



OBSERVATORIO DE LA
REALIDAD SOCIAL
ERREALITATE SOZIALAREN
BEHATOKIA

II Informe sobre la vivienda en Navarra

Colección Informes Anuales del Observatorio

junio 2019/2019ko ekaina

ÍNDICE

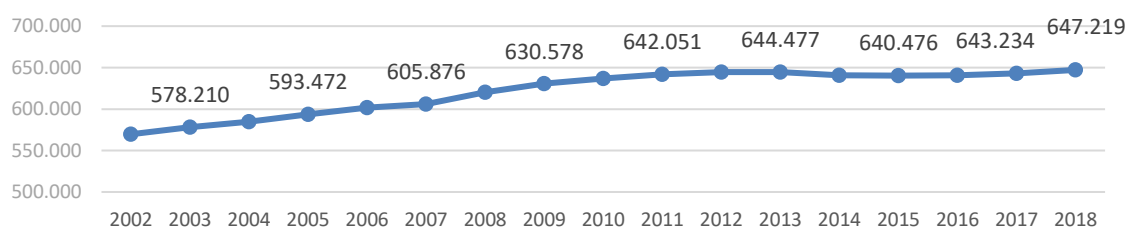
1. Contexto Socioeconómico	3
2. Evolución del parque de viviendas y de la importancia del parque de vivienda protegida	8
2.1.- La evolución del parque de vivienda en Navarra	8
2.1.1. Parque de viviendas a 31 de Marzo de 2019 y dinámicas más recientes .	8
2.1.2. El stock de vivienda nueva sin vender.....	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. Características de la demanda de vivienda protegida	26
3.2.- El acceso a la vivienda protegida	28
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	36
4.3.- El mercado de alquiler en Navarra: principales indicadores	41
5. Evolución del mercado hipotecario y los niveles de esfuerzo financiero y de endeudamiento de los hogares	47
5.1.- El mercado hipotecario en Navarra y en el Estado.....	47
5.2.- El esfuerzo financiero de los hogares navarros para el pago de las hipotecas	49
6. El impacto social de la crisis del 2008.....	51
7. La actividad de Rehabilitación del parque de edificios y viviendas	56
7.1.- La actividad de rehabilitación protegida	56
7.2.- Análisis de la actividad de rehabilitación protegida en Navarra y España	58
7.3.- Las necesidades de rehabilitación detectadas a través de los Informes de Evaluación de Edificios (IEE)	60
8. Conclusiones y tendencias.....	64
9. Anexo. Índices de tablas y gráficos	71
9.1.- Índice de Tablas	71
9.2.- Índice de Gráficos	72

1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

En 2018 la población de Navarra ha experimentado un ligero incremento que viene a dar continuidad a la tendencia que se advierte desde 2002.

Durante 2018 la población navarra se ha incrementado en cerca de 4.000 personas respecto a 2017, lo que supone un aumento del 0,6%. De este modo, se mantiene la tendencia creciente de los últimos 16 años, tan solo interrumpida en 2014 y 2015

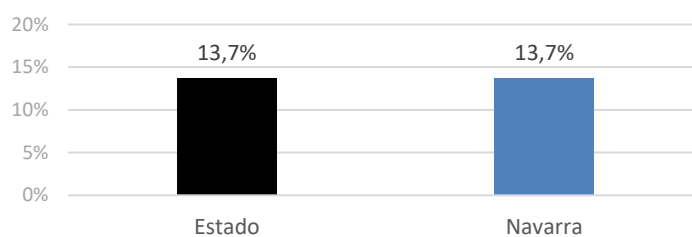
Gráfico 1: Población en Navarra. 2002-2018



Fuente: Instituto de Estadística de Navarra

Desde una perspectiva temporal más amplia, la Comunidad Foral de Navarra ha ganado 77.500 habitantes desde 2002, lo que en términos porcentuales supone un incremento poblacional del 13,7%. Esta tasa de crecimiento resulta similar a la observada en el conjunto de España en el mismo período.

Gráfico 2: Tasa de incremento de la población en Navarra y el Estado. 2002-2018



Fuente: Instituto de Estadística de Navarra e INE

En 2018 también se ha incrementado ligeramente el número de hogares (900 hogares más, lo que supone un incremento del 0,4%) mientras que el tamaño medio de los hogares se mantiene estable.

En 2018 la Encuesta Continua de Hogares del INE indica que en Navarra se contabilizan un total de 256.400 hogares. De esta forma, el número total de hogares en Navarra aumentó un 0,4% en 2018 y se ha incrementado un 2,5% en los 5 últimos años, lo que supone 6.200 nuevos hogares respecto a 2013.

Uno de cada cuatro hogares navarros está habitado por una sola persona, y más de la mitad de los hogares no supera los dos miembros.

Un total de 68.600 hogares (el 26,8%) son hogares formados por una sola persona, siendo cada vez mayor el peso relativo de este tipo de hogares con las implicaciones que supone para las políticas sociales y de vivienda para los próximos años. Los hogares con uno y dos miembros, que ya suponen en 2018 el 56,4% del total de los hogares navarros. Solamente 14.900 hogares (el 5,8% del total) tiene 5 o más miembros.

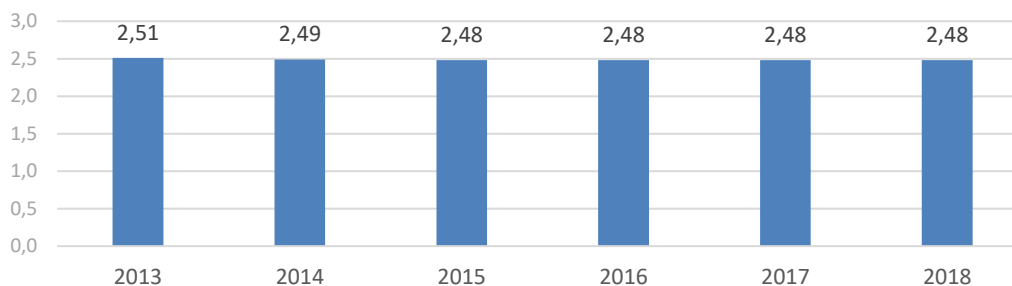
Tabla 1: Evolución del tamaño de los hogares de Navarra. 2013-2018

	2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	Total	%	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%	68.600	26,8%
2 personas	74.400	29,7%	75.100	29,8%	75.500	29,9%	75.700	29,8%	75.800	29,7%	76.000	29,6%
3 personas	50.200	20,1%	50.000	19,9%	49.800	19,7%	49.800	19,6%	50.000	19,6%	49.900	19,5%
4 personas	46.800	18,7%	46.400	18,4%	46.200	18,3%	46.300	18,2%	46.600	18,2%	46.900	18,3%
5 personas	11.000	4,4%	10.900	4,3%	10.900	4,3%	10.800	4,2%	11.600	4,5%	11.400	4,4%
6 personas o más	3.600	1,4%	3.300	1,3%	3.100	1,2%	3.300	1,3%	2.900	1,1%	3.500	1,4%
Total	250.200	100%	251.800	100%	252.900	100%	254.300	100%	255.500	100%	256.400	100%

Fuente: Encuesta continua de Hogares. INE.

En todo caso, el tamaño medio de los hogares apenas ha variado desde 2015, se sitúa en un promedio de 2,48 personas por hogar, nivel muy semejante al observado en el conjunto de España (2,5 personas/hogar).

Gráfico 3: Dimensión media de los hogares navarros (personas por hogar) en 2013-2018



Fuente: Encuesta continua de Hogares. INE.

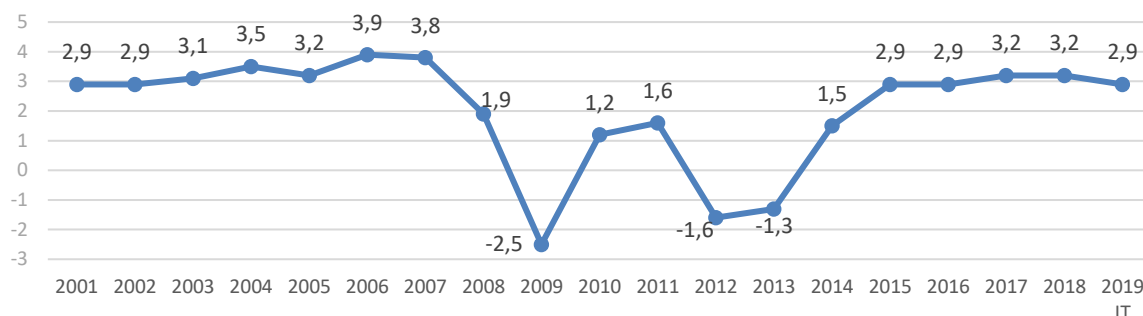
La economía navarra mantiene en 2018 un fuerte ritmo de crecimiento (+3,2%), mostrándose como una de las economías más dinámicas en el ámbito estatal e internacional.

La economía navarra ha logrado mantener en 2018 una tasa de crecimiento idéntica a la del ejercicio anterior (3,2%), superando las tasas de crecimiento de las economías más relevantes de su entorno.

Este notable crecimiento del PIB navarro contrasta con las economías de otras CC.AA. que muestran en 2018 ciertos signos de desaceleración, así como con las economías de los Estados más importantes de la UE, donde se registran tasas de crecimiento significativamente inferiores a las de 2017. De este modo, la tasa de crecimiento del PIB estatal se reduce en 2018 hasta el 2,5% en 2018, cinco décimas menos que la tasa de crecimiento del 3,0% del ejercicio 2017. La zona Euro crece en 2018 un 1,8% en 2018, claramente por debajo del +2,3% de 2017.

De este modo, en el primer trimestre de 2019 la economía navarra sigue creciendo a buen ritmo, de forma que se registra un notable aumento del PIB que alcanza una tasa del 2,9% interanual, tres décimas menor a la observada en 2017 y 2018.

Gráfico 4: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2018 y primer trimestre de 2019



Fuente: Cuentas económicas trimestrales, IEN.

El análisis del crecimiento sectorial en 2018 pone de manifiesto el tirón del sector terciario que crece el 4,1%, muy por encima del conjunto de la economía navarra y duplica la tasa de crecimiento del sector industrial (+2,0%).

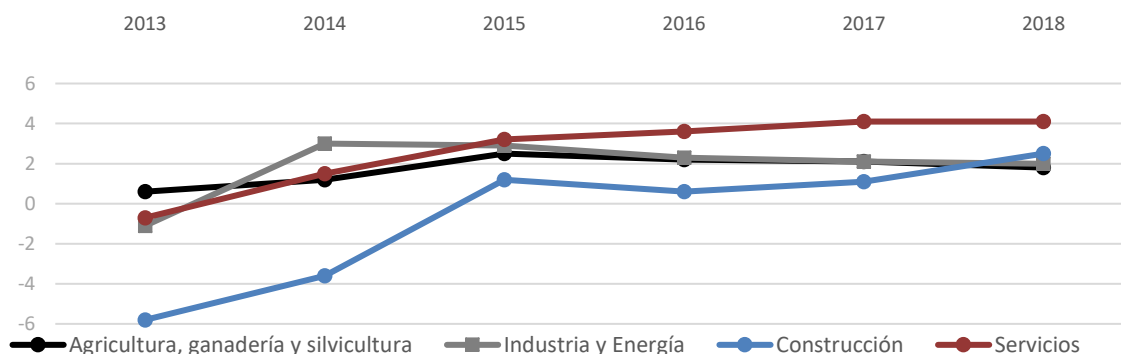
Tabla 2: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2018

	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	1,8	2,0	2,5	4,1	3,2

Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra. IEN

Por su parte, el sector de la construcción experimenta una mejora significativa respecto a 2017. Crece a una tasa del 2,5% anual en 2018, por encima del 1,1% de 2017. En todo caso, esta tasa de crecimiento es notablemente inferior a la observada en el conjunto del Estado donde el sector de la construcción experimentó un crecimiento del 6% anual en 2018.

Gráfico 5: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2018



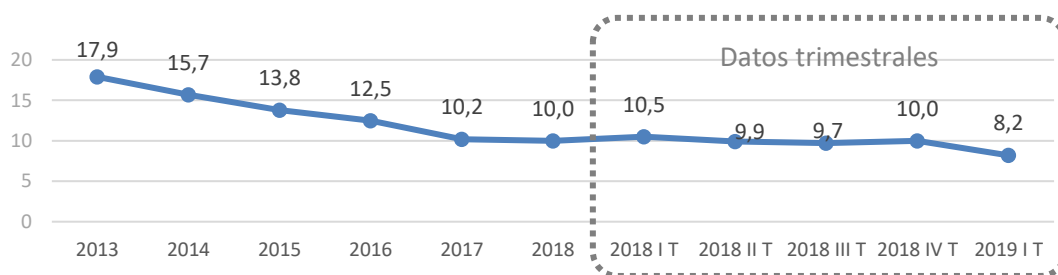
Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra. IEN

En el primer trimestre de 2019 la tasa de desempleo se sitúa en el 8,2%, lo que supone una reducción cercana a diez puntos porcentuales respecto al máximo alcanzado en 2013 (17,9%).

Desde 2013 el mercado de trabajo navarro ha mejorado de forma muy significativa. La tasa de paro se ha reducido a menos de la mitad desde el 17,9% en 2013 al 8,2% en el primer trimestre de 2019.

El proceso de desaceleración económica que se empieza a vislumbrar desde mediados de 2018 en las principales economías de la UE y otros factores de incertidumbre de la economía global (Brexit, negociaciones comerciales China-EEUU; etc.) pudieran dificultar que continuara esta tendencia positiva durante 2019 y 2020. En todo caso, el fuerte crecimiento de la economía navarra parece permitir esperar que, al menos en 2019, se mantenga una evolución positiva del empleo en Navarra.

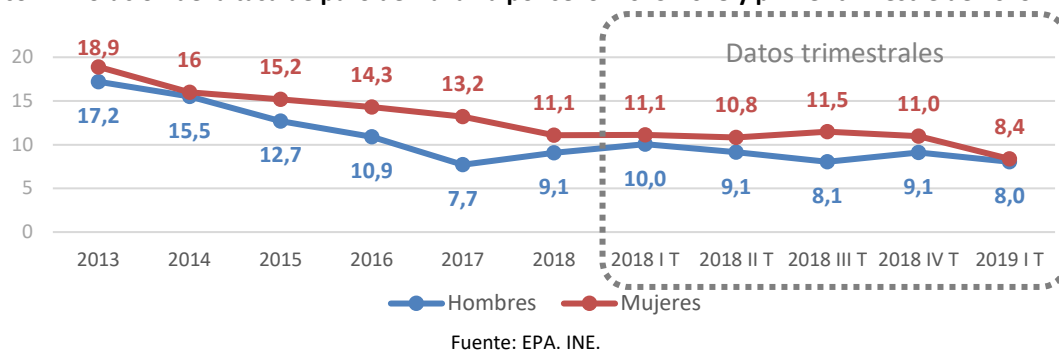
Gráfico 6: Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2018 y primer trimestre de 2019



Fuente: EPA. INE.

El diferencial de la tasa de desempleo entre hombres y mujeres, tradicionalmente favorable a la población activa masculina también ha evolucionado positivamente en 2018. Este diferencial se reduce desde 5,5 puntos porcentuales en 2017 a 2 puntos porcentuales en 2018. En el primer trimestre de 2019 el diferencial registra el mínimo histórico, situándose en cuatro décimas la diferencia entre la tasa de desempleo de los hombres (8%) y de las mujeres (8,4%).

Gráfico 7: Evolución de la tasa de paro de Navarra por sexo. 2013-2018 y primer trimestre de 2019



El empleo del sector de la construcción navarro ha crecido con fuerza (+19,5%) respecto a 2017 hasta 17.800 personas ocupadas...

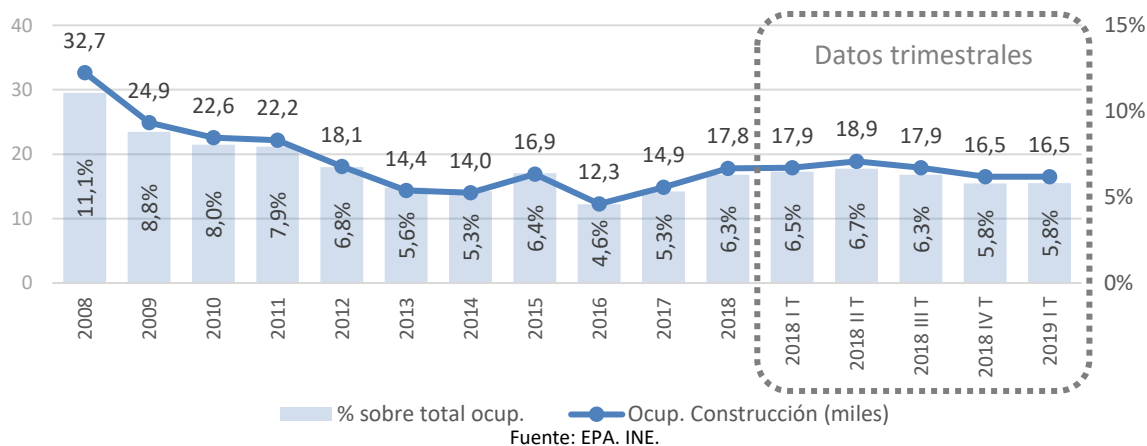
Por lo que concierne específicamente al empleo del sector de la construcción navarro, se advierte en 2018 una mejora considerable. La población ocupada se ha incrementado en 2.900 personas (+19,5%) hasta registrarse 17.800 personas ocupadas durante 2018, lo que representa el 6,3% del total de la población ocupada de Navarra.

En todo caso, durante los diversos trimestres de 2018 se advierte una tendencia menos favorable, de forma que el peso relativo del empleo del sector sobre la población ocupada se reduce hasta el 5,8% conforme ha avanzado el año.

...aunque apenas alcanza a suponer la mitad del empleo que generaba el sector en 2008, antes del comienzo de la recesión (32.700 empleos).

En cualquier caso, la reactivación del sector de la construcción navarro no está resultando de suficiente entidad como para recuperar el nivel de empleo previo a la recesión. Así, en 2008 se contabilizaban 32.700 empleos en el sector de la construcción navarro, casi el doble que el registro de 2018.

Gráfico 8: Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008-2019 (primer trimestre)



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

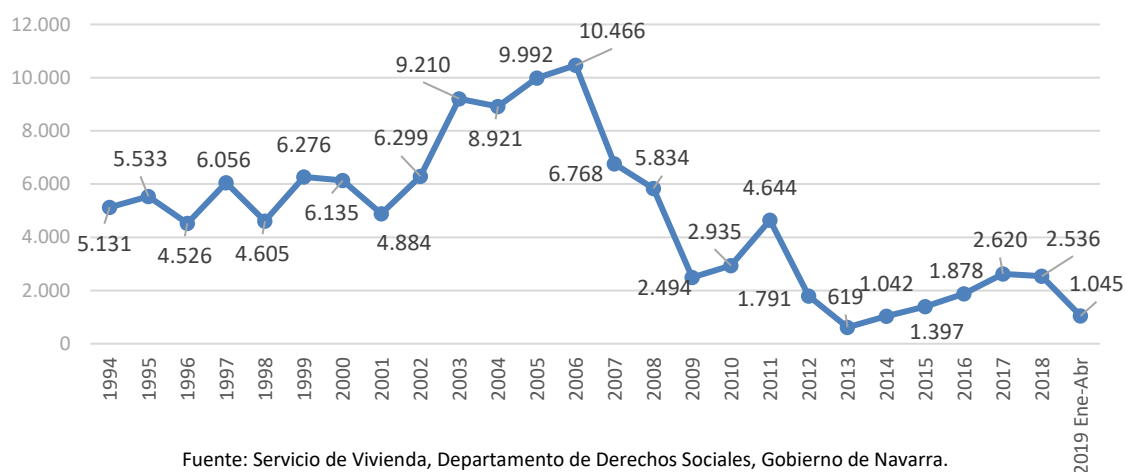
2.1.- LA EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDA EN NAVARRA

2.1.1. PARQUE DE VIVIENDAS A 31 DE MARZO DE 2019 Y DINÁMICAS MÁS RECIENTES

En 2018 se han iniciado en Navarra un total de 2.536 viviendas, lo que supone la primera caída anual desde 2013...

En 2018 se ha iniciado la construcción de un total de 2.536 viviendas en Navarra, lo que representa un decremento moderado del 3,2% respecto a 2017. Esta supone un cambio respecto a la tendencia creciente que se observaba desde 2013 a 2017 con incrementos anuales continuos del número de viviendas iniciadas en esos cinco años.

Gráfico 9: Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2019 (primer cuatrimestre)



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

La notable disminución en el ritmo de edificación de vivienda protegida en 2018 (-57%) es la que explica esta ralentización en el número de viviendas iniciadas.

En 2018 se iniciaron 366 viviendas protegidas, lo que supone un fuerte descenso (-57,1%) respecto a 2017. Para entender esta caída, se debe tenerse en cuenta que en 2017 se iniciaron 854 viviendas protegidas, el registro más elevado desde 2013.

Tabla 3: Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2019

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	207	159		366	2.170	2.536
2019 (1er cuatrimestre)	0	38		38	1.007	1.045

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

...en cambio, el número de viviendas libres iniciadas se incrementa un 22,9% en 2018, manteniendo la tendencia positiva que se registra desde 2014.

La promoción de vivienda libre continúa en 2018 la tendencia creciente observada desde 2014. En 2018 se han iniciado en Navarra un total de 2.171 viviendas, lo que supone un notable incremento interanual del 22,9% respecto a 2017. De este modo, desde 2014 se registran tasas de incremento positivas en el número de viviendas libres iniciadas.

Tabla 4: Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de incremento anual. 2007-2018

	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%
2018	-57,1%	22,9%	-3,2%

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

En el primer cuatrimestre de 2019 la actividad edificatoria se intensifica respecto a 2018, sustentada también en la promoción de vivienda libre.

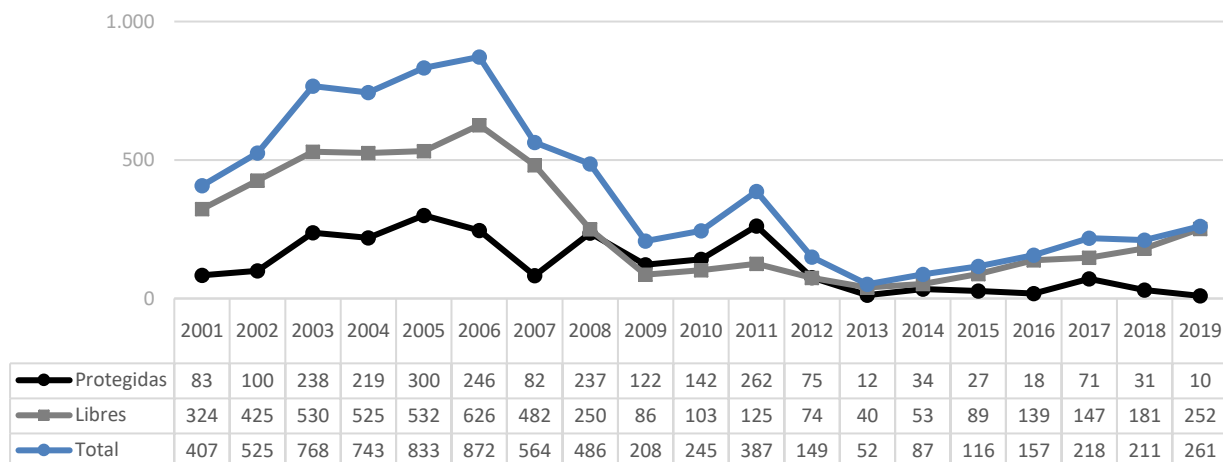
Durante los cuatro primeros meses de 2019, en Navarra se ha iniciado la construcción de 1.045 viviendas, un promedio de 261 viviendas/mes, lo que supone un incremento de la actividad edificatoria registrada en 2018 del 23,7%, cuando el promedio mensual de viviendas iniciadas fue de 211 unidades.

De continuar este ritmo de edificación de vivienda durante todo el ejercicio 2019 se podría superar la cota de 3.000 viviendas/año, la más elevada desde 2008 a excepción del ejercicio 2011.

El nivel mensual de promoción de vivienda protegida continúa en una dinámica descendente, con un promedio de 10 viviendas iniciadas al mes en este primer cuatrimestre de 2019, frente a las 31 viviendas/mes que se registraron en 2018.

La vivienda libre, por el contrario, mantiene la tendencia ascendente, con 1.007 viviendas iniciadas en estos cuatro primeros meses, que promedian 252 viviendas al mes, lo que viene a suponer cerca de 70 viviendas/mes adicionales respecto a la media mensual de 2018 (un 39,2% más), cuando el ritmo de promoción de vivienda libre fue de 181 unidades al mes.

Gráfico 10: Promedio mensual de viviendas iniciadas según el tipo de vivienda. 2001-2019 (primer cuatrimestre)



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. 2002-2019 (primer cuatrimestre)

	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	-18,1%	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	-57,1%	22,9%	-3,2%
2019	-68,9%	39,2%	23,7%

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

En 2018 la cifra total de viviendas terminadas se incrementa en un 14,9% dando continuidad a la tendencia positiva que dio comienzo en 2017 tras cinco años de decrementos.

