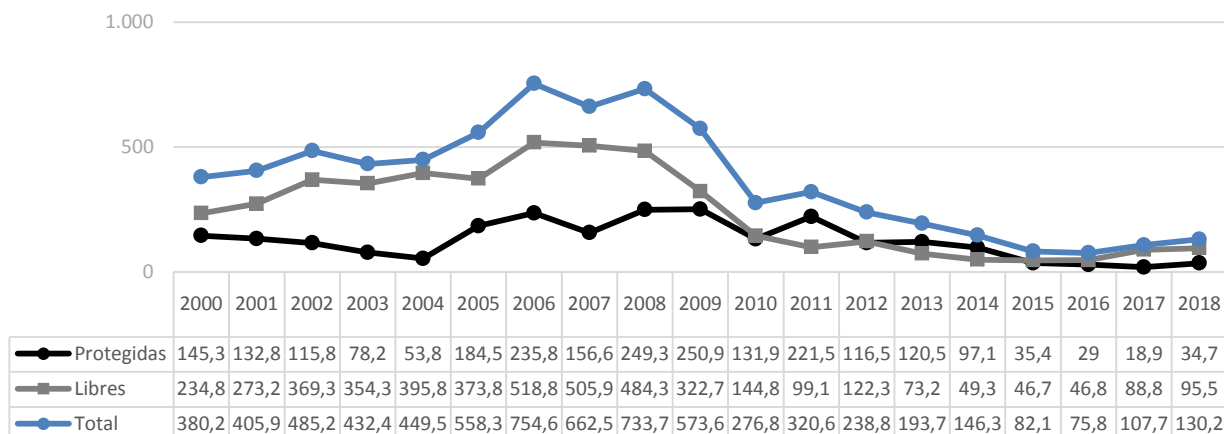
	Protegidas	Libres	Total
2008	59,2%	-4,3%	10,7%
2009	0,6%	-33,4%	-21,8%
2010	-47,4%	-55,1%	-51,8%
2011	67,9%	-31,6%	15,8%
2012	-47,4%	23,4%	-25,5%
2013	3,4%	-40,1%	-18,9%
2014	-19,4%	-32,7%	-24,4%
2015	-63,5%	-5,2%	-43,9%
2016	-18,1%	0,4%	-7,6%
2017	-34,8%	89,5%	42,0%

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

En el primer semestre de 2018 se han terminado un total de 781 viviendas en Navarra, un promedio mensual de 130 viviendas. Por tanto, durante este comienzo de 2018 se mantiene la evolución positiva que dio comienzo en 2017 y ha supuesto un cambio de tendencia tras seis años de caídas.

De hecho, en estos seis primeros meses de 2018 se intensifica el ritmo mensual de viviendas terminadas respecto a 2017 (+20.9%) cuando se terminaron 107 viviendas/mes. Esta mejora en el primer semestre de 2018 se advierte tanto en la vivienda libre (+7,6%) como, especialmente, en la vivienda protegida (83,8%).

Gráfico 10: Promedio mensual de viviendas terminadas. 2000-2018



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

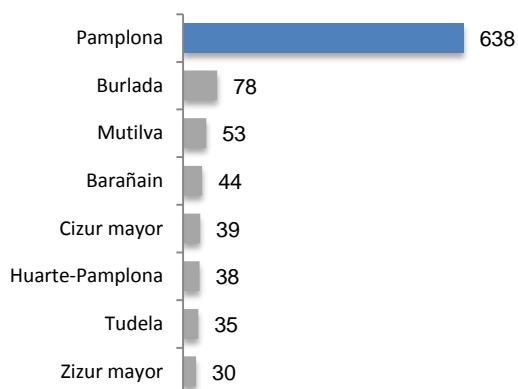
Tabla 8: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de incremento del promedio mensual

Año	Total protegidas	Libres	Total
2001	-8,7%	16,3%	6,8%
2002	-12,7%	35,2%	19,5%
2003	-32,5%	-4,1%	-10,9%
2004	-31,2%	11,7%	4,0%
2005	243,3%	-5,6%	24,2%
2006	27,8%	38,8%	35,2%
2007	-33,6%	-2,5%	-12,2%
2008	59,2%	-4,3%	10,7%
2009	0,6%	-33,4%	-21,8%
2010	-47,4%	-55,1%	-51,8%
2011	67,9%	-31,6%	15,8%
2012	-47,4%	23,4%	-25,5%
2013	3,4%	-40,1%	-18,9%
2014	-19,4%	-32,7%	-24,4%
2015	-63,5%	-5,2%	-43,9%
2016	-18,1%	0,4%	-7,6%
2017	-34,8%	89,5%	42,0%
2018	83,3%	7,6%	20,9%

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

En 2017 la actividad de edificación se ha concentrado en ocho localidades donde se contabilizan tres de cada cuatro viviendas terminadas (73,9% del total de viviendas terminadas en Navarra). Estas ocho localidades son las únicas que superan la cota de diez viviendas terminadas por municipio en todo el año.

Gráfico 11: Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2017.



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

2.1.2. EL STOCK DE VIVIENDA NUEVA SIN VENDER

El análisis de la incidencia de la vivienda vacía resulta complejo dada la dificultad para disponer de información cuantitativa actualizada y periódica que permita ofrecer una imagen fiel de la misma.

A nivel estatal, el Ministerio de Fomento publica desde 2011 la estadística del stock de vivienda nueva sin vender. Navarra era ya en 2012, tras Extremadura, la Comunidad Autónoma con el menor stock de vivienda nueva (0,57% del parque de viviendas de Navarra). Asimismo, la evolución en los últimos años ha resultado particularmente favorable en Navarra de forma que desde 2015 el stock de vivienda nueva sin vender había desaparecido según esta estadística estatal.

Gráfico 12: Stock de vivienda nueva sin vender en Navarra 2011-2017

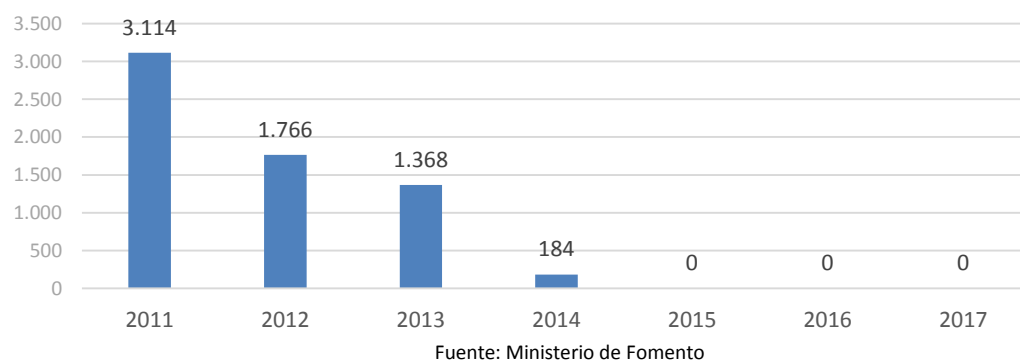
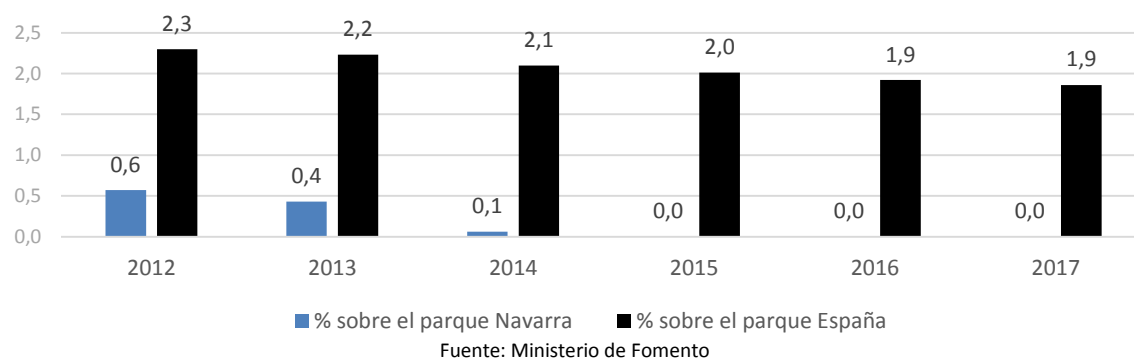
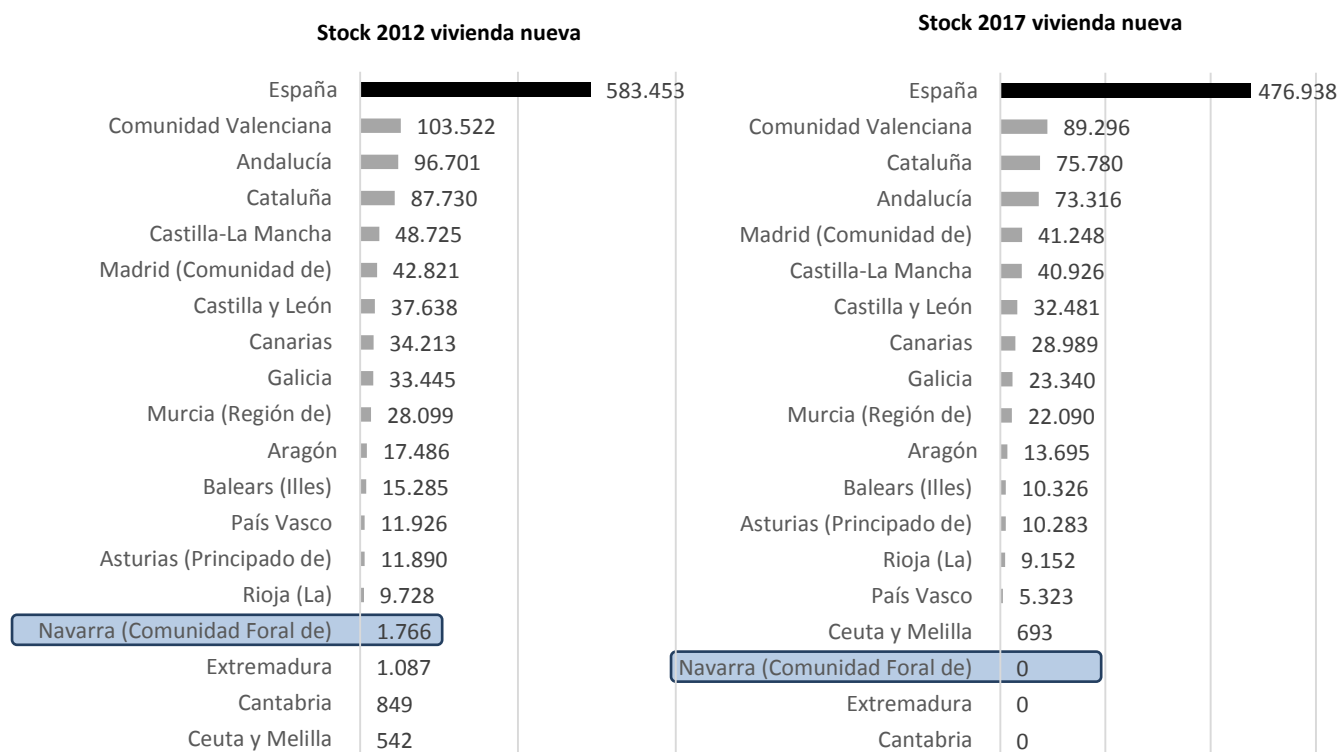


Gráfico 13: Peso relativo del stock de vivienda nueva sin vender. Navarra vs Estado 2012-2017.



En cambio, la situación de Navarra contrasta con lo observado en algunas CCAA. Todavía en 2017 el stock de vivienda nueva sin vender supera el 3% del parque de vivienda en La Rioja o Castilla-La Mancha, mientras que en el conjunto del Estado supone el 1,86% del parque de vivienda estatal con 476.000 viviendas en 2017.

Gráfico 14: Distribución del stock de vivienda nueva sin vender en España. 2012-2017



Fuente: Ministerio de Fomento

2.2.- LA VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA**2.2.1. EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA Y LA BOLSA DE ALQUILER DE NAVARRA**

El Parque de viviendas protegidas de Navarra está formado por 56.163 viviendas, de las cuales algo más de la mitad (54,6%) dispone de precio de venta limitado.

La Comunidad Foral de Navarra cuenta con un parque de 56.163 viviendas protegidas, de las que 30.649 viviendas tienen actualmente el precio de venta limitado (el 54,6% del total). En la siguiente tabla se detalla la distribución del parque de vivienda protegido en función de su situación a 30 de Junio de 2018.

Tabla 9: Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología, Junio de 2018

	Viviendas totales		Viviendas con limitaciones precio	
	c.a.	%	c.a.	%
Libres, finaliza el régimen de protección	5.963	10,6%	0	0,0%
Protegidas, pero precio venta libre (han pasado más de 20 años)	17.233	30,7%	0	0,0%
Protegidas, pero sin precio venta libre (NO han pasado más de 20 años)	6.977	12,4%	6.977	22,8%
VPO, compra, 30 años de régimen	12.631	22,5%	12.631	41,2%
VPT, compra, 30 años de régimen	5.846	10,4%	5.846	19,1%
VPT, libres	2.318	4,1%	0	0,0%
Alquiler	4.813	8,6%	4.813	15,7%
Viviendas Precio pactado	382	0,7%	382	1,2%
Total	56.163	100,0%	30.649	100,0%

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

Tres de cada cuatro viviendas protegidas que disponen a 30 de junio de 2018 de precio limitado se localizan en la comarca de Pamplona (74,7%), mientras que el 13,2% se sitúan en municipios de la comarca de Tudela (13,2%). La importancia relativa del parque de las viviendas protegidas con precio limitado en el resto de comarcas resulta notablemente inferior.

Tabla 10: Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. Junio de 2018

Comarca	VPO	VPP	VPT	Total viviendas con precio limitado	%
COMARCA DE PAMPLONA	16.421	757	5.714	22.892	74,7%
COMARCA DE TAFALLA	769		23	792	2,6%
RIBERA DE TUDELA	4.023		24	4.047	13,2%
RIBERA DEL EBRO	653			653	2,1%
TIERRA ESTELLA	635		40	675	2,2%
VALLES CANTABRICOS	390		43	433	1,4%
VALLES PIRENAICOS	113		1	114	0,4%
VALLES PRECANTABRICOS	544		24	568	1,9%
VALLES PREPIRENAICOS	466		9	475	1,5%
Total general	24.014	757	5.878	30.649	100,0%

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

En Junio de 2018 se contabilizan un total de 4.813 viviendas protegidas en régimen de alquiler en sus diversas tipologías (alquiler, alquiler con opción de compra, alquiler joven, alquiler con opción de compra, apartamentos tutelados). De este modo, el peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler se sitúa en el 15,7% del total de viviendas protegidas a precio limitado.

En la Ribera de Tudela se registra el mayor peso relativo de la vivienda protegida en alquiler sobre el total del parque de vivienda protegida a precio limitado (22,2%), siendo la comarca de Pamplona con el 15,9% la que aparece en segundo término en lo que respecta a la importancia del parque protegido en alquiler.

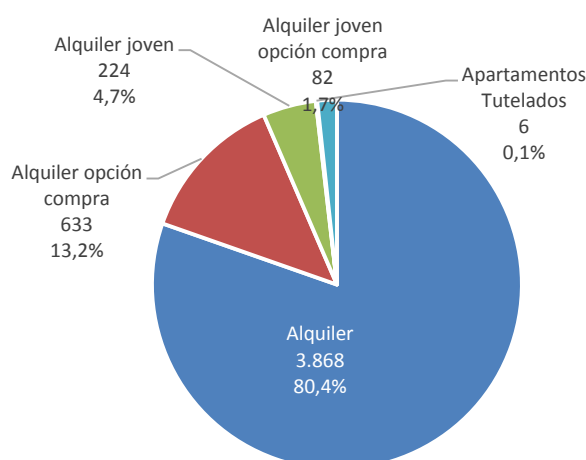
Tabla 11: Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler sobre el parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra. Junio de 2018

Comarca	c.a.	% s/parque precio limitado
COMARCA DE PAMPLONA	3.641	15,9%
COMARCA DE TAFALLA	107	13,5%
RIBERA DE TUDELA	897	22,2%
RIBERA DEL EBRO	26	4,0%
TIERRA ESTELLA	4	0,6%
VALLES CANTABRICOS	21	4,8%
VALLES PIRENAICOS	5	4,4%
VALLES PRECANTABRICOS	68	12,0%
VALLES PREPIRENAICOS	44	9,3%
Total viviendas protegidas a precio limitado	4.813	15,7%

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

En Junio de 2018, un total de 663 viviendas (el 13,2% del total de las 4.813 viviendas protegidas en alquiler) son viviendas en alquiler que disponen de opción de compra, mientras que 224 viviendas (el 4,7% del parque de alquiler) se corresponden con viviendas protegidas de alquiler joven y 82 viviendas adicionales son viviendas de alquiler joven con opción de compra.

Gráfico 15: Vivienda protegida de alquiler en Navarra según tipología, Junio de 2018

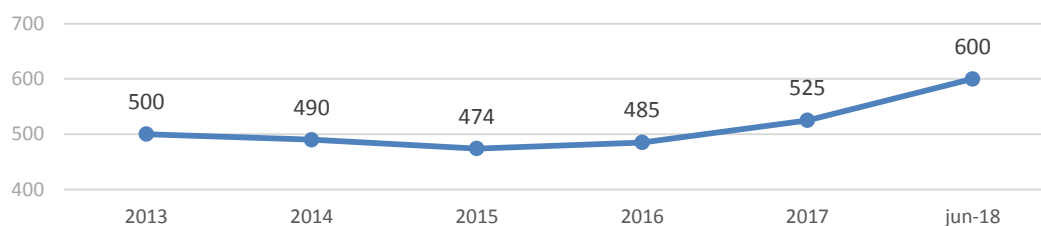


Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

La Bolsa de Alquiler de Navarra está compuesta en Junio de 2018 por 600 viviendas de forma que se ha incrementado en 115 viviendas durante 2017 y el comienzo de 2018.

Adicionalmente al parque de vivienda protegida en alquiler, Navarra dispone de la Bolsa de Alquiler que permite la movilización de vivienda usada vacía y su incorporación al parque público de vivienda y a precio protegido. En 2017 y el primer semestre de 2018 se ha producido un notable incremento de las viviendas que forman parte de la Bolsa de Alquiler (+115 viviendas), alcanzando la cota de 600 viviendas a 30 de Junio de 2018.

Gráfico 16: Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra, 2013-2018



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

El grueso de este parque de viviendas en alquiler que conforman la Bolsa de Alquiler se concentra en la comarca de Pamplona que cuenta con 569 viviendas en los municipios de esta comarca en Junio de 2018, el 94,8% del total.

Tabla 12: Distribución de los pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra por comarcas. Junio de 2018

Comarca	c.a.	%
COMARCA DE PAMPLONA	569	94,8%
COMARCA DE TAFALLA	1	0,2%
RIBERA DE TUDELA	22	3,7%
RIBERA DEL EBRO	0	0,0%
TIERRA ESTELLA	7	1,2%
VALLES CANTABRICOS	0	0,0%
VALLES PIRENAICOS	0	0,0%
VALLES PRECANTABRICOS	1	0,2%
VALLES PREPIRENAICOS	0	0,0%
Total	600	100,0%

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

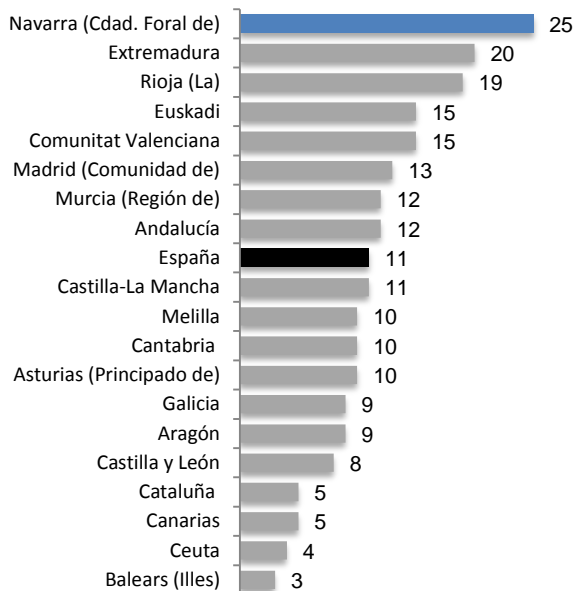
2.2.2. ANÁLISIS DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA Y EL ESTADO

Navarra lidera el ranking de CCAA de edificación de promoción de vivienda protegida, superando ampliamente al resto de CCAA en la ratio de viviendas promovidas por habitante.

