

EL MERCADO DE LA VIVIENDA DE ALQUILER

ALOKATZEKO ETXEBIZITZA MERKATUA

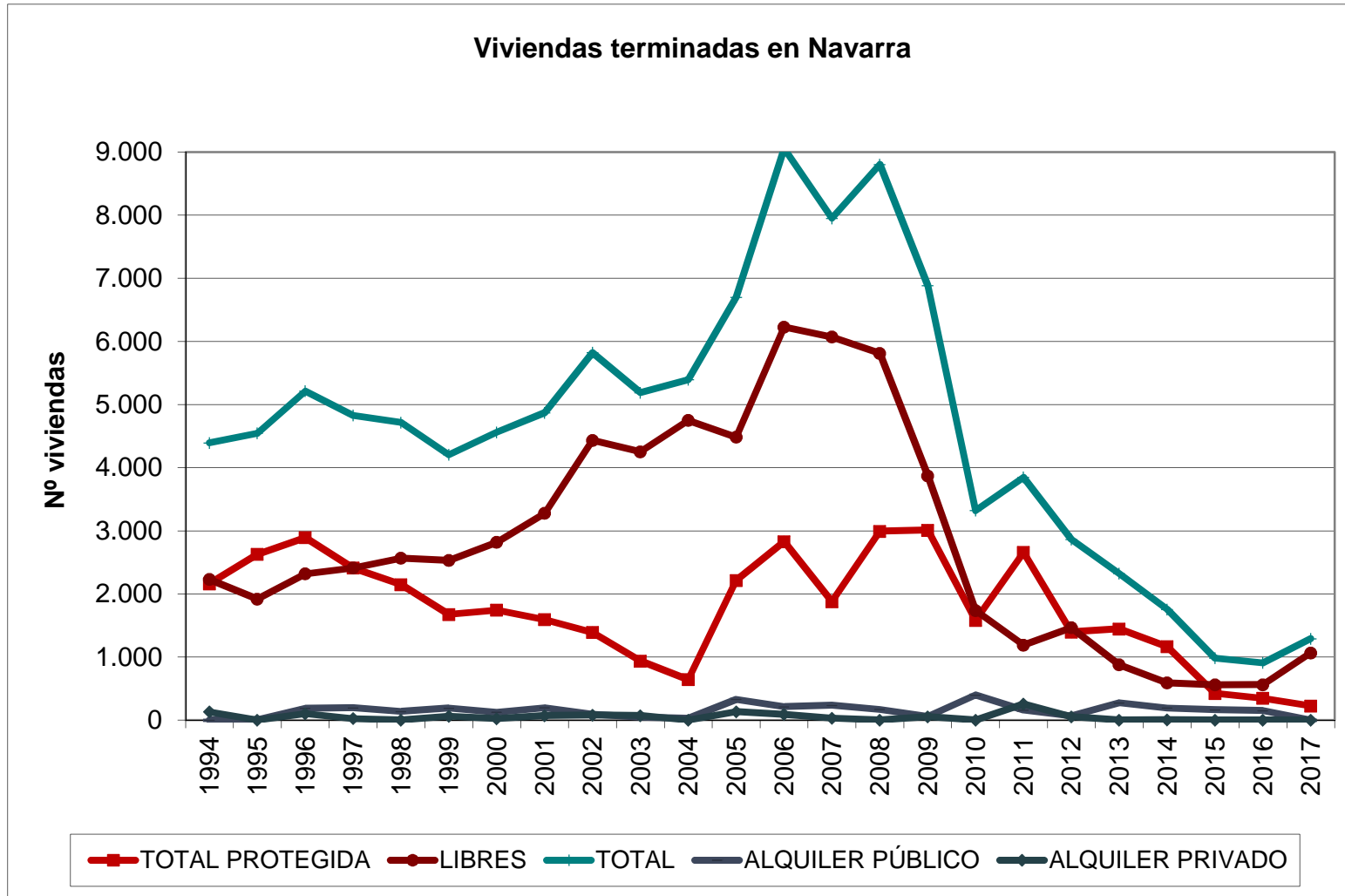


2 febrero 2018
2018ko otsailak 2

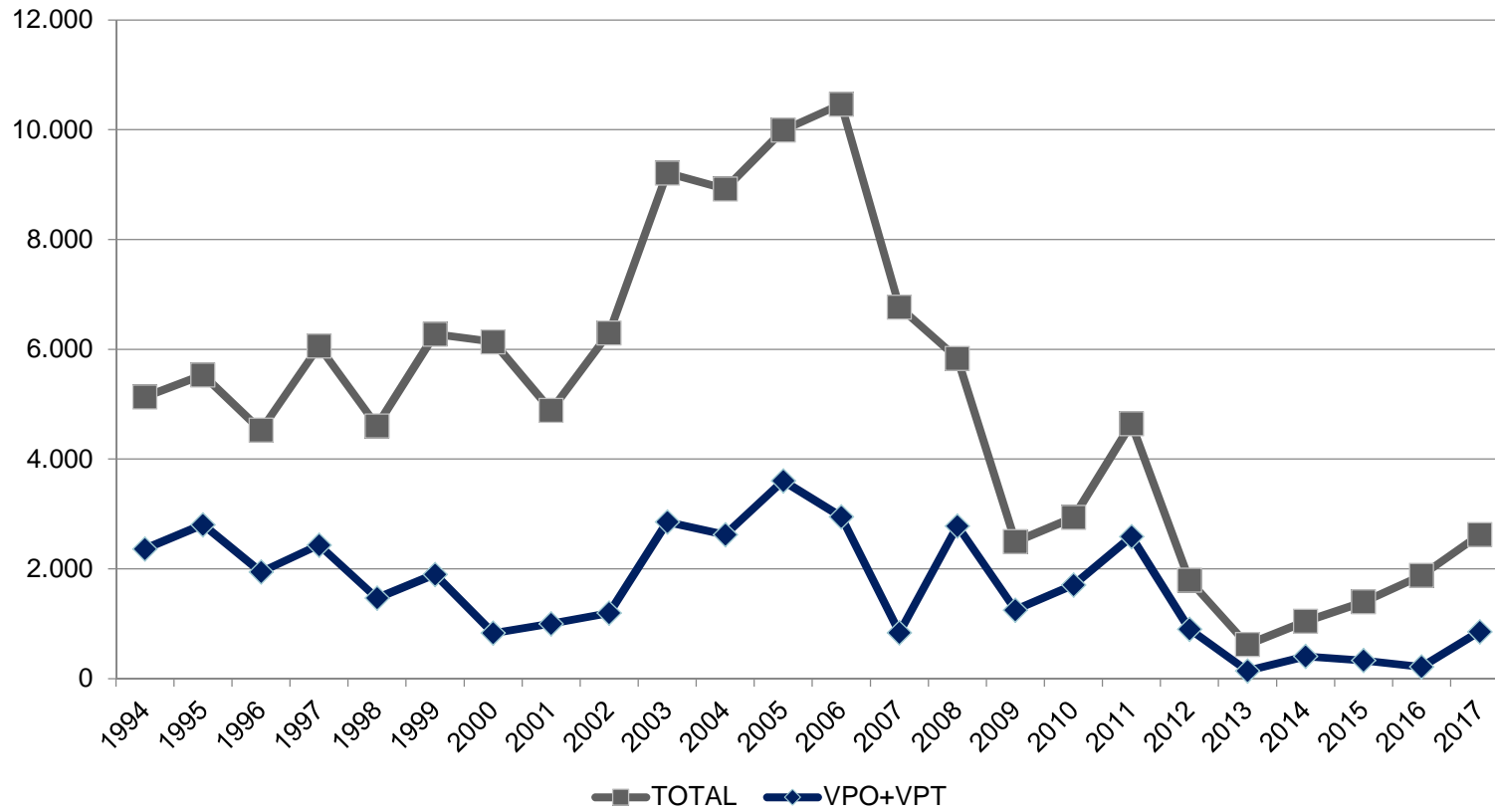
Modelo anterior de política de vivienda:

- Prioridad a la compraventa de vivienda.
- Alto coste en desgravaciones fiscales que benefician sobre todo a rentas altas o medias-altas.
- Escasa producción de vivienda de alquiler protegido en relación al total de vivienda producida.
- Escasa promoción pública de vivienda de alquiler social.
- Encarecimiento de la vivienda de VPO, también en plena crisis.
- Precios de alquiler social ligados a módulo de VPO y fuerte incremento de los mismos.