En 2018 se terminaron 1.484 viviendas en Navarra, lo que supone un incremento del 14,9% respecto a 2017, de forma que se mantiene la tendencia positiva que dio comienzo en 2017 tras cinco años consecutivos de caídas.

El número de viviendas protegidas terminadas se duplica en 2018 respecto a 2017.

Asimismo, el análisis de la evolución de las viviendas terminadas durante 2018 ofrece una visión más positiva para la edificación de vivienda protegida que el observado en el caso de las viviendas iniciadas. En 2018 el número de viviendas protegidas terminadas se incrementa en un 115,9% respecto a 2017 (263 viviendas protegidas adicionales) hasta alcanzar las 490 unidades.

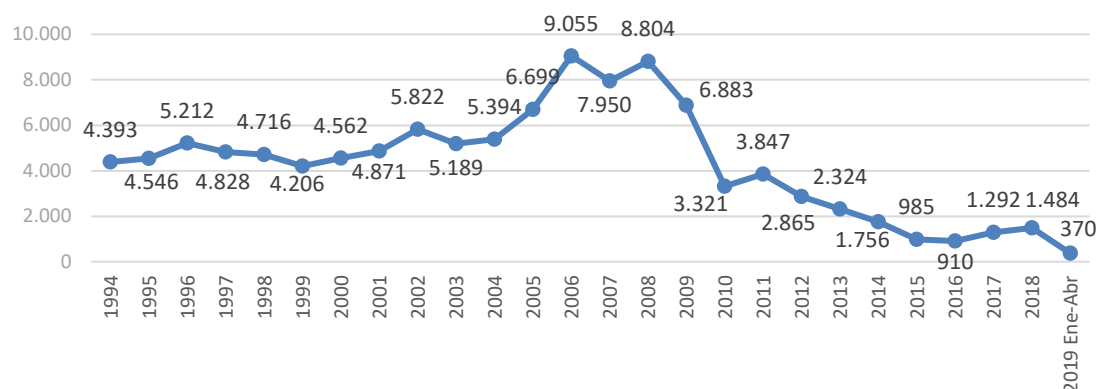
Tabla 6: Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2019 (primer cuatrimestre)

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	415	75		490	994	1.484
2019 (primer cuatrimestre)	24	17		41	329	370

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

En cambio, el número de viviendas libres terminadas en 2018 desciende un 6,7%, pasando de las 1.065 unidades de 2017 a 994 viviendas en 2018. En cualquier caso, este dato no debe todavía considerarse un significativo cambio de tendencia, ya que el descenso es moderado, constituye el segundo registro más elevado desde 2013 y los incrementos de los años anteriores en el número de viviendas libres iniciadas hacen prever que las viviendas terminadas también crezcan en los próximos años.

Gráfico 11: Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2019 (primer cuatrimestre)



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

Tabla 7: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de incremento anual. 2008-2018

	Protegidas	Libres	Total
2008	59,2%	-4,3%	10,7%
2009	0,6%	-33,4%	-21,8%
2010	-47,4%	-55,1%	-51,7%
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%	-24,5%
2015	-63,5%	-5,3%	-43,9%
2016	-18,1%	0,2%	-7,7%
2017	-34,8%	89,7%	42,1%
2018	115,9%	-6,7%	14,9%

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

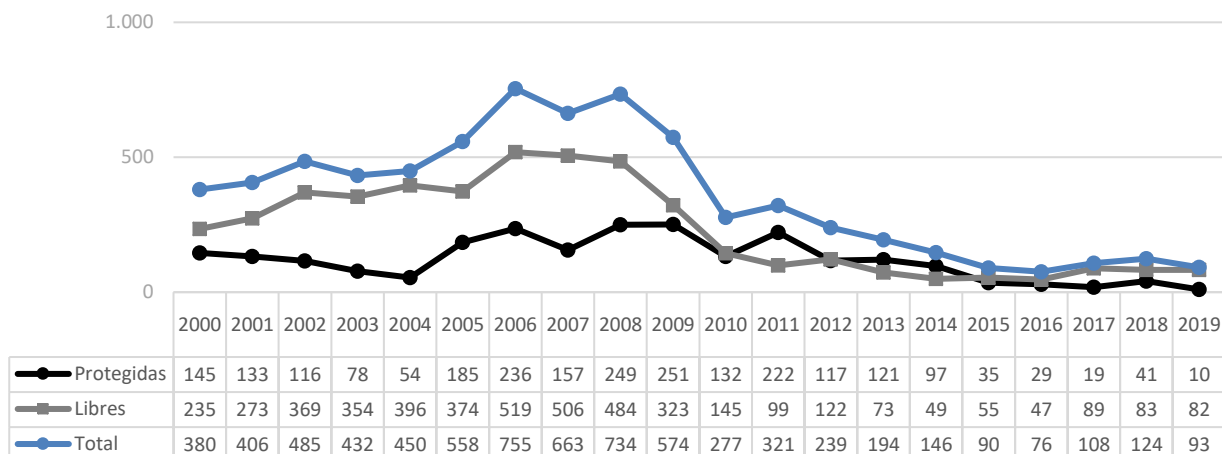
En el primer cuatrimestre de 2019 se observa una desaceleración en el ritmo mensual de viviendas terminadas, dado que se reduce en un 25,2%.

Durante el primer cuatrimestre de 2019 se han terminado un total de 370 viviendas en Navarra, lo que supone un promedio de 93 viviendas al mes, de modo que se registra una desaceleración en este comienzo del 2019 del 25,2% respecto al ritmo mensual de 2018.

En el caso de la vivienda libre, este promedio mensual apenas varía en estos primeros meses de 2019 respecto a 2018, terminándose una vivienda menos al mes con relación a 2018.

Sin embargo, el promedio mensual de viviendas protegidas terminadas en el primer cuatrimestre de 2019 se ha reducido considerablemente (-75,6%) pasando de 41 viviendas protegidas terminadas/mes en 2018 a un promedio de 10 viviendas en el comienzo de 2019.

Gráfico 12: Promedio mensual de viviendas terminadas. 2000-2019 (Primer cuatrimestre)



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

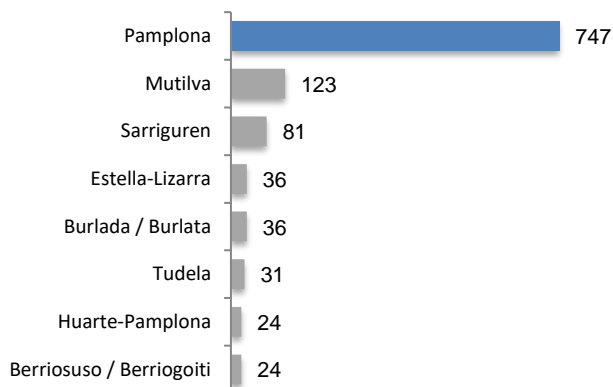
Tabla 8: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de incremento del promedio mensual

Año	Total protegidas	Libres	Total
2001	-8,6%	16,4%	6,8%
2002	-12,8%	35,2%	19,5%
2003	-32,5%	-4,1%	-10,9%
2004	-31,2%	11,7%	4,0%
2005	242,9%	-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%	-51,7%
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%	-24,5%
2015	-63,5%	-5,3%	-43,9%
2016	-18,1%	0,2%	-7,7%
2017	-34,8%	89,7%	42,1%
2018	115,9%	-6,7%	14,9%
2019	-75,6%	-0,7%	-25,2%

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

En lógica con la distribución poblacional, la actividad edificatoria se ha concentrado en Pamplona y su área metropolitana, así como en algunos de los municipios de mayor población. Concretamente, tres de cada cuatro viviendas terminadas en 2018 (74,3%) se ubican en alguno de los ocho municipios con mayor actividad edificatoria en este año, que son además los únicos que contabilizaron más de 20 viviendas terminadas en el año.

Gráfico 13: Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2018



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

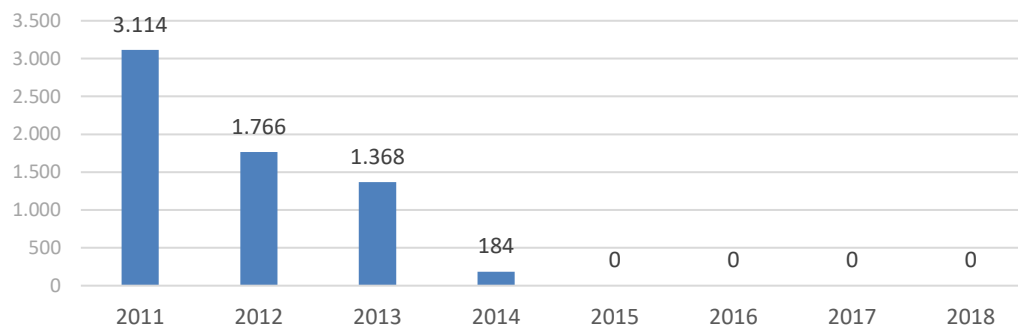
2.1.2. EL STOCK DE VIVIENDA NUEVA SIN VENDER

El análisis de la incidencia de la vivienda vacía resulta complejo dado que, al menos, hasta la puesta en marcha del Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra previsto para 2019, resulta complicado disponer de información cuantitativa actualizada y periódica que permita ofrecer una imagen fiel de la misma, aunque una estimación realizada a partir de la Encuesta de Vivienda de 2016, así como de los datos de viviendas propiedad de no residentes y personas jurídicas que cifra en torno a 13.000 las viviendas deshabitadas en Navarra.

Los datos sobre el stock de vivienda nueva sin vender que publica el Ministerio de Fomento desde 2011, indican que en Navarra el stock de vivienda vacía se circunscribe exclusivamente al ámbito de la vivienda usada.

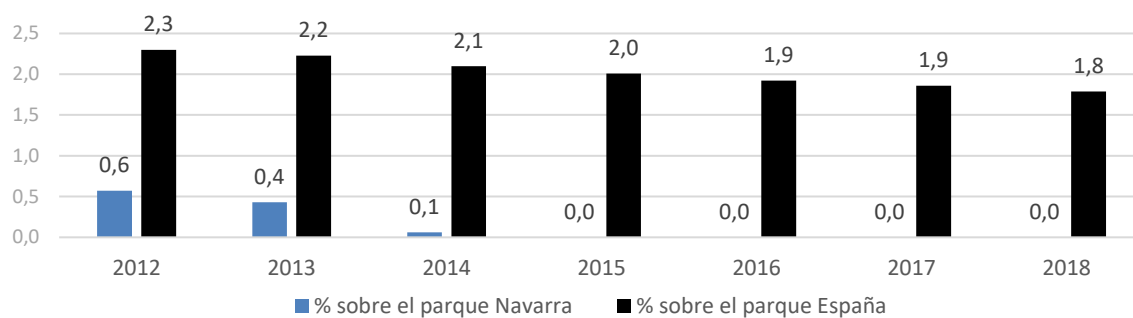
Según los datos de esta estadística, en 2015 desaparece el stock de vivienda nueva en Navarra y la Comunidad Foral es, junto con Extremadura y Cantabria, una de las tres CCAA que no disponen de stock de vivienda nueva sin vender a finales de 2018.

Gráfico 14: Stock de vivienda nueva sin vender en Navarra 2011-2018



Fuente: Ministerio de Fomento

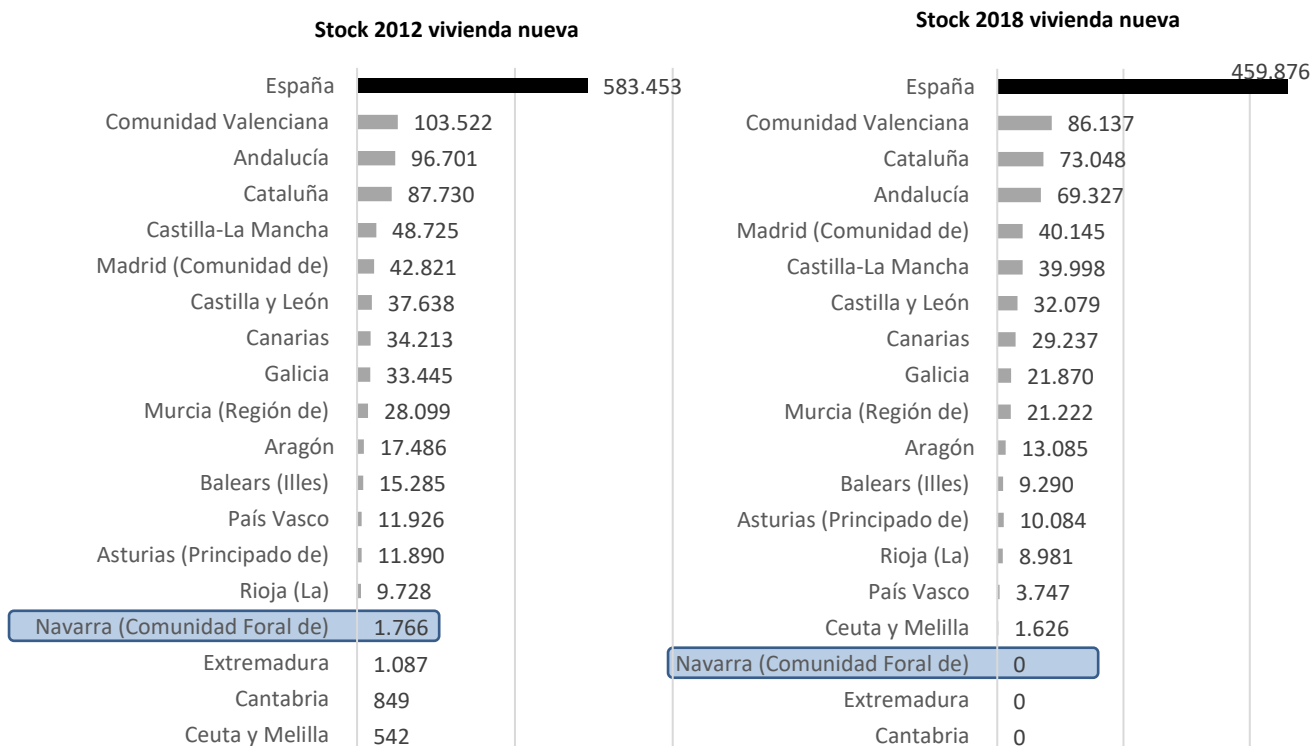
Gráfico 15: Peso relativo del stock de vivienda nueva sin vender. Navarra vs Estado 2012-2018



Fuente: Ministerio de Fomento

Aunque a nivel estatal se constata una tendencia a la reducción de este stock, en algunas comunidades el stock de vivienda nueva sin vender es significativo y supera el 3% del parque de vivienda en La Rioja o Castilla-La Mancha, mientras que en el conjunto del Estado supone el 1,79% del parque de vivienda estatal con 459.876 viviendas en 2018.

Gráfico 16: Distribución del stock de vivienda nueva sin vender en España. 2012-2018



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

A 1 de enero de 2019 se contabilizan 56.365 viviendas protegidas en Navarra, de las cuales más de la mitad (53,4%) tiene un precio de venta limitado.

El parque de vivienda protegida de la Comunidad Foral de Navarra alcanza al comienzo de 2019 la cifra de 56.365 viviendas, de las cuales 30.119 viviendas disponen de un precio de venta limitado (el 53,4% del parque protegido).

Tabla 9: Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología, enero de 2019

	Viviendas totales		Viviendas con limitaciones precio	
	Num.	%	Num.	%
Libres, finaliza el régimen de protección	6.776	12,0%	0	0,0%
Protegidas, pero precio venta libre (han pasado más de 20 años)	17.152	30,4%	0	0,0%
Protegidas, pero sin precio venta libre (NO han pasado más de 20 años)	6.141	10,9%	6.141	20,4%
VPO, compra, 30 años de régimen	12.824	22,8%	12.824	42,6%
VPT, compra, 30 años de régimen	5.846	10,4%	5.846	19,4%
VPT, libres	2.318	4,1%	0	0,0%
Alquiler	4.926	8,7%	4.926	16,4%
Viviendas Precio pactado	382	0,7%	382	1,3%
Total	56.365	100,0%	30.119	100,0%

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

Tres de cada cuatro viviendas protegidas de precio limitado se ubican en la comarca de Pamplona (75,4%). Le sigue, en orden de importancia, la comarca de Tudela, en cuyos municipios se concentra el 12,9% de este parque de viviendas protegidas de precio limitado. La relevancia del resto de comarcas en cuanto a su peso relativo respecto al parque es notablemente inferior, con porcentajes por debajo del 3% en todos los casos.

Tabla 10: Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología, enero de 2019

Comarca	VPO	VPP	VPT	Total viviendas con precio limitado	%
COMARCA DE PAMPLONA	16.255	757	5714	22.726	75,5%
COMARCA DE TAFALLA	694		23	717	2,4%
RIBERA DE TUDELA	3.853		24	3.877	12,9%
RIBERA DEL EBRO	608			608	2,0%
TIERRA ESTELLA	629		40	669	2,2%
VALLES CANTABRICOS	389		43	432	1,4%
VALLES PIRENAICOS	113		1	114	0,4%
VALLES PRECANTABRICOS	498		24	522	1,7%
VALLES PREPIRENAICOS	445		9	454	1,5%
Total general	23.484	757	5.878	30.119	100,0%

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

Se contabilizan 4.926 viviendas protegidas en alquiler en Navarra a 1 de enero de 2019, el 16,4% del parque de viviendas protegidas a precio limitado.

A 1 de enero de 2019 se contabilizan 4.925 viviendas protegidas en alquiler en toda Navarra en sus diversas tipologías (alquiler, alquiler con opción de compra, alquiler joven, alquiler con opción de compra, apartamentos tutelados). El peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler se sitúa en el 16,4% del total de viviendas protegidas a precio limitado.

Aunque el grueso del parque de la vivienda protegida en alquiler (3.745 viviendas) se concentra en la comarca de Pamplona, de acuerdo con su mayor peso poblacional, resulta especialmente relevante el parque de vivienda protegida de la comarca de la Ribera de Tudela con 906 viviendas que suponen el 23,4% del parque protegido de esta comarca.

Tabla 11: Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler sobre el parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra. Enero de 2019

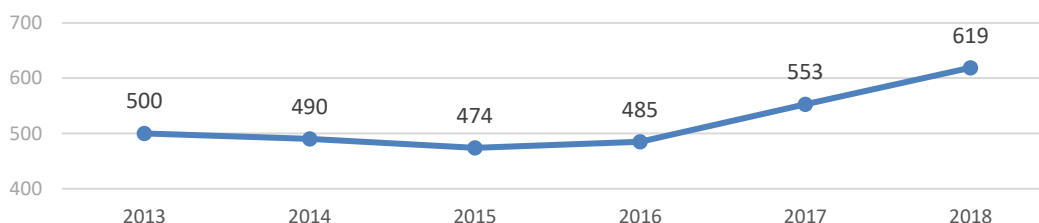
Comarca	Número de viviendas	% s/parque precio limitado
COMARCA DE PAMPLONA	3.745	16,5%
COMARCA DE TAFALLA	107	14,9%
RIBERA DE TUDELA	906	23,4%
RIBERA DEL EBRO	26	4,3%
TIERRA ESTELLA	4	0,6%
VALLES CANTABRICOS	21	4,9%
VALLES PIRENAICOS	5	4,4%
VALLES PRECANTABRICOS	68	13,0%
VALLES PREPIRENAICOS	44	9,7%
Total viviendas protegidas a precio limitado	4.926	16,4%

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

La Bolsa de Alquiler de Navarra crece en 2018, estando ya compuesta por 619 viviendas.

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 2018 ha continuado la tendencia al crecimiento de esta Bolsa de Viviendas, hasta alcanzar un total de 619 viviendas, 63 viviendas más que en 2017.

Gráfico 17: 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.

Nueve de cada diez viviendas que conforman la Bolsa de Alquiler se localiza en la comarca de Pamplona (574 viviendas). Adicionalmente, una treintena de viviendas de esta Bolsa se localizan en la comarca de Tudela, mientras que es más reducida la presencia de viviendas de la Bolsa en el resto de Navarra.

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

Comarca	Número de viviendas	%
COMARCA DE PAMPLONA	574	92,7%
COMARCA DE TAFALLA	4	0,6%
RIBERA DE TUDELA	30	4,8%
RIBERA DEL EBRO	0	0,0%
TIERRA ESTELLA	9	1,5%
VALLES CANTABRICOS	0	0,0%
VALLES PIRENAICOS	0	0,0%
VALLES PRECANTABRICOS	1	0,2%
VALLES PREPIRENAICOS	1	0,2%
Total	619	100,0%

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

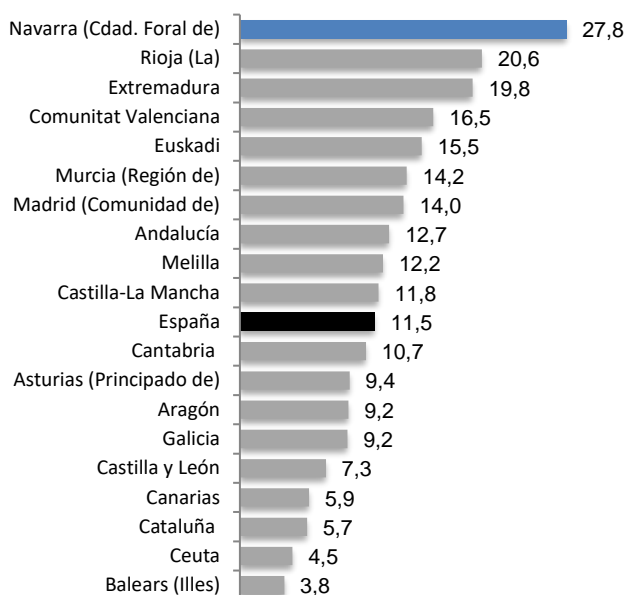
2.2.2. ANÁLISIS DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA Y EL ESTADO

Navarra lidera el ranking de CCAA de edificación de promoción de vivienda protegida hasta 2018, superando ampliamente al resto de CCAA en la ratio de viviendas promovidas por habitante...

La Comunidad Foral de Navarra se sitúa a la cabeza del conjunto de Comunidades Autónomas en lo que respecta al esfuerzo de promoción de vivienda protegida durante lo que llevamos de Siglo XXI. 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 2018.

Este esfuerzo de promoción de vivienda protegida se ha producido tanto en el período previo a la recesión (2000-2008), como en los difíciles años de la recesión y el comienzo de la reactivación económica. En el período previo a la recesión se alcanzaron a terminar 27,8 viviendas protegidas por cada mil habitantes en la Comunidad Foral de Navarra, esta ratio resulta 2,5 veces superior al promedio del Estado.

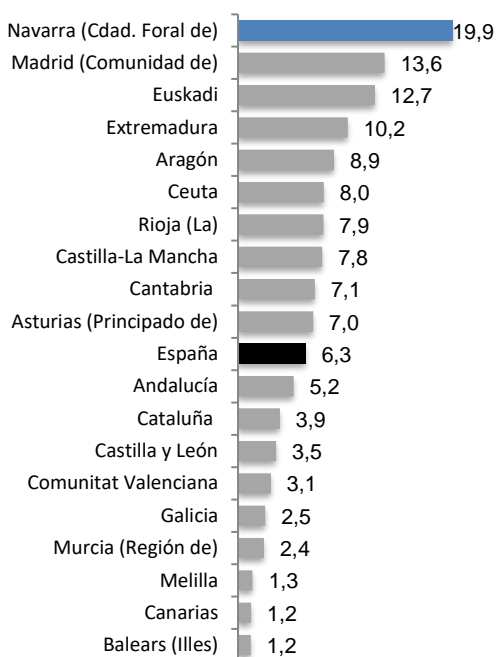
Gráfico 18: Viviendas Protegidas terminadas¹ por 1.000 habitantes. 2000-2008



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento e INE

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 2018 se han terminado casi 20 viviendas protegidas por cada 1.000 habitantes (19,9), el triple de la media nacional y el doble que el resto de CCAA a excepción de Madrid, Euskadi y Extremadura, que, en todo caso, presentan una ratio de promoción de vivienda protegida muy inferior a la navarra.