Según las estadísticas de vivienda del Ministerio de Fomento sobre edificación de vivienda protegida, la Comunidad Foral de Navarra se sitúa históricamente a la cabeza del conjunto de Comunidades Autónomas en lo que respecta al esfuerzo de promoción de vivienda protegida. Así, Navarra es la comunidad autónoma que presenta una ratio más elevada de viviendas protegidas promovidas por cada 1.000 habitantes desde el año 2000 hasta la actualidad.

En el conjunto del período previo a la recesión (desde 2000 a 2008) en Navarra se habían terminado 25 viviendas protegidas por cada mil habitantes. Esta ratio supera ampliamente al resto de CCAA y resulta dos veces y media superior a la media del conjunto del Estado.

Gráfico 17: Viviendas Protegidas terminadas por 1.000 habitantes. 2000-2008



Fuente: Ministerio de Fomento y Observatorio Vasco de la Vivienda

Desde 2009, Navarra ha podido mantener su liderazgo en la actividad de promoción de viviendas protegidas en términos comparados con el resto de CCAA. Entre 2009 y 2017 se han terminado 19 viviendas protegidas por cada 1.000 habitantes, muy por encima del resto de CCAA y tres veces más que la media del Estado.

Gráfico 18: Viviendas Protegidas terminadas por 1.000 habitantes. 2009-2017



Fuente: Ministerio de Fomento y Observatorio Vasco de la Vivienda

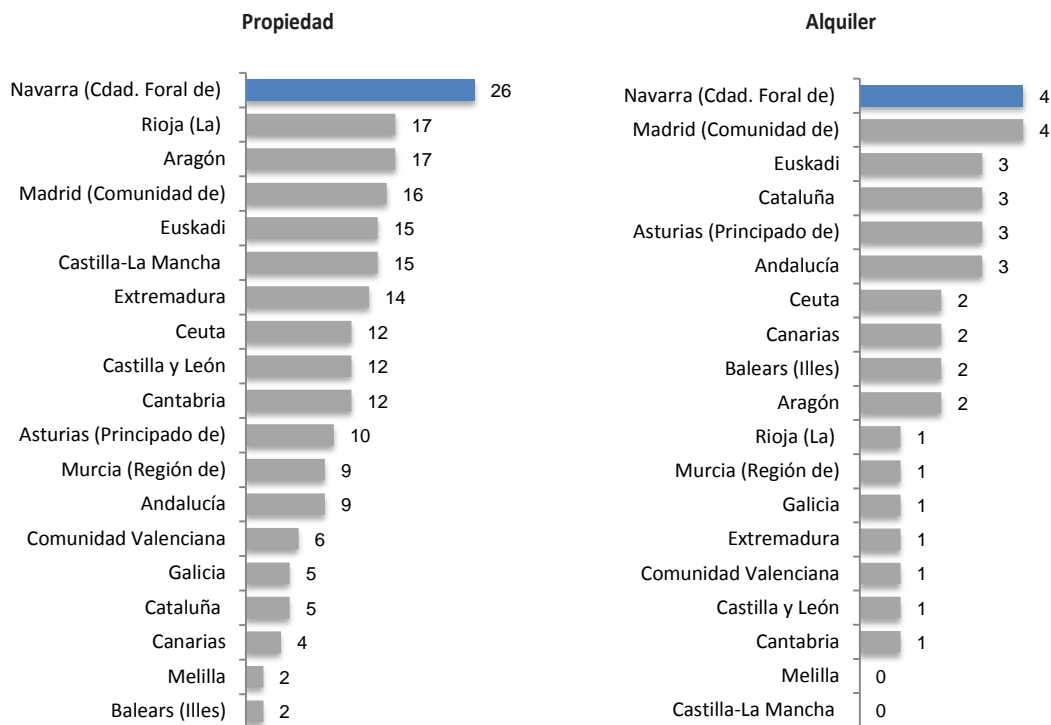
Este liderazgo de Navarra en la edificación de vivienda protegida se produce tanto en la promoción de vivienda en régimen de alquiler como en régimen de compra.

Las estadísticas de viviendas del Ministerio de Fomento permiten también disponer de datos comparados según el régimen de acceso de las viviendas protegidas para el período 2005-2016. Navarra se sitúa otra vez en el primer lugar del esfuerzo de promoción de vivienda protegida del conjunto del Estado tanto en régimen de compra, como en alquiler.

Entre el año 2006 y 2016 se habían iniciado 26 viviendas protegidas en régimen de compra por cada 1.000 habitantes en Navarra, frente a 17 viviendas iniciadas en La Rioja y Aragón que se sitúan en segundo lugar en el ranking estatal.

En el caso de la promoción de vivienda protegida en alquiler Navarra alcanza una ratio de 4 viviendas protegidas iniciadas entre 2006 y 2016 por cada 1.000 habitantes, lo que supone estar a la cabeza del ranking junto con la Comunidad de Madrid.

Gráfico 19: Viviendas protegidas iniciadas por cada 1.000 habitantes según uso de la vivienda (viviendas protegidas por 1.000 habitantes). 2005-2016



Fuente: Ministerio de Fomento y Observatorio Vasco de la Vivienda

3. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA Y LA TASA DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

3.1.- LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA: EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

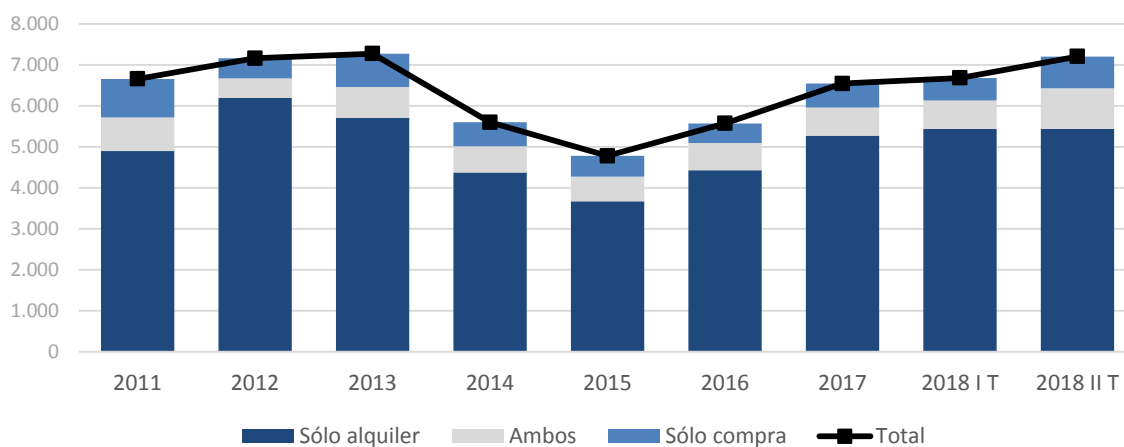
3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La demanda de vivienda protegida del Censo de solicitantes ha experimentado un fuerte incremento en el primer semestre de 2018, con especial intensidad entre Abril y Junio de este año.

En junio de 2018 se contabilizan 7.204 solicitudes de vivienda protegida, lo que supone un aumento de 661 solicitudes respecto a diciembre de 2017 y una tasa de incremento del 10,1% en solo seis meses.

Por tanto, en este primer semestre de 2018 se intensifica la tendencia al crecimiento de la demanda de vivienda protegida que ya se advierte en años anteriores (+16,6% en 2016 y +17,5% en 2017). En apenas tres años se ha incrementado el número de solicitudes en un 50%, lo que supone volver a los niveles de demanda de 2012 y 2013.

Gráfico 20: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2018



	Sólo alquiler	Ambos	Sólo compra	Total
2011	4.899	821	938	6.658
2012	6.196	470	494	7.160
2013	5.709	748	816	7.273
2014	4.375	637	587	5.599
2015	3.671	601	506	4.778
2016	4.430	664	476	5.570
2017	5.269	692	582	6.543
2018 I T	5.432	696	551	6.679
2018 II T	5.434	994	776	7.204

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

Aunque el crecimiento de la demanda de vivienda protegida en 2017 y 2018 se produce en las tres opciones, resulta especialmente intenso en la compra y en la opción de compra y alquiler.

El incremento de la demanda se concentra en gran medida en la opción de compra que crece un 33,3% entre diciembre de 2017 y junio de 2018, frente a la demanda de alquiler que se incrementa de forma mucho más moderada (+3,1%). La opción indistinta por el alquiler y la compra crece de forma también de forma muy intensa (+43,6%) en línea con el crecimiento de la demanda de compra.

Tabla 13: Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida, 2012-2018

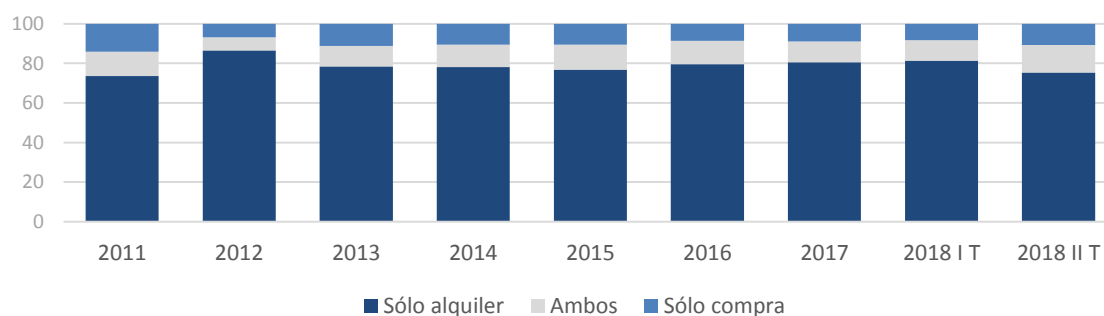
	Sólo alquiler	Ambos	Sólo compra	Total
2012	26,5%	-42,8%	-47,3%	7,5%
2013	-7,9%	59,1%	65,2%	1,6%
2014	-23,4%	-14,8%	-28,1%	-23,0%
2015	-16,1%	-5,7%	-13,8%	-14,7%
2016	20,7%	10,5%	-5,9%	16,6%
2017	18,9%	4,2%	22,3%	17,5%
2018 II T	3,1%	43,6%	33,3%	10,1%

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

Sin embargo, todavía tres de cada cuatro solicitudes de vivienda protegida optan exclusivamente por el alquiler mientras que una de cada diez solicitudes opta exclusivamente por la compra.

A pesar del mayor crecimiento de la demanda de vivienda protegida en compra, la opción por el alquiler continúa siendo en junio de 2018 claramente mayoritaria, de forma que supone tres de cada cuatro solicitudes, mientras que la compra representa el 10,8% de la demanda (2,6 puntos porcentuales más que en diciembre de 2017).

Gráfico 21: Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2018

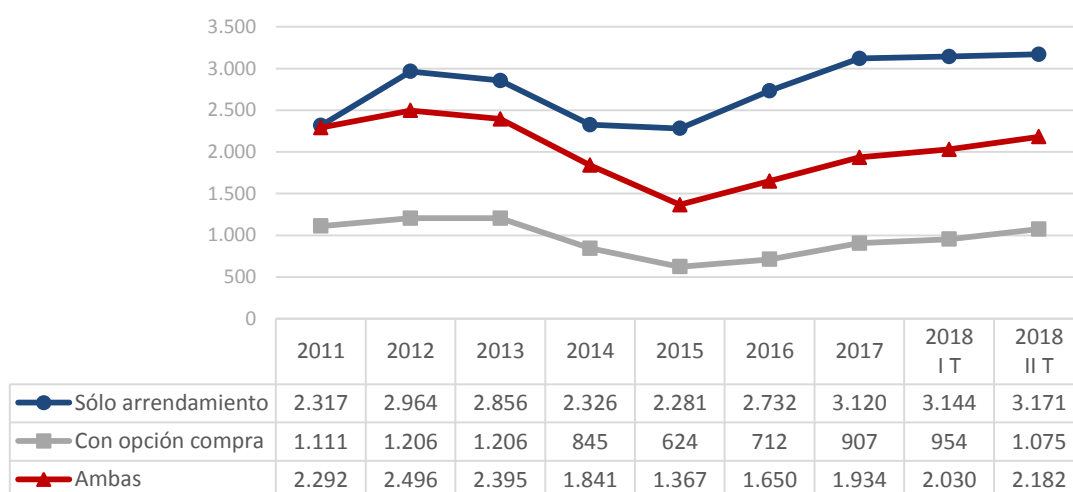


	Sólo alquiler	Ambos	Sólo compra
2011	73,6	12,3	14,1
2012	86,5	6,6	6,9
2013	78,5	10,3	11,2
2014	78,1	11,4	10,5
2015	76,8	12,6	10,6
2016	79,5	11,9	8,5
2017	80,5	10,6	8,9
2018 I T	81,3	10,4	8,2
2018 II T	75,4	13,8	10,8

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

Dentro de la opción del alquiler, se advierte una diferente intensidad en el crecimiento de los tres tipos de solicitudes de alquiler. Así, a 30 de junio de 2018 se contabilizan 3.171 solicitudes que se decantan exclusivamente por el arrendamiento, registrándose un muy ligero incremento respecto a diciembre de 2017 (+1,6%). Adicionalmente 954 solicitudes optan por el arrendamiento con opción de compra en Junio de 2018, lo que supone un crecimiento notable del 18,5% respecto a diciembre de 2017.

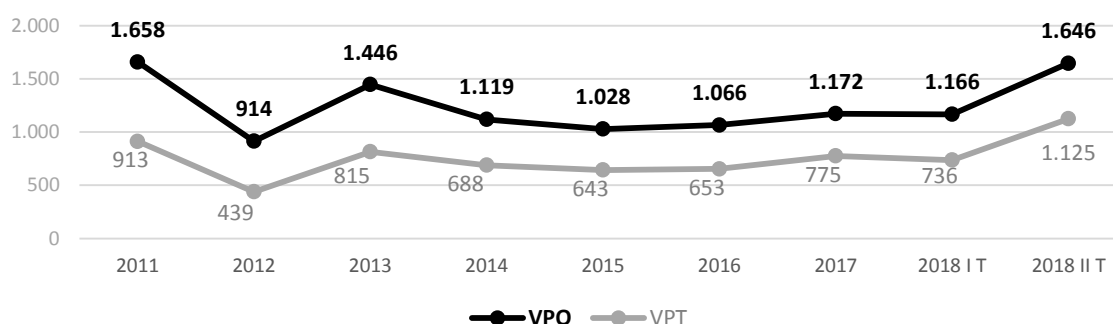
Gráfico 22: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2018



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

Por lo que respecta a la demanda de vivienda en compra, en este primer semestre de 2018 se produce un fuerte incremento tanto de las solicitudes de viviendas de protección de oficial (VPO) que crecen un 40,4% en seis meses, como de vivienda tasada (VPT) que se incrementan en un 57,3%.

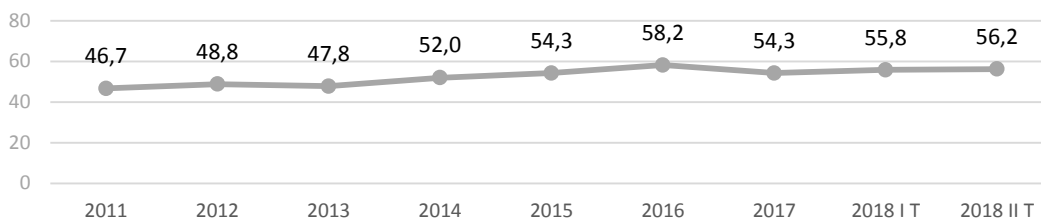
Gráfico 23: Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2018



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

Asimismo, se advierte un ligero aumento del peso relativo de las solicitudes de compra que incluyen algún tipo de arrendamiento hasta suponer el 56,2% del total de solicitudes de compra en junio de 2018, 1,9 puntos porcentuales más que en diciembre de 2017.

Gráfico 24: Evolución del peso relativo de las solicitudes de compra que incluyen además alguna opción de arrendamiento sobre el total de la demanda de vivienda protegida (%). 2011-2018



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

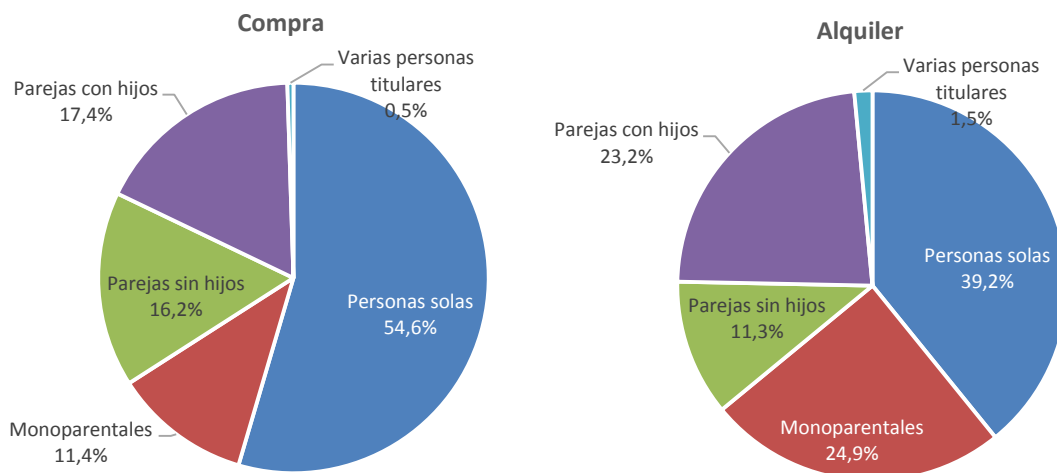
3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La mayoría de las solicitudes de vivienda en compra proviene de personas solas (54,6%), mientras que en el caso del alquiler se advierte una mayor variedad de la demanda

En el caso de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra se advierte un predominio de la demanda individual que supone el 54,6% del total de solicitudes en junio de 2018.

En cambio, dentro de la demanda de vivienda en alquiler la importancia de las diversas tipologías de unidades familiares resulta más equilibrada. El peso relativo de las personas solas es significativamente inferior (39,2%) al observado en el caso de la compra, mientras que las solicitudes de unidades familiares monoparentales, así como la de las familias (varias personas por solicitud) representan cerca de una de cada cuatro solicitudes de alquiler (24,9% y 23,2%, respectivamente).

Gráfico 25: Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar.



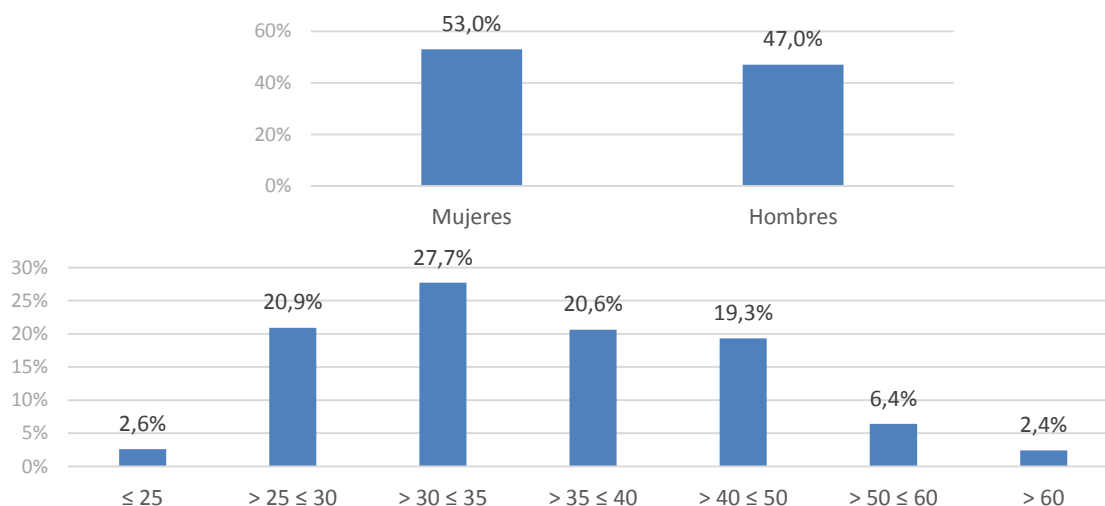
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra (datos a Junio de 2018)

La demanda en compra se caracteriza por una notable presencia de jóvenes que representa una de cada dos solicitudes.