Prioridad excesiva a la compraventa frente al alquiler

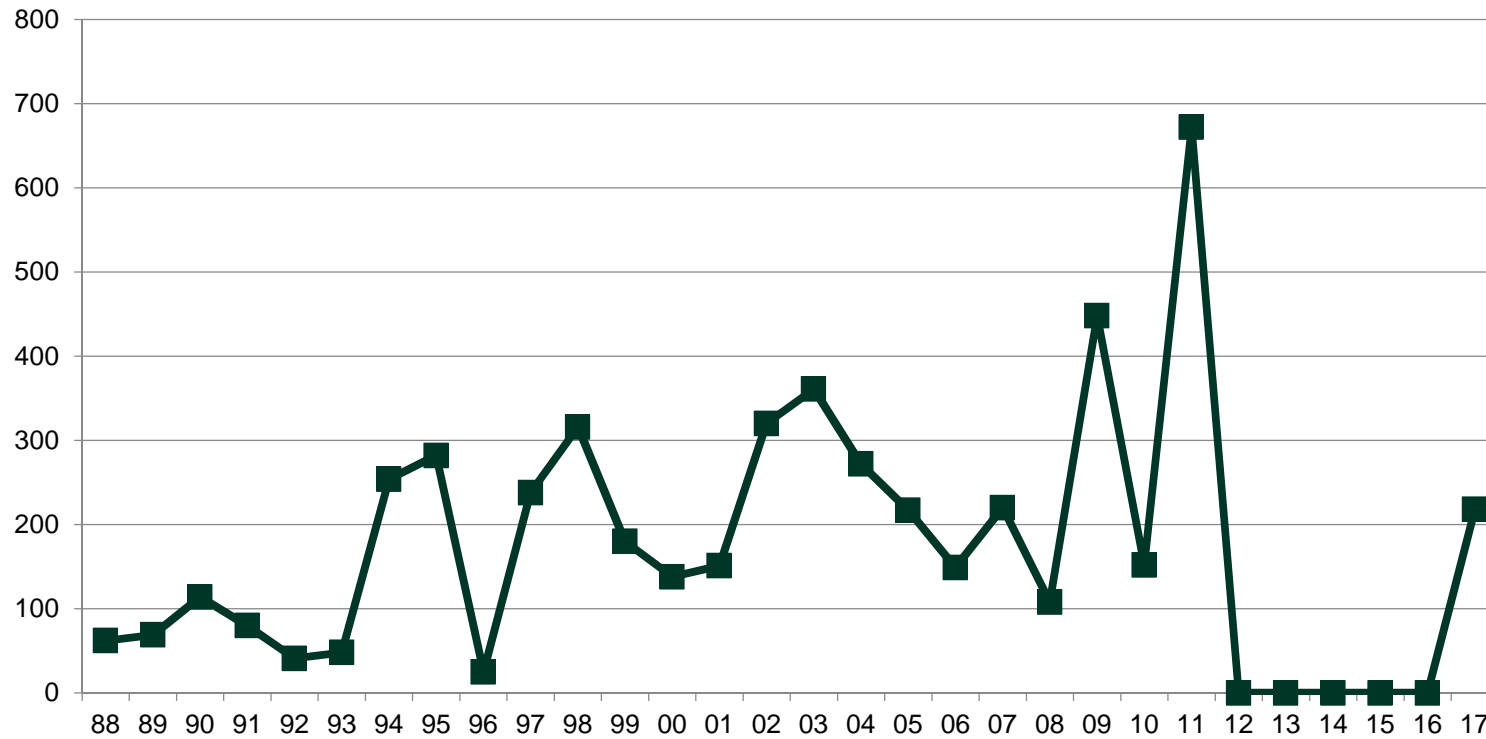


Lenta recuperación de la producción de vivienda. Vivienda total iniciada y Vivienda Protegida iniciada