Gráfico 19: Viviendas Protegidas terminadas² por 1.000 habitantes. 2009-2018



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento e INE

¹ Número de calificaciones definitivas de los planes estatales y autonómicos

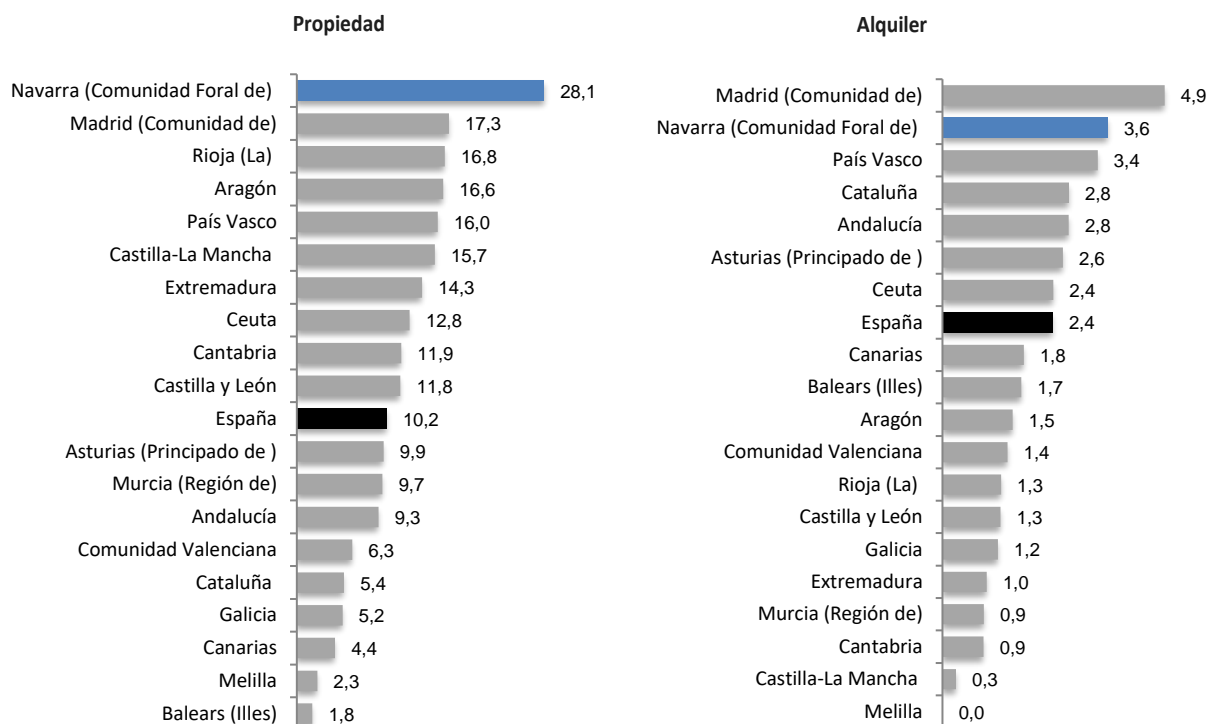
... en la promoción de vivienda en régimen de compra, Navarra lidera el ranking estatal en 2005-2017, situándose en segundo lugar en la promoción en régimen de alquiler protegido.

Navarra se sitúa también en el primer lugar del esfuerzo de promoción de vivienda protegida del conjunto del Estado en régimen de compra hasta 2017 (último año para el que el Ministerio de Fomento ha publicado los datos por régimen de acceso).

Entre 2005 y 2017 se habían iniciado 28,1 viviendas protegidas en régimen de compra por cada 1.000 habitantes en Navarra, muy por delante del resto de CCAA y 2,8 veces más que el promedio estatal.

En el caso de la ratio de viviendas promovidas en régimen de alquiler por cada 1.000 habitantes entre 2005 y 2017 Navarra se encuentra en segundo lugar en el ranking estatal, solamente superado por la Comunidad de Madrid. Navarra alcanza una ratio de 3,6 viviendas por 1.000 habitantes, 1,2 viviendas por 1.000 habitantes más que la media estatal en este período 2005-2017.

Gráfico 20: Viviendas protegidas iniciadas² por cada 1.000 habitantes según uso de la vivienda (viviendas protegidas por 1.000 habitantes). 2005-2017



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento e INE

² Número de calificaciones provisionales de los planes estatales y autonómicos

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

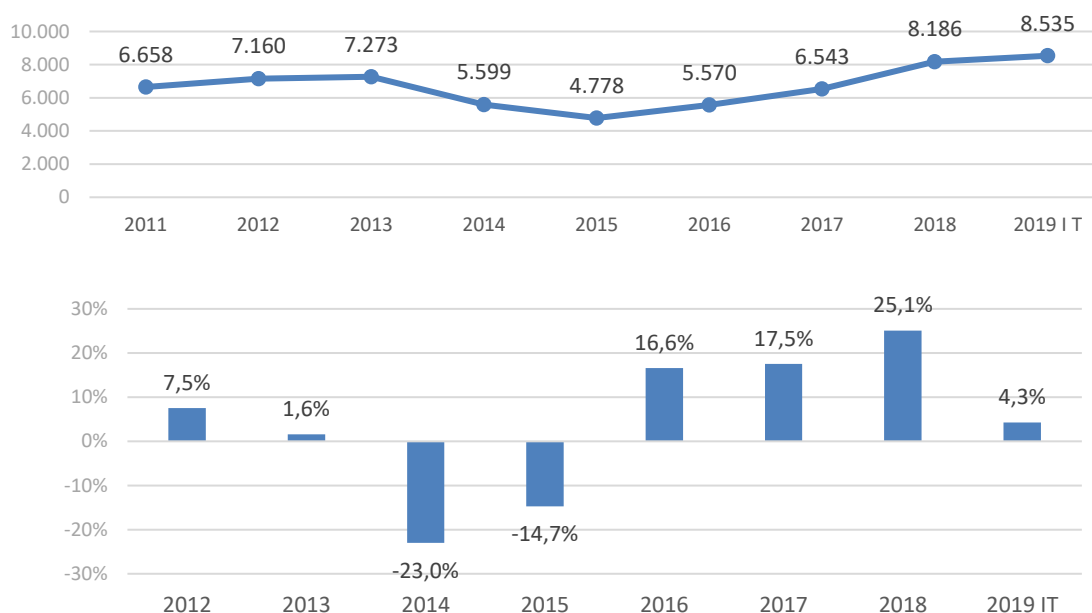
3.1.- LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA: EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

En 2018 y el comienzo de 2019 continúa aumentando con notable intensidad la demanda de vivienda protegida inscrita en el Censo de solicitantes de Navarra.

En 2018 el aumento de la demanda de vivienda protegida fue muy notable, de forma que el número de solicitantes creció hasta registrarse un total de 8.186 solicitudes, frente a 6.543 solicitudes en 2017, lo que representa un crecimiento del 25,1%, acelerándose el ritmo de crecimiento de la demanda que se viene observando a partir de 2015.

En el primer trimestre de 2019 se contabilizan un total de 8.535 solicitudes de vivienda protegida, lo que supone un aumento de 349 solicitudes durante el primer trimestre de 2019 (+4,3%), así como el registro más elevado de la serie histórica.

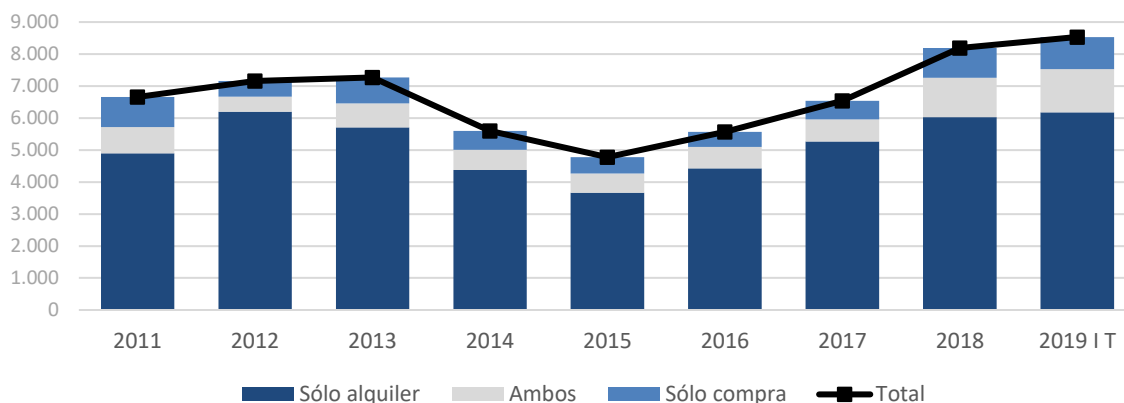
Gráfico 21: Evolución de la demanda de vivienda protegida. 2011-2019 (primer trimestre), total demandantes y tasas de variación



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

De este modo, en poco más de tres años el número de solicitudes se ha incrementado en un 78,6%, alcanzando los niveles de la serie histórica más elevados en 2018 y el comienzo de 2019.

Gráfico 22: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2019 (primer trimestre)



	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	6.025	1.237	924	8.186
2019 I T	6.180	1.345	1.010	8.535

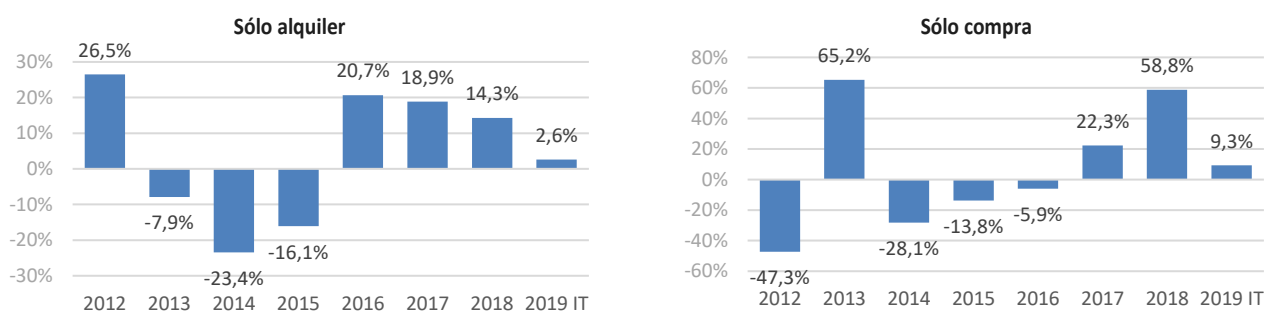
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

En 2018 el incremento de las solicitudes de vivienda protegida resulta especialmente intenso en las opciones que optan por la compra (en exclusiva o junto al alquiler).

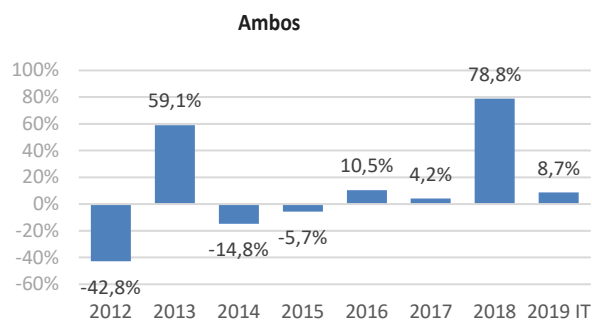
El crecimiento de la demanda protegida en 2018 se concentra, en gran medida, en las solicitudes que optan de un modo indistinto por la compra y el alquiler (+78,8%) y aquellas que optan únicamente por el régimen de compra (+58,8%). En cambio, la demanda de alquiler se incrementa de forma más moderada (+14,3%). Los datos del primer trimestre de 2019 dejan entrever una tendencia similar para este año.

En todo caso, el aumento de la demanda es común a las tres tipologías de solicitud, de forma que el número de demandantes de vivienda protegida alcanza su mayor nivel histórico en la totalidad de regímenes de demanda en 2018 y el primer trimestre de 2019.

Gráfico 23: Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2012-2019 (primer trimestre)



II Informe sobre la vivienda en Navarra



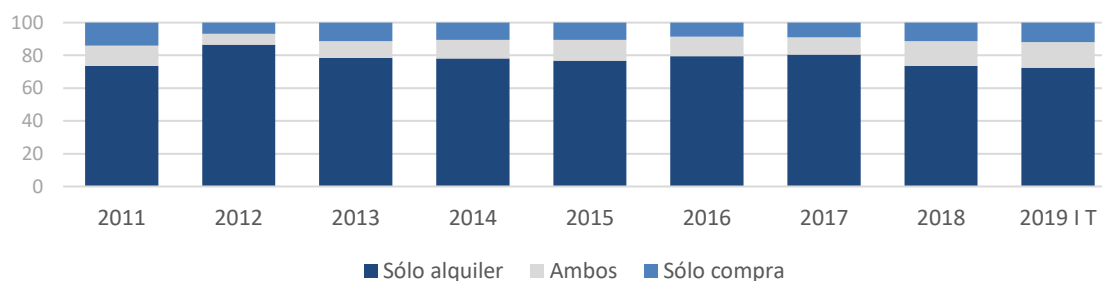
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

De este modo, el régimen de alquiler continúa siendo la opción mayoritaria en una proporción superior a siete de cada diez solicitudes.

A pesar de esta dinámica evolutiva favorable a la compra de los últimos años, el alquiler continúa siendo claramente la opción mayoritaria de las solicitudes de vivienda protegida en Navarra.

Concretamente, en 2018 la opción por el alquiler supone el 73,6% del total de la demanda inscrita (6,9 puntos porcentuales menos que en diciembre de 2017), mientras que la compra representa el 11,3% de la demanda (2,4 puntos porcentuales más respecto a 2017) y las solicitudes que optan por ambos regímenes el 15,1% (4,5 puntos porcentuales más respecto a 2017).

Gráfico 24: Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler (%). 2011-2019 (primer trimestre)



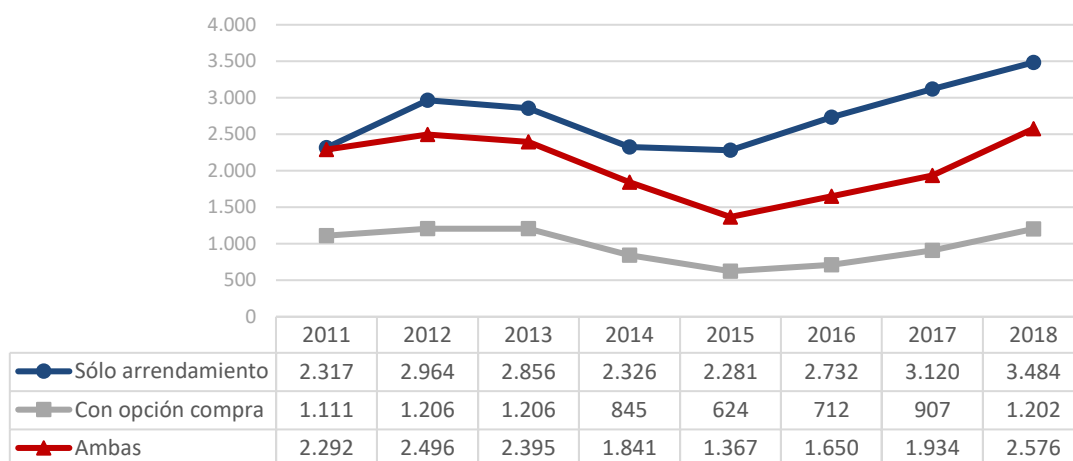
	Sólo alquiler	Ambos	Sólo compra
2011	73,6%	12,3%	14,1%
2012	86,5%	6,6%	6,9%
2013	78,5%	10,3%	11,2%
2014	78,1%	11,4%	10,5%
2015	76,8%	12,6%	10,6%
2016	79,5%	11,9%	8,5%
2017	80,5%	10,6%	8,9%
2018	73,6%	15,1%	11,3%
2019 IT	72,4%	15,8%	11,8%

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

Dentro de las solicitudes de alquiler, se percibe una diferente intensidad en el crecimiento en función del tipo de alquiler demandado.

Así, al finalizar 2018 se contabilizan un total 3.484 solicitudes que se decantan exclusivamente por el arrendamiento, lo que supone un incremento del 11,7% respecto a diciembre de 2017, mientras que las que optan por el arrendamiento con opción de compra o por ambas tipologías de un modo indistinto crecen el 32,5% y 33,2%, respectivamente. Por tanto, son las tipologías que están también vinculadas a la compra las que más crecen en 2018, de forma coherente con el mayor incremento de la demanda de vivienda en compra.

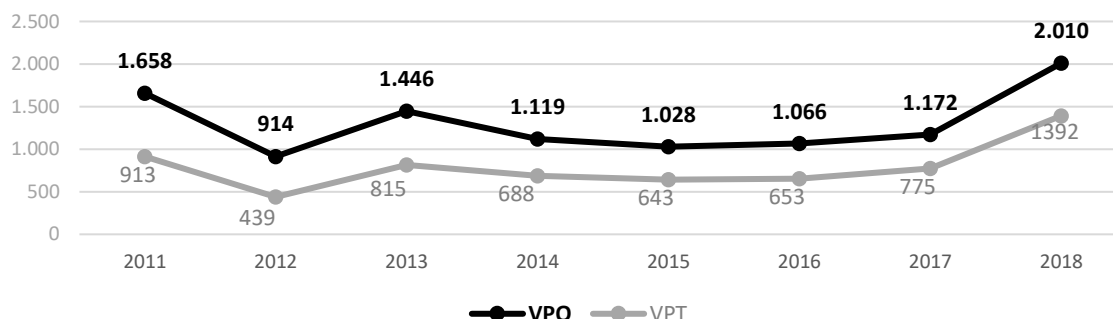
Gráfico 25: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2018



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

En este orden de cosas, el fuerte incremento de la demanda de compra se produce de forma homogénea en 2018 en los dos tipos de solicitudes que se asocian a esta opción, de forma que, tanto las solicitudes de viviendas de protección de oficial (VPO) (+71,5%), como las solicitudes de viviendas tasadas (VPT) (+ 79,6%) presentan una notable tasa de aumento en este ejercicio.

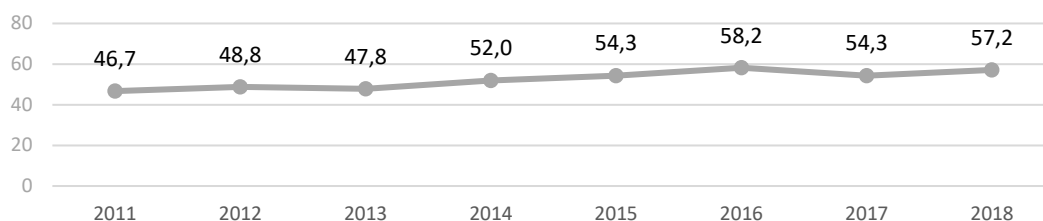
Gráfico 26: Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2018



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

Asimismo, en 2018 se advierte un ligero aumento del peso relativo de las solicitudes de compra que incluye algún tipo de arrendamiento hasta suponer el 57,2% del total de solicitudes de compra en junio de 2018, 2,9 puntos porcentuales más respecto a 2017.

Gráfico 27: 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

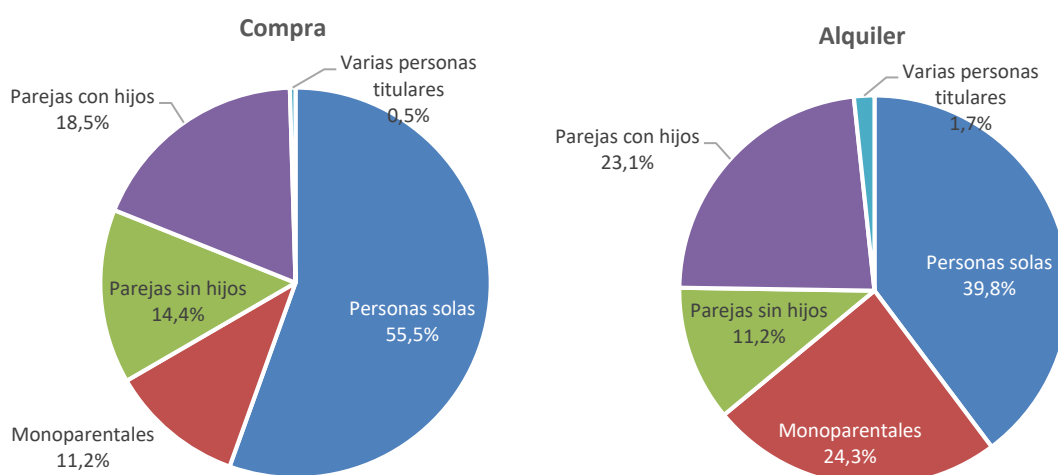
3.1.1. CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Las solicitudes individuales son mayoritarias en el régimen de compra, mientras que en el caso de la demanda de alquiler existe un mayor equilibrio en los diversos tipos de unidades familiares que demandan este régimen de acceso.

Las solicitudes de personas solas representan más de la mitad de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra (55,5%), que además incrementa su peso relativo en 0,9 puntos porcentuales en tan sólo seis meses (respecto a junio de 2018).

En el caso de la vivienda protegida en alquiler, aunque la demanda asociada a las personas solas también es mayoritaria (39,8% de la demanda de alquiler), su peso relativo es notablemente inferior respecto a la compra, de modo que se produce un mayor equilibrio entre la demanda de las diversas tipologías de unidades familiares. Así, el peso relativo de la demanda de las personas solas en el caso del régimen de alquiler supone el 39,8% de las solicitudes de alquiler, mientras que las solicitudes de unidades familiares monoparentales, así como la de las familias con hijos representan, en ambos casos, cerca de una de cada cuatro solicitudes de alquiler (24,3% y 23,1%, respectivamente).

Gráfico 28: Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar



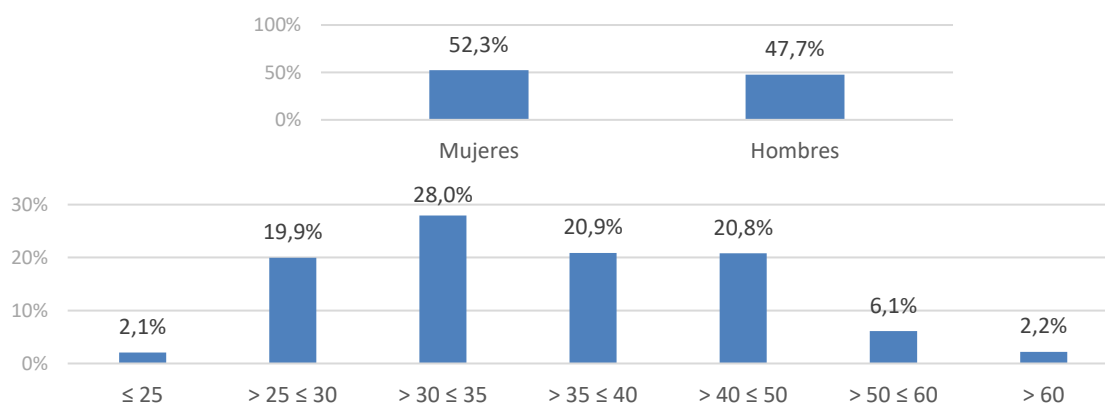
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra (datos a diciembre de 2018)

De forma coherente con la relevancia de la demanda individual, la demanda en compra se caracteriza por una notable presencia de jóvenes que representa una de cada dos solicitudes.

Dentro de las solicitudes de vivienda protegida en compra están inscritas un total de 2.933 personas, de las cuales el 52,3% son mujeres y el 47,7% 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 (50,0%).

Tabla 13: Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad, diciembre de 2018

Edad	Mujeres	Hombres	Total
≤ 25	37	24	61
> 25 ≤ 30	319	266	585
> 30 ≤ 35	447	373	820
> 35 ≤ 40	311	302	613
> 40 ≤ 50	309	301	610
> 50 ≤ 60	80	99	179
> 60	32	33	65
Total	1.535	1.398	2.933



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

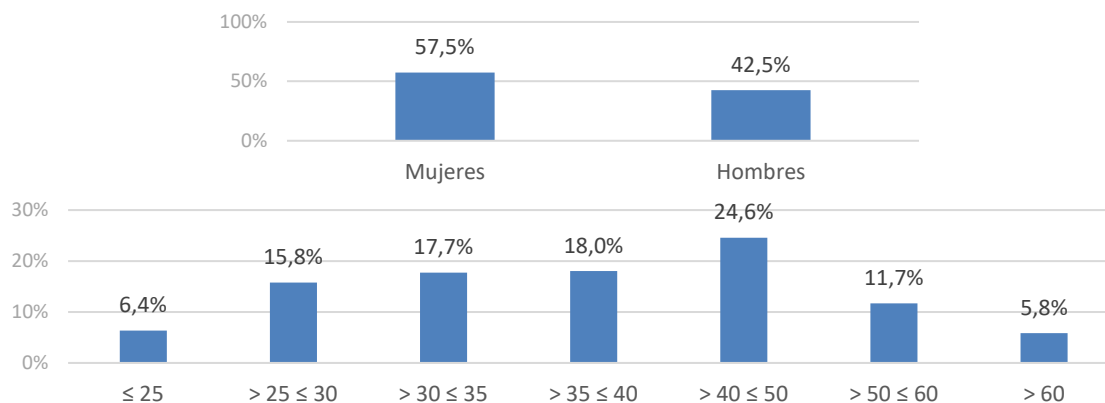
La demanda de vivienda en régimen de alquiler proviene, en mayor medida, de mujeres y de personas de mediana edad.

En diciembre de 2018 se contabilizan 10.030 personas solicitantes dentro de las solicitudes en régimen de alquiler, 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. De hecho, el grupo de edad mayoritario en este tipo de demanda es el de las personas de 40 a 50 años, que supone una de cada cuatro personas inscritas en régimen de alquiler (24,6%).