Dentro de las 1.770 solicitudes de vivienda protegida en compra están inscritas un total de 2.383 personas, de las cuales el 53% son mujeres y el 47% hombres. Asimismo, en la demanda en compra destaca el notable peso los más jóvenes, de forma que más de la mitad son personas menores de 35 años (51,2%).

Tabla 14: Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Junio de 2018

Edad	Mujeres	Hombres	Total
≤ 25	40	22	62
> 25 ≤ 30	261	238	499
> 30 ≤ 35	377	283	660
> 35 ≤ 40	259	232	491
> 40 ≤ 50	225	236	461
> 50 ≤ 60	70	82	152
> 60	30	28	58
Total	1.262	1.121	2.383



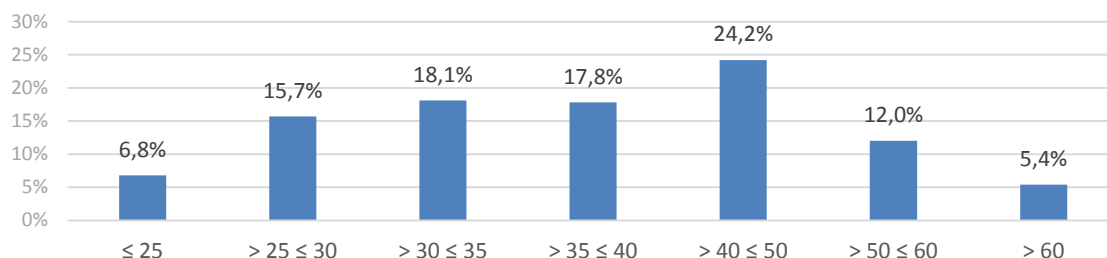
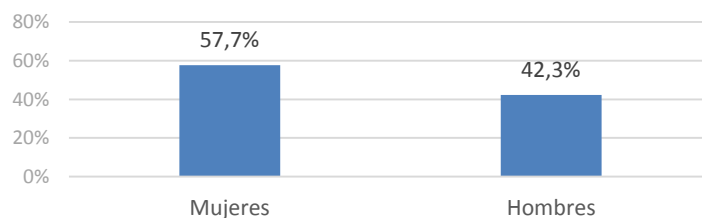
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

La demanda de vivienda en régimen de alquiler proviene, en mayor medida, de mujeres y de personas de mediana edad.

En Junio de 2018 se contabilizan 8.863 personas solicitantes, de las cuales el 57,7% son mujeres, 4,4 puntos porcentuales más que en el caso de la demanda de compra. Asimismo, la demanda de personas menores de 35 años representa el 40,6% del total, lo que supone un peso relativo once puntos porcentuales inferior al observado en la demanda en régimen de compra

Tabla 15: Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, Junio de 2018.

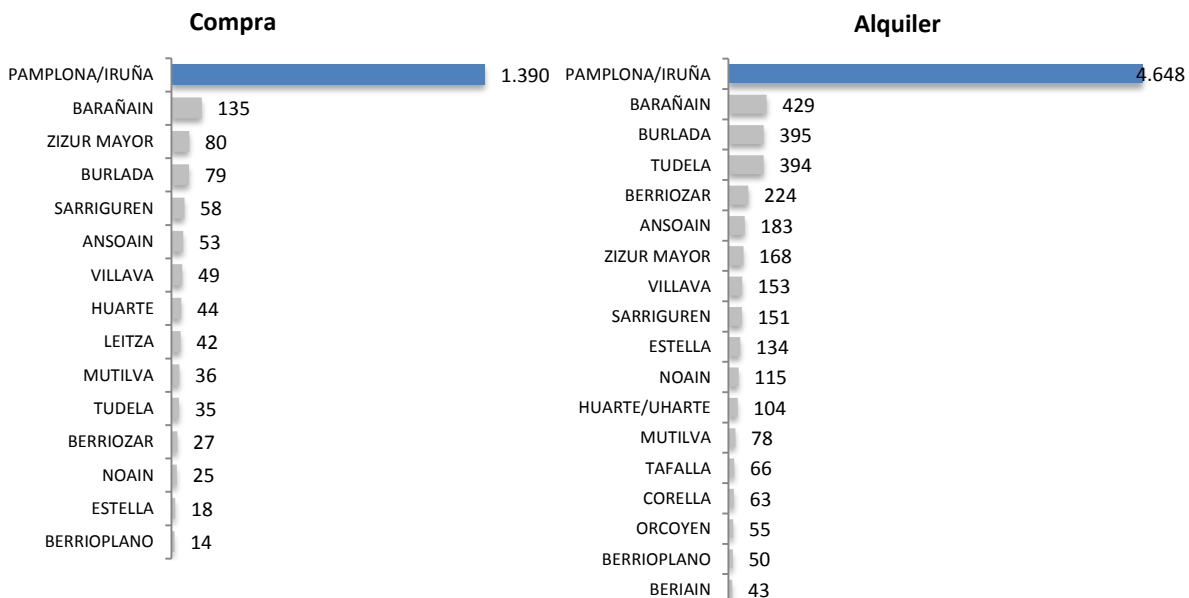
Edad	Mujeres	Hombres	Total
≤ 25	388	212	600
> 25 ≤ 30	847	548	1.395
> 30 ≤ 35	989	614	1.603
> 35 ≤ 40	965	614	1.579
> 40 ≤ 50	1.163	980	2.143
> 50 ≤ 60	535	525	1060
> 60	229	254	483
Total	5.116	3.747	8.863



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

Pamplona es la localidad de residencia de dos de cada tres solicitantes en régimen de compra (66,7%) y del 66,2% de las personas solicitantes en alquiler. La demanda de alquiler proviene de solicitantes residentes en 18 municipios diferentes, mientras que en el caso de la compra esta demanda se encuentra más concentrada geográficamente de forma que proviene de 15 municipios.

Gráfico 26: Municipio de empadronamiento de las personas solicitantes de viviendas protegida en compra y alquiler. Junio de 2018.



LOCALIDAD	Compra	
	Nº Solicitantes	%
PAMPLONA/IRUÑA	1.390	66,7%
BARAÑAIN	135	6,5%
ZIZUR MAYOR	80	3,8%
BURLADA	79	3,8%
SARRIGUREN	58	2,8%
ANSOAIN	53	2,5%
VILLAVA	49	2,4%
HUARTE	44	2,1%
LEITZA	42	2,0%
MUTILVA	36	1,7%
TUDELA	35	1,7%
BERRIOZAR	27	1,3%
NOAIN	25	1,2%
ESTELLA	18	0,9%
BERRIOPLANO	14	0,7%

LOCALIDAD	Alquiler	
	Nº Solicitantes	%
PAMPLONA/IRUÑA	4.648	62,4%
BARAÑAIN	429	5,8%
BURLADA	395	5,3%
TUDELA	394	5,3%
BERRIOZAR	224	3,0%
ANSOAIN	183	2,5%
ZIZUR MAYOR	168	2,3%
VILLAVA	153	2,1%
SARRIGUREN	151	2,0%
ESTELLA	134	1,8%
NOAIN	115	1,5%
HUARTE/UHARTE	104	1,4%
MUTILVA	78	1,0%
TAFALLA	66	0,9%
CORELLA	63	0,8%
ORCOYEN	55	0,7%
BERRIOPLANO	50	0,7%
BERRIAIN	43	0,6%

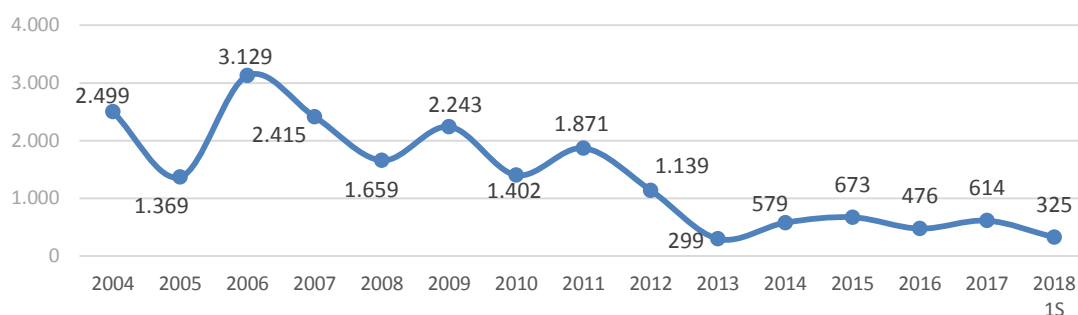
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

3.2.- EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

El nivel de acceso a la vivienda protegida se incrementa significativamente en 2017 y el primer semestre de 2018.

Durante el ejercicio 2017 se han registrado 614 visados de compraventa en Navarra, o lo que es lo mismo, 614 familias han accedido a una vivienda protegida en toda la Comunidad Foral durante el pasado año, experimentando un incremento del 29% respecto a 2016.

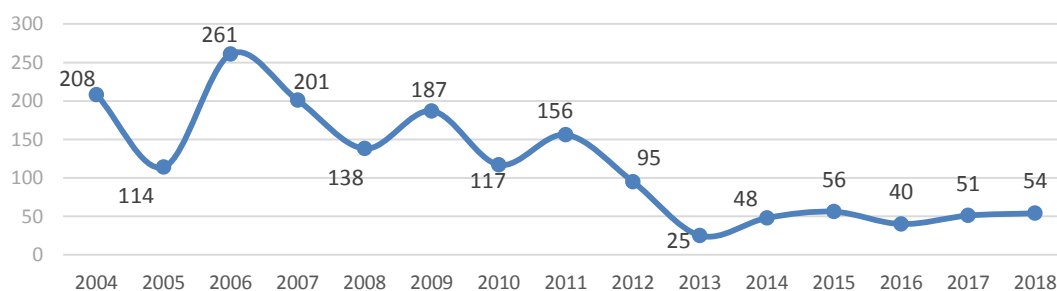
Gráfico 27: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2018



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

Esta dinámica positiva muestra su continuidad en los seis primeros meses de 2018. Entre enero y junio de 2018 se contabilizan 325 visados de compraventa de vivienda protegida o, lo que es lo mismo, un promedio de 54 visados por mes, un 5,8% por encima de la media mensual de 2017 que se sitúa en 51 visados/mes.

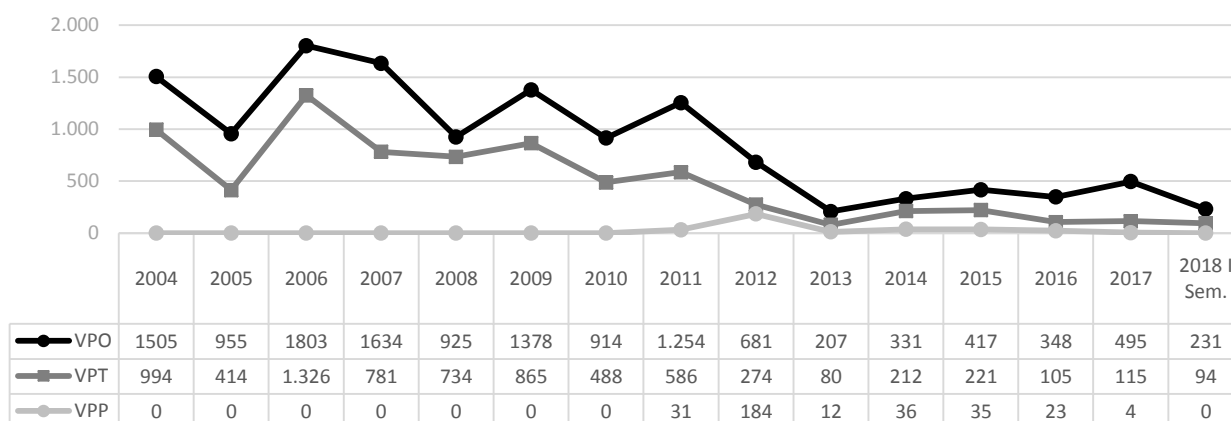
Gráfico 28: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida por mes en Navarra. 2004-2018



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

En todo caso, este ritmo de acceso a la vivienda protegida se encuentra todavía lejos de los mayores registros alcanzados en los años previos a la recesión. Así, en 2006 se alcanzaron a contabilizar 3.129 visados, lo que suponía una media de 261 visados por mes, cinco veces superior a la observada en 2017 y 2018.

Gráfico 29: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra, 2004-2018



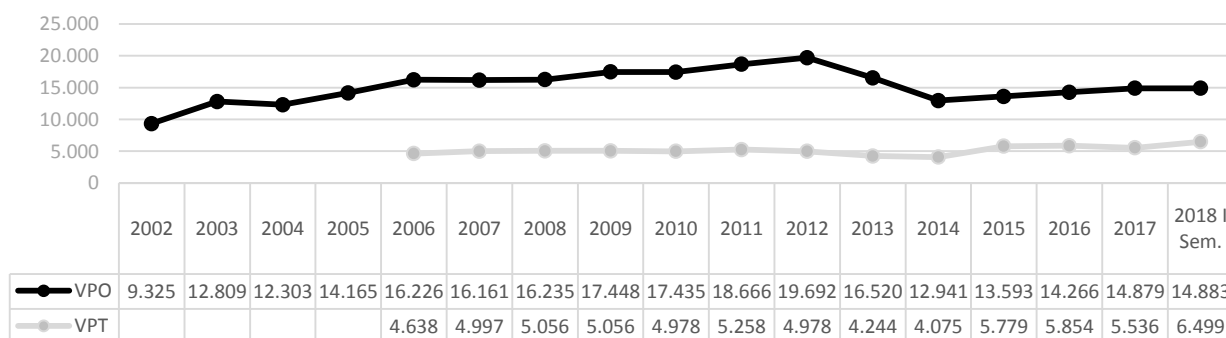
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

Adicionalmente, estas familias que acceden a una vivienda protegida se benefician de importantes subvenciones del Gobierno de Navarra.

La mayoría de las personas y familias que han accedido a una vivienda protegida han podido beneficiarse de la subvención concedida por el Gobierno de Navarra para la compra de una vivienda protegida, tanto en el caso de las VPO (Vivienda de Protección Oficial) como en el de las VPT (Vivienda de Precio Tasado).

En 2017 el importe medio de las subvenciones en el caso de las VPOs alcanzó 14.879 euros, siendo de un nivel semejante en el primer semestre de 2018 (14.882 euros). La subvención media a las VPTs adquiridas en 2017 se situó en 5.535 euros, incrementándose hasta los 6.498 euros en el primer semestre de 2018.

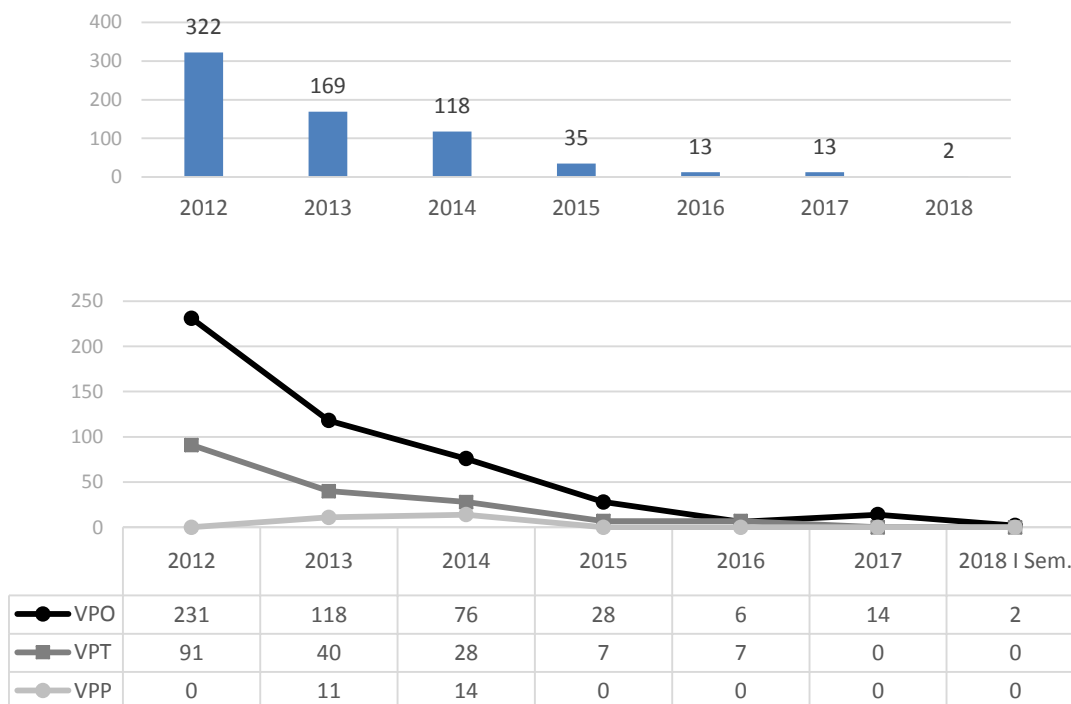
Gráfico 30: Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida, 2002-2018



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

En 2017 se registraron 14 renunciaciones entre las familias adjudicatarias de VPO, de forma que se mantiene un nivel semejante al observado en 2016 (13 renunciaciones), mientras que en el primer semestre de 2018 se detecta un decremento en el número de renunciaciones con solo dos renunciaciones entre enero y junio de 2018.

Gráfico 31: Evolución del número de renunciaciones, 2012-2018



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

La oferta de vivienda protegida en 2017 y el primer semestre de 2018 se ha concentrado en el régimen de compra. El número de viviendas protegidas ofertadas en compra en 2017 ascendió a 626 unidades en 2017, lo que supone triplicar la oferta respecto a 2016. En el primer semestre de 2018 se han ofertado 176 viviendas protegidas, de forma que se reduce ligeramente la oferta de vivienda protegida en relación a 2017.

Tabla 16: Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2018

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Jun.
Oferta compra	1.678	732	307	382	327	214	626	176
VPO	973	625	64	382	241	141	458	139
VPT	705	107	74	0	86	73	168	37
Oferta alquiler	223	124	249	56	160	110	0	0

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

El grado de cobertura en el acceso a la vivienda protegida en compra resulta notablemente superior al régimen de alquiler.

Al realizar un análisis cruzado entre la demanda de vivienda protegida analizada en el apartado precedente y la oferta de vivienda protegida, se advierte que el grado de cobertura (demanda/oferta) ha sido históricamente muy superior en el caso de la demanda en compra en comparación con la menor cobertura de la demanda en alquiler.

Tabla 17: Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2018

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Jun.
Solicitudes compra	1.759	964	1.564	1.224	1.107	1.140	1.274	1.770
Oferta compra	1.678	732	307	382	327	214	626	176

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

Tabla 18: Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2018

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Jun.
Solicitudes alquiler	5.720	6.666	6.457	5.012	4.272	5.094	5.961	6.428
Oferta alquiler	223	124	249	56	160	110	0	0

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

De este modo, en 2017 la tasa de cobertura de la demanda en régimen de compra asciende al 49%, reduciéndose al 9,9% en el primer semestre de 2018 debido al notable incremento de las solicitudes en estos seis primeros meses de año.

Tabla 19: Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2017.

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Jun.
Compra	95,4%	75,9%	8,8%	31,2%	29,5%	18,8%	49,1%	9,9%
Alquiler	3,9%	1,9%	3,9%	1,1%	3,7%	2,2%	0,0%	0,0%

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

Por último, se debe indicar que, adicionalmente a la oferta de viviendas protegidas nuevas indicada en las tablas y gráficos anteriores, en 2017 se han autorizado 456 ventas de viviendas protegidas usadas. En el primer semestre de 2018 el número de autorizaciones ha ascendido a 258, por lo que se incrementa el ritmo mensual de realización de este tipo de operaciones.