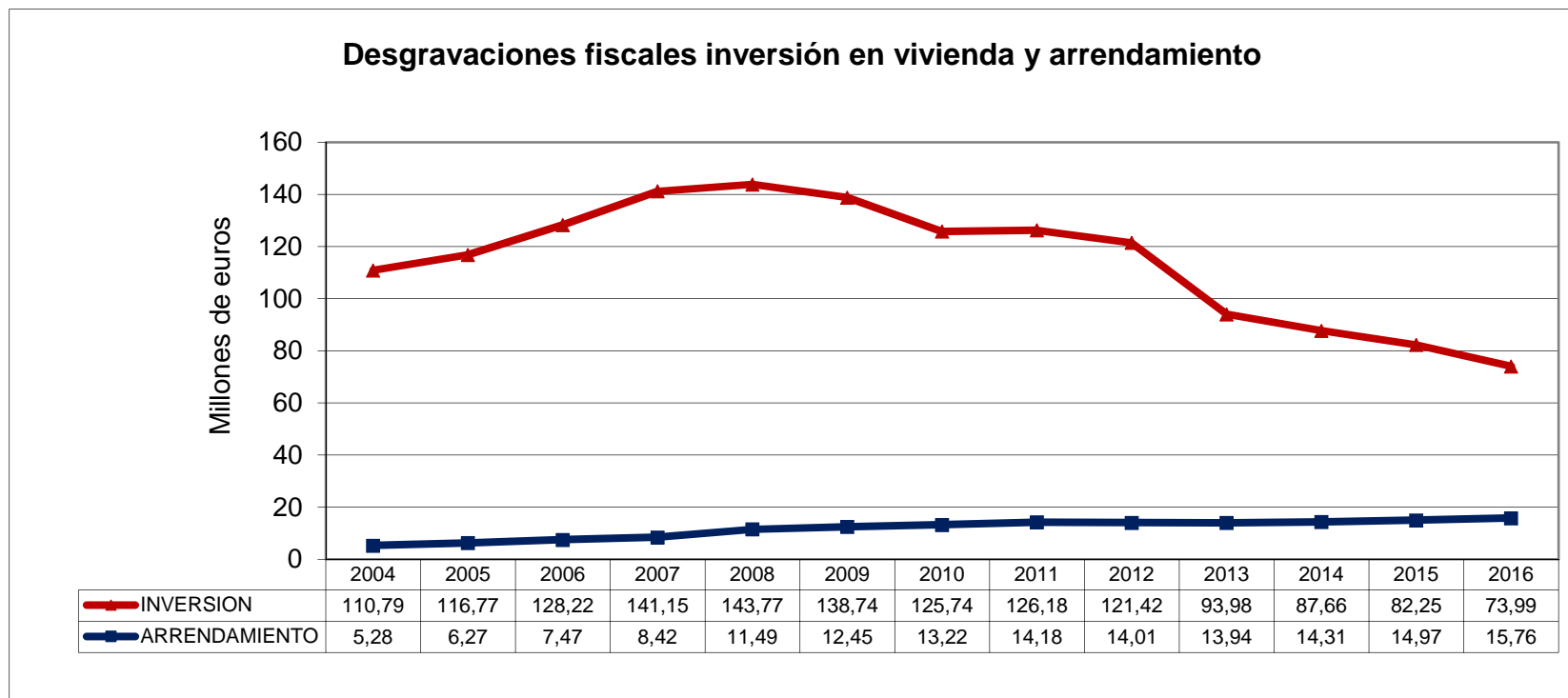


Viviendas de alquiler social iniciadas por año

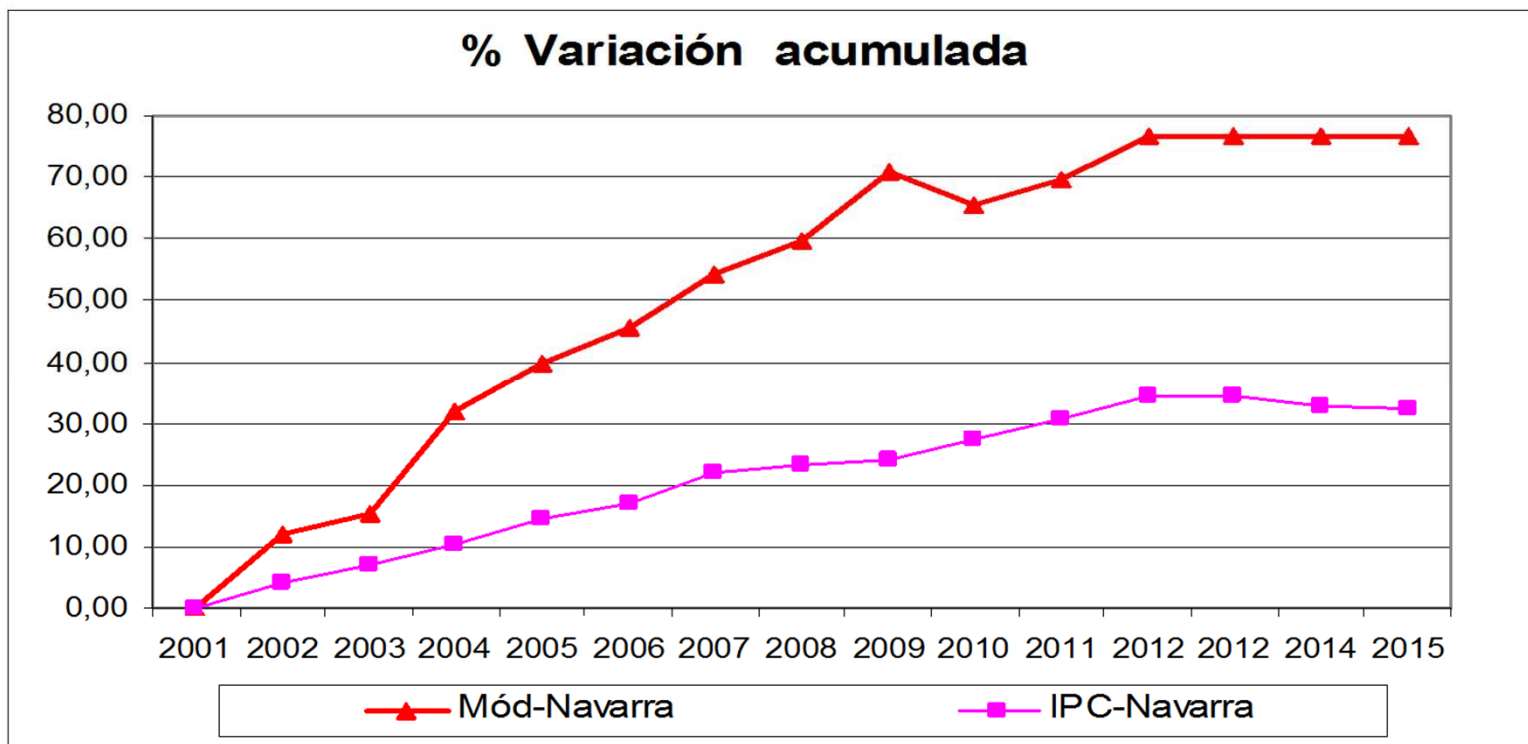
Viviendas iniciadas



Alto coste en desgravaciones fiscales, especialmente para rentas altas y medias-altas



Fuerte encarecimiento de los precios de VPO, tanto en compra como en alquiler



De 2001 a 2015 casi un 80% de incremento en el precio.

Dificultades de acceso a la vivienda de alquiler

Demanda de alquiler y compra, a través del censo de vivienda

Censo de vivienda: Demanda de arrendamiento vivienda protegida dic-17

Nº solicitudes solo arrendamiento:	3.120
Nº solicitudes solo arrendamiento opción compra:	907
Nº solicitudes ambas preferencias seleccionadas:	1.934
TOTAL:	5.961

El 77,5% de las solicitudes que muestran una preferencia, lo hacen por el arrendamiento, frente al 22,5% que demandan compra.

Demanda a través de la Encuesta de Vivienda de Navarra

15.400 hogares necesitan cambiar de vivienda. El 6,1% del total

Miembros de la unidad familiar	Edad Media	Intervalos de edad					Total
		18-34	35-44	45-54	55-64	65 y más	
Necesita cambiar de vivienda	43	24	32	27	11	6	100

	Número	Porcentaje
Área Central	10.700	7,5
Eje Del Ebro	2.100	3,6
Navarra Atlántica	700	3,5
Pirineo	100	2,0
Zonas Medias	1.800	6,7
Total	15.400	6,1

Demanda a través de la Encuesta de Vivienda de Navarra

Motivo por el que quiere cambiar de vivienda (%). 2016	
Motivos	Porcentaje
Tamaño inadecuado / pequeña	19
Quiere un alquiler más bajo	16
Quiere una vivienda en propiedad	15
Mala ubicación	12
Mal estado de conservación, malas condiciones de habitabilidad	9
Quiere mejorar la accesibilidad	9
Proximidad al trabajo, traslado por trabajo	4
Tamaño inadecuado/grande	3
Necesidad de independizarse	3
Divorcio, separación	1
Otros motivos	10
Total	100

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

Demanda a través de la Encuesta de Vivienda de Navarra

Características de la vivienda que necesita. 2016	
Vivienda nueva o usada	%
Nueva	14
Usada	7
Indistintamente	79
Tipología	%
VPO (protección oficial)	24
VPT (precio tasado)	2
VL (libre)	10
Indistintamente	64
Régimen deseado	%
En propiedad	51
En alquiler	29
Alquiler con opción de compra	9
Indistintamente	11
Régimen según sus posibilidades económicas	%
En propiedad	46
En alquiler	36
Alquiler con opción de compra	11
Indistintamente	7

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

Un 29% demanda en alquiler, que sube al 36% como consecuencia de las dificultades económicas.