Tabla 14: Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, diciembre de 2018

Edad	Mujeres	Hombres	Total
≤ 25	422	215	637
> 25 ≤ 30	954	630	1.584
> 30 ≤ 35	1.074	705	1.779
> 35 ≤ 40	1.094	713	1.807
> 40 ≤ 50	1.340	1.125	2.465
> 50 ≤ 60	599	575	1.174
> 60	286	298	584
Total	5.769	4.261	10.030



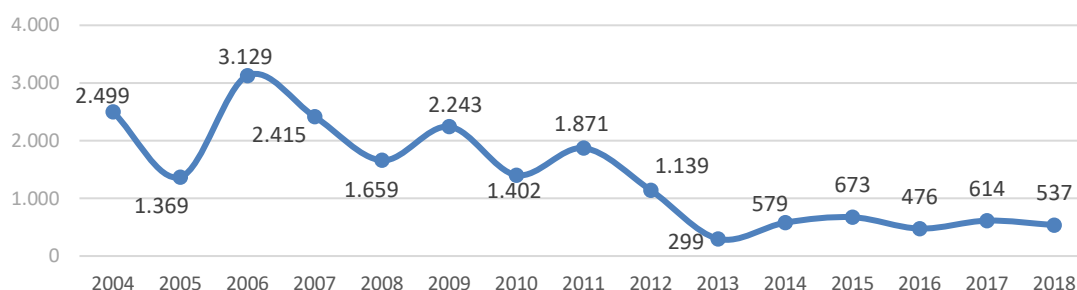
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

3.2.- EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

En 2018 se reduce moderadamente el número de visados de vivienda protegida en Navarra, se contabilizan 537 visados, frente a 614 visados en 2017.

Durante todo el ejercicio 2018 un total de 537 familias han accedido a una vivienda protegida en toda la Comunidad Foral. Así, en 2018 se han registrado 537 visados de compraventa en Navarra, lo que supone una reducción del 12,5% respecto a los 614 visados de 2017.

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

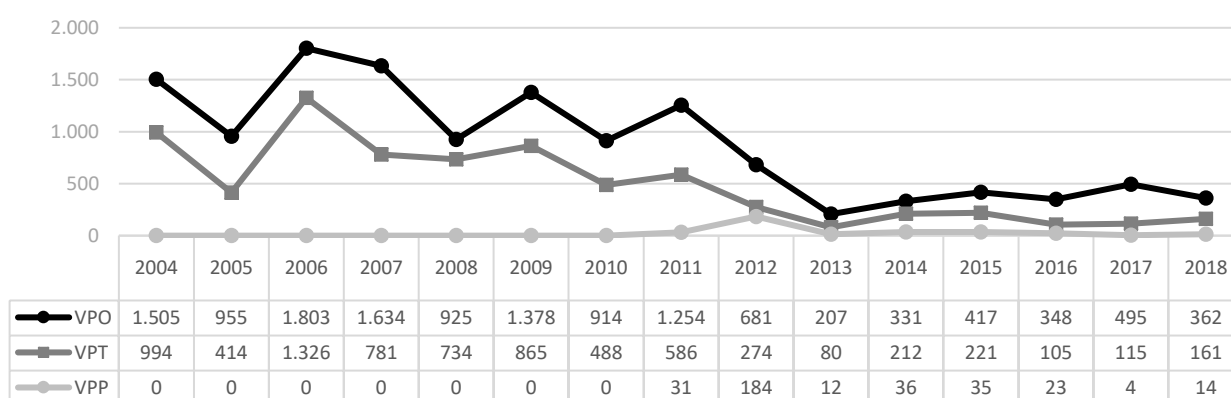


Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

Por tanto, en 2018 se modifica la tendencia positiva observada en 2017 cuando se incrementó considerablemente el número de visados de vivienda protegida, si bien el registro de 537 visados de 2018 supera ampliamente el nivel de 2016 (476 visados).

Según el tipo de vivienda protegida, en 2018 se advierte un incremento en el acceso a las viviendas de precio tasado, desde 115 visados en 2017 a 161 visados en 2018. De este modo, la reducción del acceso a la vivienda protegida se concentra en el caso de la VPO. En 2018 se registran un total de 362 visados asociados a este tipo de vivienda, 133 visados menos que en 2017.

Gráfico 30: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra, 2004-2018



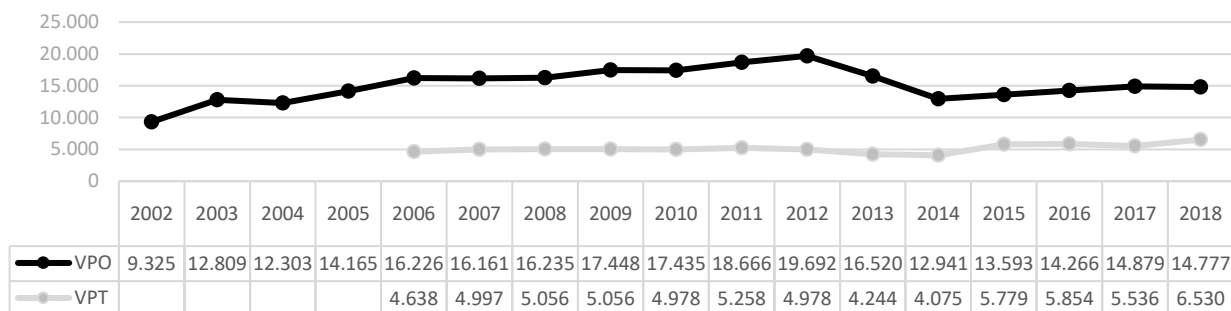
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales. Gobierno de Navarra

Adicionalmente, las familias que acceden a una vivienda protegida se han beneficiado de importantes subvenciones del Gobierno de Navarra.

Al igual que en ejercicios anteriores, la mayoría de las personas y familias que han accedido a una vivienda protegida en 2018 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 2018 el importe medio de las subvenciones en el caso de las VPOs alcanzó 14.777 euros, nivel muy semejante al de 2017. La subvención media a las VPTs adquiridas en 2018 se situó en 6.530 euros por vivienda, lo que supone cerca de 1.000 euros más que el promedio de 2017.

Gráfico 31: Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida, 2002-2018

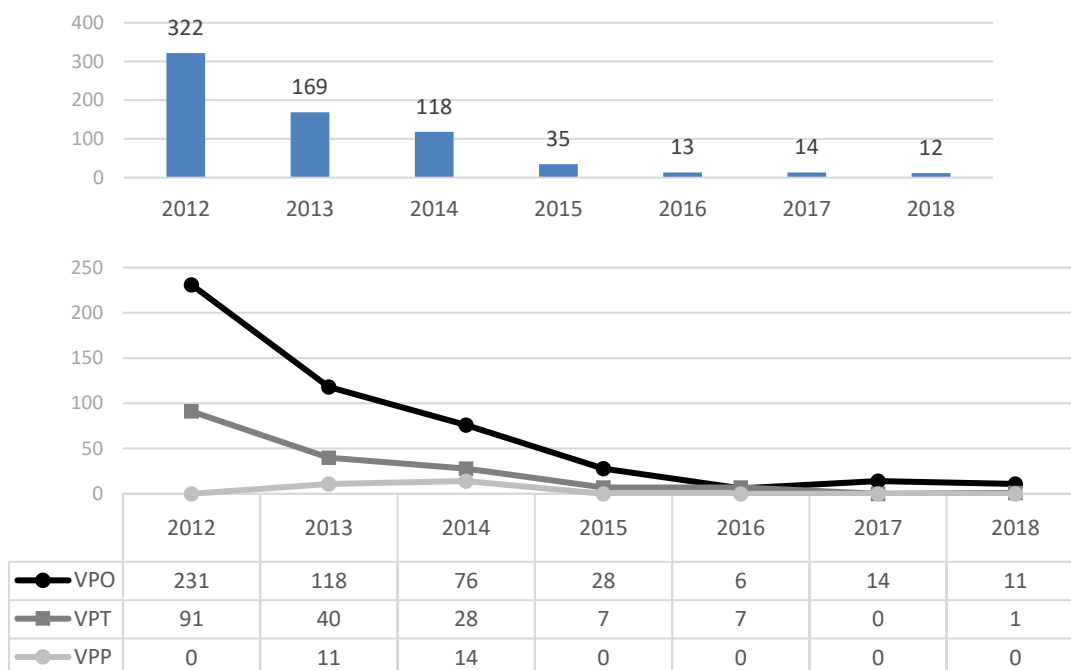


Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

El número de renunciaciones se reduce ligeramente en 2018, de forma que la incidencia de esta situación resulta prácticamente marginal respecto a su gran relevancia durante la recesión.

En 2018 se reduce el número de renunciaciones entre las familias adjudicatarias de VPO. Se contabilizan en todo el año 12 renunciaciones, frente a las 14 renunciaciones producidas en 2017. De esta forma, la incidencia de las renunciaciones resulta muy inferior a la que se produjo en los peores años de la recesión cuando en 2012 se llegaron a registrar 322 renunciaciones en un solo ejercicio.

Gráfico 32: Evolución del número de renunciaciones, 2012-2018



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

Por otro lado, la oferta de vivienda protegida en 2018 se ha reducido respecto a 2017. A diciembre de 2018 se contabilizan 273 ofertas de viviendas, 353 viviendas ofertadas menos que en 2017.

La oferta en régimen de compra en diciembre de 2018 se distribuye de la siguiente manera: 151 viviendas de VPO y 122 viviendas de VPT. Así, respecto a 2017 se ha reducido considerablemente la oferta de VPO, que pasa de 458 viviendas en 2017 a las 151 viviendas referidas en 2018. El número de viviendas de VPT se reduce de forma menos significativa, desde 168 viviendas en 2017 a 122 viviendas en 2018.

Por su parte, a diciembre de 2018 se contabilizan 9 viviendas en oferta en régimen de alquiler, mientras que en diciembre de 2017 no había ninguna vivienda en oferta. En todo caso, la oferta de viviendas en régimen de alquiler se mantiene en mínimos frente a los niveles más significativos que se registraban en 2015 y 2016 (160 viviendas y 110 viviendas, respectivamente).

Tabla 15: 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.	Dic.
Oferta compra	1.678	732	307	382	327	214	626	273
VPO	973	625	64	382	241	141	458	151
VPT	705	107	74	0	86	73	168	122
Oferta alquiler	223	124	249	56	160	110	0	9

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

El grado de cobertura en el acceso a la vivienda protegida en compra continúa siendo en 2018 notablemente superior al del régimen de alquiler.

Por tanto, 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) en 2018 se mantiene en tasas muy superiores en el caso de la demanda en compra en comparación con la menor cobertura de la demanda en alquiler.

Tabla 16: 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.	Dic.
Solicitudes compra	1.759	964	1.564	1.224	1.107	1.140	1.274	2.161
Oferta compra	1.678	732	307	382	327	214	626	273

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

Tabla 17: 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.	Dic.
Solicitudes alquiler	5.720	6.666	6.457	5.012	4.272	5.094	5.961	7.262
Oferta alquiler	223	124	249	56	160	110	0	9

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

II Informe sobre la vivienda en Navarra

En todo caso, el fuerte incremento de la demanda de vivienda protegida en compra ha supuesto que en 2018 se reduzca la tasa de cobertura de las solicitudes. De este modo, en 2018 la tasa de cobertura de la demanda en régimen de compra se reduce al 12,6%, frente al 49%, registrado en 2017.

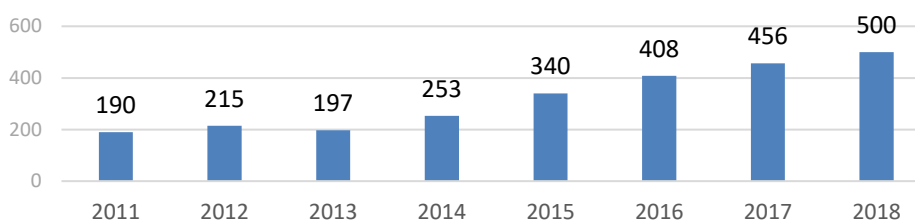
Tabla 18: Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011-2018

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.
Compra	95,4%	75,9%	8,8%	31,2%	29,5%	18,8%	49,1%	12,6%
Alquiler	3,9%	1,9%	3,9%	1,1%	3,7%	2,2%	0,0%	0,1%

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

Adicionalmente a la oferta de viviendas protegidas nuevas indicada en las tablas y gráficos anteriores, en 2018 se han autorizado 500 ventas de viviendas protegidas usadas, lo que supone un incremento del 9,6% respecto a 2017 y multiplicar por 2,5 el registro de 2011.

Gráfico 33: Ventas autorizadas de viviendas protegidas usadas. 2011-2018



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

4. LA ACTIVIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO

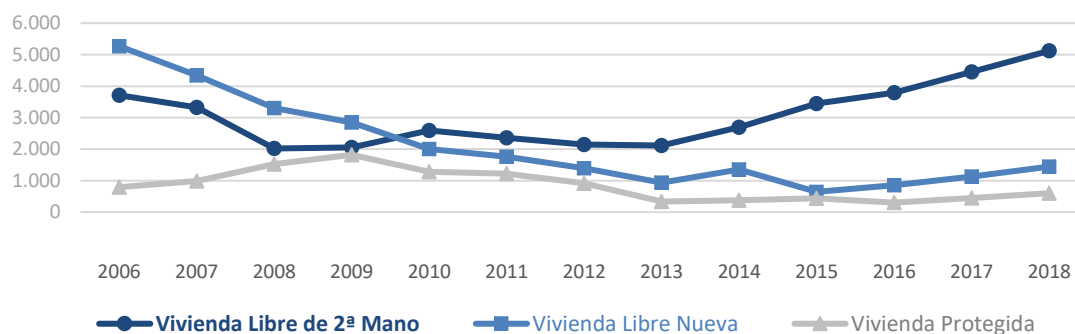
4.1. - LA ACTIVIDAD DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

La actividad del mercado inmobiliario navarro ha continuado creciendo intensamente en 2018, el número de compraventas creció un 18,5% y supera las 7.000 transacciones.

En 2018 se realizaron 7.158 transacciones inmobiliarias en Navarra. Este registro supone un aumento del 18,5% respecto a 2017 y el mayor registro desde 2007, y duplicar el número de compraventas del mínimo histórico registrado en 2013.

Adicionalmente, la intensidad de este crecimiento continúa siendo muy notable, situándose la tasa de incremento apenas 3,6 décimas por debajo de la observada en 2017 (+ 22,1%), dando continuidad a la tendencia positiva que se advierte desde 2013.

Gráfico 34: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2018



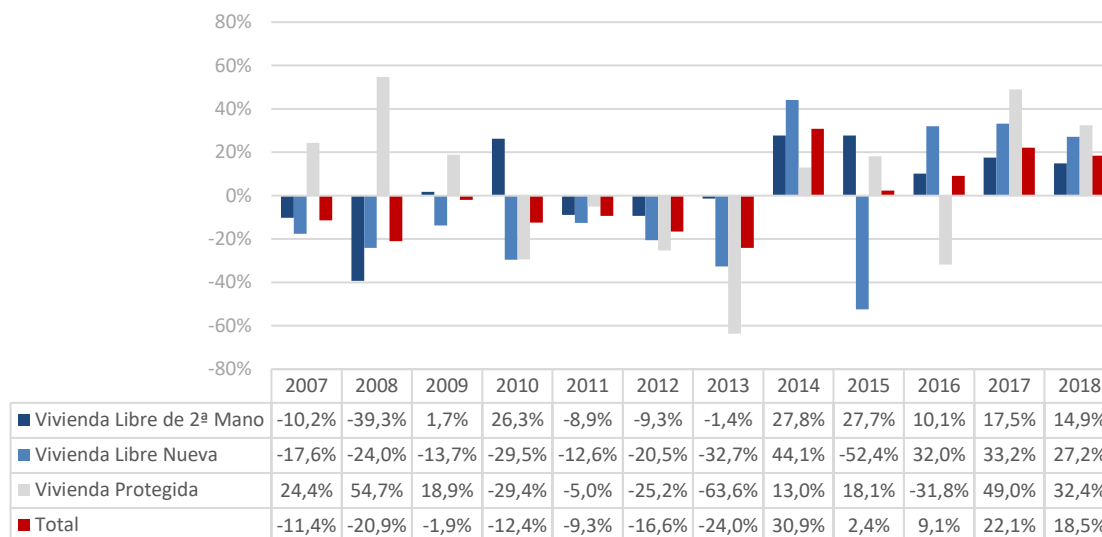
	Vivienda Libre de 2ª Mano	Vivienda Libre Nueva	Vivienda Protegida	Total
2006	3.708	5.267	795	9.770
2007	3.329	4.342	989	8.660
2008	2.020	3.300	1.530	6.850
2009	2.054	2.849	1.819	6.722
2010	2.595	2.008	1.284	5.887
2011	2.363	1.755	1.220	5.338
2012	2.143	1.396	912	4.451
2013	2.112	939	332	3.383
2014	2.699	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	5.122	1.440	596	7.158

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

Este crecimiento de las compraventas en 2018 resulta muy consistente, al asentarse en el aumento de las compraventas de los tres tipos de viviendas: vivienda protegida (+32,4%), vivienda nueva libre (+27,2%) y usada (+14,9%).

Las compraventas de vivienda protegida son las que experimentan un mayor crecimiento en 2018 (+32,4%), registrando una tasa de incremento también muy notable la vivienda nueva libre (+27,2%). Las transacciones de vivienda usada crecen de forma más moderada (+14,9%).

Gráfico 35: Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2006-2018. Tasas de variación anual



Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

En todo caso, las compraventas de viviendas usadas suponen el grueso de la actividad del mercado inmobiliario (7 de cada 10 transacciones), cuando en 2007 suponían 3 de cada diez.

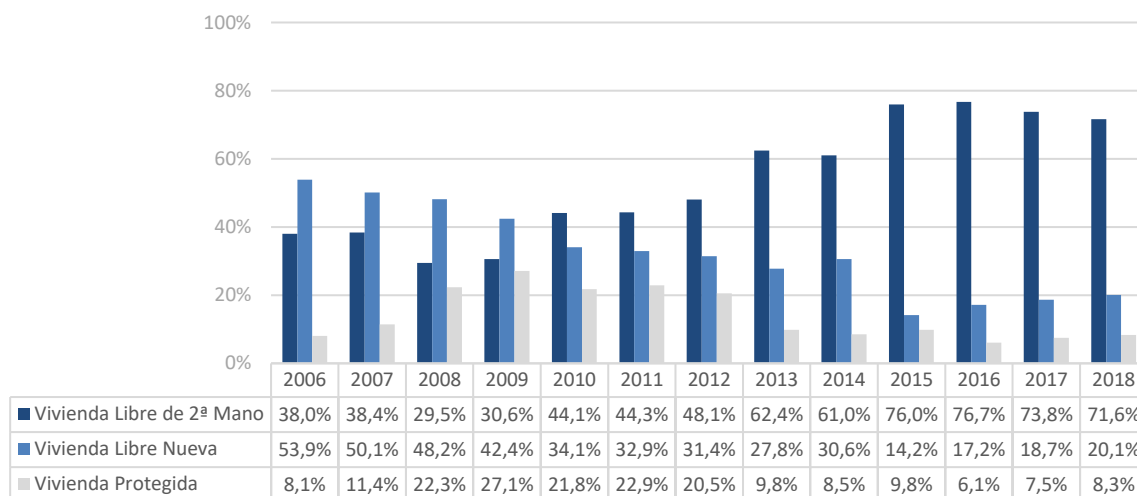
Sin embargo, la base del mercado inmobiliario en 2018 se sustenta en las compraventas de vivienda usada, a diferencia de lo que sucedía en los años del boom inmobiliario. Así, el número total de transacciones en 2018 continúa siendo muy superior en el caso de la vivienda usada que alcanza 5.122 compraventas en 2018 el mayor registro de la serie histórica, frente a 1.440 compraventas de vivienda nueva libre en este año y 595 transacciones de vivienda protegida, apenas un tercio de los máximos históricos previos a la crisis.

Por tanto, la recesión ha supuesto un cambio muy significativo de la importancia de cada tipo de compraventa en el mercado de la vivienda. Así, el peso relativo de las compraventas de vivienda nueva libre ha pasado de superar el 50% del total de transacciones en 2007 a situarse en el 20,1% en 2018.

En cambio, desde el comienzo de la recesión, el mercado de la vivienda se sustenta en las transacciones de vivienda usada, no habiéndose modificado este perfil a pesar de la reactivación económica en 2015 y 2016. De hecho, en 2018 siete de cada diez compraventas se corresponden con vivienda de segunda mano, frente al 29% de 2008.

Por su parte, la vivienda protegida supone en 2018 el 8,3% del total de compraventas, porcentaje alejado de los niveles previos a la crisis cuando superaba el 20%.

Gráfico 36: Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2006-2018. Peso relativo de las diversas tipologías

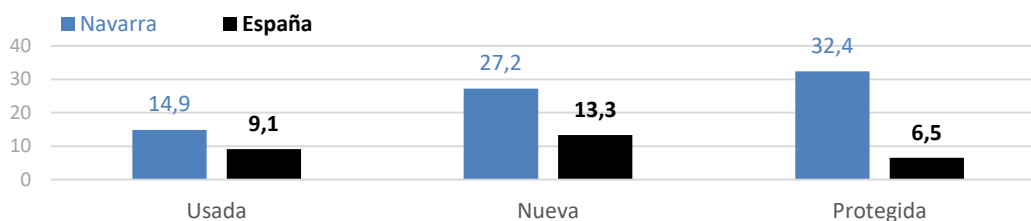


Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

El mercado de la vivienda navarro se ha mostrado más dinámico que el estatal durante 2018 en los tres tipos de viviendas.

El diferencial más favorable se advierte en el caso de las compraventas de vivienda protegida que han crecido a un ritmo cinco veces superior en Navarra respecto al Estado. Asimismo, la tasa de crecimiento de la compraventa de vivienda nueva libre en Navarra en 2018 (+27,2%) ha duplicado la tasa registrada en el conjunto del Estado (+13,3%), mientras que el incremento de las transacciones de vivienda usada (+14,9%) han superado en 5,8 puntos porcentuales la media estatal.

Gráfico 37: Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2017-2018. Tasas de evolución interanual en 2018



Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

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

El precio de la vivienda nueva libre crece el 4,6% en 2018 en Navarra, aumentando el ritmo de crecimiento que se advierte desde 2015.

Según Índice de Precios de la Vivienda (IPV) del INE el precio de la vivienda nueva libre en Navarra creció un 4,6% en 2018, lo que supone intensificar el ritmo de crecimiento que se observa desde 2015.

En todo caso, esta tasa de incremento del precio de la vivienda en Navarra es moderada e inferior a la observada en el conjunto de España en 2018 (+6,4%), al igual de lo que se viene observando en años anteriores y, en ningún caso, supone la recuperación de los niveles previos a la recesión.

Durante la crisis inmobiliaria el precio de la vivienda nueva libre cayó de forma muy intensa en Navarra y en tasas superiores a lo observado en el conjunto del Estado. Las tasas de decremento alcanzaron su mayor intensidad en 2012 y 2013 situándose en el -12,8% y -11,8%, respectivamente.

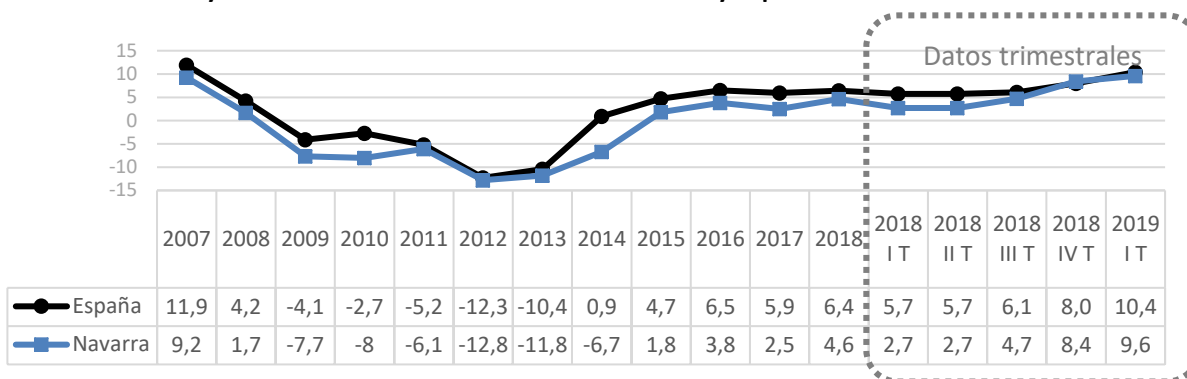
Desde 2015 la recuperación del precio de la vivienda en Navarra resulta moderada, de forma que apenas ha crecido en una tasa acumulada del 13%, frente a una caída del 66% desde el 2009 al 2014.

En el último trimestre de 2018 y el primer trimestre de 2019 se registra un incremento considerable del precio de la vivienda libre nueva en Navarra.

El último trimestre de 2018 registra una tasa interanual de crecimiento del precio de la vivienda nueva libre en Navarra del 8,4% y que se eleva al 9,6% en el primer trimestre de 2019, muy por encima de las tasas de crecimiento del comienzo de 2018 que se situaron en el 2,7%. De hecho, estas tasas cercanas al 10% no se alcanzaban en Navarra desde los años previos a la recesión.

En todo caso, se debe contextualizar estas tasas de crecimiento más intensas y diferenciarlas de las que se observaban en los años de boom inmobiliario. Así, hay que tener en cuenta que el precio medio por metro cuadrado resulta considerablemente inferior en la actualidad y proviene de niveles muy inferiores, y que estos incrementos del precio de la vivienda en 2018 se asocian a un volumen mucho más reducido de transacciones que las que se contabilizaban en los años del boom inmobiliario.