4. LA ACTIVIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO

4.1. - LA ACTIVIDAD DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

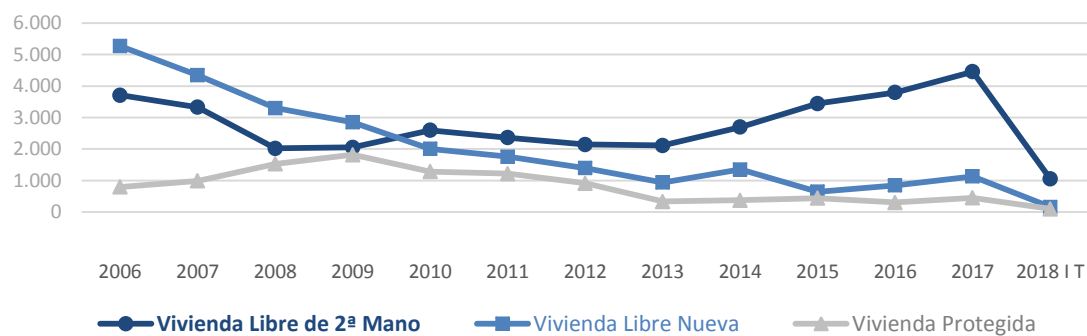
El número de compraventas en Navarra creció de forma muy intensa en 2017 (+ 22,1%). El primer trimestre de 2018 apunta a una ralentización de esta tendencia.

En todo el ejercicio 2017 se realizaron 6.040 transacciones inmobiliarias en Navarra, un 22,1% más que en 2016 cuando se contabilizaban 4.966 transacciones. Esta elevada tasa de crecimiento del número de compraventas en 2017 supone triplicar la tasa de 2016 cuando las compraventas crecieron el 9,1% y dar continuidad a esta tendencia positiva detectada desde 2014.

El primer trimestre de 2018 apunta a una cierta ralentización de este ritmo de crecimiento del mercado inmobiliario. Se contabilizan 1.315 compraventas entre Enero y Marzo de 2018, un 9,6% por debajo de las 1.455 compraventas del mismo trimestre de 2017.

La superación de la cota de las 6.000 transacciones por año sitúa al ejercicio 2017 como el año de mayor actividad desde 2009, duplicando el número de compraventas del peor año de la crisis que fue 2013 (3.383 transacciones) y no muy lejos de los niveles alcanzados en 2008 (6.850 compraventas) o 2009 (6.722 compraventas).

Gráfico 32: Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2006-2017 y primer trimestre de 2018



	Vivienda Libre de 2ª Mano	Vivienda Libre Nueva	Vivienda Protegida	Total
2006	3.708	5.267	795	9.770
2007	3.329	4.342	989	8.660
2008	2.020	3.300	1.530	6.850
2009	2.054	2.849	1.819	6.722
2010	2.595	2.008	1.284	5.887
2011	2.363	1.755	1.220	5.338
2012	2.143	1.396	912	4.451
2013	2.112	939	332	3.383
2014	2.699	1.353	375	4.427
2015	3.446	644	443	4.533
2016	3.794	850	302	4.946
2017	4.458	1.132	450	6.040
2018 I T	1.055	161	99	1.315

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

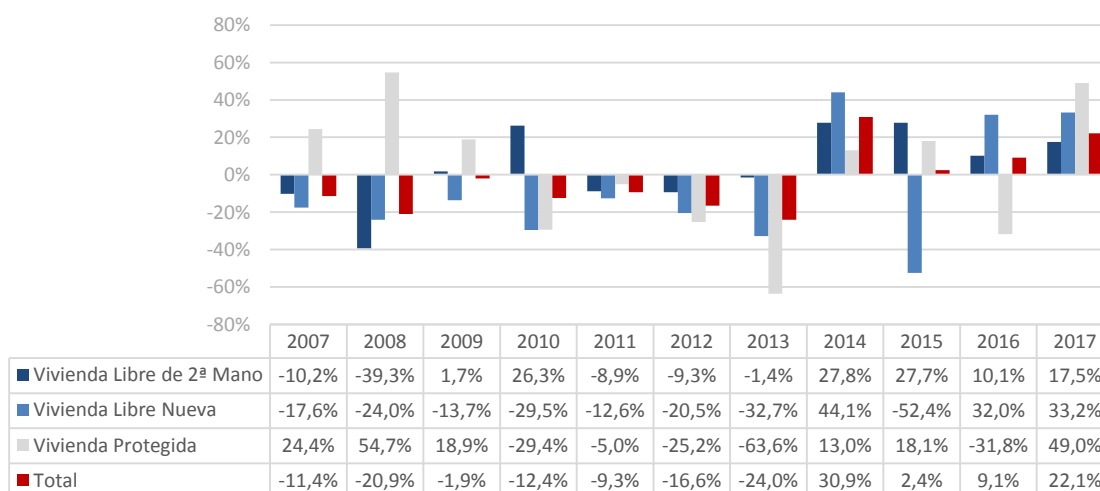
Este notable crecimiento en 2017 se asienta en el aumento de las compraventas de los tres tipos de viviendas: vivienda protegida (+49%), vivienda nueva libre (+33%) y usada (17,5%).

Según el tipo de vivienda, en 2017 crecen con fuerza las transacciones de vivienda nueva libre. De este modo, se registran 1.132 compraventas de vivienda nueva libre, lo que supone una tasa de incremento del 33,2% y el mantenimiento del fuerte ritmo de crecimiento producido en 2016 (+32%).

Las compraventas de viviendas de segunda mano libres se incrementan también a un ritmo considerable en 2017 (+17,5%), registrándose un total de 4.458 transacciones en un solo ejercicio, el registro más elevado de toda la serie histórica. En el primer trimestre de 2018, en cambio, se contabilizan 1.055 transacciones, lo que representa un ligero decremento (-2,6%) respecto al mismo trimestre de 2017.

Adicionalmente, la dinámica del mercado de vivienda protegida también resulta favorable en 2017, de forma que se registran 450 compraventas de vivienda protegida, y la tasa de crecimiento alcanza el 49% respecto a 2016.

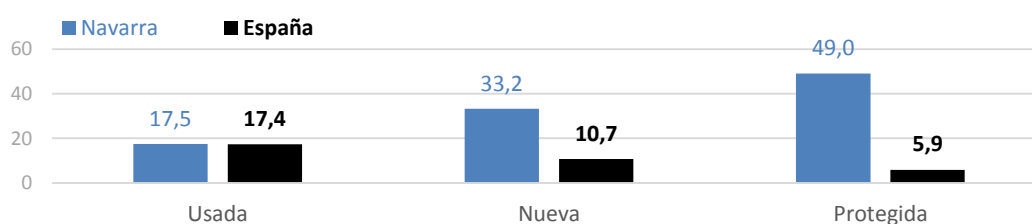
Gráfico 33: Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2006-2017. Tasas de variación anual



Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

Asimismo, la evolución del mercado inmobiliario navarro resulta notablemente más dinámica que el conjunto del mercado español, especialmente en el caso de las compraventas de vivienda nueva libre y de vivienda protegida.

Gráfico 34: Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2016-2017. Tasas de evolución interanual en 2017



Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

4.2.- EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

El ajuste en el precio de la vivienda ha sido muy intenso en Navarra desde el comienzo de la recesión, superando incluso la reducción del precio medio de la vivienda en España.

El Índice de Precios de la Vivienda (IPV) del INE pone en evidencia la gran caída del precio de la vivienda producida en Navarra durante la crisis económica del 2008, tanto en el caso de la vivienda libre nueva como en el de la vivienda de segunda mano.

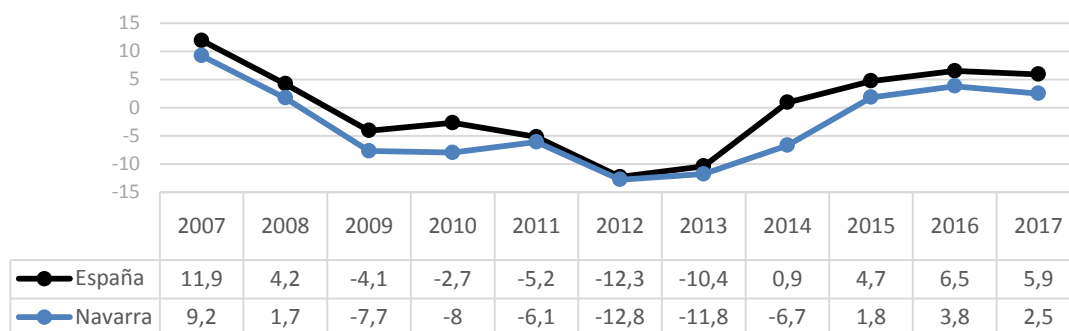
Así, entre 2009 y 2011, el precio de la vivienda nueva libre en Navarra cayó con mayor intensidad que en España, alcanzando tasas de decremento superiores al -6% frente a tasas cercanas al -4% en España. En 2012 y 2013 se intensifica la caída del precio de la vivienda nueva libre en Navarra. Las tasas de decremento alcanzan una mayor intensidad situándose en el -12,8% y -11,8%, respectivamente, en un nivel de intensidad muy semejante al estatal.

El proceso de reactivación del mercado inmobiliario ha ido acompañado de un moderado incremento en el precio de la vivienda en Navarra, aunque de menor magnitud que la media estatal.

A partir de 2014 en España se produce un punto de inflexión en la evolución del precio de la vivienda nueva. En Navarra, en cambio, todavía continúa durante 2014 la tendencia decreciente (-6,7%). Solamente a partir de 2015 comienza una tendencia moderada al aumento del precio de la vivienda nueva en Navarra de menor magnitud que la recuperación del precio de la vivienda observado en España.

En 2017 el precio de la vivienda nueva libre en Navarra continúa la tendencia creciente, aunque, como en años anteriores, de forma muy ligera (+2,5%) y por debajo del 5,9% del conjunto de España.

Gráfico 35: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación anual. 2007-2017



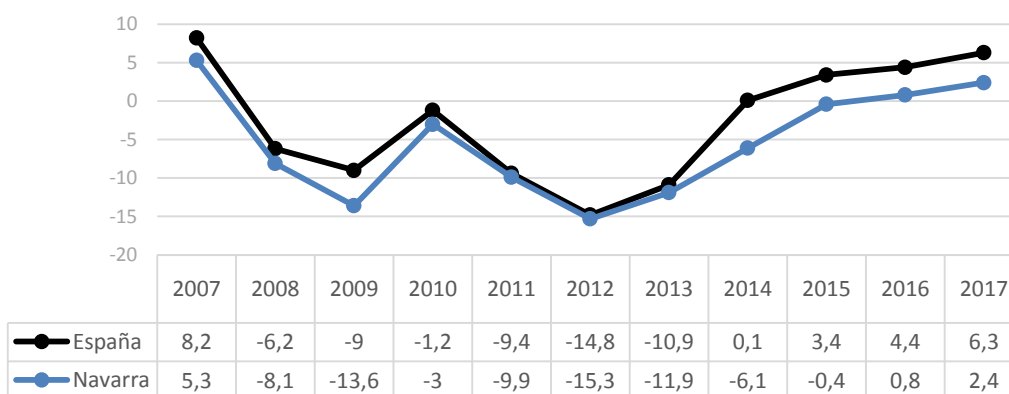
Fuente: INE

El precio de la vivienda de segunda mano en Navarra muestra un comportamiento semejante al de la vivienda nueva libre, de forma que el aumento del precio a partir de 2015 resulta muy moderado e inferior a la media estatal.

En el caso de la vivienda de segunda mano, las caídas del precio medio en Navarra registradas entre 2008 y 2013 son también más intensas que las observadas en el conjunto de España. Asimismo, esta tendencia decreciente perduró durante 2014 e incluso 2015, a diferencia del precio medio de la vivienda estatal que ya en 2014 comenzaba a repuntar.

Es a partir de 2015 cuando en Navarra comienza a crecer ligeramente el precio de la vivienda usada tras ocho años de caídas. En 2017 el precio de la vivienda de segunda mano en Navarra continúa esta senda de crecimiento, aunque a una tasa muy moderada del 2,4%, por debajo del 6,3% que se registra en España.

Gráfico 36: Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación anual. 2007-2017



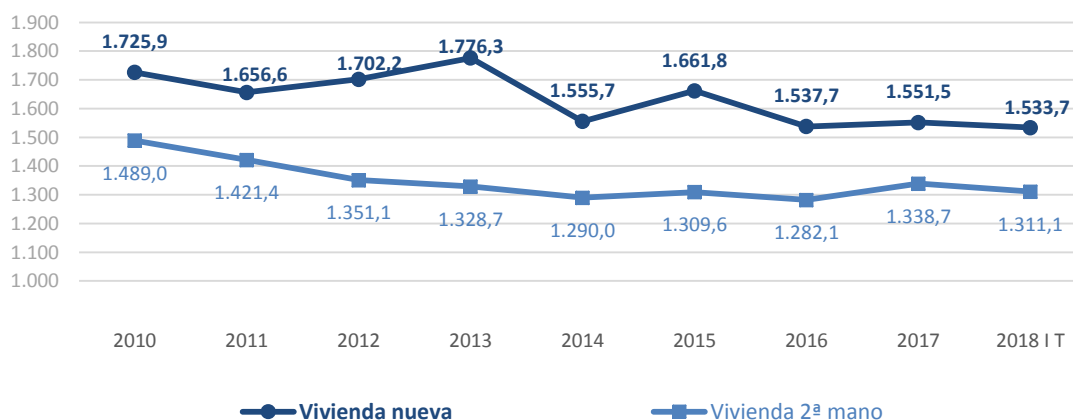
Fuente: INE

La información que proporciona el Ministerio de Fomento (valor tasado de la vivienda) permite proporcionar una aproximación al precio por metro cuadrado de la vivienda usada y nueva libre transmitida desde 2010. Esta estadística confirma que el mercado de la vivienda de Navarra se caracteriza por una notable moderación en el precio de la vivienda durante el proceso de reactivación del mercado de la vivienda.

El precio por metro cuadrado de la vivienda nueva libre apenas se ha incrementado en Navarra en el contexto de la recuperación económica. En 2017 el precio por metro cuadrado se sitúa en 1.553 euros por metro cuadrado, lo que supone un crecimiento del 0,9% respecto a 2016.

En el caso del precio de la vivienda usada por metro cuadrado, tras una fuerte caída hasta 2014 (desde un promedio de 1.489 euros por metro cuadrado en 2010 a 1.290 euros por metro cuadrado) y apenas variaciones en 2015 y 2016, en 2017 se advierte por primera vez desde la crisis un incremento significativo del 4,4% que sitúa el precio de la vivienda de segunda mano en 1.338 euros por metro cuadrado. Sin embargo, en el primer trimestre de 2018, este precio medio vuelve a decrecer hasta los 1.313 euros por metro cuadrado.

Gráfico 37: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra 2010-2017 (cuarto trimestre de cada año) y 2018 (primer trimestre)



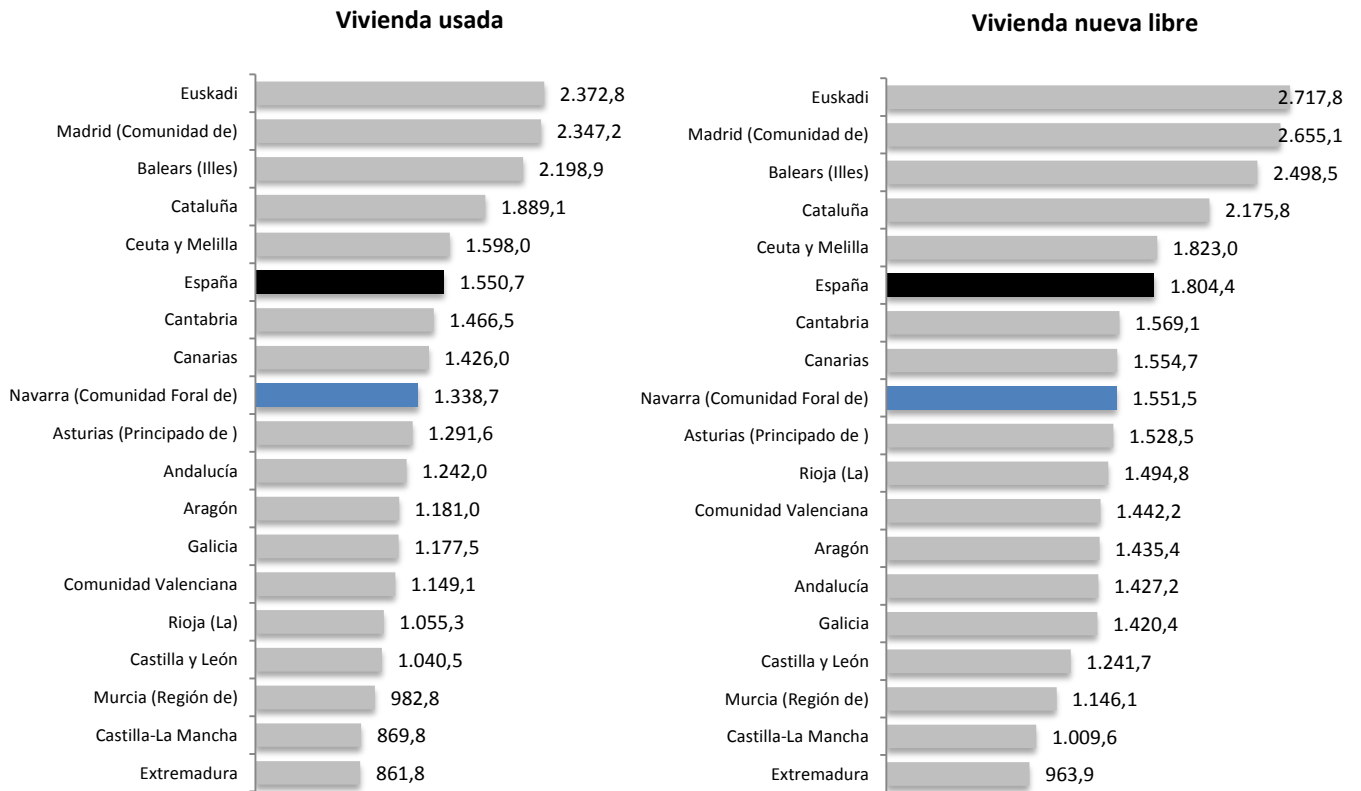
Fuente: Ministerio de Fomento

El resultado de estas notables caídas en el período de la crisis y ligeros incrementos durante la reactivación del mercado viene a situar el precio medio de la vivienda en Navarra en 2017 significativamente por debajo de la media estatal, tanto en el caso de la vivienda de segunda mano como en el de la vivienda libre nueva, y muy por debajo de otras CCAA que presentan un nivel similar de riqueza o renta per cápita de su población como Euskadi o Madrid¹.

De este modo, el precio medio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano alcanza en 2017 en España 1.550 euros como promedio, 162 euros más que en Navarra, lo que supone para una vivienda tipo de 80 metros cuadrados en torno a 12.000 euros de ahorro para una familia navarra. El precio de la vivienda libre nueva en el Estado es de 1.804 euros por metro cuadrado, de forma que el diferencial respecto a Navarra alcanza 253 euros por metro cuadrado o, lo que es lo mismo, algo más de 20.000 euros por vivienda para el caso de una vivienda de 80 metros cuadrados.

¹ La renta por persona según el INE en 2017 era de 13.583 euros en Navarra, frente a 11.074 euros en España. En el caso de CCAA que presentan un precio de la vivienda notablemente más elevado al de Navarra la renta personal se sitúa, en cambio, en niveles semejantes al navarro (como es el caso de Euskadi -14.397 euros- o la Comunidad de Madrid -13.099 euros-),

Gráfico 38: Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada y vivienda nueva libre en las CCAA. Datos del cuarto trimestre de 2017 (euros)



Fuente: Ministerio de Fomento

4.3.- EL MERCADO DE ALQUILER EN NAVARRA: PRINCIPALES INDICADORES

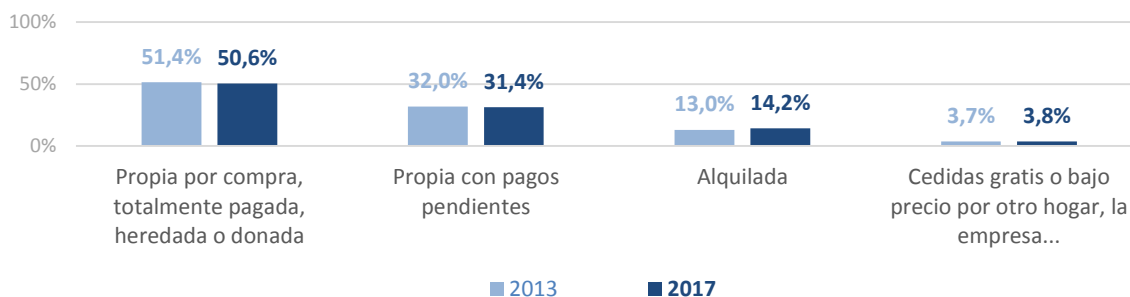
El mercado de alquiler resulta especialmente complejo de analizar por la insuficiente información disponible sobre el parque de viviendas en alquiler y la renta que abonan las unidades familiares que residen en las mismas. Solamente el Censo de Población y Vivienda ofrece un retrato exhaustivo. Sin embargo, como es sabido, este censo es de carácter decenal, y la última información disponible de 2011².