Impacto de la crisis económica en la vivienda. Navarra

	Ha cambiado de vivienda en época de crisis		Por motivos económicos		Ha cambiado de régimen de tenencia	
	Sí	No	Sí	No	Sí	No
Hogar ES bajo	14,5	85,5	72,7	27,3	27,3	72,7
Hogar mayor ES bajo	4,0	96,0	72,7	27,3	36,4	63,6
Hogar jóvenes - adultos ES medio	26,2	73,8	48,4	51,6	20,3	79,7
Hogar mayor ES medio-alto	11,0	89,0	22,2	77,8	38,9	61,1
Babyboomers ES medio-alto	15,1	84,9	18,9	81,1	24,3	75,7
Total	14,1	85,9	40,2	59,8	27,2	72,8

- Del 14,1% que ha cambiado su vivienda, un 40% lo ha hecho por motivos económicos.
- Un 27% ha cambiado régimen de tenencia, principalmente de la propiedad al alquiler.

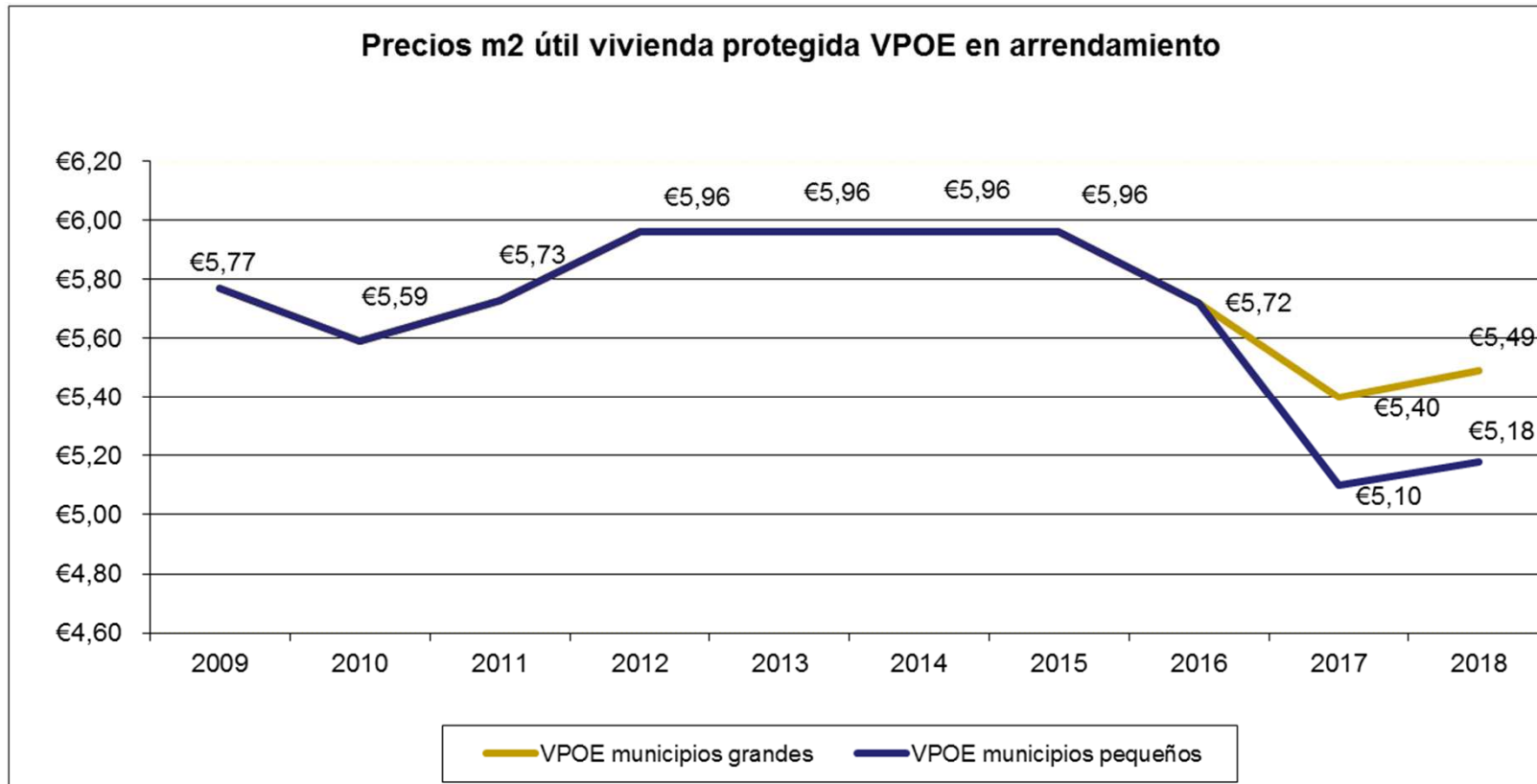
Actuaciones en marcha o realizadas

1. Bajada de precios del alquiler social (entre un 8 y un 14%), actualización vía IPC.
2. Incremento ayudas a inquilinos de alquiler social.
3. Promoción de vivienda de alquiler pública (Plan de NASUVINSA).
4. Recuperación de las ayudas a la promoción privada de vivienda en alquiler.
5. Impulso a la bolsa de alquiler social.
6. Mejoras fiscales.
7. Incremento viviendas del Fondo Foral de vivienda social.

Actuaciones en marcha o realizadas

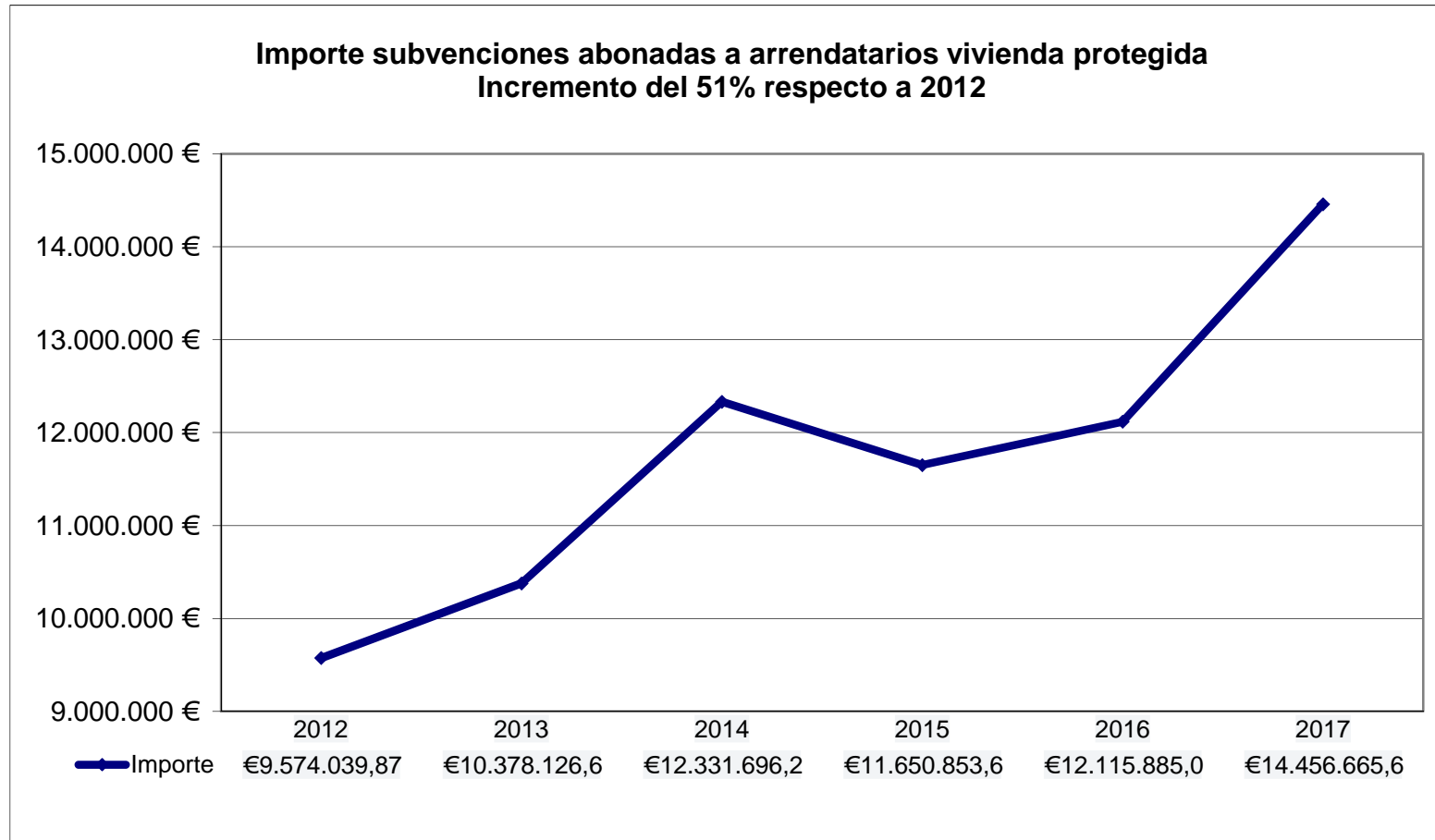
8. Subvenciones a Ayuntamientos para rehabilitación de vivienda destinada a alquiler.
9. Adecuación de locales comerciales vacíos para vivienda de alquiler.
10. Subvenciones a familias monoparentales en situación de hacinamiento.
11. Ayudas de emergencia y extraordinarias para gastos de vivienda o suministros básicos.
12. Housing first.
13. Nueva modalidad de Vivienda de Alquiler de Integración Social (VAIS).