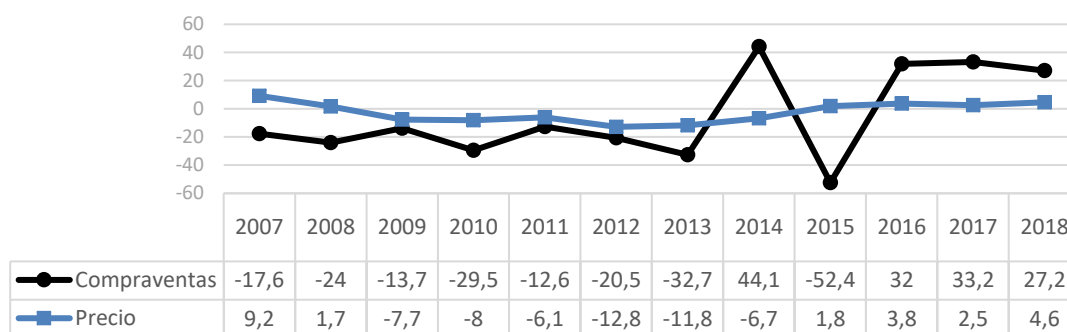
Gráfico 38: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2018 y tasas interanuales de los trimestres de 2018 y el primer trimestre de 2019



Fuente: INE

Asimismo, tal y como se advierte en el siguiente gráfico que combina el análisis de las tasas de variación del precio de la vivienda nueva libre y de las compraventas, hasta que no concluye el proceso de ajuste del precio de la vivienda en Navarra en 2015, no da comienzo la reactivación del mercado inmobiliario en términos de número de compraventas.

Gráfico 39: Tasa de variación del Índice de precios de viviendas libres nuevas en Navarra y tasas de crecimiento de las compraventas en el mismo período



Fuente: INE y Ministerio de Fomento

El precio de la vivienda de segunda mano en Navarra ha crecido en 2018 de forma aún más moderada, registrando una tasa de crecimiento anual del 2,9%, cuatro décimas porcentuales más que en 2017.

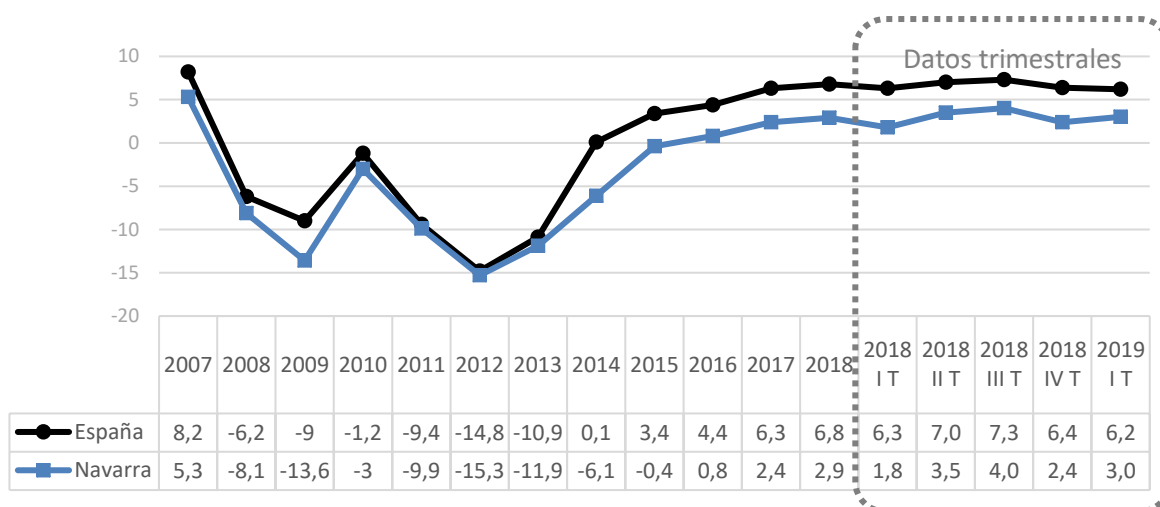
La tendencia al incremento del precio de la vivienda de segunda mano que se observa en Navarra resulta todavía más moderada que la apreciada en el caso de la vivienda libre nueva y claramente inferior al crecimiento del precio de la vivienda usada en el Estado.

De este modo, en 2018 el precio medio de este tipo de vivienda crece un 2,9%, una tasa muy moderada si se tiene en cuenta que el IPC navarro creció el 1,3% durante este año.

Adicionalmente, esta tendencia de crecimiento se produce desde 2016, de forma que se encadenan tres años de muy ligeras subidas, tras un proceso de ajuste que se ha prolongado desde 2008 a 2015, cuando se registraron caídas interanuales superiores al 15% en un solo ejercicio (2012).

A diferencia de lo observado en el caso del precio de la vivienda nueva libre, el precio de la vivienda de segunda mano no muestra al final de 2018 ni al comienzo de 2019 tasas de crecimiento superiores a las del comienzo de año.

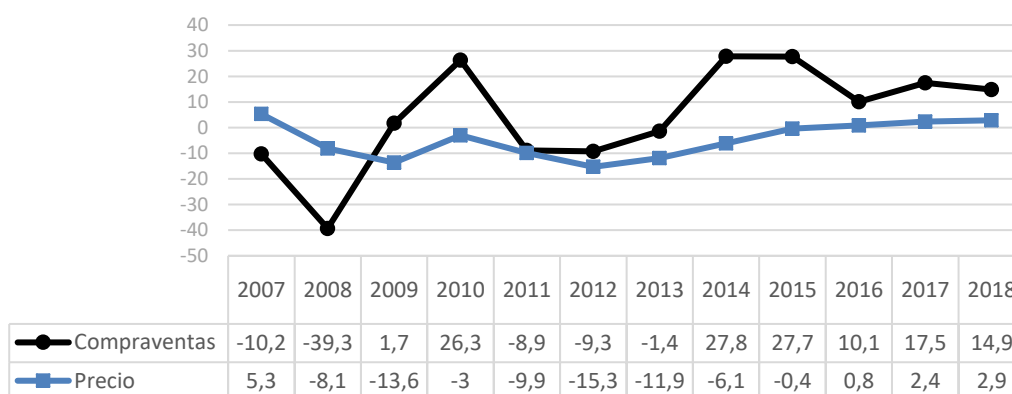
Gráfico 40: Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2018 y tasas interanuales de los trimestres de 2018 y el primer trimestre de 2019



Fuente: INE

En 2014 concluye el largo e intenso proceso de ajuste en el precio de la vivienda usada en Navarra, comenzando entonces la reactivación del mercado de la vivienda usada en Navarra, tal y como se aprecia en el siguiente gráfico. Así, es a partir de 2016 cuando comienza a crecer ligeramente el precio de la vivienda usada tras ocho años de caídas.

Gráfico 41: Tasa de variación del Índice de precios de viviendas usadas en Navarra y tasas de crecimiento de las compraventas en el mismo período



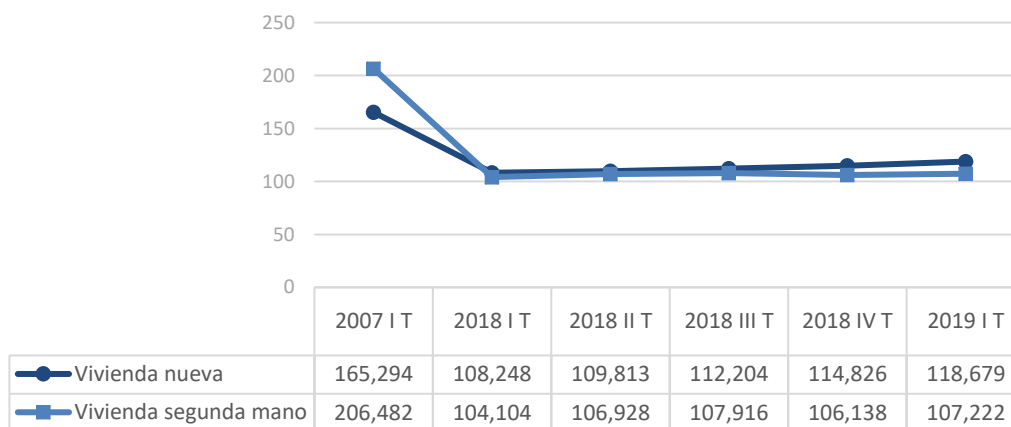
Fuente: INE y Ministerio de Fomento

En todo caso, el precio de la vivienda en Navarra continúa muy alejado de los niveles previos a la crisis.

Aunque en los últimos años se advierte la tendencia ya indicada al crecimiento del precio de la vivienda en Navarra, el IPV del INE muestra el notable diferencial que existe todavía respecto a los niveles previos a la crisis.

El precio de la vivienda nueva libre al final de 2018 y comienzo de 2019 se encuentra todavía más de 46 puntos por debajo del nivel de 2007, mientras que el precio de la vivienda de segunda mano presenta un diferencial todavía superior. Así, el IPV se sitúa en el entorno de los 107 puntos en el comienzo de 2019, la mitad aproximadamente de la cota de 206 puntos que registraba en 2007.

Gráfico 42: Índice de precios de viviendas usada en Navarra 2007 vs 2018 y primer trimestre de 2019



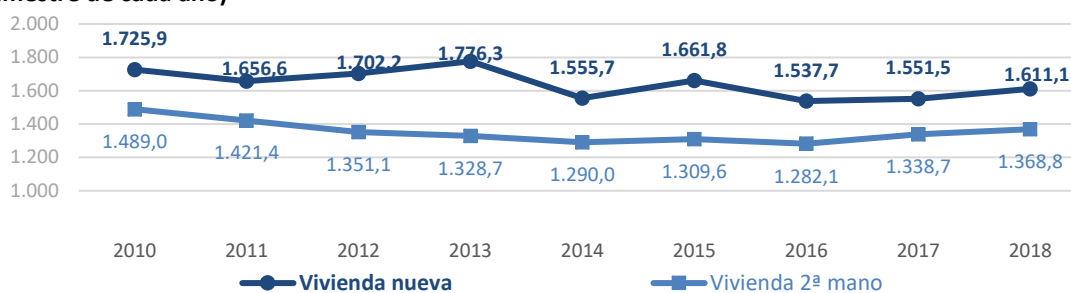
Fuente: INE y Ministerio de Fomento

Otra perspectiva de análisis de la evolución del precio de la vivienda complementaria al IPV, la ofrece la estadística del Ministerio de Fomento que estudia la evolución del valor tasado de la vivienda, y que permite proporcionar una aproximación al precio por metro cuadrado de la vivienda usada y nueva libre transmitida desde 2010.

Esta estadística confirma la tendencia al ligero aumento del precio de la vivienda desde 2016 en el caso de vivienda nueva y la vivienda de segunda mano. En 2018 se produce un moderado incremento del precio por metro cuadrado de la vivienda nueva (+3,9%) hasta 1.661 euros, mientras que el precio de la vivienda usada crece un 2,6% hasta 1.368 euros por metro cuadrado.

En cualquier caso, tanto el precio de la vivienda usada, como el precio de la vivienda nueva libre se sitúan lejos de los niveles registrados por esta estadística desde 2010, primer año de que se disponen registros.

Gráfico 43: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra 2010-2018 (cuarto trimestre de cada año)

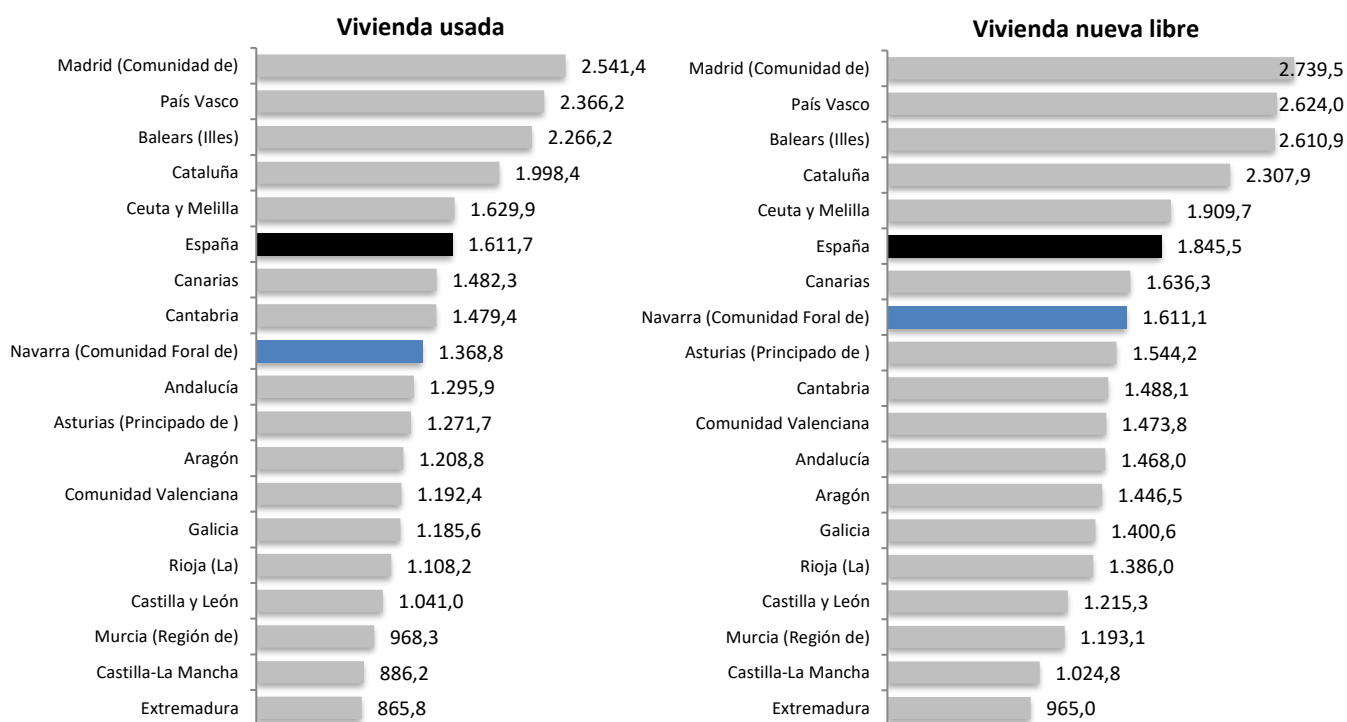


Fuente: Ministerio de Fomento

En 2018 el precio de la vivienda libre nueva y el de la usada en Navarra se sitúan significativamente por debajo de la media estatal y de otras CCAA con un nivel similar de riqueza por habitante. De este modo, el precio medio por metro cuadrado de la vivienda de segunda mano en Navarra se encuentra en octava posición en el ranking estatal, y en séptimo lugar en el caso de la vivienda usada.

El diferencial de precios con la media estatal supone que, para una vivienda nueva libre tipo de 80 metros cuadrados, una familia navarra tiene que abonar, de media, 23.000 euros menos que una familia española. En el caso de la vivienda usada, este diferencial con el precio medio de la vivienda usada en el Estado supone un ahorro de 18.000 euros por vivienda para las familias navarras.

Gráfico 44: Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada y vivienda nueva libre en las CCAA. Datos del cuarto trimestre de 2018 (euros)



Fuente: Ministerio de Fomento

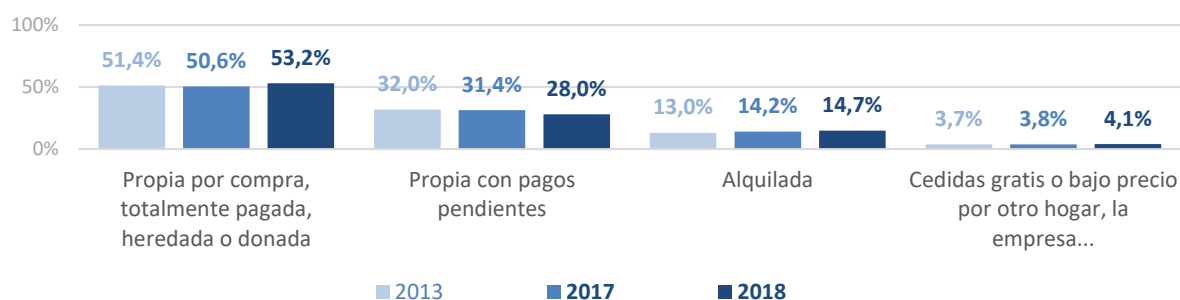
4.3.- EL MERCADO DE ALQUILER EN NAVARRA: PRINCIPALES INDICADORES

En 2018 continúa apreciándose una ligera tendencia al aumento de los hogares en régimen de alquiler en Navarra...

Según la Encuesta Continua de Hogares del INE el 14,7% de los hogares navarros estaban habitados en régimen de alquiler en 2018, cinco décimas porcentuales más que en 2017 y 1,7 puntos por encima del peso del alquiler en 2013.

La importancia relativa de los hogares que residen en régimen de propiedad se ha reducido en una proporción similar, destacando el mayor decremento de los hogares que tenían pendiente el pago de su hipoteca, desde el 32% 2017 y el 31,4% en 2017, al 28% en 2018. Este indicador pone de relieve el proceso de desendeudamiento de los hogares navarros que habían adquirido su vivienda mediante un préstamo con garantía hipotecaria en los últimos años.

Gráfico 45: Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013-2017-2018 (% sobre el total de hogares y miles de hogares)



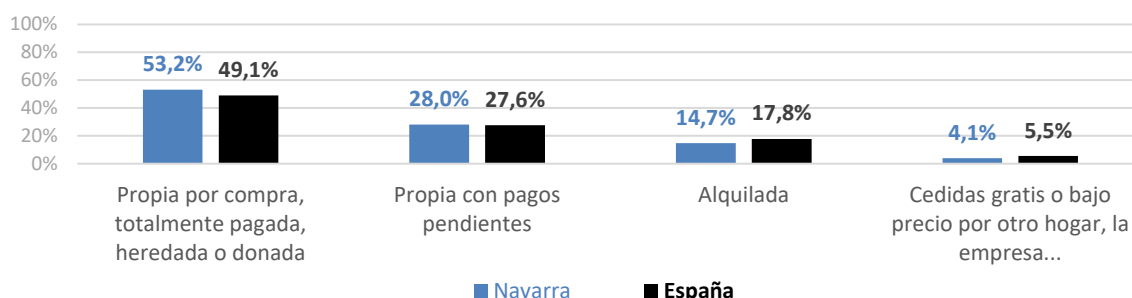
	2013	2017	2018
Propia por compra, totalmente pagada, heredada o donada	128,5	129,3	136,4
Propia con pagos pendientes	80,0	80,1	71,9
Alquilada	32,6	36,4	37,8
Cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa...	9,2	9,7	10,4

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares

...aunque el peso relativo de los hogares en alquiler continúa por debajo del que se observa en España (17,8%).

En 2018 el peso relativo del alquiler en Navarra continúa situándose en un nivel significativamente inferior al que supone este régimen de acceso en España. En el conjunto del Estado el 17,8% de los hogares en España se encontraban ocupados en régimen de alquiler, 3,1 puntos porcentuales por encima de lo observado en Navarra. La cesión gratuita de viviendas también presenta una importancia relativa considerablemente mayor en España (5,5%) en comparación con Navarra (4,1%).

Gráfico 46: Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2018



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares

Navarra se encuentra en la zona media-baja en el ranking de CCAA en lo que respecta al peso del alquiler sobre el parque de viviendas. Las CCAA en las que el peso del alquiler es superior son, por este orden, Islas Baleares (29,6%), Cataluña (26,5%), Melilla (24,4%), Madrid (22,5%) y Canarias (22,0%).

En cambio, el parque de viviendas en alquiler presenta una menor importancia relativa en, por este orden, Extremadura (9,2%), Castilla-León (12,2%), Galicia y Euskadi (ambas con un 12,7%), Cantabria (13,0%), Castilla-La Mancha (13,1%), Andalucía (13,3%) y La Rioja (13,7%).

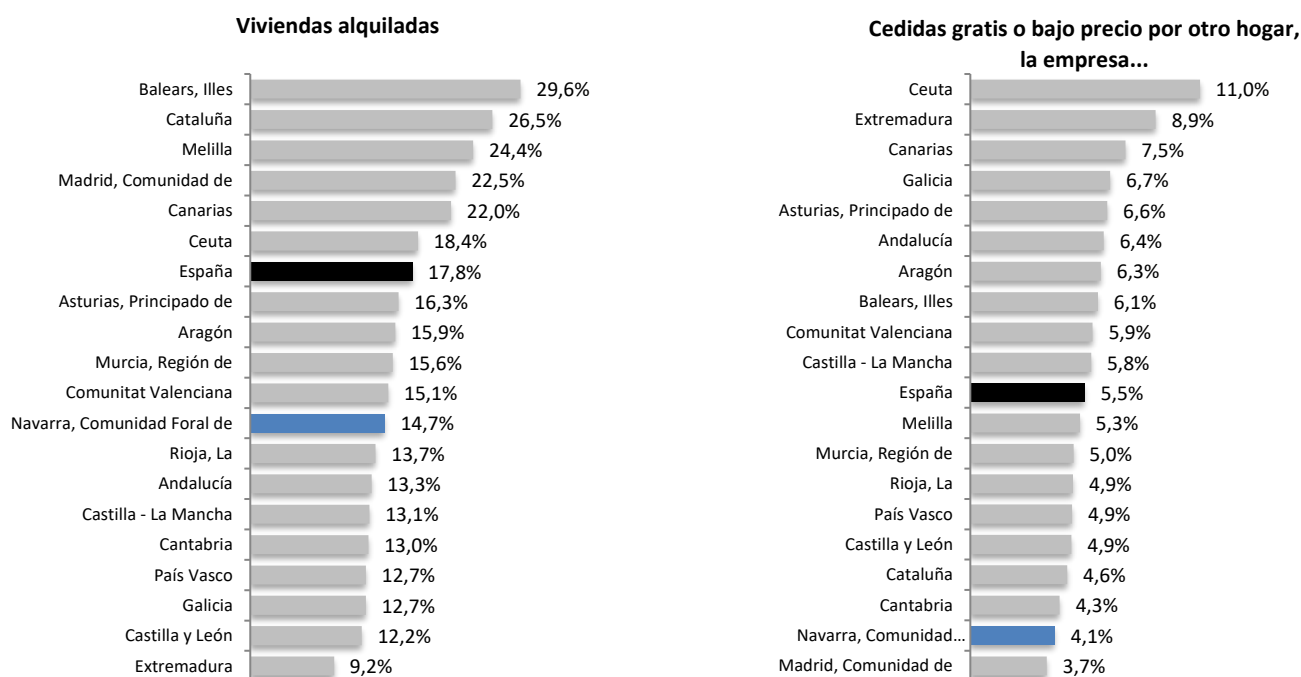
Adicionalmente, la Comunidad Foral de Navarra se encuentra en el penúltimo puesto del ranking de CCAA según el peso relativo de la cesión en precario o a bajo precio sobre el parque de viviendas, solo por delante de la Comunidad de Madrid (3,7%).

En términos comparados con la UE, el diferencial es todavía superior. Según Eurostat, los últimos datos disponibles asociados al ejercicio 2016 sitúan el peso de los hogares en alquiler en el 30,7% de los hogares europeos, cerca del doble que en Navarra (18,8%³).

De forma más específica, 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 47: Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2018 (%)



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares

Durante 2018 ha continuado la tendencia al fuerte aumento del precio de las viviendas ofertadas en alquiler en Navarra...

Durante 2018 continúa produciéndose una intensa tendencia al incremento del precio de las viviendas ofertada en alquiler tanto en Navarra (+10,9%), como en el conjunto de España (+9,1%).

Según la información que publica Idealista⁴ la renta media por metro cuadrado de las viviendas en oferta en Navarra en diciembre de 2018 se situaba en 7,7 euros, mientras que alcanza 8,6 euros por metro cuadrado en Pamplona. Este nivel de precios se encuentra, en todo caso, significativamente por debajo de la media estatal en diciembre de 2018 (10,4 euros por metro cuadrado).

⁴ El indicador se asocia al precio de la renta de las viviendas ofertadas en este portal web, por lo que no representa el precio de la renta que efectivamente abonan las personas arrendatarias en Navarra.

... aunque en el primer cuatrimestre de 2019 se percibe un cambio o, al menos, interrupción de esta tendencia alcista.

En el primer cuatrimestre de 2019 se detecta una interrupción en la escalada del precio del alquiler en Navarra tras años de notables incrementos. De este modo, en abril de 2019 el precio medio del alquiler en Navarra se reduce un 2,6% y en Pamplona lo hace en un 4,7%.

Esta reducción del precio de la oferta en alquiler en Navarra al comienzo de 2019 contrasta con la continuación de la tendencia alcista del Estado. Así, el promedio de la renta de alquiler en España mantiene su tendencia ascendente en el primer cuatrimestre de 2019 (+3,8%) hasta situarse en 10,8 euros por metro cuadrado.

De este modo, alquilar una vivienda tipo de 80 metros cuadrados supone en abril de 2019 un gasto superior en el Estado de 264 euros mensuales y 3.168 euros anuales a lo que supone en Navarra.