En los últimos años se advierte un moderado incremento del número de hogares en régimen de alquiler en Navarra hasta el 14,2% en 2017...

En todo caso, la información asociada a las estadísticas más actualizadas apunta a un moderado crecimiento del parque de viviendas en alquiler en Navarra en los últimos años. Según la Encuesta Continua de Hogares del INE el 14,2% de los hogares navarros estaban habitados en régimen de alquiler en 2017, lo que supone un crecimiento de 1,2 puntos porcentuales respecto a 2013 (13%).

De forma coherente, el peso relativo de los hogares que residen en régimen de propiedad se ha reducido en una proporción similar, mientras que la cesión de vivienda apenas ha variado entre 2013 y 2017 y se sitúa en el 3,8% en 2017.

Gráfico 39: Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013-2017 (% sobre el total de hogares y miles de hogares)



	2013	2017
Propia por compra, totalmente pagada, heredada o donada	128,5	129,3
Propia con pagos pendientes	80,0	80,1
Alquilada	32,6	36,4
Cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa...	9,2	9,7

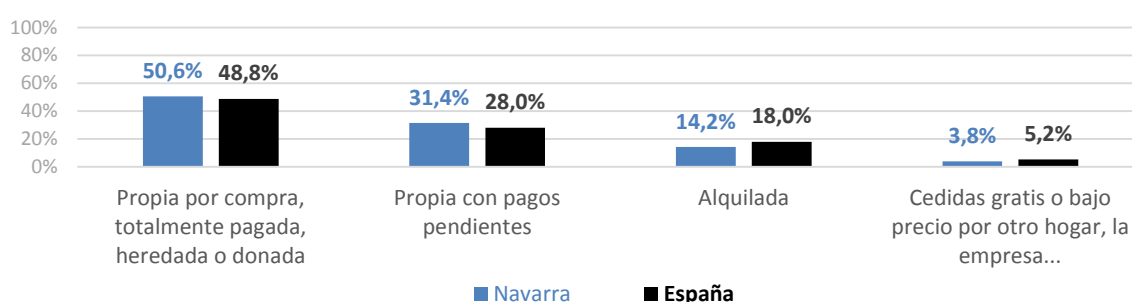
Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares

² Por ello, se debe recurrir a la información que proporcionan los estudios estadísticos de ámbito estatal con el fin de aproximar la cuantificación y caracterización de los hogares en alquiler. Entre las mismas destaca la Encuesta Continua de los Hogares del INE dada su mayor muestra estadística (cerca de 100.000 unidades muestrales), frente a otras estadísticas como la Encuesta de Condiciones de Vida (que cuenta con 13.000 viviendas).

...aunque se sitúa 2,8 puntos porcentuales por debajo del peso de los hogares en alquiler en España.

El peso relativo del alquiler en Navarra resulta significativamente inferior al que supone este régimen de acceso en España. En 2017 el 18% de los hogares en España se encontraban ocupados en régimen de alquiler, 3,8 puntos porcentuales por encima de lo observado en Navarra. La cesión gratuita de viviendas también presenta una importancia relativa considerablemente mayor en España (5,2%) en comparación con Navarra (3,8%).

Gráfico 40: Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2017



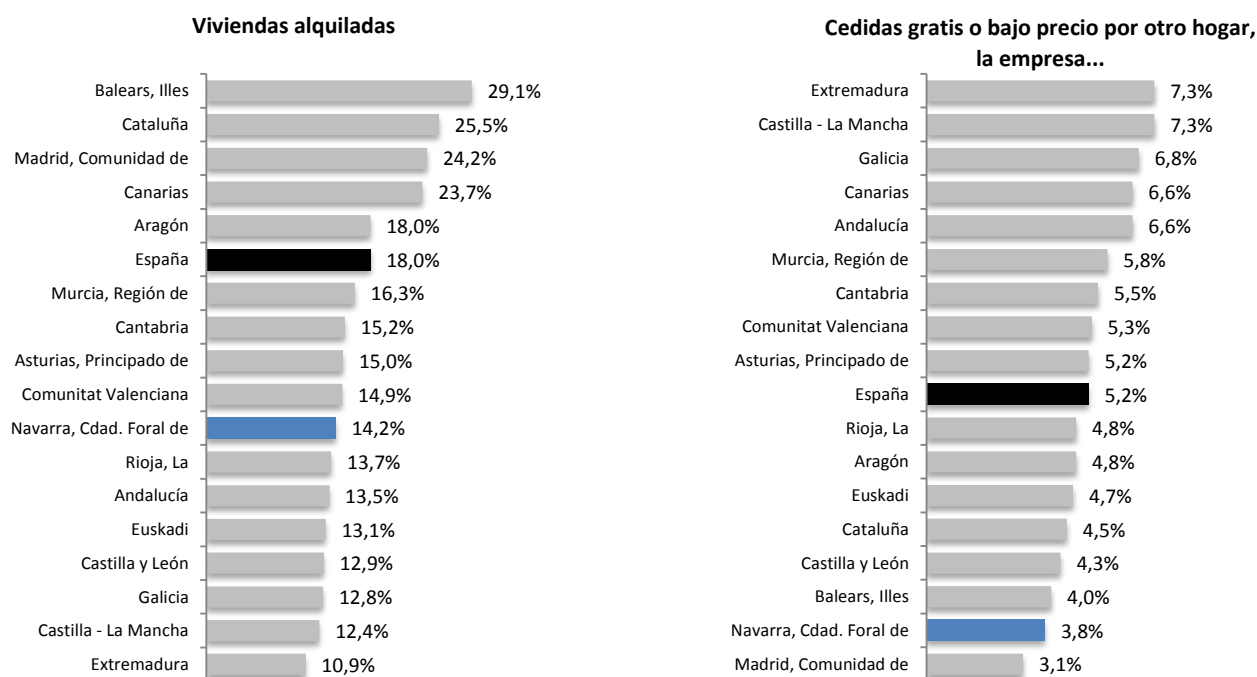
Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares

Entre el conjunto de CCAA del Estado, Navarra se encuentra en la zona intermedia en función del peso del alquiler sobre el parque de viviendas. Las CCAA en las que el parque de viviendas en alquiler en 2017 resulta de menor importancia relativa son, por este orden, Extremadura (10,9%), Castilla-La Mancha (12,4%), Castilla-León (12,9%), Euskadi (13,1%), Andalucía (13,5%) y La Rioja (13,7%). Asimismo, Navarra se encuentra a la cola de las CCAA en lo que respecta al peso relativo de la cesión en precario o a bajo precio sobre el parque de viviendas.

En términos comparados con la UE, el diferencial es todavía superior. Según Eurostat, en 2016 el 30,7% de los hogares europeos residía en régimen de alquiler, cerca del doble que en el caso de Navarra (18%³). El peso del alquiler en Estados como Alemania alcanza el 48%, en Dinamarca el 38%, en Reino Unido el 36% y en Francia el 35%.

³ Para este indicador a nivel de la UE se agrupa el peso relativo del alquiler y de la cesión gratuita.

Gráfico 41: Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2017 (%)



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares

En 2017 y durante el primer semestre de 2018 se advierte un significativo aumento del precio del alquiler en Navarra.

El fuerte incremento de las rentas de alquiler en las principales ciudades de España y en las capitales de la UE está siendo uno de los problemas más acuciantes para garantizar el acceso a la vivienda, especialmente en el caso de los grupos de población con mayores dificultades económicas. En Navarra también se está asistiendo a este proceso, aunque con cierta menor intensidad que lo observado en las grandes áreas metropolitanas españolas.

Según los datos del portal Idealista que se basan en las viviendas ofertadas en dicha web, en diciembre de 2017 el precio medio (en euros por metro cuadrado) del alquiler en Navarra se situaba en 7,3 euros por metro cuadrado, habiendo experimentado un incremento anual del 8,7% durante este ejercicio. La capital navarra presenta un precio ligeramente superior (7,8 euros por metro cuadrado) que el observado en el conjunto de la Comunidad Foral.

En junio de 2018 el precio medio del alquiler en Navarra había alcanzado ya la cota de 8 euros por metro cuadrado, lo que supone un aumento del 9,3% en los seis primeros meses del año. Por tanto, una vivienda tipo de 80 metros cuadrados, supondría una renta media de 640 euros en Junio de 2018, frente a 530 euros a comienzos de 2017, o lo que es lo mismo, una familia que resida en alquiler ha experimentado un incremento del coste de acceso a la vivienda de 1.248 euros en año y medio.

Como se ha indicado, en el conjunto de España el crecimiento del precio del alquiler ha resultado incluso superior en 2017 (+18,4%) hasta alcanzar una media de 9,7 euros por metro cuadrado en diciembre de 2017 (2,3 euros por metro cuadrado por encima de Navarra). También en el primer semestre de 2018 la tasa de crecimiento de las rentas en España (+11,3%) ha superado a la observada en Navarra.

Tabla 20: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado en Pamplona, Navarra y España 2016-2017 y primer semestre de 2018

	Dic-2016	Dic-2017	% Incremento 2017	Junio 2018	% Incremento Enero-junio 2018
Navarra	6,7	7,3	+8,7%	8,0	+9,3%
Pamplona	7,1	7,8	+10,1%	8,4	+7,7%
España	8,2	9,7	+18,4%	10,8	+11,3%

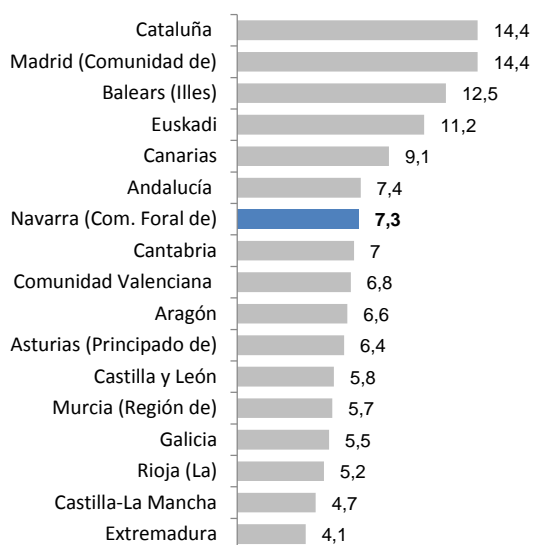
Fuente: Idealista

Navarra se sitúa en un nivel intermedio en el ranking de CCAA según el precio medio del alquiler a finales de 2017.

El ranking del precio medio del alquiler en diciembre de 2017 sitúa a Navarra como la séptima Comunidad Autónoma con el alquiler más caro de España. En todo caso, Navarra se sitúa lejos de las CCAA con mayor coste del alquiler, encontrándose en un grupo de CCAA con un coste intermedio respecto a la media estatal en las que también se encuentran Andalucía (7,4 euros por metro cuadrado), Cantabria (7 euros por metro cuadrado), Valencia (6,8 euros por metro cuadrado), Aragón (6,6 euros por metro cuadrado) o Asturias (6,4 euros por metro cuadrado).

Así, las CCAA de Madrid o Cataluña presentan una renta media por metro que duplica a la de Navarra. También presentan un precio medio del alquiler muy superior otras CCAA como Baleares, Canarias y Euskadi que superan ampliamente la cota de 10 euros por metro cuadrado.

Gráfico 42: Precio por metro cuadrado de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. 2017



Fuente: Idealista

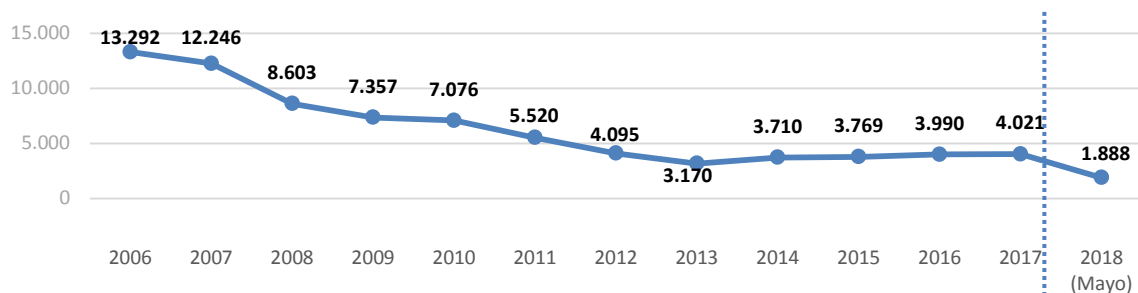
5. EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO Y LOS NIVELES DE ESFUERZO FINANCIERO Y DE ENDEUDAMIENTO DE LOS HOGARES

5.1.- EL MERCADO HIPOTECARIO EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

Las 1.888 hipotecas formalizadas hasta mayo de 2018 suponen un significativo crecimiento (+8,8%) que contrasta con la ralentización del mercado hipotecario observada en 2017.

En 2017 se habían formalizado 4.021 hipotecas sobre viviendas en Navarra, apenas un 0,8% más que en 2016. De este modo, el crecimiento de la actividad del mercado hipotecario navarro que se venía observando con claridad desde 2013, moderó su intensidad en 2017. La información disponible a mayo de 2018 parece apuntar a la vuelta a un mayor ritmo de crecimiento y dinamismo del mercado hipotecario en Navarra de forma que en estos cinco primeros meses del año se han formalizado 1.888 hipotecas sobre viviendas, un 8,8% más que en el mismo período de 2017.

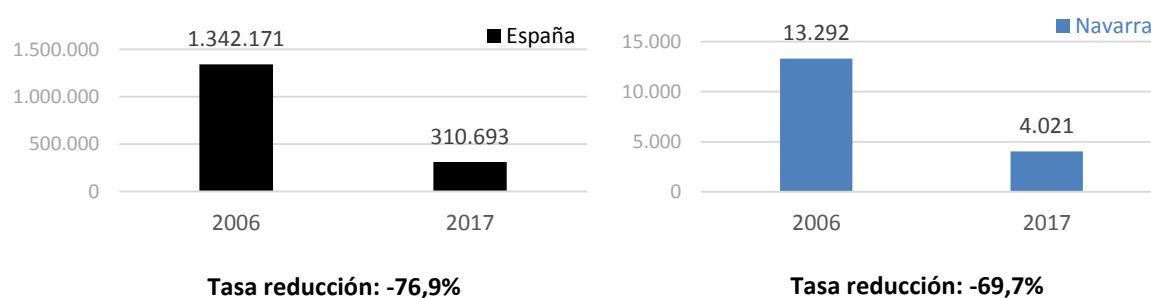
Gráfico 43: Hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra, 2006-2018 (datos hasta Mayo)



Fuente: INE.

En todo caso, el mercado hipotecario se encuentra muy lejos de los registros alcanzados en los últimos años del boom inmobiliario. El número de hipotecas formalizadas en 2017 en Navarra apenas alcanza un tercio de las 13.292 hipotecas constituidas en 2006 (-69,7%). En 2006 en España se llegaron a firmar más de 1,3 millones de hipotecas, mientras que en 2017 se han formalizado 310.693, lo que supone una caída todavía superior a la observada en Navarra entre 2006 y 2017, que alcanza el 76,9%.

Gráfico 44: Hipotecas formalizadas en Navarra y España 2006-2017



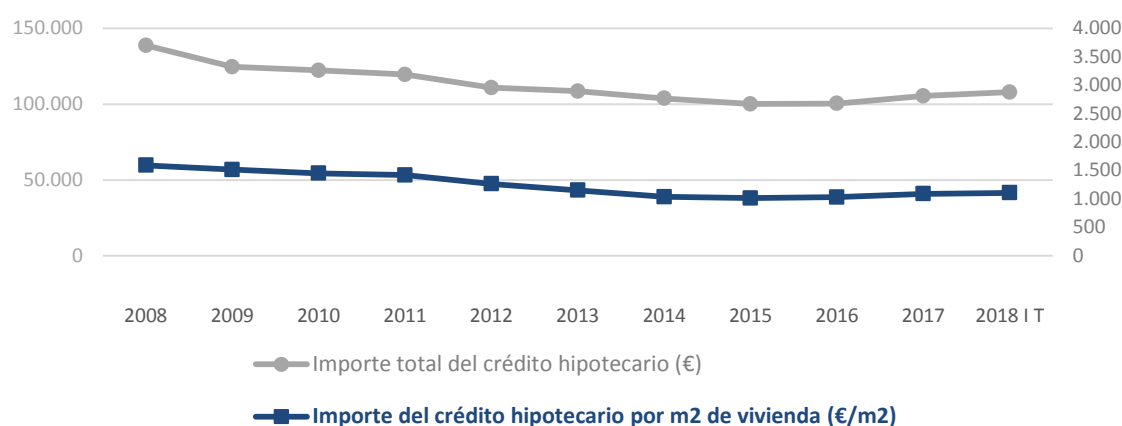
Fuente: Estadística de Hipotecas. INE

La reactivación del mercado hipotecario tiene también su reflejo en el incremento moderado del importe medio de las nuevas hipotecas formalizadas.

Según la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores el importe por metro cuadrado de las nuevas hipotecas firmadas en 2017 en Navarra se sitúa en un promedio de 1.089 euros por metro cuadrado, y 105.373 euros por vivienda.

Ambos registros están creciendo de forma moderada desde 2015, tras una fuerte caída producida en el contexto de la recesión de 2008. En el primer trimestre de 2018 vuelve a incrementarse tanto el importe medio por metro cuadrado como por vivienda hipotecada hasta los 1.108 euros y 107.896 euros, respectivamente.

Gráfico 45: Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2018 (primer trimestre)



	Importe total del crédito hipotecario (€)	Importe del crédito hipotecario por m ² de vivienda (€/m ²)
2008	138.630	1.592
2009	124.577	1.514
2010	122.253	1.451
2011	119.485	1.419
2012	110.855	1.265
2013	108.532	1.153
2014	103.720	1.038
2015	100.112	1.013
2016	100.362	1.032
2017	105.373	1.089
2018 I T	107.896	1.108

Fuente: Estadística de Hipotecas. INE

5.2.- EL ESFUERZO FINANCIERO DE LOS HOGARES NAVARROS PARA EL PAGO DE LAS HIPOTECAS

La cuota media de las hipotecas constituidas en Navarra aumenta moderadamente tras tres años de caídas durante 2017 y el comienzo de 2018.

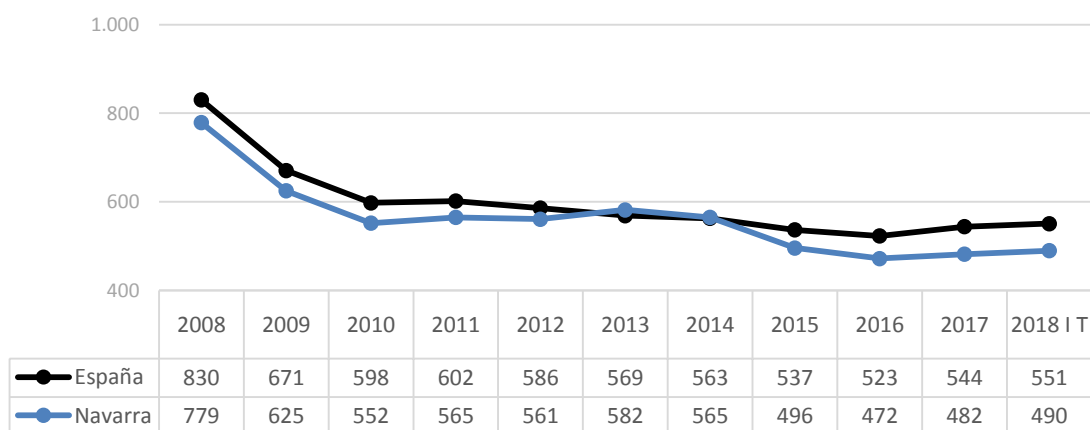
La política monetaria expansiva que todavía hoy mantiene el Banco Central Europeo ha supuesto una notable rebaja de los tipos de interés y, por tanto, del coste de financiación para los hogares endeudados con la compra de sus viviendas. Adicionalmente, la fuerte caída del precio de la vivienda ha conllevado la reducción de la cuota hipotecaria mensual para las familias que han adquirido una vivienda en los últimos años, desde un importe medio de 779 euros mensuales por hipoteca en 2008 hasta 472 euros en 2016.