Reducción precios de alquiler social



- Precios de arrendamiento más baratos (similares a 2008).
- Sistema de actualización no ligado al módulo de compra-venta (IPC).

Esfuerzo presupuestario inquilinos VPO



Compromiso presupuestario con las personas y familias inquilinas de las promociones de vivienda protegida.

Nuevas promociones viviendas arrendamiento

Promoción de 524 nuevas viviendas de alquiler social (NASUVINSA).

Tras 7 años sin promover ninguna, 185 VPO en marcha, con calificación provisional en 2017 (1ª Fase del Plan de Alquiler).

2ª Fase del Plan de Alquiler: convocatoria en 8 lotes realizada, 283 viviendas en 2018.

3ª Fase del Plan de Alquiler, 56 viviendas para 2019.

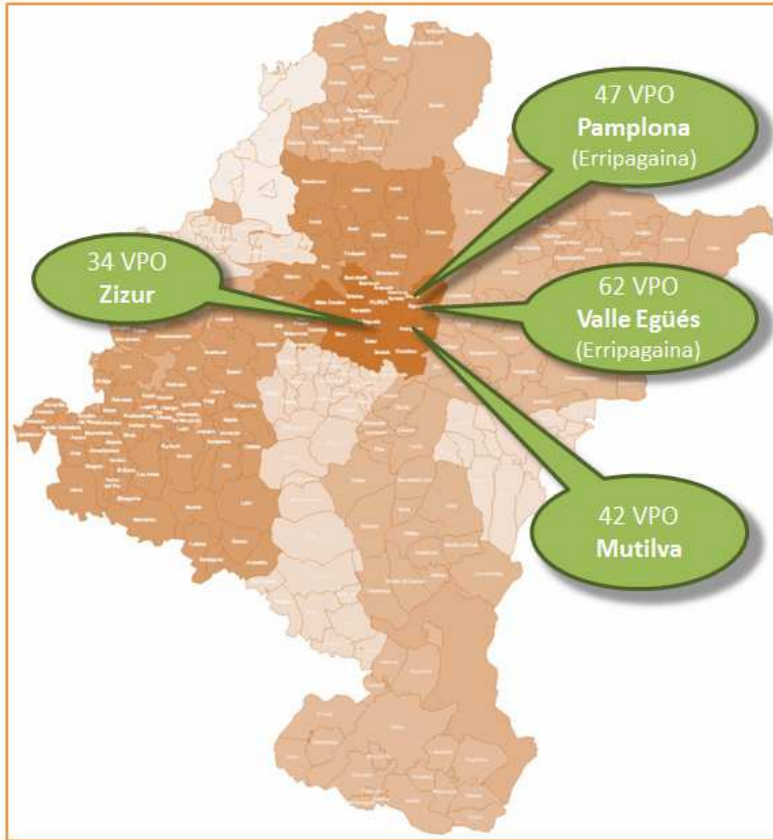
Presupuesto del Plan: 80 millones de euros

Recuperación de las ayudas a la promoción privada de viviendas para alquiler social

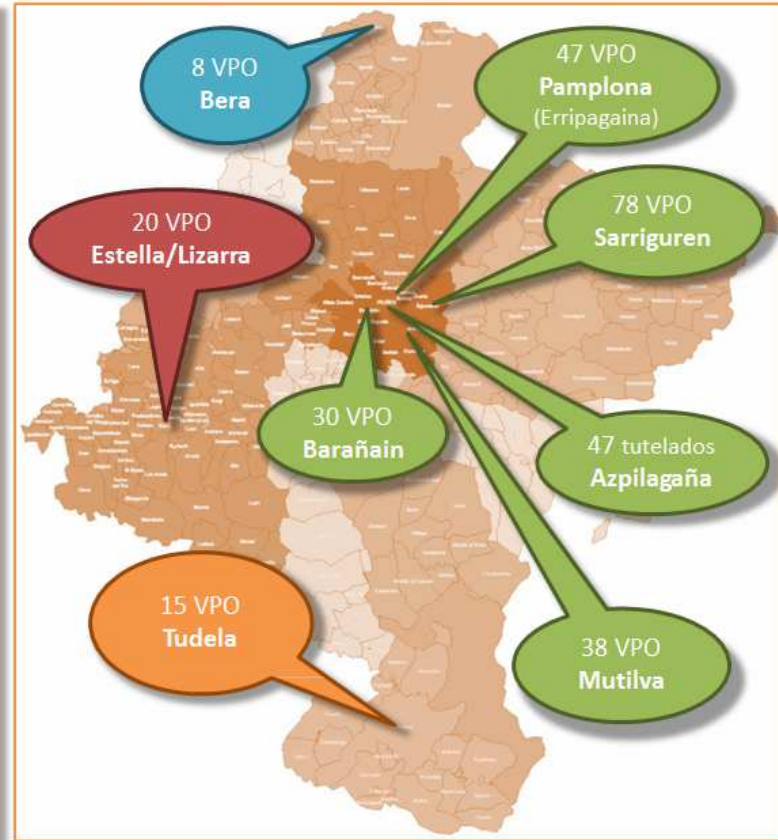
Año 2017: 33 viviendas iniciadas, con una subvención de 1,57 millones de euros.