Tabla 19: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España 2018 y primer cuatrimestre de 2019⁵

	Dic-2018	% Variación 2018	Abril 2019	% Variación Enero-abril 2019
Navarra	7,7	+10,9%	7,5	-2,6%
Pamplona	8,6	+10,7%	8,2	-4,7%
España	10,4	+9,1%	10,8	+3,8%

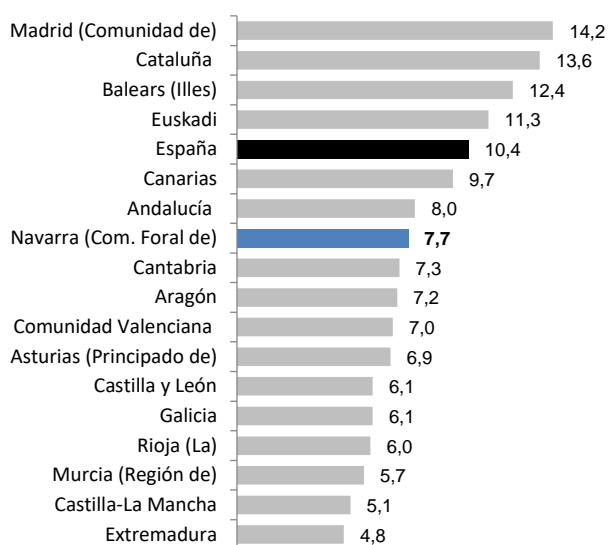
Fuente: Idealista y elaboración propia

Navarra se sitúa en el séptimo puesto del ranking estatal del precio medio del alquiler

Navarra se mantiene en 2018 en la séptima posición del ranking del precio medio de las viviendas ofertadas en alquiler de España, mismo puesto que en 2017. El precio medio del alquiler ofertado en Navarra (7,7 euros por metro cuadrado) resulta 2,7 euros por metro inferior a la media estatal en 2018 (10,4 euros por metro cuadrado) y se sitúa en un grupo de cinco CCAA cuyo precio medio se encuentra en un rango entre 7 y 8 euros por metro cuadrado y mes, junto con Andalucía, Cantabria, Aragón y Valencia.

En todo caso, las diferencias entre CCAA son muy notables. Madrid y Cataluña empujan al alza la media estatal, de forma que alcanzan en 2018 un precio medio por metro cuadrado de 14,2 euros y 13,5 euros por metro cuadrado, respectivamente. Asimismo, Baleares, Euskadi y Canarias también superan el precio medio de las viviendas ofertadas en alquiler en Navarra.

⁵ Desde marzo de 2019 hay cambios en la metodología aplicada

Gráfico 48: Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. 2018

Fuente: Idealista

En este orden de cosas, el Gobierno de Navarra ha puesto en marcha en 2019 diversos programas para ayudar al acceso a la vivienda en alquiler y al pago de la misma como consecuencia del reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, denominados DAVID y EMANZIPA.

a. Programa de Deducciones para Acceso a Vivienda (DAVID)

El Programa de Deducciones para Acceso a Vivienda (DAVID) es una prestación para ayudar al abono de la renta del alquiler de su vivienda habitual a familias con ingresos inferiores a una determinada cantidad, en función del número de miembros, con el límite de 1,7 veces el índice de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA). El total de prestaciones aprobadas durante los tres primeros meses de 2019 ha ascendido a un promedio mensual de 26.639 euros para un total de 119 prestaciones concedidas.

Tabla 20: Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. Primer trimestre de 2019

Sexo	Nº solicitantes	Edad promedio
Mujeres	142	38,27
Hombres	78	41,52
Total general	220	39,42

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

Tabla 21: Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. Primer trimestre de 2019

Unidad familiar	Nº Solicitudes	Menores a cargo
Monoparentales	71	131
Parejas	70	173
Tres solicitantes	3	9
Total general	144	313

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

Tabla 22: Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. Primer trimestre de 2019

Ingresos	Total	%	Renta promedio
< 1 SARA	93	64,6%	448,46€
≥ 1 < 1,4 SARA	39	27,1%	459,10€
≥ 1,4 < 1,7 SARA	12	8,3%	464,93€
Total general	144	100%	452,75€

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

b. Programa de ayuda a la emancipación de personas jóvenes en Navarra (EMANZIPA)

El programa de ayuda a la emancipación de personas jóvenes en Navarra (EMANZIPA) es una prestación garantizada para ayudar al abono de la renta del alquiler de vivienda habitual dirigida a jóvenes de entre 23 y 30 años y con una duración máxima de tres años, no necesariamente de manera ininterrumpida. La cuantía de la ayuda alcanza el 50% de la renta de alquiler mensual de la vivienda, con un máximo de 250 euros mensuales, y siempre que la renta de la vivienda no supere los 650 euros mensuales.

Durante el primer trimestre de 2019 se habían aprobado 726 ayudas a través de un presupuesto mensual de 123.676,77 euros, es decir, algo más de 370 mil euros en estos tres primeros meses de ejecución del programa.

Tabla 23: Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. Primer trimestre de 2019

Sexo	Nº Solicitudes	Edad promedio	Renta mensual promedio	Ingresos promedio
Mujeres	475	26,66	497,22€	12.297,18€
Hombres	270	26,63	509,44€	13.524,42€
Total general	745	26,65	501,65€	12.741,95€

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

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

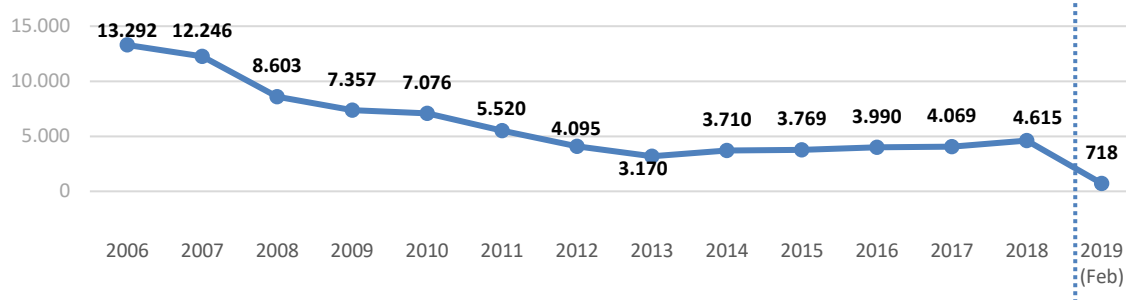
5.1.- EL MERCADO HIPOTECARIO EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

En 2018 se constituyeron 4.615 hipotecas en Navarra, lo que supone un incremento del 13,4% respecto a 2017, de forma que el mercado hipotecario navarro continúa creciendo desde 2013.

En 2018 se han constituido 4.615 hipotecas en Navarra, 546 hipotecas más que en 2017, de forma que aumenta el ritmo de crecimiento del mercado hipotecario navarro respecto a años anteriores.

En los dos primeros meses de 2019 se han firmado 718 hipotecas, lo que supone una cierta desaceleración del mercado hipotecario, al tratarse de un ritmo mensual de 359 hipotecas/mes en enero y febrero y suponer un promedio inferior a 2018 (384 hipotecas/mes).

Gráfico 49: Hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra, 2006-2019 (datos hasta febrero)

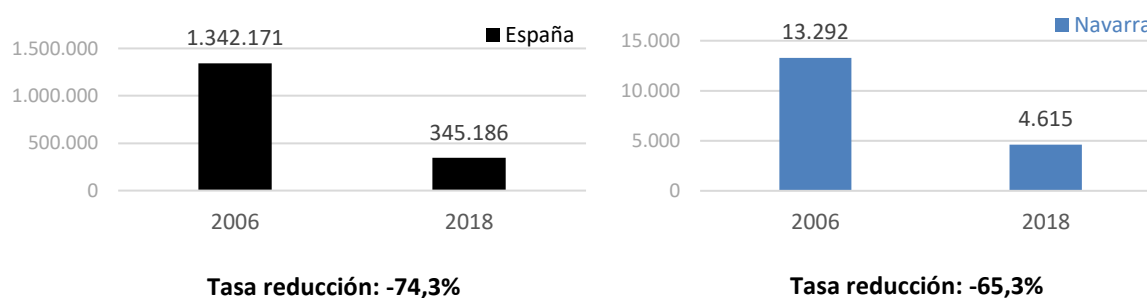


Fuente: INE.

A pesar de este notable incremento de las hipotecas constituidas en 2018, el mercado hipotecario continúa alejado de las cotas más elevadas de los años previos a la recesión, cuando se llegaron a firmar 13.292 hipotecas en un solo año como sucedió en 2006, tres veces más que en 2018.

El mercado hipotecario estatal también ha crecido en 2018. En España se han firmado 345.186 hipotecas en 2018, un 10,3% más que en 2017. En todo caso, el número de hipotecas constituidas en España en 2018 se encuentra muy lejos de los años del boom inmobiliario.

Gráfico 50: Hipotecas formalizadas en Navarra y España 2006 vs 2018



Fuente: Estadística de Hipotecas. INE

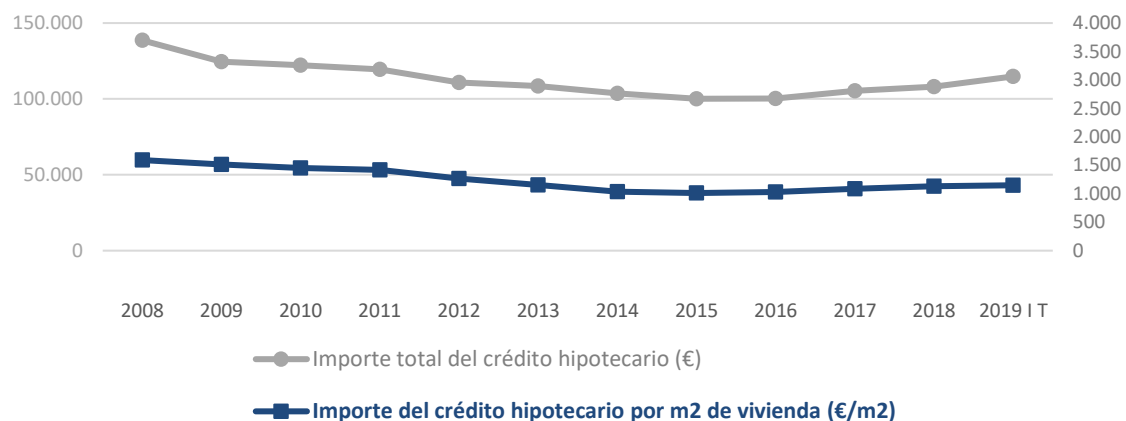
El importe medio de las hipotecas constituidas en Navarra también aumenta en 2018 (+2,5%), aunque con menor intensidad que la actividad del propio mercado hipotecario.

Desde 2015, y en paralelo al proceso de reactivación de la economía navarra y a la mayor actividad del mercado hipotecario, se produce un incremento del importe medio de las hipotecas firmadas cada año en Navarra, que continúa en 2018 y, especialmente, en el primer trimestre de 2019. En 2018 el importe medio de las hipotecas constituidas en Navarra crece de forma moderada (+2,5%) hasta los 107.998 euros, 2.625 euros más que en 2017.

En el primer trimestre de 2019, el importe medio por metro cuadrado de las hipotecas constituidas en Navarra crece con mayor intensidad, hasta alcanzar 114.902 euros según la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores, aumentando un 6,4% respecto a al promedio de 107.998 euros que, como promedio, suponían las hipotecas firmadas en 2017. El importe medio por metro cuadrado de estas hipotecas firmadas en Navarra en este primer trimestre de 2019 se sitúa en 11,5 euros, un 7,7% más que en 2018.

En todo caso, el importe medio por hipoteca todavía se encuentra muy lejos de los niveles previos a la recesión, cuando llegó a alcanzar 138.630 euros, así como 1.592 euros por metro cuadrado.

Gráfico 51: Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2019 (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	107.998	1.130
2019 I T	114.902	1.150

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

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

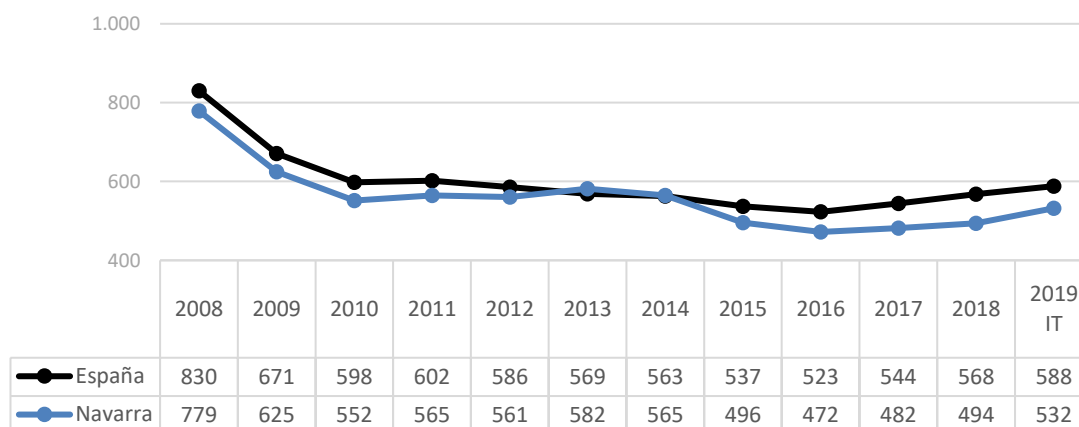
La cuota media de las hipotecas constituidas en Navarra se incrementa en 2018 un 2,5%, lo que supone el segundo incremento anual consecutivo tras el cambio de tendencia observado en 2017.

En 2018 se confirma el cambio de tendencia de la cuota media de las hipotecas constituidas que ya se advirtió en 2017. De este modo, vuelve a aumentar la cuota media en 2018 hasta situarse en 494 euros mensuales, 12 euros más que en 2017 (+2,5%). En el primer trimestre de 2019 el incremento de esta cuota media es más notable, de forma que se alcanza un promedio de 532 euros.

En el conjunto del Estado también está aumentando la cuota media de las nuevas hipotecas constituidas, aunque se mantiene el diferencial favorable a Navarra en 56 euros mensuales en el primer trimestre de 2019, es decir, 672 euros anuales.

Este incremento de la cuota media resulta coherente con el moderado aumento del precio de la vivienda, mientras que los costes de financiación se mantienen estables. De cara a los próximos meses, el Banco Central Europeo parece que va a mantener la política monetaria expansiva. Por tanto, las familias van a poder continuar beneficiándose, al menos a corto plazo, de los reducidos tipos de interés asociados a los préstamos con garantía hipoteca que se firmaron en años anteriores.

Gráfico 52: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2019 (primer trimestre)



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

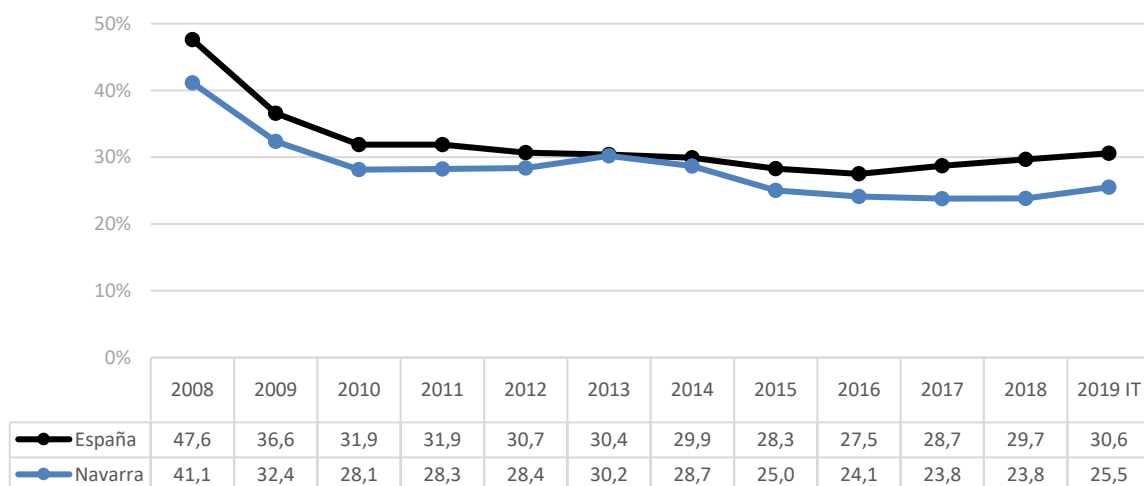
En este orden de cosas, el esfuerzo financiero de los hogares endeudados por la compra de la vivienda en Navarra ha continuado estable en el 23,8% del coste salarial durante 2018, aunque se ha incrementado en el primer trimestre de 2019.

El esfuerzo financiero de los hogares navarros para el pago de las nuevas hipotecas constituidas (medido en términos de lo que supone la cuota hipotecaria sobre el coste salarial) se situó en el 23,8% en 2018, de forma que no se incrementó respecto a 2017 debido a que la mejora del nivel salarial amortiguó el aumento de la cuota media de las nuevas hipotecas firmadas.

En cambio, en el primer trimestre de 2019 se advierte un empeoramiento de esta situación, de forma que el esfuerzo financiero de los hogares que han firmado una hipoteca en estos tres primeros meses crece 1,7 puntos hasta el 25,5% del coste salarial. En todo caso, debe tenerse en cuenta que se trata de registros asociados solo al primer trimestre, por lo que habrá que esperar a nuevos datos del segundo y tercer trimestre de 2019 para confirmar un cambio respecto a la tendencia decreciente del esfuerzo financiero que se advertía desde 2014.

El esfuerzo de los hogares navarros que han formalizado una hipoteca en 2018 se sitúa 5,9 puntos porcentuales por debajo de la media estatal. Incluso, tras el incremento del esfuerzo financiero de los hogares navarros que han firmado una hipoteca en el primer trimestre de 2019 apenas se reduce 0,8 décimas porcentuales este diferencial favorable para los hogares navarros.

Gráfico 53: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado, 2008-2019 (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

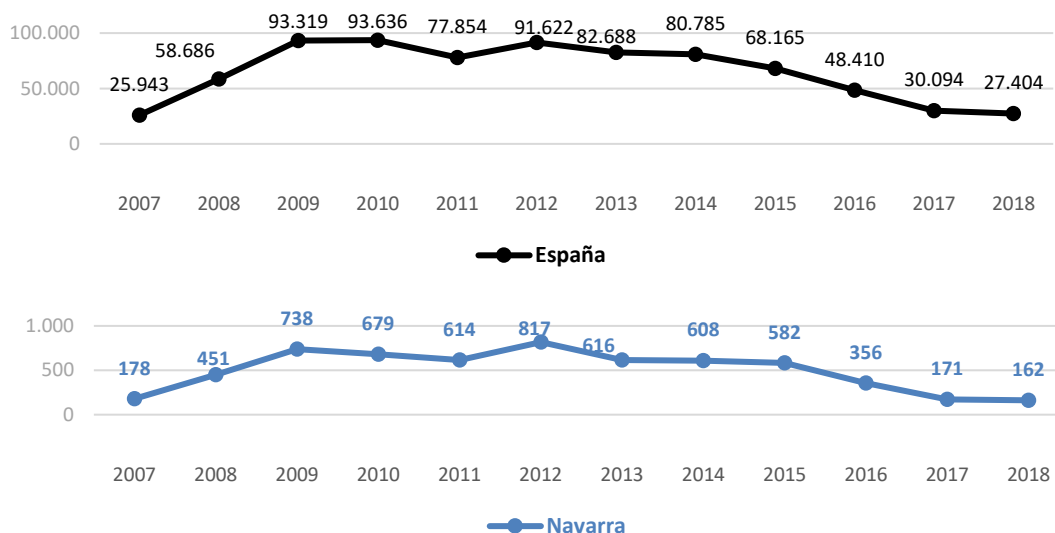
El número de ejecuciones hipotecarias en Navarra continúa reduciéndose hasta situarse en el mínimo de la serie histórica que publica el Consejo General del Poder Judicial.

Desde 2013 se advierte una tendencia decreciente en el número de ejecuciones hipotecarias que registra la estadística de ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia que elabora el Consejo General del Poder Judicial.

En 2018 se mantiene esta tendencia favorable de forma que se contabilizan 162 ejecuciones hipotecarias en Navarra, nueve menos que en 2017 (-5,3%). Respecto a los años de mayor impacto de la recesión la mejora es muy considerable. Así, las 162 ejecuciones registradas en 2018 representan una quinta parte de las 812 ejecuciones hipotecarias de 2012, máxima cota de la serie histórica.

Esta tendencia es común al conjunto del Estado, de forma que desde 2012 se produce una reducción constante de las ejecuciones hipotecarias registradas en España. En 2018 se contabilizan 27.404 ejecuciones hipotecarias, lo que supone un decremento del 8,9% respecto a 2017 cuando se produjeron 30.094 ejecuciones hipotecarias en toda España.

Gráfico 54: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España, 2007-2018⁶



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

⁶ 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.

En 2018 también se reducen notablemente los lanzamientos asociados a ejecuciones hipotecarias.

Los lanzamientos judiciales efectivamente practicados pueden deberse tanto a las ejecuciones hipotecarias, como a los procedimientos asociados a la Ley de arrendamientos Urbanos (principalmente corresponderán a alquileres impagados) o a otras causas (laudos arbitrales, procesos de familia, etc.). En 2018 se produjeron 377 lanzamientos en Navarra, 38 lanzamientos menos que en 2017 (-9,2%) dando continuidad a la tendencia decreciente que se advierte desde 2015.

El número de lanzamientos judiciales vinculados a ejecuciones hipotecarias en 2018 se redujo de forma especialmente notable (-37,0%), desde 154 lanzamientos en 2017 a 97 lanzamientos en 2018.

Tabla 24: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra y España. 2013-2018

	Lanzamientos	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Navarra	Por ejecución hipotecaria	98	144	191	167	154	97
	Por L.A.U. (alquiler)	274	230	240	237	254	255
	Otros lanzamientos	18	10	11	12	7	25
	Total	390	384	442	416	415	377
España	Por ejecución hipotecaria	25.811	28.877	29.225	26.397	22.330	18.945
	Por L.A.U. (alquiler)	38.141	36.044	35.677	34.193	35.666	37.285
	Otros lanzamientos	3.237	3.170	2.457	2.447	2758	3.441
	Total	67.189	68.091	67.359	63.037	60.754	59.671

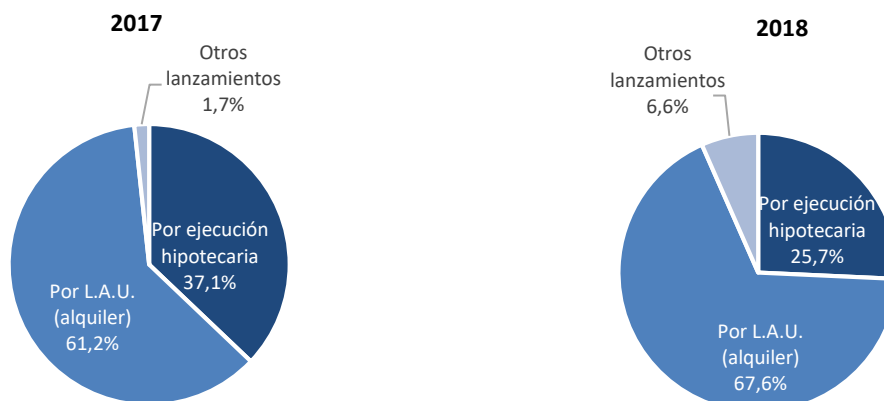
Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial

... mientras el número de lanzamientos vinculados a los contratos de alquiler se mantiene en un nivel semejante a 2017 de forma que suponen ya dos de cada tres lanzamientos judiciales en 2018.

En cambio, el número de lanzamientos asociados a los contratos de alquiler se mantuvo en un nivel similar a 2017 (255 lanzamientos en 2018, uno más que en 2017).

De este modo, la importancia relativa de los lanzamientos vinculados al alquiler representa en 2018 el 67,6% del total de lanzamientos en Navarra, 6,4 puntos más que en 2017. En cambio, en 2018 solamente uno de cada cuatro lanzamientos judiciales se asocia a ejecuciones hipotecarias, frente al 37,1% de 2017.

Gráfico 55: Importancia relativa de los lanzamientos practicados en 2017 y 2018 según la causa de este (%)



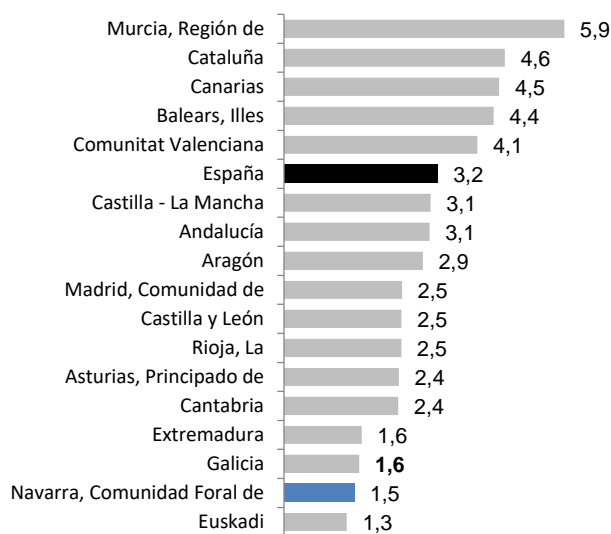
Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial

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

Navarra, se sitúa en 2018 en el lugar más favorable a nivel estatal, tras Euskadi, en lo que respecta a la incidencia relativa de los lanzamientos judiciales sobre el número de hogares de cada Comunidad Autónoma.