Sin embargo, en 2017 se advierte un cambio de tendencia de forma que aumenta moderadamente la cuota hipotecaria de las nuevas hipotecas constituidas en Navarra alcanzando 482 euros mensuales, diez euros más que en 2016. Este ligero incremento supone un reducido encarecimiento de la cuota hipotecaria hasta un importe medio de 490 euros mensuales en el primer trimestre de 2018.

En todo caso, desde una perspectiva histórica o de largo plazo, se debe destacar que la cuota hipotecaria que han asumido los hogares navarros ha resultado menor que la media del conjunto de España, excepto en 2013 y 2014. Así, al comienzo de la recesión en 2008 la cuota media de las hipotecas formalizadas en España ascendió a 930 euros/mensuales, 151 euros mensuales más que en Navarra.

Este diferencial se ha ido reduciendo durante la recesión, si bien continúa siendo considerablemente favorable para Navarra. En 2017 el importe medio de esta cuota hipotecaria media se sitúa en 544 euros mensuales en España, 72 euros por encima de la media de Navarra o, lo que es lo mismo, 864 euros menos anualmente.

Gráfico 46: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2018 (primer trimestre)



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

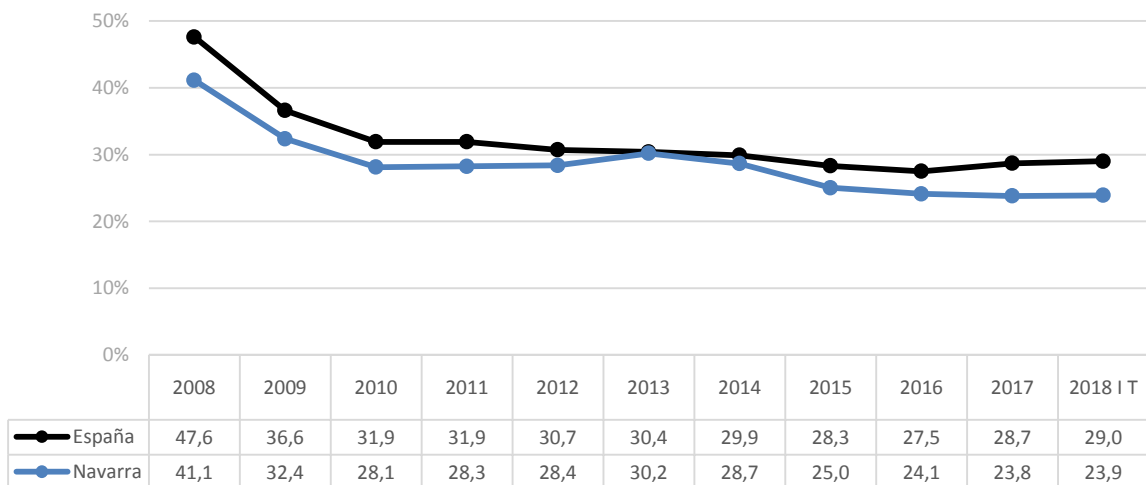
El esfuerzo financiero de los hogares endeudados por la compra de la vivienda en Navarra apenas varía en 2017 y el comienzo de 2018, siendo notablemente inferior a la media estatal.

Este ligero aumento de la cuota hipotecaria en las nuevas hipotecas constituidas en 2017 y el primer trimestre de 2018 apenas ha tenido su reflejo en el esfuerzo financiero de estos hogares para el pago de las nuevas hipotecas constituidas (medido en términos de lo que supone la cuota hipotecaria sobre el coste salarial).

Hasta 2016 este indicador ha experimentado una caída notable, desde suponer el 41% del salario en 2008 al 24% en 2016. En 2017 se advierte la ralentización de esta tendencia decreciente. El esfuerzo financiero de estos hogares endeudados apenas se reduce tres décimas de punto hasta el 23,8% en 2017 e, incluso, se incrementa muy ligeramente en el primer trimestre de 2018 hasta el 23,9%.

En todo caso, en términos comparados con España el esfuerzo de los hogares navarros que han formalizado una hipoteca en 2017 se sitúa 4,9 puntos porcentuales por debajo de la media estatal, de forma coherente con una tendencia favorable a Navarra que se mantiene desde 2008.

Gráfico 47: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado, 2008-2018 (primer trimestre) (%)



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

6. EL IMPACTO SOCIAL DE LA CRISIS DEL 2008

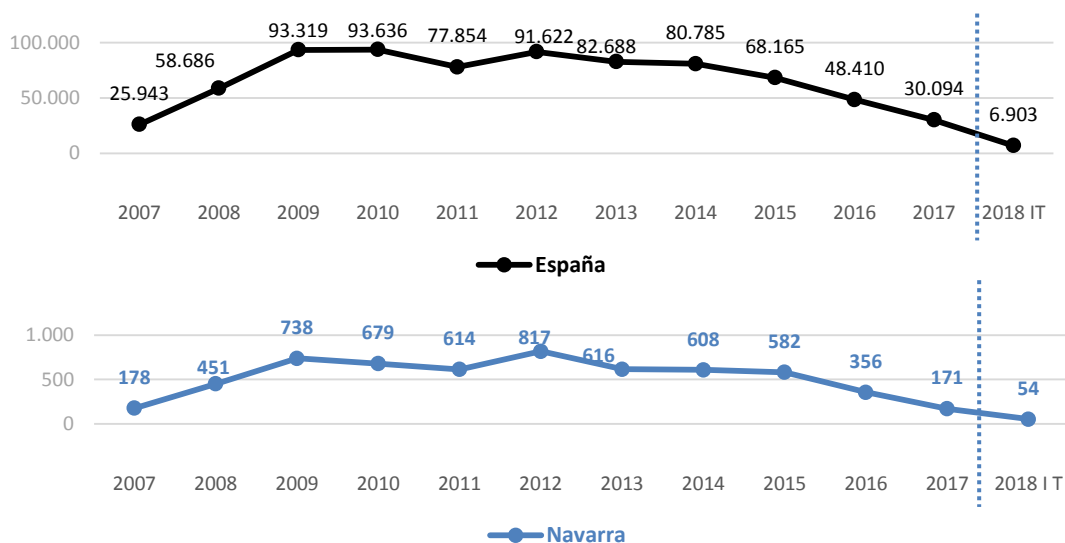
En 2017 se registra el menor número de ejecuciones hipotecarias en Navarra de la serie histórica que proporciona el Consejo General del Poder Judicial.

La estadística de ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia que elabora el Consejo General del Poder Judicial registra en 2017 en Navarra 171 ejecuciones hipotecarias, lo que supone una caída del 52% respecto a 2016 y el menor registro desde 2007.

Desde 2015 se constata una tendencia decreciente de este tipo de procedimientos en Navarra que habían llegado alcanzar en 2012 la cota máxima de 817 ejecuciones hipotecarias en un solo año.

En el conjunto de España se registraron en 2017 un total de 91.622 ejecuciones hipotecarias, lo que representa también una importante reducción del 37,8% respecto a 2016, aunque de menor intensidad que la producida en Navarra.

Gráfico 48: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España, 2007-2017 y primer trimestre de 2018⁴



Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial

La información publicada por el Consejo General del Poder Judicial permite también estudiar el impacto social de la recesión en lo que respecta a los lanzamientos judiciales efectivamente practicados desde 2013. Estos lanzamientos pueden tener que ver no solo con las ejecuciones hipotecarias, sino también con los procedimientos asociados a la Ley de arrendamientos Urbanos (principalmente corresponderán a alquileres impagados) o a otras causas (laudos arbitrales, procesos de familia, etc.).

⁴ Se computan aquellos procedimientos que, tramitados en los Juzgados de Primera Instancia, permiten exigir el pago de las deudas garantizadas por prenda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Desde 2015 se advierte una tendencia moderada al decremento en el número de lanzamientos practicados en Navarra contabilizándose un total de 442 lanzamientos en ese ejercicio 2015, frente a 416 lanzamientos en 2016. En 2017 se han producido 415 lanzamientos judiciales en Navarra, prácticamente el mismo número de lanzamientos que los observados en 2016, mientras que en el primer trimestre de 2018 se contabilizan 106 lanzamientos.

Cada vez es mayor la incidencia relativa de los lanzamientos asociados a contratos de alquiler.

Sin embargo, se advierte un creciente peso relativo de los lanzamientos asociados al alquiler en detrimento de las ejecuciones hipotecarias. El número de lanzamientos vinculados a contratos de alquiler se ha incrementado en un 7,2% en 2017, desde 237 lanzamientos en 2016 a 254 lanzamientos en 2017. En cambio, los lanzamientos asociados a procedimientos de ejecución hipotecaria se reducen desde 167 lanzamientos en 2016 a 154 lanzamientos en 2017 (-7,8%). Esta tendencia se mantiene en los tres primeros meses de 2018.

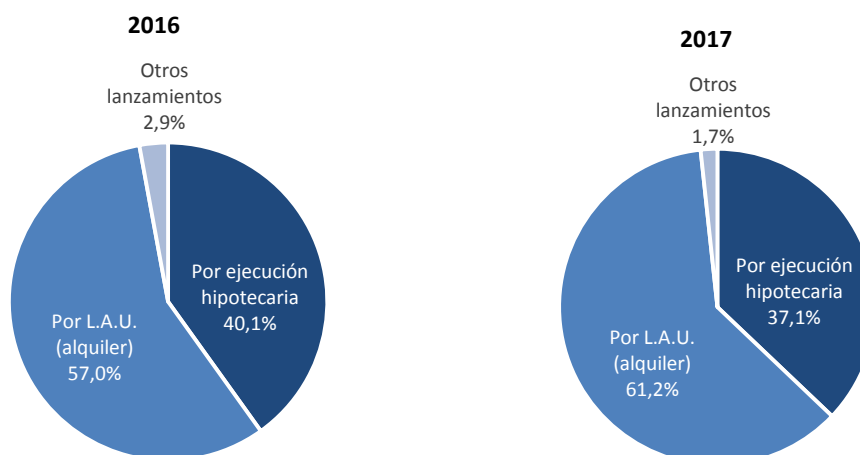
Tabla 21: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra y España. 2013-2018

	Lanzamientos	2013	2014	2015	2016	2017	2018 I T
Navarra	Por ejecución hipotecaria	98	144	191	167	154	24
	Por L.A.U. (alquiler)	274	230	240	237	254	78
	Otros lanzamientos	18	10	11	12	7	4
	Total	390	384	442	416	415	106
España	Por ejecución hipotecaria	25.811	28.877	29.225	26.397	22.330	5.371
	Por L.A.U. (alquiler)	38.141	36.044	35.677	34.193	35.666	9.719
	Otros lanzamientos	3.237	3.170	2.457	2.447	2758	817
	Total	67.189	68.091	67.359	63.037	60.754	15.907

Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial

De este modo, la importancia relativa de los lanzamientos vinculados al alquiler en 2017 representa el 61,2% del total de lanzamientos en este año, 4,4 puntos porcentuales más que en 2016. En cambio, el peso relativo de los lanzamientos consecuencia de ejecuciones hipotecarias supone el 37,1% del total en 2017, tres puntos porcentuales menos que en 2016.

Gráfico 49: Importancia relativa de los lanzamientos practicados en 2016 y 2017 según la causa del mismo (%)

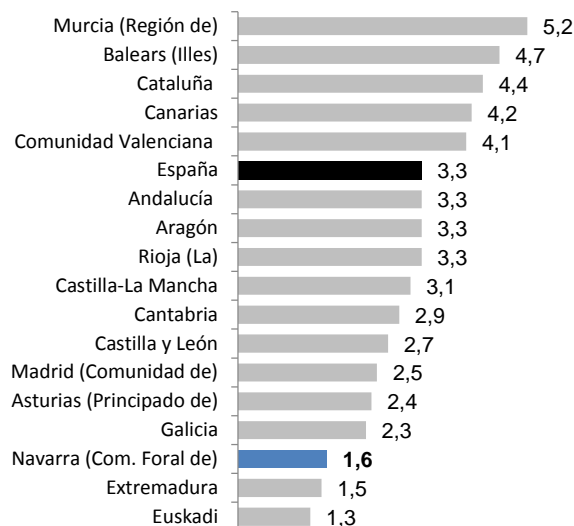


Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial

Navarra se sitúa en los puestos más favorables en lo que respecta a la incidencia comparada de los lanzamientos entre las diversas Comunidades Autónomas.

En 2017 se contabilizan 1,6 lanzamientos por cada 1.000 hogares en Navarra, la mitad que en España y claramente por debajo de otras CCAA como Murcia, Cataluña o la Comunidad Valenciana en las que el impacto de la recesión en 2017 supera la cota de 4 lanzamientos por cada 1.000 hogares.

Gráfico 50: Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2017. Ranking por CCAA



Fuente: Consejo General del Poder Judicial, Encuesta Continua de Hogares INE y Elaboración propia

En este mismo orden de cosas, en 2017 se han ejecutado 58 daciones en pago en Navarra, nivel muy semejante a 2016 (57 daciones en pago). En cambio, en el conjunto de España las daciones en pago se han reducido de forma notable en 2017 (-22,3%), desde un total de 8.549 daciones en 2016 a 6.646 daciones en 2017.

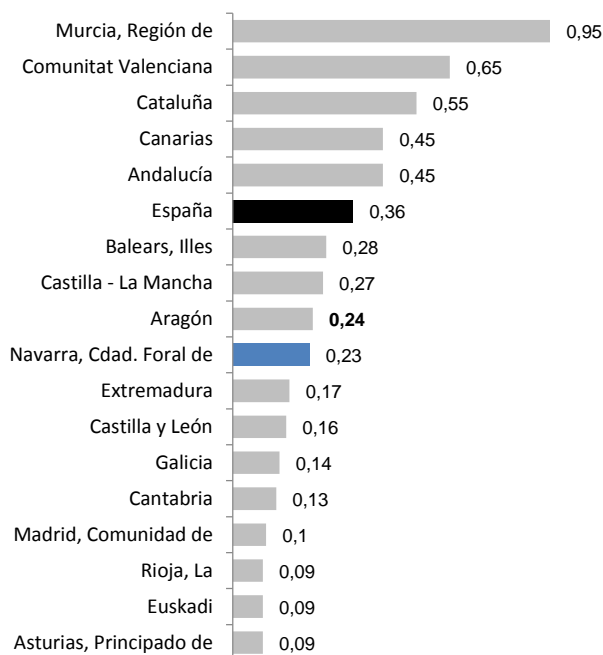
Tabla 22: Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2016-2017

Total	2016	2017	2017/2016
España	8.549	6.646	-22,3%
Andalucía	1.997	1.427	-28,5%
Aragón	114	127	11,4%
Asturias, Principado de	47	42	-10,6%
Balears, Illes	159	128	-19,5%
Canarias	411	373	-9,2%
Cantabria	26	30	15,4%
Castilla y León	267	159	-40,4%
Castilla - La Mancha	384	207	-46,1%
Cataluña	2.022	1.644	-18,7%
Valenciana	1.611	1.298	-19,4%
Extremadura	100	75	-25,0%
Galicia	186	156	-16,1%
Madrid, Comunidad de	444	269	-39,4%
Murcia, Región de	597	512	-14,2%
Navarra, Comunidad Foral de	57	58	1,8%
Euskadi	94	78	-17,0%
Rioja, La	33	11	-66,7%

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria y Elaboración propia

En todo caso, la incidencia de las daciones en pago en Navarra también resulta significativamente inferior a la media estatal. En 2017 las 58 daciones en pago registradas en Navarra suponen 0,23 daciones por cada 1.000 hogares, frente a 0,36 daciones por 1.000 hogares en toda España.

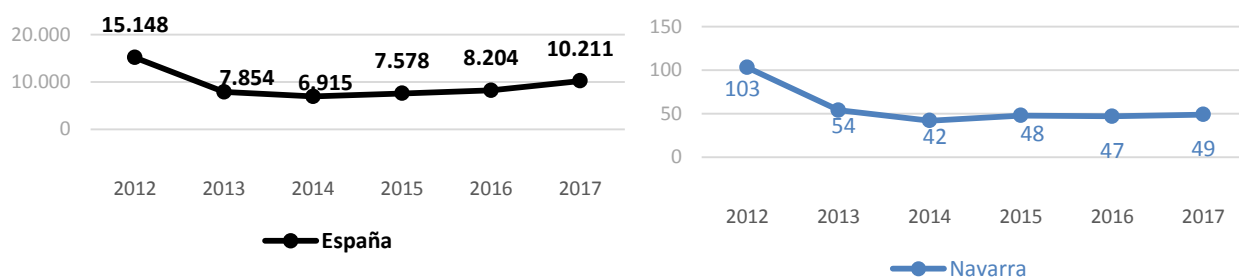
Gráfico 51: Incidencia de las daciones en pago en Navarra por CCAA. 2017 (Número de daciones/1.000 hogares)



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

Asimismo, en el ámbito del impacto social de la crisis en el caso la vivienda en alquiler y según los datos que publica el INE sobre sentencias judiciales de arrendamientos urbanos, en 2017 se emitieron 49 sentencias, dos más que en 2016. La práctica totalidad de estas sentencias (48 sentencias) están relacionadas con impagos de la renta de alquiler, incluyendo también los impagos de fianzas. Este ligero crecimiento contrasta con el aumento del 32,6% de este mismo indicador en toda España donde se registraron 10.211 sentencias.

Gráfico 52: Sentencias de Arrendamientos Urbanos 2012-2017 en Navarra y España

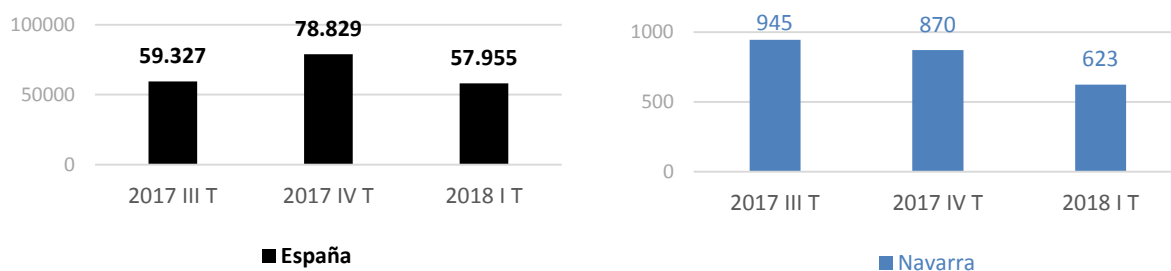


Fuente: Sentencias sobre Arrendamientos Urbanos. INE

Finalmente, en el caso de las viviendas en propiedad adquiridas mediante un préstamo con garantía hipotecaria, desde el segundo semestre de 2017 se dispone de una interesante información trimestral que proporciona el Consejo General del Poder Judicial sobre la notable dimensión que han adquirido las reclamaciones judiciales de familias asociadas a las cláusulas suelo⁵.

En el segundo semestre de 2017 y el primer semestre de 2018 se habían presentado 2.438 acciones judiciales ante los juzgados navarros, lo que representa 9,5 acciones por cada 1.000 hogares. En este mismo período se han presentado 196.111 acciones judiciales en España, 10,6 acciones por cada 1.000 hogares. Las sentencias son estimatorias en el 99% de los casos y favorables a las familias que contrataron estos préstamos de garantía hipotecaria, aunque apenas se han resuelto uno de cada seis pleitos en Navarra.

Gráfico 53: Acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física en Navarra y España. Segundo semestre de 2017 y primer trimestre de 2018



Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial

⁵ En la estadística del CGPJ se denominan “acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física” presentadas ante los Juzgados de Primera Instancia y primera instancia e instrucción.

7. LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

7.1.- LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA

Desde 2013 se asiste a una recuperación de la financiación de la rehabilitación de viviendas y edificios en Navarra. En 2017 continua esta tendencia positiva.

En 2017 se contabilizan 1.126 expedientes calificados provisionalmente de ayudas a la rehabilitación en Navarra que suponen la subvención a 4.148 viviendas por un importe total de 18,2 millones de euros.

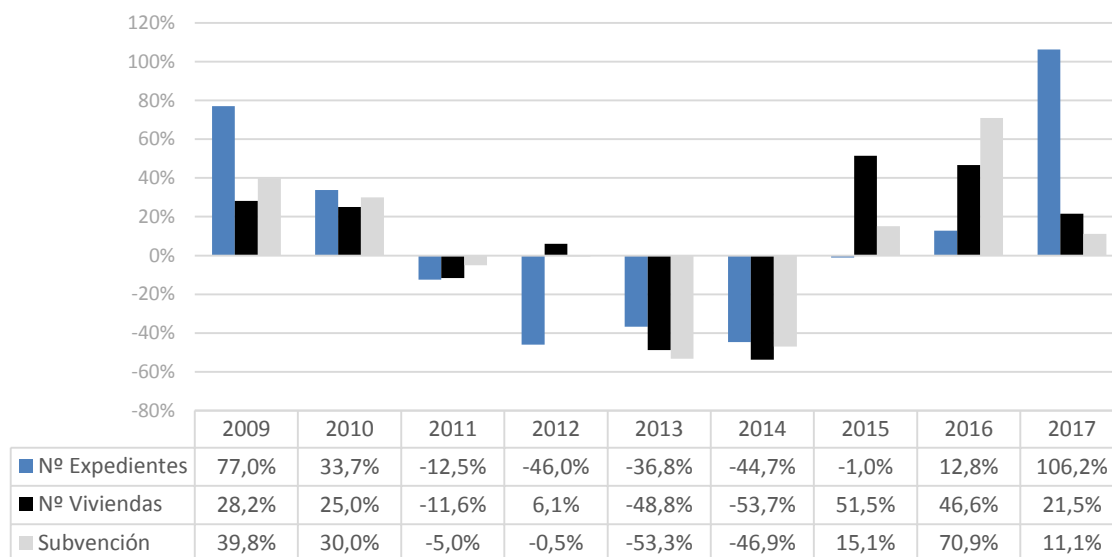
Tabla 23: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2018

Año	Nº Exp.	Nº Viv	Presupuesto General	Presupuesto protegible	Subvención
1995	1.131	2.087	33.031.473	32.171.244	5.314.356
1996	911	2.048	25.764.809	25.760.709	4.944.258
1997	742	1.877	19.384.121	19.348.877	3.387.326
1998	755	2.424	21.206.841	19.192.544	4.577.597
1999	1.014	3.469	31.528.297	27.506.671	8.067.029
2000	993	2.796	31.761.962	27.342.986	7.709.646
2001	1.006	3.393	40.296.335	34.445.550	10.648.357
2002	1.009	4.697	46.624.461	42.266.799	12.554.104
2003	991	4.142	52.507.519	44.516.367	14.318.448
2004	1.183	5.868	71.023.366	58.062.183	19.876.703
2005	1.190	4.573	69.165.005	58.518.412	20.286.999
2006	1.238	5.722	84.216.813	69.734.538	25.188.600
2007	1.089	4.052	70.356.871	55.439.844	19.609.477
2008	1.252	4.312	69.776.665	55.690.720	19.575.903
2009	2.216	5.530	87.418.959	74.396.370	27.375.993
2010	2.962	6.914	109.589.221	98.500.921	35.601.240
2011	2.592	6.114	105.222.366	93.984.803	33.833.537
2012	1.400	6.488	99.992.302	89.773.441	33.676.322
2013	885	3.320	53.682.827	41.944.827	15.726.461
2014	489	1.537	25.933.667	23.964.015	8.356.389,
2015	484	2.328	28.714.079	27.094.387	9.614.447
2016	546	3.414	48.186.528	46.213.016	16.433.376,
2017	1.126	4.148	52.734.074	50.068.194	18.263.634
2018 1er sem.	703	2.926	31.168.874	29.716.146	10.977.328

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

Durante 2017 se evidencia un notable aumento del alcance de las ayudas, especialmente en términos del número de expedientes que se han duplicado respecto a 2016 como, en menor medida, en términos del número de viviendas subvencionadas (+21,5%) y del importe total de la subvención (+11,1%).

Gráfico 54: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2017. Tasas de variación anual

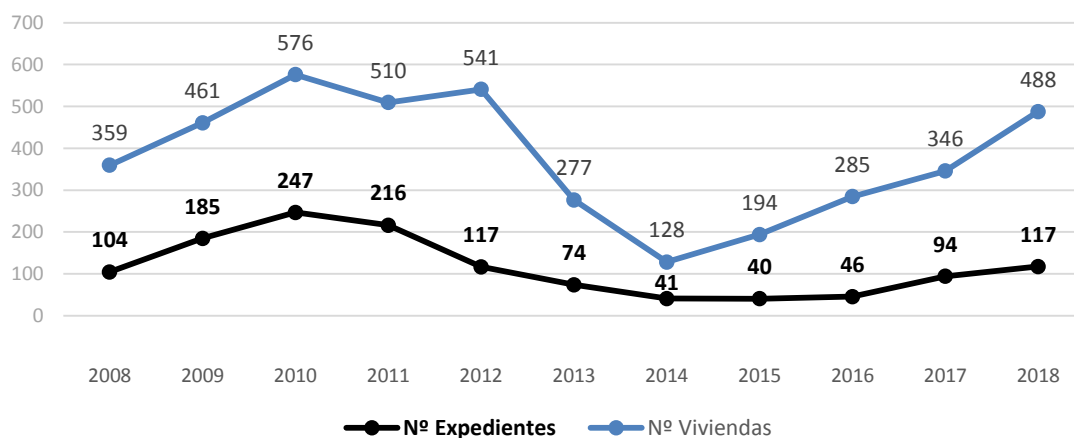


Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Esta senda positiva de la subvención de la actividad de rehabilitación protegida se intensifica en el comienzo de 2018.

El primer semestre de 2018 ha sido especialmente positivo en lo que respecta al alcance de las subvenciones a la rehabilitación en Navarra. Se registran un total de 117 expedientes como promedio mensual en este primer semestre y una media de 488 viviendas subvencionadas/mes hasta junio de 2018, experimentando este ritmo de financiación a la rehabilitación un fuerte incremento respecto al promedio mensual del ejercicio 2017 del 24,8% y del 41,1% respectivamente.

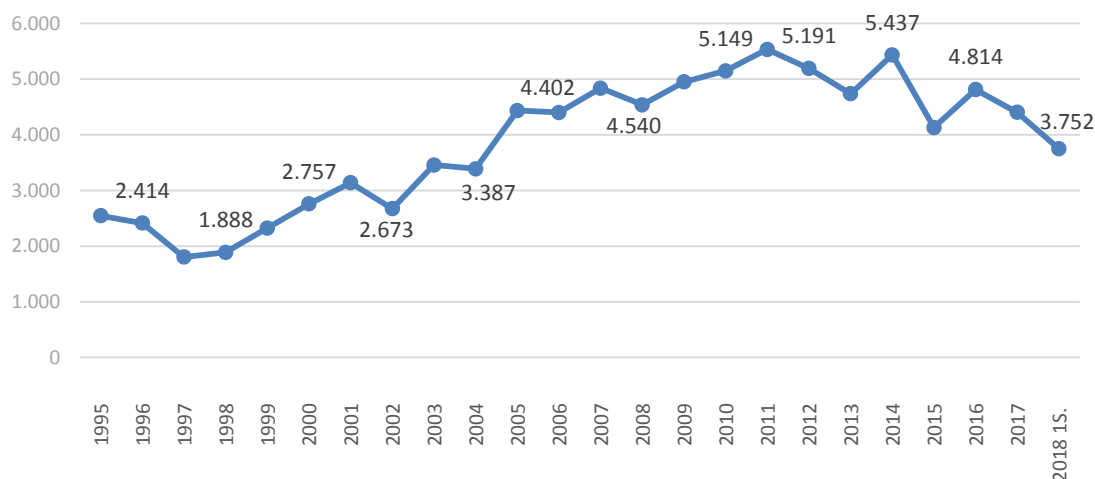
Gráfico 55: Promedio mensual de expedientes y ayudas de rehabilitación protegida en Navarra, 2008-2018 (primer semestre)



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

El importe medio de las subvenciones otorgadas por vivienda se sitúa en 4.403 euros en 2017 y 3.751 euros en el primer semestre de 2018. Así, la financiación media por vivienda decrece respecto al nivel alcanzado en 2016 cuando se superó la cota de 4.800 euros por vivienda.

Gráfico 56: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda). 1995-2018 (primer semestre)

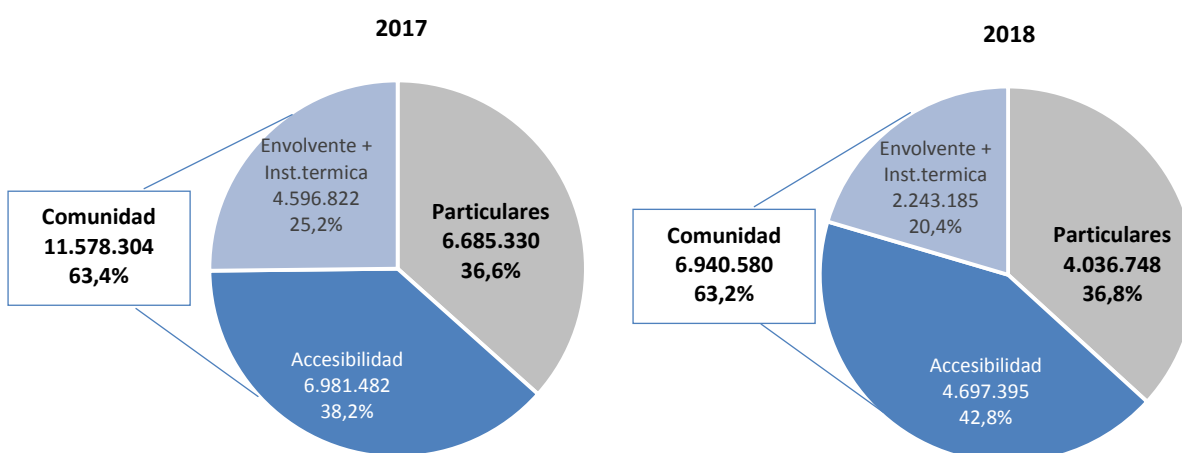


Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

Las obras de accesibilidad ganan importancia relativa como destino principal de las subvenciones.

Los tipos de obra que se han subvencionado en mayor medida tanto a lo largo de 2017 como en el primer semestre de 2018 son las obras de accesibilidad de los elementos comunes de los edificios de Navarra, que suponen el 38,1% de los 18,2 millones de euros de subvención en 2017. El peso relativo de estas obras de accesibilidad se incrementa hasta el 42,8% del importe total de estas subvenciones (10,9 millones de euros) en el primer semestre de 2018.

Gráfico 57: Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación 2017 y primer semestre de 2018



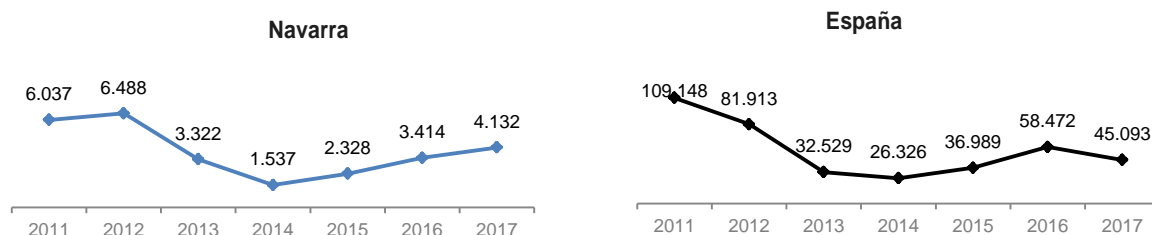
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

7.2.- ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA EN NAVARRA Y ESPAÑA

La recesión desde 2008 y los consiguientes procesos de ajuste presupuestario que tuvieron que asumir las Administraciones Públicas españolas implicaron una gran caída de las ayudas de rehabilitación a la vivienda en España. Las ayudas a la rehabilitación a la vivienda prácticamente desaparecen en 2015 excepto en un número reducido de CCAA entre las que se encuentra Navarra. La situación no mejora significativamente a partir de 2015 con el proceso de reactivación económica en España. Navarra es, una vez más, una excepción a esta gran caída de la financiación pública de la actividad de la rehabilitación.

En Navarra se han beneficiado de este tipo de ayudas a la rehabilitación un total de 4.132 viviendas en 2017, situándose a la cabeza de las CCAA con un mayor nivel de alcance de la financiación tras Andalucía (15.016 viviendas subvencionadas) y Euskadi (15.282 viviendas subvencionadas). La evolución del alcance de esta financiación en Navarra resulta especialmente positiva, de forma que se multiplica por tres el número de viviendas beneficiadas en 2017 respecto a 2014.

Gráfico 58: Rehabilitación protegida del parque residencial. Número de aprobaciones provisionales. Navarra y España. 2011-2017



Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 24: Rehabilitación protegida del parque residencial. Número de aprobaciones provisionales. 2011-2017

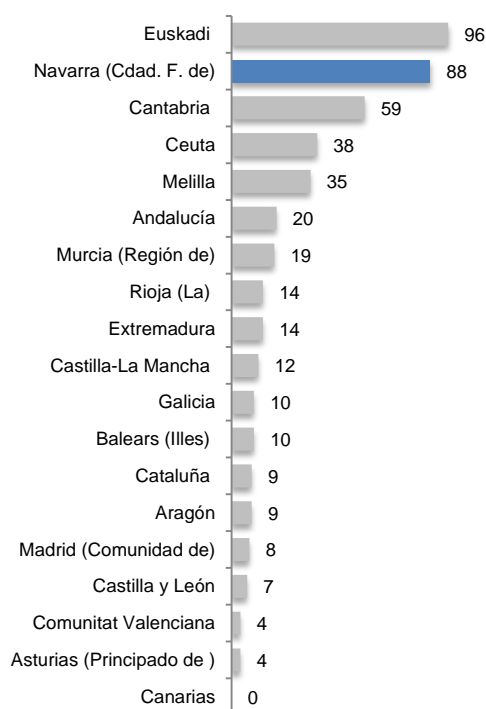
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL 2011-2017
España	109.148	81.913	32.529	26.326	36.989	58.472	45.093	390.470
Andalucía	7.035	8.737	11.124	12.366	19.390	12.186	15.016	85.854
Aragón	6.713	10	0	0	288	0	0	7.011
Asturias (Principado de)	2.466	34	0	0	118	0	0	2.618
Baleares (Illes)	3.802	2.059	8	4	0	0	0	5.873
Canarias	75	65	22	0	0	74	32	268
Cantabria	7.302	8.360	69	0	0	2.520	2.756	21.007
Castilla y León	3.804	621	2	0	1.158	4.359	2.705	12.649
Castilla-La Mancha	2.070	1.314	420	141	259	7.162	4.045	15.411
Cataluña	21.501	13.066	0	0	0	0	0	34.567
Comunitat Valenciana	9.444	2.558	125	0	0	0	0	12.127
Extremadura	2.876	3.066	246	64	897	666	1.092	8.907
Galicia	7.611	8.504	72	0	8	392	33	16.620
Madrid (Comunidad de)	3.856	5.449	510	45	0	13.061	0	22.921
Murcia (Región de)	5.000	5.081	2.506	512	0	1.983	0	15.082
Navarra (Comunidad F. de)	6.037	6.488	3.322	1.537	2.328	3.414	4.132	27.258
Euskadi	16.333	15.797	13.409	11.632	12.510	12.655	15.282	97.618
Rioja (La)	2.345	399	0	0	0	0	0	2.744
Ceuta	635	67	302	0	0	0	0	1.004
Melilla	243	238	392	25	33	0	0	931

Fuente: Ministerio de Fomento y Observatorio Vasco de la Vivienda

Navarra es una de las pocas CCAA en las que se ha mantenido la apuesta pública por la financiación de la rehabilitación en los últimos años.

Finalmente, la incidencia comparada sobre el parque de viviendas de cada Comunidad Autónoma de esta financiación pública de la rehabilitación tomando en conjunto el período 2011-2017 sitúa a Navarra en la segunda posición del conjunto del Estado con un total de 88 viviendas subvencionadas por cada 1.000 viviendas.

Gráfico 59: Incidencia comparada de las ayudas a la rehabilitación en España (número de ayudas por cada 1.000 viviendas) durante el período 2011-2017



Fuente: Ministerio de Fomento y Observatorio Vasco de la Vivienda

7.3.- LAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN DETECTADAS A TRAVÉS DE LOS INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE)

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

Las personas propietarias adquieren la obligación de contar con el informe en los plazos establecidos. Para el 1 de enero de 2018 debían haber realizado la IEE todos los edificios que a finales de 2013 tuvieran más de 50 años de antigüedad.

Tabla 25: Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)

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

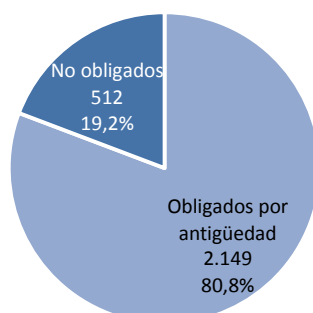
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

La realización de los IEEs crece notablemente hasta el 30 de junio de 2018, si bien queda lejos de los niveles teóricos requeridos en la normativa vigente.

Hasta el 30 de junio de 2018 se habían presentado en los ayuntamientos de Navarra un total de 2.661 informes de IEE. El ritmo de avance en la realización de estos informes ha sido significativo en 2017, así como también durante el comienzo de 2018, de forma que en este período se ha multiplicado por seis el número de informes que se registraban a finales de 2016.

Ocho de cada diez IEEs (2.149 informes) se han tenido que llevar a cabo debido a la obligación que plantea la norma para los edificios de más de 50 años. Los 512 informes restantes se corresponden con edificios que han solicitado subvenciones y ayudas para la rehabilitación que, por las características de la rehabilitación, requerían el previo o simultáneo informe de evaluación y/o con edificios que se encontraban en un estado muy deficiente que ha llevado a las personas propietarias a realizar esta inspección.

Gráfico 60: IEEs realizado en Navarra según la obligatoriedad de los mismos. Junio de 2018



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

El 40,6% de estos informes declaran aptos los edificios analizados, mientras que el 46,3% informan de que los edificios inspeccionados presentan deficiencias leves. El 12,9% de los edificios han sido declarados no aptos, la mayor parte de los cuales de forma todavía provisional (10,4%). Apenas se advierten diferencias en el resultado de estos informes en función de que las IEEs realizadas hayan sido obligatorias o no obligatorias.

Tabla 26: Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el segundo semestre de 2018

Resultado Informe	TOTAL IEEs		OBLIGATORIOS		NO OBLIGARIOS	
	Nº Informes	%	Nº Informes	%	Nº Informes	%
Apto	1.087	40,8%	868	40,4%	219	42,8%
Apto con deficiencias leves	1.232	46,3%	989	46,0%	243	47,5%
No apto	66	2,5%	59	2,7%	7	1,4%
No apto provisionalmente	276	10,4%	233	10,8%	43	8,4%
Total	2.661	100,0	2.149	100,0	512	100,0

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

APTO: Sin deficiencias reseñables

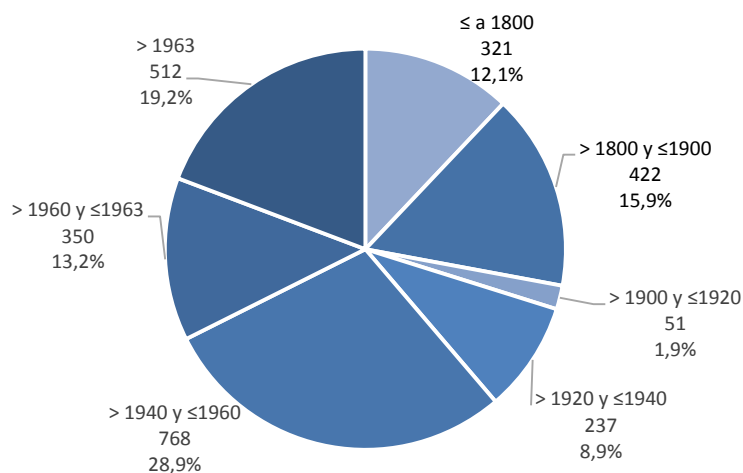
APTO CON DEFICIENCIAS LEVES: Con deficiencias de mantenimiento que deberán subsanarse durante la vigencia del IEE.