Nuevas promociones viviendas arrendamiento: localización

FASE I (próximo inicio de obras)



FASE II (en adjudicación de proyectos)



Bolsa de alquiler Mejoras

2016:

- Extensión de la Bolsa de Alquiler a todos los municipios de Navarra. Antes solo en Pamplona y su Comarca y Tudela.
- Eliminación exigencia de seis meses de vivienda vacía antes de ofrecerla a la bolsa.
- Mayor flexibilidad: Posibilidad de viviendas unifamiliares o de mayor superficie, viviendas sin ascensor, siempre en condiciones adecuadas para su uso.
- Campaña institucional de promoción de la bolsa.

2017:

- Gastos de Comunidad por cuenta de NASUVINSA (máximo 50€/mes).
- Coste Certificado de Eficiencia Energética por cuenta de NASUVINSA.
- Financiación al 0% de gastos de adecuación de vivienda (hasta 12.000€).
- Subvención de tres mensualidades de renta para propietarios que dejen su vivienda en la bolsa.

Bolsa de alquiler Mejoras

2018:

Impulso al Housing first. Viviendas con tamaño inferior a 90 metros útiles, recibirán el pago del alquiler por 90 metros, con el fin de captar vivienda para personas sin hogar.

Nuevas ventajas fiscales:

- Eliminación del 19% de la retención mensual de las rentas percibidas (propietario cobra mensualmente el 100% del alquiler).
- Mantenimiento de la reducción del 40% de IRPF en los rendimientos obtenidos por su arrendamiento.

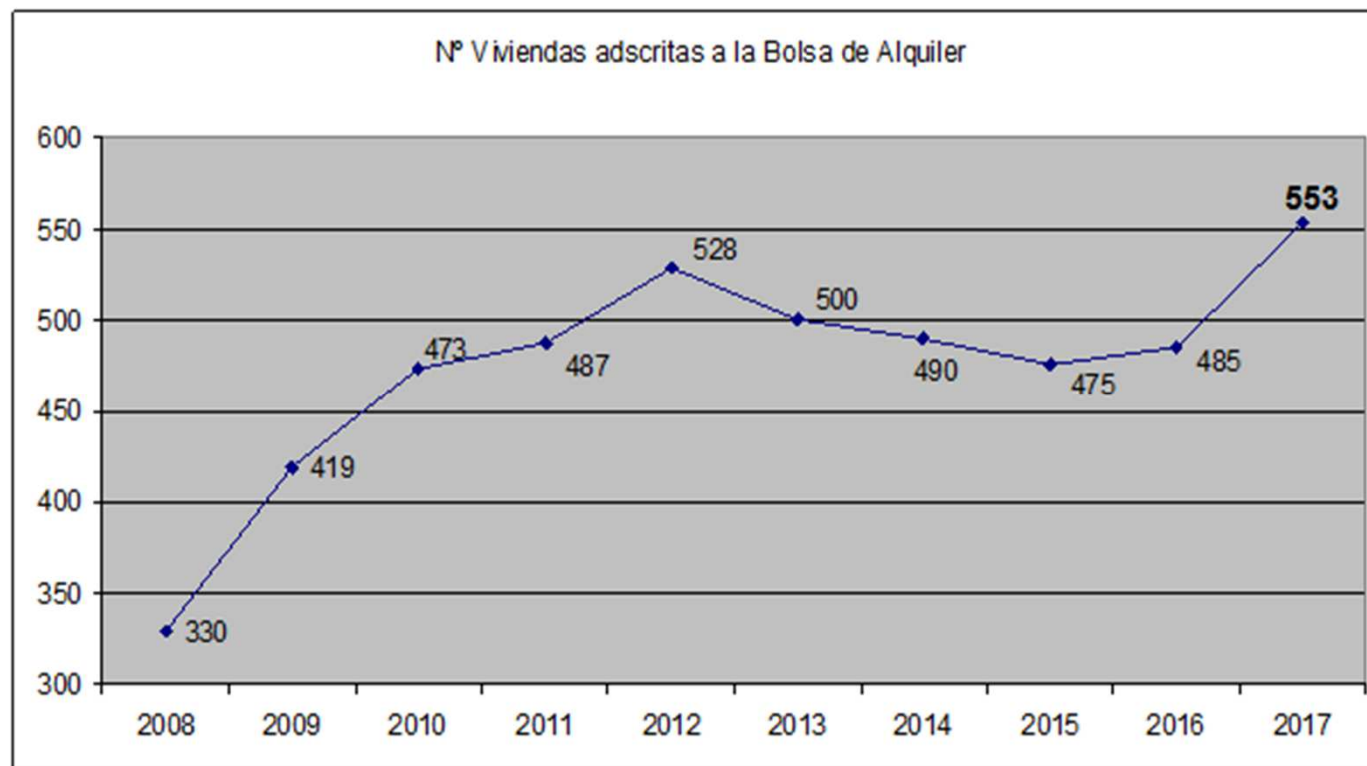
El programa de captación de vivienda de particulares mejor y más completo de España

Bolsa de alquiler Resultados

LOCALIDAD VIVIENDAS

Alsasua	1
Ansoain	27
Arre	1
Artica	20
Barañain	20
Beriain	5
Berrioplano	2
Berriozar	33
Burlada	24
Castejón	2
Cintruénigo	1
Cizur Menor	4
Cordova	1
Corella	4
Egüés (Ripagina)	1
Estella	3
Huarte	13
Mutilva	6
Noain	15
Orkoien	16
Ororbia	1
Pamplona	257
Sarriguren	53
Tafalla	1
Tudela	11
Villava	12
Zizur Mayor	19
TOTAL	553

92,5% de los propietarios lo recomienda



114 SUBVENCIONES CONCEDIDAS = 152.878,32 euros

- **Mayores deducciones fiscales arrendamiento:**
 - **2017:**
15% → máx. 1.200 euros anuales
 - **2018:**
20% → máx. 1.500 euros anuales
jóvenes (hasta 30 años)
monoparentales
- **Beneficios fiscales propietarios Bolsa de alquiler:**
 - **2018:**
 - Sin retención del 19%
 - Subsiste reducción del 40% sobre rendimientos



Fondo Foral de vivienda destinado a familias que han sufrido desahucios o de especial vulnerabilidad

Fondo foral de vivienda social: Incremento del 92,7%

- 2015: 55 viviendas
- 2016: 95 viviendas
- 2017: 106 viviendas
- 2018: otras 7 viviendas en tramitación.

299 personas beneficiadas

Subvenciones ayuntamientos por rehabilitación de viviendas para arrendamiento

- 69 viviendas rehabilitadas. Subvención de 508.390 euros.
(60 viviendas en Pamplona (379.215,47€), 5 en Burlada, 2 en Tudela, 1 en Ansoain y 1 en Garaioa (9 viviendas, 129.175,14€))

Adecuación de locales para vivienda

- Obras de adecuación de tres locales para vivienda social.