En este orden de cosas, en 2018 se contabilizan 1,5 lanzamientos por cada 1.000 hogares en Navarra, una décima menos que en 2017. La media en España es el doble (3,2 lanzamientos por cada 1.000 hogares). Las CCAA que presentan una mayor incidencia de los lanzamientos judiciales en 2018 (Murcia, Cataluña, Canarias, y Baleares) llegan a triplicar la ratio de Navarra.

Gráfico 56: Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2018. Ranking por CCAA



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

II Informe sobre la vivienda en Navarra

Asimismo, en 2018 se han producido 66 daciones en pago en Navarra, ocho más que en 2017. De este modo, la Comunidad Foral es una de las siete CCAA del Estado en las que aumentan las daciones en pago en 2018, aunque a una tasa moderada y significativamente inferior de lo observado en Madrid (+79,9%), Cantabria (43,4%) y Castilla y León (+38,4%). En el conjunto del Estado las daciones en pago se han reducido muy ligeramente en 2018. (-0,4%)

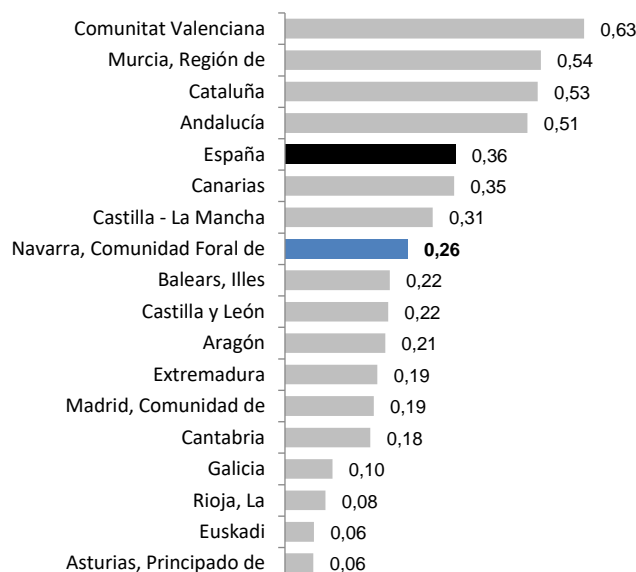
Tabla 25: Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2017-2018

Total	2017	2018	2018/2017
España	6.646	6.620	-0,4%
Andalucía	1.427	1.632	14,4%
Aragón	127	113	-11,0%
Asturias, Principado de	42	27	-35,7%
Balears, Illes	128	100	-21,9%
Canarias	373	299	-19,8%
Cantabria	30	43	43,3%
Castilla y León	159	220	38,4%
Castilla - La Mancha	207	242	16,9%
Cataluña	1.644	1.596	-2,9%
Valenciana	1.298	1.251	-3,6%
Extremadura	75	83	10,7%
Galicia	156	108	-30,8%
Madrid, Comunidad de	269	484	79,9%
Murcia, Región de	512	290	-43,4%
Navarra, Comunidad Foral de	58	66	13,8%
Euskadi	78	55	-29,5%
Rioja, La	11	11	0,0%

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

A pesar de este incremento de las daciones en pago en 2018, Navarra continúa registrando un nivel de incidencia de las daciones en pago significativamente inferior a la media estatal. Así las 58 daciones en pago registradas en Navarra suponen 0,26 daciones por cada 1.000 hogares, frente a 0,36 daciones por 1.000 hogares en toda España.

Gráfico 57: Incidencia de las daciones en pago por CCAA. 2018 (Número de daciones/1.000 hogares)

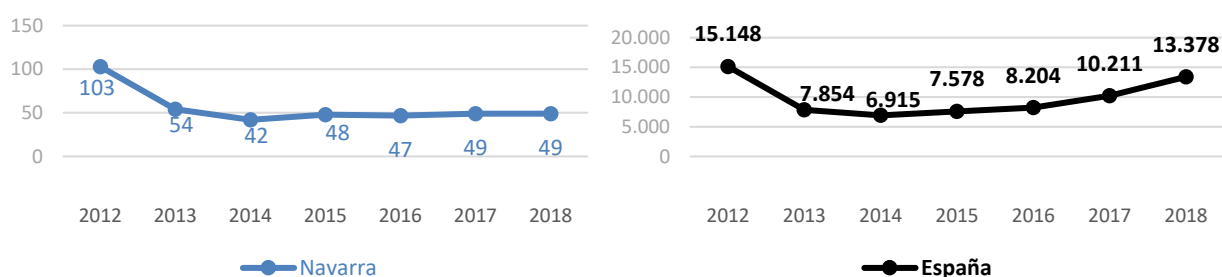


Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

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 2018 se emitieron 49 sentencias en Navarra, mismo registro que en 2017, la gran mayoría de ellas relacionadas con impagos de la renta de alquiler, incluyendo también los impagos de fianzas. De este modo, desde 2015 apenas ha variado el número de sentencias en este ámbito registradas en Navarra.

En cambio, en el conjunto de España se produce en 2018 un notable aumento de estas sentencias sobre arrendamientos urbanos (+31,0%), lo que viene a dar continuidad a la tendencia creciente ya registrada en 2017 (+32,6%).

Gráfico 58: Sentencias de Arrendamientos Urbanos 2012-2018 en Navarra y España

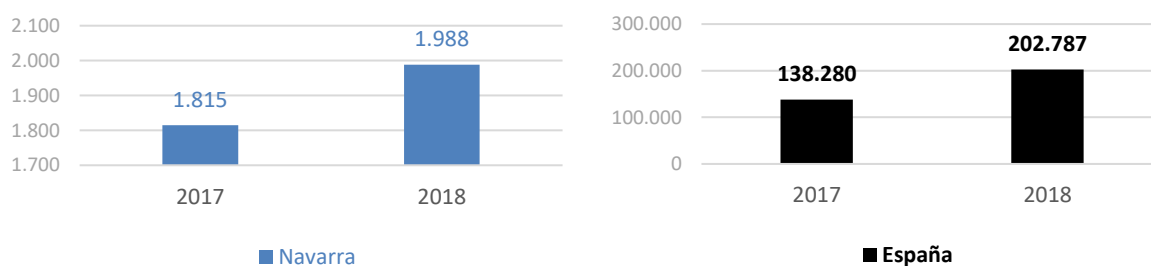


Fuente: Sentencias sobre Arrendamientos Urbanos. INE

Por último, en 2018 se han registrado 1.988 reclamaciones judiciales de personas y familias asociadas a las cláusulas suelo⁷ en Navarra, lo que supone un incremento del 9,5% respecto a 2017. Adicionalmente de las 1.205 sentencias, la práctica totalidad (98%) han sido estimatorias y, por tanto, favorables a las familias que contrataron estos préstamos con garantía hipotecaria.

En España el número de reclamaciones judiciales se ha incrementado en 2018 de forma más notable. De esta forma, en 2018 se han llevado a cabo 202.787 acciones individuales, un 46% más que en 2017. Asimismo, también se advierte un elevado nivel de estimación de estas reclamaciones judiciales (96%) de forma semejante a lo observado en Navarra.

Gráfico 59: Acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física en Navarra y España. 2017-2018



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

⁷ 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

En 2018 se incrementa considerablemente el presupuesto público destinado a financiar la actividad de rehabilitación, alcanza 22 millones de euros (+ 24,2% respecto a 2017) ...

En 2018 se ha incrementado hasta una magnitud de 22,6 millones de euros la financiación destinada a la rehabilitación del parque de edificios y viviendas del Gobierno de Navarra, lo que supone un aumento del 24,2% desde los 18,2 millones de 2017.

Este presupuesto de financiación para la rehabilitación de estas viviendas ha generado una inversión de 65,3 millones de euros en las obras realizadas, de los cuales 62,1 millones corresponden a las actuaciones protegidas.

...ampliándose el impacto de esta financiación, dando cobertura a las obras de rehabilitación de 5.429 viviendas, un 30,9% más que en 2017.

Asimismo, esta importante financiación ha permitido beneficiar a un total de 5.429 viviendas en 2018, de forma que aumenta en una considerable magnitud el impacto de estas ayudas en términos del número de viviendas beneficiarias de estas ayudas (+30,9% respecto a 2017).

Tabla 26: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2018

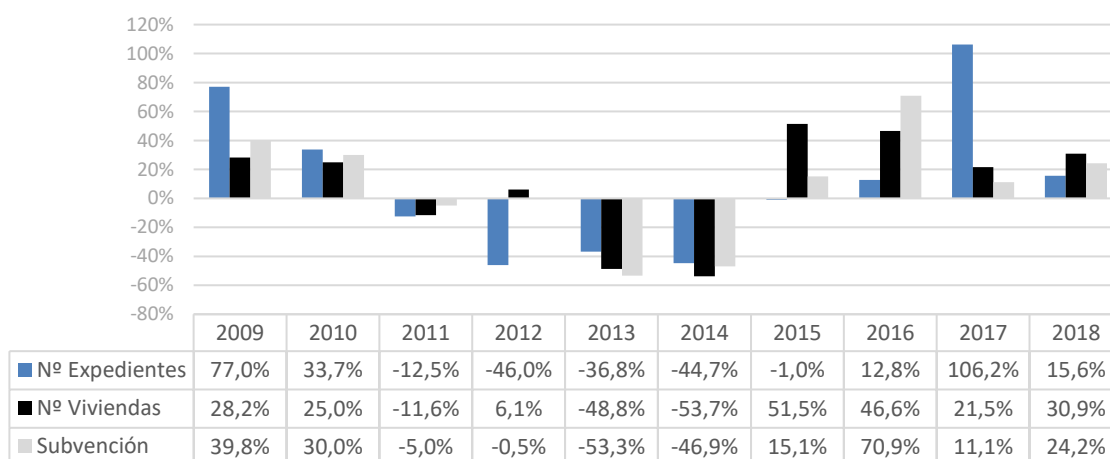
Año	Nº Exp.	Nº Viv	Presupuesto General	Presupuesto protegible	Subvención
1995	1.131	2.087	33.031.473	32.171.244	5.314.356
1996	911	2.048	25.764.809	25.760.709	4.944.258
1997	742	1.877	19.384.121	19.348.877	3.387.326
1998	755	2.424	21.206.841	19.192.544	4.577.597
1999	1.014	3.469	31.528.297	27.506.671	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	1.302	5.429	65.305.752	62.121.476	22.686.112

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

Asimismo, este aumento del alcance de la actividad de rehabilitación protegida supone dar continuidad a la dinámica positiva que se advierte en Navarra desde 2014. En dicho año se registró el mínimo histórico en términos del presupuesto público destinado a financiar estas obras, así como en relación con las viviendas beneficiadas. En 2018 se ha multiplicado por 2,3 y 2,4, respectivamente, ambos indicadores.

De hecho, las 5.429 viviendas que han recibido ayudas para este tipo de obras de rehabilitación suponen alcanzar una cota equiparable a la registrada en los años previos a la recesión, solamente superada por los registros alcanzados entre 2010 y 2012, cuando se alcanzaba la cota de las 6.000 viviendas.

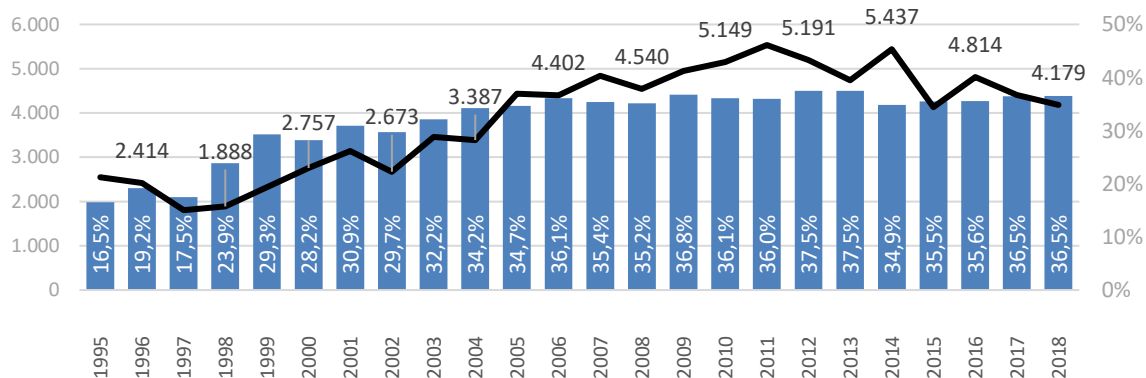
Gráfico 60: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2018. Tasas de variación anual



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

La subvención media se sitúa en 4.179 euros por vivienda en 2018, de modo que se reduce en 224 euros respecto a 2017 (-5,1%). En cualquier caso, el porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible se mantiene en el 36,5%, tan solo un punto por debajo del máximo alcanzado en 2012 y 2013.

Gráfico 61: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2018 (primer semestre)



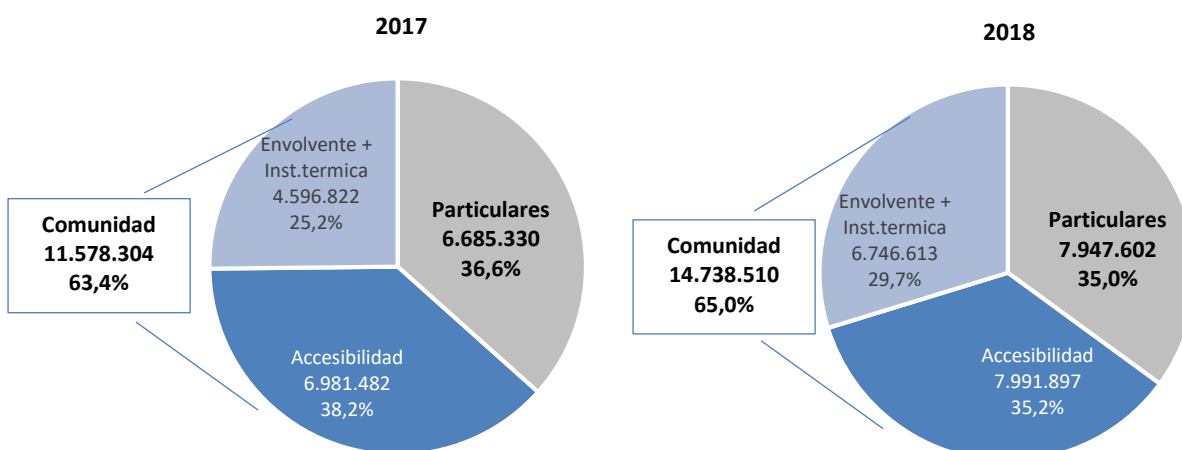
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

En 2018 destaca el crecimiento de la financiación de las obras destinadas a la envolvente y a las instalaciones térmicas, aunque la financiación de las obras de accesibilidad muestra todavía una mayor importancia relativa que el resto de tipologías de obras.

Al igual que en 2017, los tipos de obra que se han subvencionado en mayor medida son las obras de accesibilidad de los elementos comunes de los edificios de Navarra, que suponen el 35,2% de los 22,6 millones de euros del presupuesto de 2018.

Sin embargo, en términos evolutivos se aprecia un aumento del presupuesto destinado a financiar las obras de rehabilitación destinadas a la envolvente y a las instalaciones térmicas, que alcanzan una subvención total de 6,7 millones de euros (el 29,7% del total), cuando en 2017 esta subvención se situaba en 4,6 millones de euros (el 25,2% del total).

Gráfico 62: Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación 2017-2018



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

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

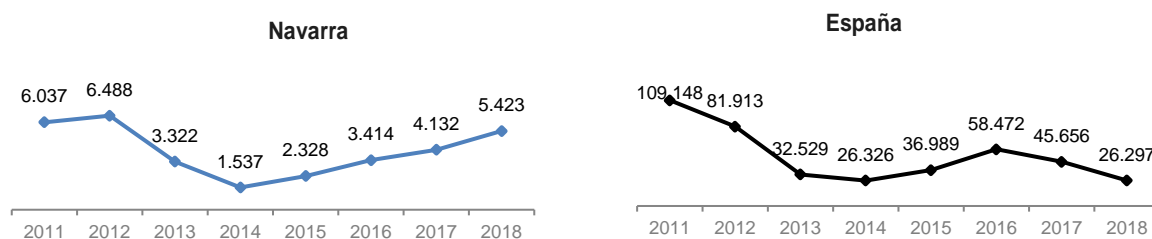
La recesión desde 2008 y los consiguientes procesos de ajuste presupuestario que tuvieron que asumir las Administraciones Públicas españolas implicaron una gran caída de las ayudas de rehabilitación a la vivienda en España. Las ayudas a la rehabilitación a la vivienda prácticamente desaparecen en 2015 excepto en un número reducido de CCAA entre las que se encuentra Navarra.

Navarra es una de las pocas CCAA en las que la actividad de rehabilitación protegida crece notablemente en el contexto del proceso de reactivación económica a partir de 2015.

En términos absolutos, en Navarra se ha apoyado con este tipo de ayudas la rehabilitación de 5.423 viviendas en 2018 y al igual que el año anterior, la Comunidad Foral se sitúa como la tercera CCAA con mayor nivel de alcance de la financiación, sólo detrás de Andalucía (9.788 viviendas subvencionadas) y Euskadi (8.113 viviendas subvencionadas), ambas comunidades más pobladas y con un mayor parque de viviendas.

Además, resulta relevante que en Navarra se mantiene la tendencia positiva iniciada en 2018, con un incremento en estos cuatro últimos años del 252,8% en la cifra de viviendas beneficiadas cada año por estas ayudas.

Gráfico 63: Rehabilitación protegida del parque residencial. Número de aprobaciones provisionales. Navarra y España. 2011-2018



Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 27: Rehabilitación protegida del parque residencial. Número de aprobaciones provisionales. 2011-2018

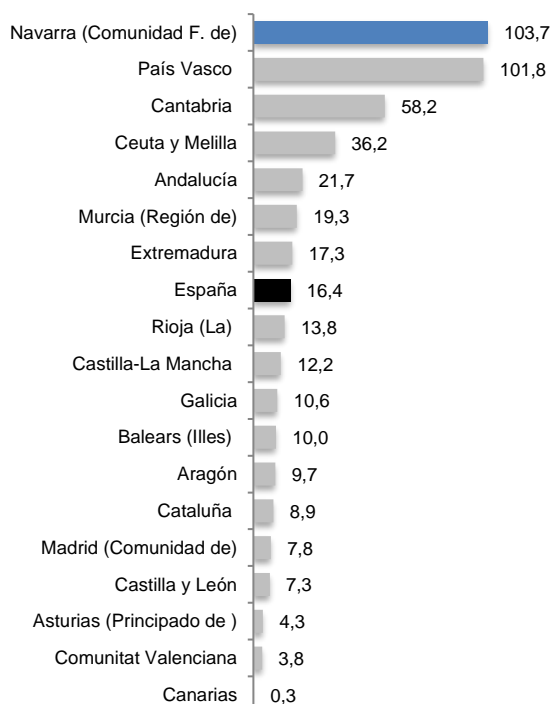
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL 2011-2018
España	109.148	81.913	32.529	26.326	36.989	58.472	45.656	26.297	417.330
Andalucía	7.035	8.737	11.124	12.366	19.390	12.186	15.016	9.788	95.642
Aragón	6.713	10	0	0	288	0	563	4	7.578
Asturias (Principado de)	2.466	34	0	0	118	0	0	0	2.618
Baleares (Illes)	3.802	2.059	8	4	0	0	0	0	5.873
Canarias	75	65	22	0	0	74	32	0	268
Cantabria	7.302	8.360	69	0	0	2.520	2.756	0	21.007
Castilla y León	3.804	621	2	0	1.158	4.359	2.705	0	12.649
Castilla-La Mancha	2.070	1.314	420	141	259	7.162	4.045	0	15.411
Cataluña	21.501	13.066	0	0	0	0	0	0	34.567
Comunitat Valenciana	9.444	2.558	125	0	0	0	0	0	12.127
Extremadura	2.876	3.066	246	64	897	666	1.092	2.455	11.362
Galicia	7.611	8.504	72	0	8	392	33	514	17.134
Madrid (Comunidad de)	3.856	5.449	510	45	0	13.061	0	0	22.921
Murcia (Región de)	5.000	5.081	2.506	512	0	1.983	0	0	15.082
Navarra (Comunidad F. de)	6.037	6.488	3.322	1.537	2.328	3.414	4.132	5.423	32.681
Euskadi	16.333	15.797	13.409	11.632	12.510	12.655	15.282	8.113	105.731
Rioja (La)	2.345	399	0	0	0	0	0	0	2.744
Ceuta	635	67	302	0	0	0	0	0	1.004
Melilla	243	238	392	25	33	0	0	0	931

Fuente: Ministerio de Fomento

En Navarra 10 de cada 100 viviendas han recibido ayudas a la rehabilitación en los últimos ocho años, situándose a la cabeza del esfuerzo público en este ámbito entre 2011 y 2018.

En términos relativos se puede percibir de un modo más nítido el importante esfuerzo realizado en Navarra para mantener la financiación de las actuaciones de rehabilitación. Concretamente, la incidencia comparada sobre el parque de viviendas de cada Comunidad Autónoma de esta financiación pública de la rehabilitación tomando en conjunto el período 2011-2018 sitúa a Navarra en la primera posición del ranking, con cerca de 104 viviendas subvencionadas por cada 1.000 viviendas.

Gráfico 64: Incidencia comparada de las ayudas a la rehabilitación en España (número de ayudas por cada 1.000 viviendas) durante el período 2011-2018



Fuente: Ministerio de Fomento

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. De un modo adicional, la Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, del derecho subjetivo a la vivienda en Navarra, extiende a partir de 2020 la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) a las viviendas unifamiliares con una antigüedad igual o superior a 75 años.

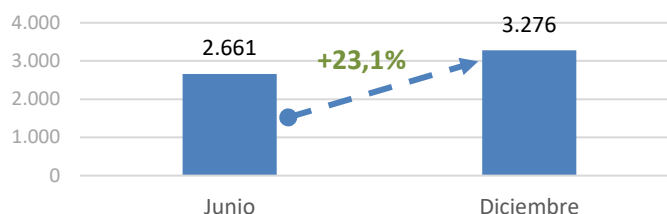
Tabla 28: Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)

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.

El ritmo de avance en la realización de estos informes está siendo muy considerable en los últimos años. Hasta el 31 de diciembre de 2018 se habían presentado en los ayuntamientos de Navarra un total de 3.276 informes de IEE, lo que supone un incremento del 23% en el segundo semestre de 2018 respecto a los 2.661 informes registrados hasta junio de 2018.

Gráfico 65: IEEs realizados en Navarra Junio de 2018-diciembre de 2018



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

El 83,5% de estos informes (2.750 informes) se han llevado a cabo debido a la obligación que plantea la norma para los edificios de más de 50 años. Los 526 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.

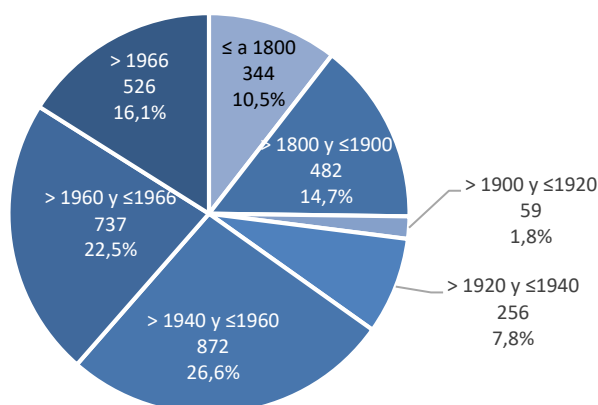
Gráfico 66: IEEs realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2018



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

Asimismo, el peso relativo de los informes asociados a los edificios más antiguos es considerable. El 61% de los informes se corresponden con edificios construidos con anterioridad a 1960, es decir, disponen en la actualidad de una antigüedad superior a los 59 años.

Gráfico 67: Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. 31 de diciembre de 2018 (%v)

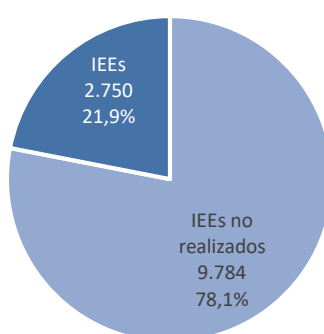


Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra

A pesar de que en 2018 los IEEs realizados por la obligación que plantea la normativa vigente para los edificios de más de 50 años se incrementa en un 50%, su nivel de realización resulta considerablemente inferior a la magnitud que se debería haber alcanzado teniendo en cuenta la antigüedad del parque de viviendas de Navarra.

Concretamente, a 31 de diciembre de 2018 se tenían que haber presentado 9.784 informes de evaluación de edificios, de forma que los 2.750 informes presentados representan poco más de dos de cada diez edificios que tenían esta obligación (21,9%).

Gráfico 68: Nivel de realización de los IEEs obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2018



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

En cuanto al resultado de los IEEs, el 41,8% de estos informes realizados declaran aptos los edificios analizados, nivel muy semejante al observado en junio de 2018 (40,6%). Por tanto, no se aprecia un aumento significativo de los edificios con deficiencias relevantes en los últimos seis meses.