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

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

Asimismo, ocho de cada diez informes, se corresponden con edificios construidos con anterioridad a 1963 y, solamente el 19,2% disponen, por tanto, de menos de 55 años.

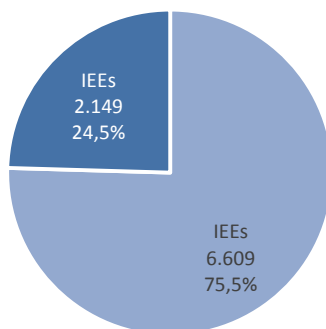
Gráfico 61: Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. Junio de 2018 (%v)



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

A pesar del notable avance en el grado de realización de los IEEs que se aprecia en el último año y medio, el nivel de realización de los IEEs resulta considerablemente inferior a la magnitud que se debería haber alcanzado según la normativa vigente referida. A 30 de junio de 2018 se tenían que haber presentado 8.758 informes de evaluación de edificios, de forma que los 2.149 informes presentados con carácter obligatorio representan una de cada cuatro informes (24,5%) que tenían esta obligación.

Gráfico 62: Nivel de realización de los IEEs obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. Junio de 2018



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

Finalmente, el análisis de los resultados de los informes con deficiencias de los 66 edificios calificados definitivamente como no aptos, muestra que la práctica totalidad presentan deficiencias de diverso grado en elementos comunes fundamentales de los edificios como las fachadas y las medianerías, así como las cubiertas y azoteas, así como en el 83% de los casos en las estructuras de los edificios.

Tabla 27: Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra

Tipo de deficiencia	Leves	Graves	Muy graves	Total	%
Cimentación	9	5	1	15	22,7%
Estructura	3	31	21	55	83,3%
Fachadas y medianerías	13	37	13	63	95,5%
Cubiertas y Azoteas	14	37	11	62	93,9%
Instalaciones	14	25	6	45	68,2%

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

8. CONCLUSIONES Y TENDENCIAS

La economía navarra continúa registrando un fuerte crecimiento en 2017 y el comienzo de 2018.

Durante 2017 y el primer trimestre de 2018 la economía navarra intensifica su crecimiento, registrándose tasas de incremento interanual del 3,3% y del 3,2%, respectivamente.

Esta dinámica positiva resulta especialmente consistente al asentarse en el crecimiento de todos los sectores de su tejido productivo. Entre todos ellos destaca, por su relevancia para el ámbito de la vivienda, la mejora de la actividad en el sector de la construcción en el primer trimestre de 2018, que registra una tasa de incremento interanual del 2,2% respecto al mismo trimestre de 2017.

Tal y como se detalla en el informe, esta evolución positiva se asocia tanto al incremento de la actividad de edificación de vivienda, como al impulso de la actividad de rehabilitación, apoyada en la financiación ofrecida a través de las ayudas y subvenciones del Gobierno de Navarra.

En este contexto favorable, la incidencia del desempleo en Navarra se reduce significativamente en 2017 y en este comienzo de 2018, de forma que se sitúa en el segundo trimestre de 2018 en el 9,9% de la población activa, lo que supone una mejora de tres décimas respecto a 2017 (10,2%) y una gran caída de paro de ocho puntos porcentuales respecto a 2013.

Se alcanzan las mayores cotas de promoción de vivienda libre y de vivienda protegida desde el comienzo de la recesión.

La actividad de promoción de vivienda ha sido especialmente intensa en 2017 de forma que se han iniciado un total de 2.620 viviendas libres y protegidas, 742 viviendas más que en 2016, registrándose una notable tasa de crecimiento del 39,5% anual. Las viviendas terminadas crecen también con fuerza (+41,5%) en 2017, lo que supone, además, la primera tasa de variación positiva desde el comienzo de la recesión en 2008.

Las 1.766 viviendas libres iniciadas en 2017 son el mayor registro de la serie histórica desde el comienzo de la recesión, si bien la tasa de crecimiento respecto a 2016 (+6,1%) resulta más moderada que la observada en años anteriores. El primer semestre de 2018 apunta al mantenimiento de esta senda positiva con 1.036 viviendas libres iniciadas en el conjunto de 2018, que llevaría a superar la cota de las 2.000 viviendas a final de año si se mantiene este ritmo de promoción.

Especialmente positiva ha sido la evolución en la actividad de promoción de vivienda protegida, iniciándose 854 viviendas protegidas en 2017, el triple de la magnitud observada en 2016 y el mayor registro de la serie histórica desde 2011.

Navarra muestra históricamente el mayor índice de esfuerzo de promoción de vivienda protegida por habitante entre todas las CCAA.

Navarra destaca como la Comunidad Autónoma que ha realizado un mayor esfuerzo de edificación de vivienda protegida, tanto en los años previos a la recesión, como desde 2008 en adelante. Este liderazgo analizado en términos de viviendas protegidas promovidas por habitante se produce, tanto en la promoción de vivienda en compra, como en la promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler.

Como resultado de esta apuesta por la vivienda protegida, Navarra dispone en la actualidad de un parque de 56.163 viviendas protegidas, de las que 30.649 viviendas tienen el precio de venta limitado (el 54,6% del total).

El parque de vivienda protegida en alquiler a 30 de junio de 2018 está compuesto por 4.813 viviendas, a lo que hay que añadir las 600 viviendas de la Bolsa de Alquiler.

Un total de 4.813 viviendas, o lo que es lo mismo, una de cada seis viviendas (15,7%) del parque de vivienda protegidas a precio limitado son viviendas en régimen de alquiler en sus diversas tipologías (alquiler, alquiler con opción de compra, alquiler joven, alquiler con opción de compra, apartamentos tutelados). Adicionalmente, la Bolsa de Alquiler del Gobierno de Navarra ha crecido en el último año y medio en 126 viviendas, hasta alcanzar la cota de las 600 viviendas a 30 de junio de 2018.

La demanda de vivienda protegida muestra una fuerte tendencia creciente en 2017 y el comienzo de 2018.

En junio de 2018 se contabilizan 7.204 solicitudes de vivienda protegida, lo que representa un incremento del 17,5% durante 2017, así como del 10,1% en los primeros seis meses del 2018. Este aumento de la demanda se produce en los tres regímenes de demandas. En todo caso, la opción por el alquiler representa tres de cada cuatro (75,4%) solicitudes a 30 de junio de 2018. Solamente el 10,1% de las personas y familias solicitantes opta exclusivamente por la compra.

El nivel de acceso a la vivienda protegida en Navarra experimenta una evolución favorable en 2017 y el primer semestre de 2018.

En 2017 se registran un total de 614 visados de compraventa de vivienda protegida, lo que supone un aumento del 29% respecto a 2016. En el primer semestre de 2018 se mantiene esta tendencia positiva, aunque con una menor intensidad, de forma que se contabilizan 325 visados de compraventa de vivienda protegida, esto es, un promedio de 54 visados por mes, un 5,8% superior a la media mensual de 2017 que se sitúa en 51 visados/mes.

El mercado inmobiliario de Navarra experimenta un fuerte crecimiento de las compraventas registradas durante 2017, aunque parece ralentizarse en el primer trimestre de 2018.

En 2017 se han registrado 6.040 compraventas en Navarra, creciendo esta actividad en un 22,1% respecto a 2016 y alcanzándose el mayor registro desde 2009. Este crecimiento se asienta en un mayor nivel de actividad en todos los tipos de viviendas:

- El notable incremento del número de compraventas de vivienda nueva libre en 2017 (1.132 transacciones que suponen una tasa de incremento respecto a 2016 del 33,2%), aunque lejos de la cota de las 5.000 compraventas de los años previos a las crisis.
- El significativo incremento de las compraventas de viviendas de segunda mano libres en 2017 (+17,5% en relación con 2016), registrándose un total de 4.458 transacciones en un solo ejercicio, el registro más elevado de toda la serie histórica.
- El gran aumento de las compraventas de vivienda protegida (+49% respecto a 2016) hasta las 450 transacciones, aunque todavía lejos de los niveles previos a la crisis.

Los datos del primer semestre de 2018, sin embargo, apuntan a una cierta ralentización del mercado, registrándose 1.315 compraventas, un 9,6% por debajo de las 1.455 compraventas del mismo trimestre de 2017.

En 2017 el precio de la vivienda en Navarra crece ligeramente, con menor intensidad que el promedio de España.

La reactividad del mercado inmobiliario navarro ha venido de la mano de un proceso de ajuste muy notable en el precio de la vivienda que se ha prolongado hasta 2014 y que ha sido más intenso en Navarra que en España. A partir de 2015 se advierte una tendencia moderada al crecimiento del precio de la vivienda, de menor intensidad que la observada en España.

En 2017 el precio de la vivienda nueva en Navarra crece ligeramente (+2,5%), por debajo del 5,9% del conjunto de España, mientras que el precio de la vivienda usada aumenta el 2,4%, por debajo del 6,3% que se registra en España.

Asimismo, a partir de las Estadísticas del Ministerio de Fomento relativas al valor tasado de las viviendas, se confirma que el precio medio por metro cuadrado de la vivienda en Navarra se sitúa significativamente por debajo del promedio de España en 2017:

- En el caso de la vivienda usada: 1.338 euros en Navarra frente a 1.550 euros en España.
- En el de la vivienda nueva libre: 1.551 euros frente a 1.804 euros en España.

De forma coherente, el mercado hipotecario muestra un cierto repunte durante los cinco primeros meses de 2018, mientras que el esfuerzo financiero de los hogares hipotecados se sitúa en niveles históricamente reducidos.

Hasta mayo de 2018, el número de hipotecas formalizadas crece el 8,1% respecto al mismo período de 2017, lo que contrasta con el estancamiento en la formalización de hipotecas que se produjo durante 2017 (cuando solamente aumentaron en un 0,8%).

El reducido coste de financiación y el fuerte ajuste en el precio de la vivienda de los últimos años supone que el esfuerzo financiero de los hogares que han firmado estas nuevas hipotecas se sitúe en el 23,9% de su renta, más de 17 puntos menos que al comienzo de la recesión.

En 2017 se reducen las ejecuciones hipotecarias: Navarra se sitúa entre las CCAA con menor incidencia de estas situaciones, aunque crece el impacto de los lanzamientos asociados al alquiler.

En 2017 se advierte una evolución favorable en lo que respecta a la incidencia de las ejecuciones hipotecarias en Navarra. Se registran 171 ejecuciones hipotecarias en 2017, un 52% menos que en 2016 y el menor registro de la serie histórica desde que se difunde la estadística del Consejo General del Poder Judicial en 2007.

Asimismo, Navarra se sitúa en una posición relativa favorable en cuanto a la incidencia relativa del número de lanzamientos sobre 1.000 habitantes con una ratio de 1,6 en 2017, en comparación con la mayoría de CCAA del Estado donde la media es de 3,3 lanzamientos por cada 1.000 habitantes.

Sin embargo, se observa un creciente impacto de la crisis en los hogares que acceden a la vivienda en régimen de alquiler, de forma que los lanzamientos judiciales en este caso se han incrementado en un 7,2% en 2017 hasta registrarse un total de 254 lanzamientos en todo el año, tendencia que se mantiene al comienzo de 2018. De este modo, más de seis de cada diez lanzamientos se deben a contratos en régimen de alquiler en Navarra

El precio del alquiler aumenta con fuerza en Navarra en 2017 y el primer semestre de 2018.

En este orden de cosas, el precio del alquiler está subiendo con fuerza en 2017 (+8,7%) y el primer semestre de 2018 en Navarra (+9,3%), de forma que se habría alcanzado la cota de 8 euros por metro cuadrado y dificulta el acceso a una vivienda asequible a los grupos de población y colectivos con especiales dificultades. Así, una vivienda tipo de 80 metros cuadrados que tenga que renovar su contrato conllevaría en junio de 2018 un coste adicional de 1.200 euros respecto a diciembre de 2016.

De este modo, se advierte un ligero aumento del peso relativo de los hogares que residen en este régimen en el conjunto del parque de viviendas. Según la Encuesta Continua de Hogares del INE el 14,2% de los hogares reside en este régimen en Navarra, 1,2 puntos porcentuales más que en 2013. En todo caso, el peso relativo de los hogares en alquiler es inferior a la media estatal en 2017 (18%).

Durante 2017 y el primer semestre de 2018 se confirma la evolución especialmente favorable de la actividad de rehabilitación en Navarra.

El Gobierno Foral ha subvencionado a 4.148 viviendas por un importe total de 18,2 millones de euros en 2017, lo que supone una tasa de crecimiento respecto a 2016 del 21,5% y del 11,1%, respectivamente. En el primer semestre de 2018 ha sido también muy positivo en lo que respecta al alcance de las subvenciones a la rehabilitación en Navarra. Se han otorgado una media de 488 viviendas subvencionadas/mes hasta junio de 2018, un 41,1% por encima del promedio mensual del ejercicio 2017.

De este modo Navarra aparece en las primeras posiciones del ranking estatal de CCAA según el esfuerzo de financiación a la actividad de rehabilitación desde 2011 a 2017. En este sentido, el avance en la realización de IEEs y el reto del gran número de edificios que tiene pendiente su elaboración va a suponer a corto y medio plazo un fuerte impulso a este importante ámbito de la política de vivienda.

9. ANEXO. ÍNDICES DE TABLAS Y GRÁFICOS

9.1.- ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Evolución del tamaño de los hogares de Navarra. 2013-2017	5
Tabla 2: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2018	6
Tabla 3: Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2018	9
Tabla 4: Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de incremento anual. 2007-2017	10
Tabla 5: Viviendas iniciadas en Navarra según tipo de vivienda. Tasas de incremento del promedio mensual. 2002-2018	11
Tabla 6: Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2018.....	12
Tabla 7: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de incremento anual.....	13
Tabla 8: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de incremento del promedio mensual	14
Tabla 9: Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología, Junio de 2018	17
Tabla 10: Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. Junio de 2018	17
Tabla 11: Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler sobre el parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra. Junio de 2018	18
Tabla 12: Distribución de los pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra por comarcas. Junio de 2018	19
Tabla 13: Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida, 2012-2018	23
Tabla 14: Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Junio de 2018	26
Tabla 15: Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, Junio de 2018.	27
Tabla 16: Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2018	31
Tabla 17: Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2018	32
Tabla 18: Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2018	32
Tabla 19: Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2017.....	32
Tabla 20: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado en Pamplona, Navarra y España 2016-2017 y primer semestre de 2018	42
Tabla 21: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra y España. 2013-2018	48
Tabla 22: Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2016-2017	49
Tabla 23: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2018	52
Tabla 24: Rehabilitación protegida del parque residencial. Número de aprobaciones provisionales. 2011-2017	55
Tabla 25: Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)	57
Tabla 26: Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el segundo semestre de 2018	58
Tabla 27: Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra	59

9.2.- ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1:	Población en Navarra. 2002-2017.....	5
Gráfico 2:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2017 y primer trimestre de 2018.	6
Gráfico 3:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2018	6
Gráfico 4:	Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2017	7
Gráfico 5:	Evolución de la tasa de paro de Navarra por sexo. 2013-2018.....	7
Gráfico 6:	Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008 (cuarto trimestre de cada año)-2018 (primer y segundo trimestre).....	8
Gráfico 7:	Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2018	10
Gráfico 8:	Promedio mensual de viviendas iniciadas según el tipo de vivienda 2001-2018	11
Gráfico 9:	Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2018.....	13
Gráfico 10:	Promedio mensual de viviendas terminadas. 2000-2018.....	13
Gráfico 11:	Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2017.....	14
Gráfico 12:	Stock de vivienda nueva sin vender en Navarra 2011-2017	15
Gráfico 13:	Peso relativo del stock de vivienda nueva sin vender. Navarra vs Estado 2012-2017.....	15
Gráfico 14:	Distribución del stock de vivienda nueva sin vender en España. 2012-2017	16
Gráfico 15:	Vivienda protegida de alquiler en Navarra según tipología, Junio de 2018	18
Gráfico 16:	Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra, 2013-2018.....	19
Gráfico 17:	Viviendas Protegidas terminadas por 1.000 habitantes. 2000-2008	20
Gráfico 18:	Viviendas Protegidas terminadas por 1.000 habitantes. 2009-2017	20
Gráfico 19:	Viviendas protegidas iniciadas por cada 1.000 habitantes según uso de la vivienda (viviendas protegidas por 1.000 habitantes). 2005-2016	21
Gráfico 20:	Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2018	22
Gráfico 21:	Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2018	23
Gráfico 22:	Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2018	24
Gráfico 23:	Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2018.....	24
Gráfico 24:	Evolución del peso relativo de las solicitudes de compra que incluyen además alguna opción de arrendamiento sobre el total de la demanda de vivienda protegida (%). 2011-2018	25
Gráfico 25:	Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar.	25
Gráfico 26:	Municipio de empadronamiento de las personas solicitantes de viviendas protegida en compra y alquiler. Junio de 2018.	27
Gráfico 27:	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2018	29
Gráfico 28:	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida por mes en Navarra. 2004-2018	29
Gráfico 29:	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra, 2004-2018.....	30
Gráfico 30:	Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida, 2002-2018	30
Gráfico 31:	Evolución del número de renunciadas, 2012-2018	31
Gráfico 32:	Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2006-2017 y primer trimestre de 2018.....	33
Gráfico 33:	Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2006-2017. Tasas de variación anual	34
Gráfico 34:	Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2016-2017. Tasas de evolución interanual en 2017	34

Informe sobre la vivienda en Navarra

Gráfico 35:	Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación anual. 2007-2017	35
Gráfico 36:	Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación anual. 2007-2017	36
Gráfico 37:	Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra 2010-2017 (cuarto trimestre de cada año) y 2018 (primer trimestre)	37
Gráfico 38:	Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada y vivienda nueva libre en las CCAA. Datos del cuarto trimestre de 2017 (euros).....	38
Gráfico 39:	Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013-2017 (% sobre el total de hogares y miles de hogares).....	39
Gráfico 40:	Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2017.....	40
Gráfico 41:	Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2017 (%)	41
Gráfico 42:	Precio por metro cuadrado de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. 2017	42
Gráfico 43:	Hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra, 2006-2018 (datos hasta Mayo)	43
Gráfico 44:	Hipotecas formalizadas en Navarra y España 2006-2017	43
Gráfico 45:	Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2018 (primer trimestre)	44
Gráfico 46:	Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2018 (primer trimestre)	45
Gráfico 47:	Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado, 2008-2018 (primer trimestre) (%)	46
Gráfico 48:	Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España, 2007-2017 y primer trimestre de 2018	47
Gráfico 49:	Importancia relativa de los lanzamientos practicados en 2016 y 2017 según la causa del mismo (%)	48
Gráfico 50:	Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2017. Ranking por CCAA	49
Gráfico 51:	Incidencia de las daciones en pago en Navarra por CCAA. 2017 (Número de daciones/1.000 hogares)	50
Gráfico 52:	Sentencias de Arrendamientos Urbanos 2012-2017 en Navarra y España	50
Gráfico 53:	Acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física en Navarra y España. Segundo semestre de 2017 y primer trimestre de 2018	51
Gráfico 54:	Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2017. Tasas de variación anual	53
Gráfico 55:	Promedio mensual de expedientes y ayudas de rehabilitación protegida en Navarra, 2008-2018 (primer semestre)	53
Gráfico 56:	Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda). 1995-2018 (primer semestre)	54
Gráfico 57:	Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación 2017 y primer semestre de 2018.....	54
Gráfico 58:	Rehabilitación protegida del parque residencial. Número de aprobaciones provisionales. Navarra y España. 2011-2017	55
Gráfico 59:	Incidencia comparada de las ayudas a la rehabilitación en España (número de ayudas por cada 1.000 viviendas) durante el período 2011-2017	56
Gráfico 60:	IEEs realizado en Navarra según la obligatoriedad de los mismos. Junio de 2018	57
Gráfico 61:	Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. Junio de 2018 (%v)	58
Gráfico 62:	Nivel de realización de los IEEs obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. Junio de 2018	59