2017

HOUSING FIRST (Programa dirigido a facilitar vivienda las personas sin techo)

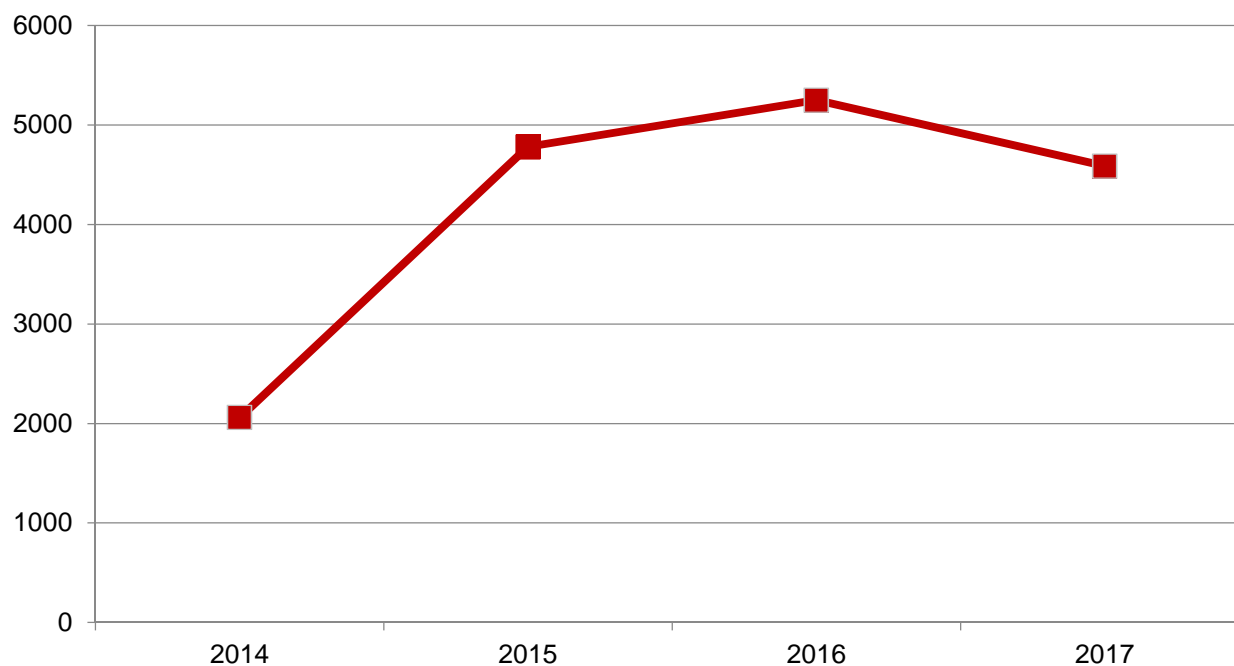
Tras la primera experiencia piloto realizada y valorada positivamente, impulso a la captación de nuevas viviendas para la extensión del programa

Subvenciones a unidades familiares monoparentales en situación de hacinamiento. 17 familias beneficiarias en 2017.

Se duplican las ayudas de emergencia y extraordinarias para gastos de vivienda y/o suministros básicos, como prevención de desahucios y pobreza energética.

Se duplican las ayudas sociales para el pago de gastos de vivienda

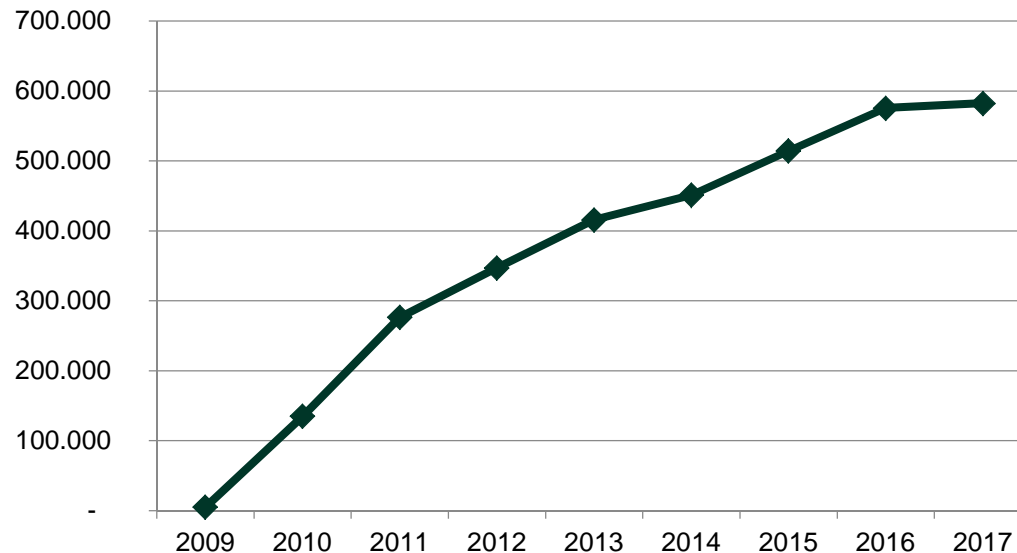
Número de ayudas extraordinarias y de emergencia destinadas a pagos relacionados con la vivienda 2014-2017



* 2017: Pese a tener el mismo presupuesto, la mejora en la RG hace disminuir las ayudas de emergencia

Vivienda de Alquiler de Integración Social (VAIS)