El 46,7% de los IEEs informan de que los edificios inspeccionados presentan deficiencias leves. El 11,4% de los edificios han sido declarados no aptos, la mayor parte de los cuales de forma todavía provisional (9,5%).

Resulta ligeramente superior la proporción de edificios no aptos (incluyendo las declaraciones provisionales) entre los edificios que han tenido que realizar de forma obligatoria los IEEs (12,1%) que entre aquellos que lo han realizado de forma no obligatoria (7,6%).

Tabla 29: Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2018

Resultado Informe	TOTAL IEEs		OBLIGATORIOS		NO OBLIGATORIOS	
	Nº Informes	%	Nº Informes	%	Nº Informes	%
Apto	1.371	41,8%	1.140	41,5%	231	43,9%
Apto con deficiencias leves	1.531	46,7%	1.276	46,4%	255	48,5%
No apto	62	1,9%	59	2,1%	3	0,6%
No apto provisionalmente	312	9,5%	275	10,0%	37	7,0%
Total	3.276	100,0%	2.750	100,0%	526	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.

Finalmente, el análisis de los resultados de los informes con deficiencias de los 62 edificios calificados definitivamente como no aptos, muestra que la práctica totalidad presentan deficiencias muy relevantes en elementos comunes fundamentales de los edificios como las fachadas y las medianerías, en las cubiertas y azoteas, así como en las estructuras de los edificios.

Tabla 30: Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra

Tipo de deficiencia	Leves	Graves	Muy graves	Total	%
Cimentación	10	5	1	16	25,8%
Estructura	5	32	21	58	93,5%
Fachadas y medianerías	13	37	11	61	98,4%
Cubiertas y Azoteas	12	36	10	58	93,5%
Instalaciones	15	29	7	51	82,3%

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

8. CONCLUSIONES Y TENDENCIAS

La economía navarra ha podido mantener durante 2018 el elevado ritmo de crecimiento de años anteriores, lo que contrasta con la desaceleración observada en otras economías de su entorno conforme avanzaba este ejercicio.

La economía de Navarra ha destacado en 2018 y el comienzo de 2019 por presentar un comportamiento significativamente más dinámico que las economías de su entorno. El PIB navarro ha crecido el 3,2% en 2018, de forma que ha podido mantener la misma tasa de crecimiento que en 2017. El mercado de trabajo navarro ha evolucionado también de forma positiva, generando un contexto más favorable para el acceso a la vivienda. En el primer trimestre de 2019 la tasa de desempleo ha descendido hasta el 8,2% de la población activa, 1,8 puntos menos que en 2017.

Este intenso crecimiento tiene una especial relevancia en un entorno estatal e internacional que se ha caracterizado por una mayor incertidumbre en los mercados internacionales, y por la ralentización del crecimiento de la actividad productiva en el conjunto del Estado (+2,5%).

El sector terciario con un incremento del 4,1% es el que ha tirado de la economía navarra con mayor intensidad, mientras que el sector de la construcción creció un 2,5%, más del doble que el crecimiento observado en 2017 (+1,1%). El fuerte aumento de la actividad de rehabilitación y la financiación pública impulsora de la misma, así como la mejora de los indicadores de promoción de vivienda nueva libre explican esta positiva evolución.

El empleo en el sector de la construcción ha crecido en 2018 en 2.900 personas, si bien en los últimos trimestres del año se advierte la ralentización en esta tendencia. En todo caso, el diferencial respecto a los primeros años de la recesión continúa siendo muy considerable, de forma que el sector genera en 2018 la mitad del empleo de que disponía al comienzo de la crisis.

El ejercicio 2018 deja un balance no tan positivo de la actividad de edificación de vivienda como el advertido en 2017. Así, mientras el número de viviendas iniciadas decrece de forma moderada en un 3,2%...

En 2017 crecían con fuerza los dos indicadores clave asociados a la edificación de vivienda: Las viviendas iniciadas y las viviendas terminadas crecieron en un 39% y 41%, respectivamente. En cambio, en 2018 se resiente la actividad asociada a las viviendas iniciadas. De este modo, en 2018 se han iniciado 2.536 viviendas en Navarra, lo que representa un decremento del 3,2% respecto a 2017. Esta reducción se asocia a la menor actividad de edificación de vivienda protegida (hay que tener en cuenta que en 2017 se produjo un gran incremento del número de viviendas protegidas iniciadas). En cambio, las viviendas nuevas libres iniciadas experimentan en 2018 una evolución positiva, incrementándose en un 22,9%.

Las perspectivas para 2019 parecen mejores, de forma que durante los cuatro primeros meses de 2019 se ha iniciado la construcción de 1.045 viviendas, un promedio de 261 viviendas/mes (+23,7% respecto a la media de 2018).

...el número de viviendas terminadas se incrementa hasta 1.484 viviendas concluidas en 2018, un 14,9% por encima de 2017.

En 2018 se terminaron 1.484 viviendas en Navarra, lo que supone un incremento del 14,9% respecto a 2017, siendo la edificación protegida la que explica este fuerte crecimiento, duplicando el número de viviendas protegidas terminadas de 2017 (+115%), mientras que el número de viviendas libres nuevas terminadas decrece ligeramente (-6,7%).

La Comunidad Foral de Navarra se sitúa a la cabeza del ranking estatal de promoción de vivienda protegida durante lo que llevamos de siglo XXI.

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 2018. Ha podido mantener esta posición tanto en el período previo a la recesión, como en los años más complicados de este período de crisis.

Así, entre 2009 y 2018 se han terminado casi 20 viviendas protegidas por cada 1.000 habitantes, el triple de la media nacional. De este modo, el parque de vivienda protegida navarro cuenta con 56.365 viviendas protegidas, de las que el 53,4% tiene el precio de venta limitado.

El parque de vivienda protegida en régimen de alquiler está conformado por 4.926 viviendas protegidas al final de 2018, al que se suma el creciente número de viviendas de la Bolsa de Alquiler, 619 viviendas en 2018.

En diciembre de 2018 se contabilizan 4.925 viviendas protegidas en alquiler en toda Navarra en sus diversas tipologías (alquiler, alquiler con opción de compra, alquiler joven, alquiler con opción de compra, apartamentos tutelados). El peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler se sitúa en el 16,4% del total de viviendas protegidas a precio limitado.

Adicionalmente, se dispone de la Bolsa de Alquiler que permite la movilización de vivienda usada vacía y su incorporación al parque público de vivienda a precio protegido. En 2018 ha continuado la tendencia al crecimiento de esta Bolsa hasta alcanzar 619 viviendas, 63 viviendas más que en 2017.

La demanda de vivienda protegida continúa creciendo de forma muy intensa en 2018 y en el comienzo de 2019...

Desde 2015 se está detectando una fuerte tendencia al aumento de la demanda de vivienda protegida en Navarra inscrita en el Censo de Solicitantes. Esta tendencia cobra si cabe una mayor intensidad en 2018, de forma que se registran 8.186 solicitudes, frente a 6.543 solicitudes en 2017, lo que supone un incremento del 25,1%.

En el primer trimestre de 2019 continúa este intenso ritmo de incremento de la demanda, contabilizándose al final de marzo 8.535 solicitudes de vivienda protegida, lo que supone un aumento del 4,3% en un solo trimestre, el registro más elevado de la serie histórica.

...siendo especialmente intenso el crecimiento de la demanda de vivienda protegida en compra.

Las solicitudes que optan por la compra en exclusiva o de forma indistinta junto al alquiler, crecen de forma especialmente intensa en 2018 (+58,8% y +78,8%, respectivamente). En todo caso, la demanda de alquiler también crece significativamente (+14,3%). De este modo, el grueso de la demanda (más de siete de cada diez solicitudes) continúa asociándose alquiler como opción exclusiva.

Esta situación es coherente con la mejora del mercado de trabajo y la mejor situación de la capacidad adquisitiva de la población potencialmente demandante de vivienda protegida. Así, la opción por la demanda de vivienda en compra en exclusiva se redujo a la mitad en el contexto de la recesión, y se ha duplicado desde 2016 en el proceso de reactivación económica.

En este orden de cosas, el perfil de las personas demandantes de vivienda en compra resulta significativamente diferente a la demanda mayoritaria de alquiler.

Así, las solicitudes de personas solas representan más de la mitad de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra (el 39% en el caso de la demanda de alquiler), predominando las personas menores de 35 años (50%), a diferencia de lo que se observa en el caso de la demanda de alquiler (donde es mayor el peso del estrato de más de 40 años).

El nivel de acceso a la vivienda protegida en Navarra se reduce ligeramente respecto a 2017.

En 2018 un total de 537 familias han accedido a una vivienda protegida en toda la Comunidad Foral, lo que supone una reducción del 12,5% respecto a los 614 visados de 2017. De esta forma, se modifica la tendencia positiva observada en 2017 cuando se incrementó considerablemente el número de visados de vivienda protegida, si bien el registro de 537 visados de 2018 supera ampliamente el nivel de 2016 (476 visados).

La reducción del acceso a la vivienda protegida se concentra en el caso de la VPO. En 2018 se registran un total de 362 visados asociados a este tipo de vivienda, 133 visados menos que en 2017.

Adicionalmente, en 2019 el Gobierno de Navarra ha puesto en marcha dos programas para ayudar al acceso a la vivienda en alquiler y al pago de la misma como consecuencia del reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, denominados DAVID y EMANZIPA.

El Programa de Deducciones para Acceso a Vivienda (DAVID) es una prestación para ayudar al abono de la renta del alquiler de su vivienda habitual a familias con ingresos inferiores a una determinada cantidad. El total de prestaciones aprobadas durante los tres primeros meses de 2019 ha ascendido a un promedio mensual de 26.639 euros para un total de 119 prestaciones concedidas.

Por su parte, el programa de ayuda a la emancipación de personas jóvenes en Navarra (EMANZIPA) es una prestación garantizada para ayudar al abono de la renta del alquiler de vivienda habitual dirigida a jóvenes de entre 23 y 30 años. Durante el primer trimestre de 2019 se han aprobado 726 ayudas, a las que se ha destinado algo más de 370 mil euros.

En 2018 se alcanza el mayor número de compraventas registradas en Navarra de los últimos diez años, registrándose crecimientos en los tres tipos de viviendas (protegidas, nuevas libres, y, en menor medida, usadas)

En 2018 se realizaron 7.158 transacciones inmobiliarias en Navarra, lo que supone un incremento del 18,5% respecto a 2017. Así, continúa la tendencia creciente que se prolonga desde 2013, de forma que se duplica el número de compraventas que se registraron desde ese año.

Este notable dinamismo del mercado inmobiliario se sustenta en el crecimiento de las transacciones de los tres tipos de viviendas: las compraventas de viviendas protegidas, que son las que más crecen (+32,4%), las transacciones de viviendas nuevas libres que lo hacen también a una tasa también muy notable (+27,2%), y las compraventas de viviendas usadas que crecen de forma algo más moderada (+14,9%).

Las tasas de crecimiento de las compraventas de vivienda en Navarra en 2018 han superado a las observadas en el conjunto del Estado en los tres tipos de viviendas, siendo especialmente notable el diferencial favorable a Navarra en el caso de las compraventas de vivienda protegida que han crecido a un ritmo cinco veces superior en Navarra respecto al Estado (+32,4% frente a 6,5%).

El perfil del mercado inmobiliario en 2018 se sustenta en la compraventa de vivienda usada (siete de cada diez transacciones) lo que contrasta con los años del boom inmobiliario cuando las transacciones de vivienda nueva eran la base del mercado.

En todo caso, el grueso de la actividad del mercado continúa sustentándose en la compraventa de viviendas de segunda mano que suponen siete de cada diez transacciones. De esta forma, el mercado de la vivienda en Navarra en 2018 se diferencia considerablemente de los años previos a la crisis cuando se sustentaba en la compraventa de vivienda nueva.

En 2018 el precio de la vivienda en Navarra crece ligeramente en el caso de la vivienda usada, mientras que presenta un incremento más considerable en la vivienda nueva (cerca al +10%) al final de año y comienzo de 2019.

La reactivación 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 que, en todo caso, es de menor intensidad que la observada en España.

La caída del precio de la vivienda libre nueva es tan considerable que supone una tasa acumulada del -66% desde 2009 a 2015. La recuperación del precio es, por tanto, muy ligera si tenemos en cuenta que en 2017 el precio de la vivienda nueva en Navarra creció solo el 2,5%, aumentando esta tasa de crecimiento al 4,6% en 2018. En los últimos trimestres de 2018 y el comienzo de 2019 se acelera el ritmo de avance del precio de este tipo de vivienda, alcanzando tasas cercanas al 10%. En todo caso, este proceso de reajuste en el precio de la vivienda nueva se encuentra todavía muy lejos de los niveles previos a la crisis y se asocia a una actividad de compraventas más reducida.

En cambio, el precio de la vivienda usada crece de forma más ligera en 2018 (+2,9%) y no parece mostrar en el comienzo de 2019 síntomas de un mayor repunte, de forma que desde 2016 (cuando comienza su recuperación) se ha incrementado de forma muy moderada (+0,8% en 2016 y +2,4% en 2017). Desde una perspectiva de largo plazo, según el IPV del INE el precio de la vivienda usada se ha reducido a la mitad desde 2007 al primer trimestre de 2019.

El precio medio por metro cuadrado de la vivienda en Navarra se sitúa en 2018 claramente por debajo de la media estatal según la información del valor tasado de la vivienda que ofrece el Ministerio de Fomento. El diferencial de precios con la media estatal supone que para una vivienda nueva libre tipo de 80 metros cuadrados, una familia navarra tiene que abonar en 2018, como promedio 23.000 euros menos que una familia española. En el caso de la vivienda usada, este diferencial con el precio medio estatal supone un ahorro de 18.000 euros por vivienda.

De forma coherente con esta mayor actividad del mercado inmobiliario, el mercado hipotecario navarro también crece significativamente en 2018. Se han firmado 4.615 hipotecas en 2018, un 13,4% más que en 2017.

Durante 2018 se han constituido 4.615 préstamos con garantía hipotecaria, lo que supone un incremento del 13,4% respecto a 2017. Por tanto, el mercado hipotecario navarro también crece en paralelo al crecimiento del mercado inmobiliario. En los dos primeros meses de 2019, en cambio, parece producirse una ralentización del promedio de hipotecas firmadas por año.

La cuota media hipotecaria de las nuevas hipotecas firmadas en 2018 aumenta hasta 494 euros mensuales, lo que supone un 2,5% más. Este aumento es coherente con el moderado encarecimiento del precio de la vivienda.

El esfuerzo financiero de los hogares medio (cuota hipotecaria con relación al coste salarial) se mantiene en el 23,8% en 2018, mismo nivel que en 2017, y casi 6 puntos menos que el esfuerzo que deben hacer como media las familias españolas que se han hipotecado en 2018.

Continúa la tendencia a la disminución de las ejecuciones hipotecarias en 2018 en Navarra (-5,3%), así como de los lanzamientos asociados a las mismas. Los lanzamientos vinculados a los contratos de alquiler se mantienen en el mismo nivel que en 2017.

Durante 2018 ha continuado reduciéndose el número de ejecuciones hipotecarias en Navarra, hasta contabilizarse 162 ejecuciones hipotecarias en todo el año, un 5,3% menos que en 2017. Este nivel supone un quinto de las 812 ejecuciones hipotecarias que se registraron en 2012.

Los lanzamientos judiciales vinculados a estas ejecuciones también se reducen de forma muy intensa (-37%, desde 154 casos en 2017 a 97 casos en 2018). Así, Navarra es tras Euskadi, la segunda Comunidad Autónoma con un menor nivel de incidencia relativa de lanzamientos por hogar del Estado.

En cambio, los lanzamientos judiciales vinculados a contratos de alquiler suman en 2018 un total de 255 casos, uno más que en 2017. De este modo, el peso relativo de estos lanzamientos representa ya dos de cada tres lanzamientos judiciales que se han producido en Navarra en 2018.

El precio de las viviendas ofertadas en alquiler ha continuado creciendo notablemente en 2018 (+10,9%), aunque en el primer cuatrimestre de 2019 se produce un decremento del 2,6%.

Durante 2018 se ha mantenido la tendencia alcista en el precio de la oferta de vivienda en alquiler en Navarra. El precio medio por metro cuadrado según idealista alcanza 7,7 euros por metro cuadrado a final del año, un 10,9% más que en 2017. Esta tendencia es similar a la observada en el conjunto del Estado, aunque en este caso, el precio medio asciende a 10,4 euros por metro cuadrado, 2,7 euros más que en Navarra.

En abril de 2019 el precio medio del alquiler en Navarra se reduce un 2,6%. Se deberá esperar a los próximos meses para confirmar si estamos ante un cambio de tendencia respecto al crecimiento observado en años anteriores.

En todo caso, el peso de los hogares en régimen de alquiler en Navarra apenas ha aumentado 5 décimas respecto a 2017 y 1,3 puntos porcentuales en relación con 2013, de forma que la Encuesta Continua de Hogares del INE estima en algo más de 5.000 hogares el incremento de hogares en alquiler entre 2013 y 2018.

La actividad de rehabilitación está creciendo de forma muy intensa en Navarra, impulsada por el fuerte incremento de las subvenciones públicas y la creciente realización de IEEs.

El Gobierno Foral ha incrementado en un 24,2% los fondos destinados a la financiación de la actividad de rehabilitación en 2018. Se han alcanzado un total de 22,6 millones de euros en subvenciones, generando una inversión de 65,3 millones de euros. De éstos, 62,1 millones corresponden a las actuaciones protegidas, financiando a un total de 5.429 viviendas en 2018, un 30,9% más que en 2017.

Navarra se sitúa en primer lugar en el ranking de CCAA en el esfuerzo de financiación de la actividad de rehabilitación desde 2011 a 2018, de forma que 10 de cada 100 viviendas habría recibido algún tipo de financiación para este fin en el período, seis veces más que la media estatal.

9. ANEXO. ÍNDICES DE TABLAS Y GRÁFICOS

9.1.- ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1:	Evolución del tamaño de los hogares de Navarra. 2013-2018	4
Tabla 2:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2018.....	5
Tabla 3:	Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2019	9
Tabla 4:	Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de incremento anual. 2007-2018.....	10
Tabla 5:	Viviendas iniciadas en Navarra según tipo de vivienda. Tasas de incremento del promedio mensual. 2002-2019 (primer cuatrimestre)	11
Tabla 6:	Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2019 (primer cuatrimestre)	12
Tabla 7:	Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de incremento anual. 2008-2018	13
Tabla 8:	Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de incremento del promedio mensual	14
Tabla 9:	Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología, enero de 2019	17
Tabla 10:	Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. enero de 2019.....	17
Tabla 11:	Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler sobre el parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra. Enero de 2019	18
Tabla 12:	Distribución de los pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra por comarcas. Diciembre de 2018	19
Tabla 13:	Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad, diciembre de 2018	27
Tabla 14:	Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, diciembre de 2018	28
Tabla 15:	Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2018	31
Tabla 16:	Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2018	31
Tabla 17:	Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2018	31
Tabla 18:	Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011-2018	32
Tabla 19:	Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España 2018 y primer cuatrimestre de 2019.....	44
Tabla 20:	Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. Primer trimestre de 2019	45
Tabla 21:	Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. Primer trimestre de 2019	45
Tabla 22:	Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. Primer trimestre de 2019	46
Tabla 23:	Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. Primer trimestre de 2019	46
Tabla 24:	Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra y España. 2013-2018	52
Tabla 25:	Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2017-2018	54
Tabla 26:	Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2018.....	56
Tabla 27:	Rehabilitación protegida del parque residencial. Número de aprobaciones provisionales. 2011-2018.....	59
Tabla 28:	Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)	60
Tabla 29:	Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2018	63
Tabla 30:	Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra	63

9.2.- ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1:	Población en Navarra. 2002-2018	3
Gráfico 2:	Tasa de incremento de la población en Navarra y el Estado. 2002-2018.....	3
Gráfico 3:	Dimensión media de los hogares navarros (personas por hogar) en 2013-2018.....	4
Gráfico 4:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2018 y primer trimestre de 2019	5
Gráfico 5:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2018.....	6
Gráfico 6:	Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2018 y primer trimestre de 2019.....	6
Gráfico 7:	Evolución de la tasa de paro de Navarra por sexo. 2013-2018 y primer trimestre de 2019	7
Gráfico 8:	Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008-2019 (primer trimestre).....	7
Gráfico 9:	Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2019 (primer cuatrimestre)	8
Gráfico 10:	Promedio mensual de viviendas iniciadas según el tipo de vivienda. 2001-2019 (primer cuatrimestre)	11
Gráfico 11:	Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2019 (primer cuatrimestre).....	13
Gráfico 12:	Promedio mensual de viviendas terminadas. 2000-2019 (Primer cuatrimestre).....	14
Gráfico 13:	Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2018	15
Gráfico 14:	Stock de vivienda nueva sin vender en Navarra 2011-2018.....	15
Gráfico 15:	Peso relativo del stock de vivienda nueva sin vender. Navarra vs Estado 2012-2018	16
Gráfico 16:	Distribución del stock de vivienda nueva sin vender en España. 2012-2018	16
Gráfico 17:	Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra. 2013-2018	18
Gráfico 18:	Viviendas Protegidas terminadas por 1.000 habitantes. 2000-2008.....	20
Gráfico 19:	Viviendas Protegidas terminadas ² por 1.000 habitantes. 2009-2018.....	20
Gráfico 20:	Viviendas protegidas iniciadas por cada 1.000 habitantes según uso de la vivienda (viviendas protegidas por 1.000 habitantes). 2005-2017	21
Gráfico 21:	Evolución de la demanda de vivienda protegida. 2011-2019 (primer trimestre), total demandantes y tasas de variación.....	22
Gráfico 22:	Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2019 (primer trimestre).....	23
Gráfico 23:	Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2012-2019 (primer trimestre).....	23
Gráfico 24:	Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler (%). 2011-2019 (primer trimestre).....	24
Gráfico 25:	Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2018	25
Gráfico 26:	Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2018.....	25
Gráfico 27:	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.....	26
Gráfico 28:	Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar.....	26
Gráfico 29:	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2018	28
Gráfico 30:	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra, 2004-2018.....	29
Gráfico 31:	Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida, 2002-2018	30
Gráfico 32:	Evolución del número de renunciadas, 2012-2018	30
Gráfico 33:	Ventas autorizadas de viviendas protegidas usadas. 2011-2018	32
Gráfico 34:	Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2018.....	33
Gráfico 35:	Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2006-2018. Tasas de variación anual.....	34
Gráfico 36:	Transacciones Inmobiliarias en Navarra, 2006-2018. Peso relativo de las diversas tipologías .35	
Gráfico 37:	Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2017-2018. Tasas de evolución interanual en 2018	35
Gráfico 38:	Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2018 y tasas interanuales de los trimestres de 2018 y el primer trimestre de 2019	37

Gráfico 39: Tasa de variación del Índice de precios de viviendas libre nueva en Navarra y tasas de crecimiento de las compraventas en el mismo período.....	37
Gráfico 40: Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2018 y tasas interanuales de los trimestres de 2018 y el primer trimestre de 2019	38
Gráfico 41: Tasa de variación del Índice de precios de viviendas usada en Navarra y tasas de crecimiento de las compraventas en el mismo período	38
Gráfico 42: Índice de precios de viviendas usada en Navarra 2007 vs 2018 y primer trimestre de 2019 ...	39
Gráfico 43: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra 2010-2018 (cuarto trimestre de cada año)	40
Gráfico 44: Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada y vivienda nueva libre en las CCAA. Datos del cuarto trimestre de 2018 (euros)	40
Gráfico 45: Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013-2017-2018 (% sobre el total de hogares y miles de hogares)	41
Gráfico 46: Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2018	42
Gráfico 47: Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2018 (%).....	43
Gráfico 48: Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. 2018	45
Gráfico 49: Hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra, 2006-2019 (datos hasta febrero)	47
Gráfico 50: Hipotecas formalizadas en Navarra y España 2006 vs 2018.....	47
Gráfico 51: Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2019 (primer trimestre).....	48
Gráfico 52: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2019 (primer trimestre).....	49
Gráfico 53: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado, 2008-2019 (primer trimestre) (%)	50
Gráfico 54: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España, 2007-2018	51
Gráfico 55: Importancia relativa de los lanzamientos practicados en 2017 y 2018 según la causa de este (%).....	53
Gráfico 56: Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2018. Ranking por CCAA.....	53
Gráfico 57: Incidencia de las daciones en pago por CCAA. 2018 (Número de daciones/1.000 hogares)	54
Gráfico 58: Sentencias de Arrendamientos Urbanos 2012-2018 en Navarra y España	55
Gráfico 59: Acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física en Navarra y España. 2017-2018	55
Gráfico 60: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2018. Tasas de variación anual.....	57
Gráfico 61: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2018 (primer semestre).....	57
Gráfico 62: Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación 2017-2018.....	58
Gráfico 63: Rehabilitación protegida del parque residencial. Número de aprobaciones provisionales. Navarra y España. 2011-2018.....	59
Gráfico 64: Incidencia comparada de las ayudas a la rehabilitación en España (número de ayudas por cada 1.000 viviendas) durante el período 2011-2018.....	60
Gráfico 65: IEEs realizados en Navarra Junio de 2018-Diciembre de 2018.....	61
Gráfico 66: IEEs realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2018.....	61
Gráfico 67: Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. 31 de diciembre de 2018 (%v)	62
Gráfico 68: Nivel de realización de los IEEs obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2018	62