Inversión Social en VAIS

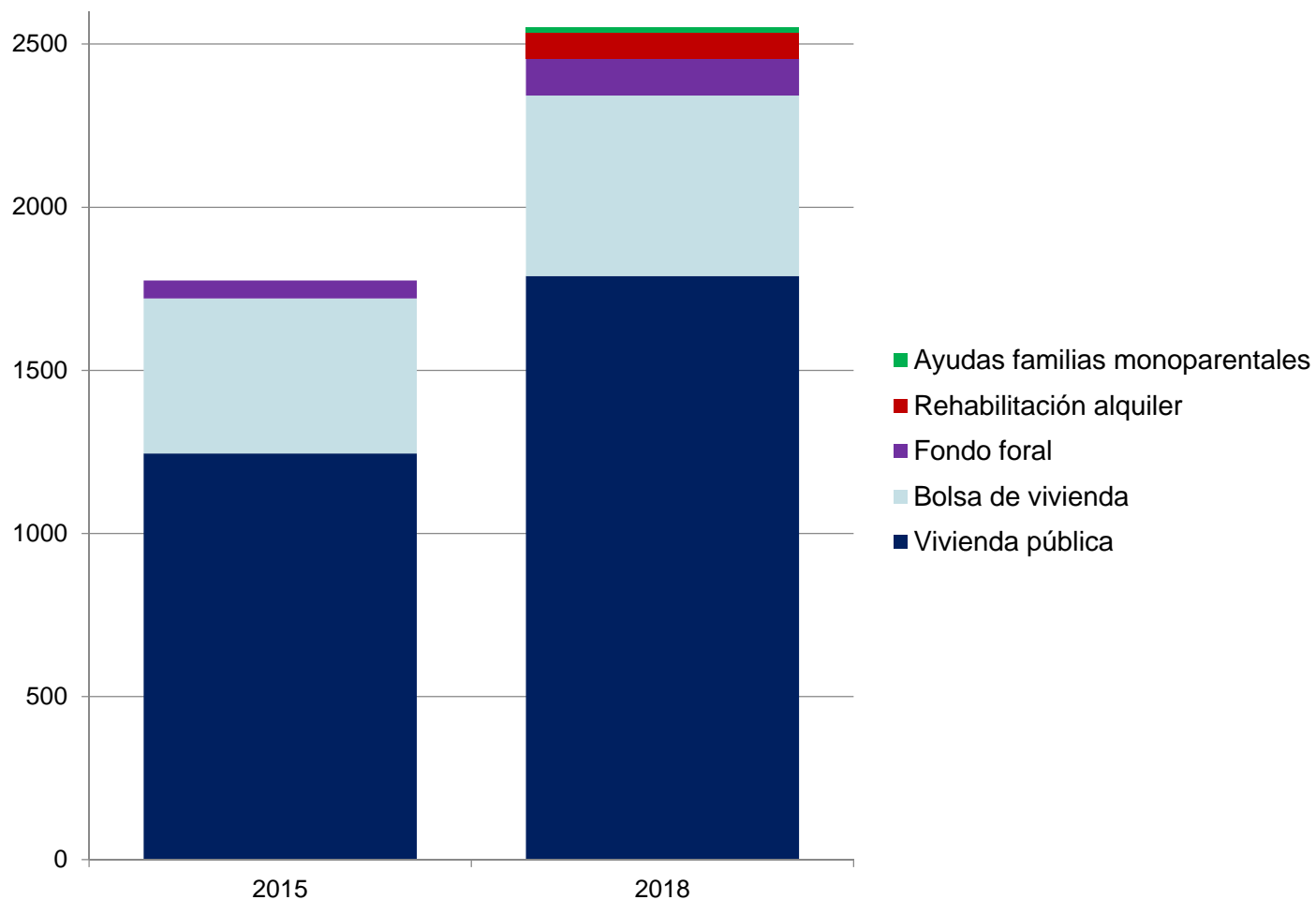


2018

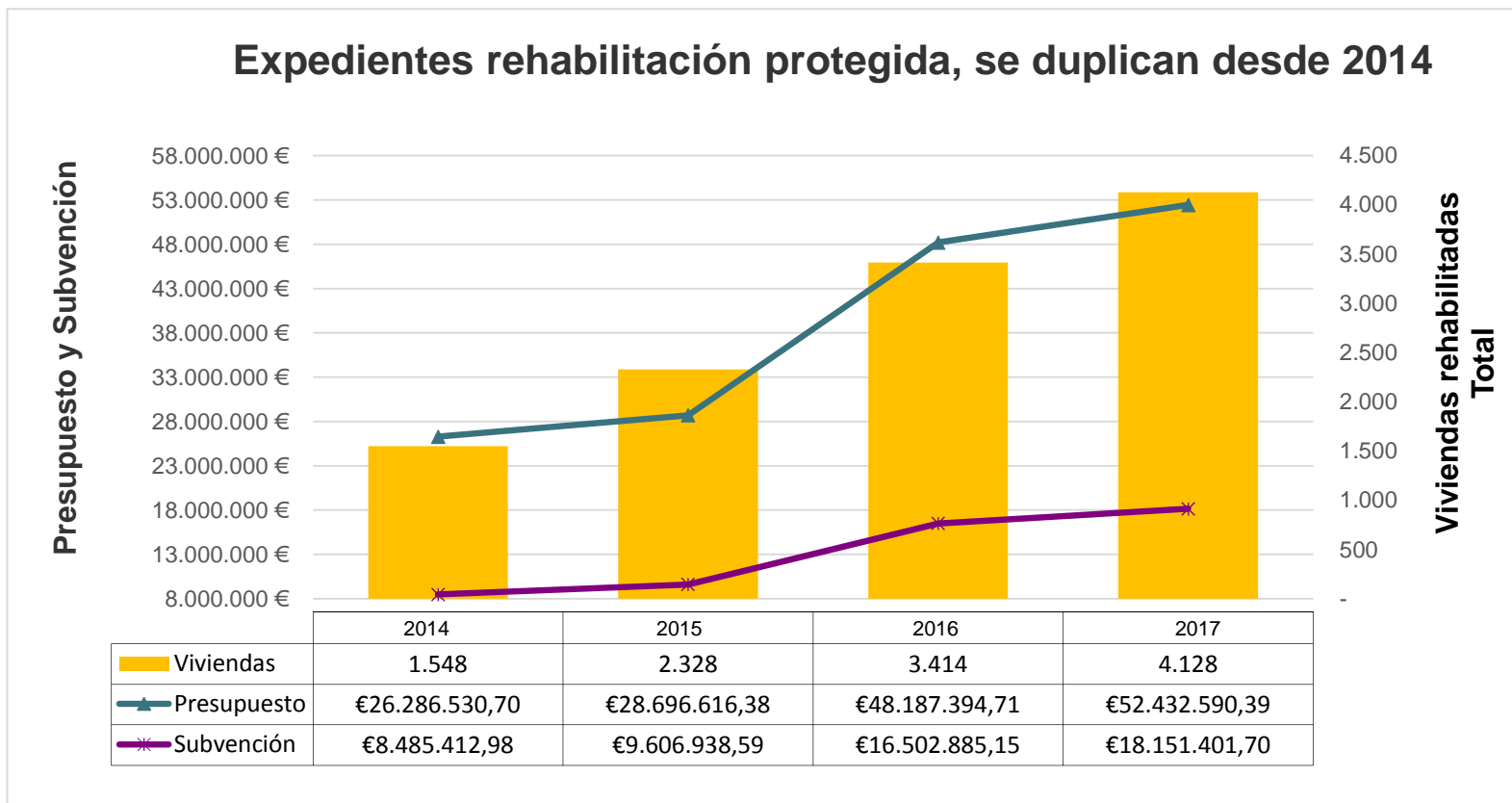
Nueva convocatoria de Vivienda de Alquiler de Integración Social:

- Acceso a mercado libre en condiciones VPO.
- Subvención: 90% renta, 75% el segundo año.

Efectos del conjunto de actuaciones realizadas o iniciadas en alquiler de vivienda pública y bolsa de vivienda



Rehabilitación: mejora del parque existente de vivienda



Eficiencia energética (más viviendas, nuevas actuaciones)

Rebaja presupuesto protegible mínimo (de 6.000 a 2.000 €)

Conclusiones y reflexiones para el futuro

- Cambio de modelo orientado a priorizar la promoción de vivienda en alquiler y la rehabilitación, los incentivos para el uso social de la vivienda vacía y el impulso a nuevas formas de tenencia.
- Necesidad de una apuesta sostenida a medio plazo, que exige, como hemos visto, coordinar muchos y variados instrumentos y programas para atender la diversidad de la demanda y las situaciones sociales.
- Las políticas de vivienda son costosas tanto en términos económicos como en el tiempo necesario para proveer el derecho. Necesidad nuevamente de apuestas a corto, medio y largo plazo.
- La movilización de vivienda vacía no es la solución “mágica” pero si es un instrumento fundamental: rebaja costes, es más inmediata, es más sostenible ambientalmente (fuerte impulso a los incentivos, carencia de instrumentos legales para los punitivos).
- Necesidad de dotarse de un amplio parque de vivienda en alquiler social y asequible para garantizar efectivamente el derecho a la vivienda, con un peso importante del sector público.

Además del impulso al alquiler social por todas las vías posibles, para garantizar el derecho a la vivienda, es necesario:

- Impulso a nuevas formas de uso/tenencia; Nuevo modelo de cesión de uso, cohousing, etc.
- El rol de la VPO en compraventa:
 - Promoción pública de VPO en compraventa para clases medias-bajas trabajadoras al menor coste posible, siempre manteniendo la calidad.
- Impulso al alquiler privado a precios asequibles:
 - Sería deseable que el Gobierno de España impulsara una regulación de los precios máximos del alquiler privado.
 - En la medida en que tengamos un parque de VPO más amplio (adquirido mediante compra-venta) tenemos un mayor parque de vivienda privada en alquiler a precios asequibles, regulados por Ley Foral. (De las 56.000 viviendas construidas a lo largo de los años, hoy 31.653 tienen el precio limitado para el alquiler).
- En 2018 nuevo plan de vivienda y propuesta para la garantía del derecho subjetivo a la vivienda.



www.vivienda.navarra.es

MUCHAS GRACIAS - ESKERRIK ASKO