



Diagnóstico sobre la vivienda en Navarra

Plan de Vivienda de Navarra



Nafarroako Gobernua
Gobierno de Navarra



22 Marzo 2018

ikei

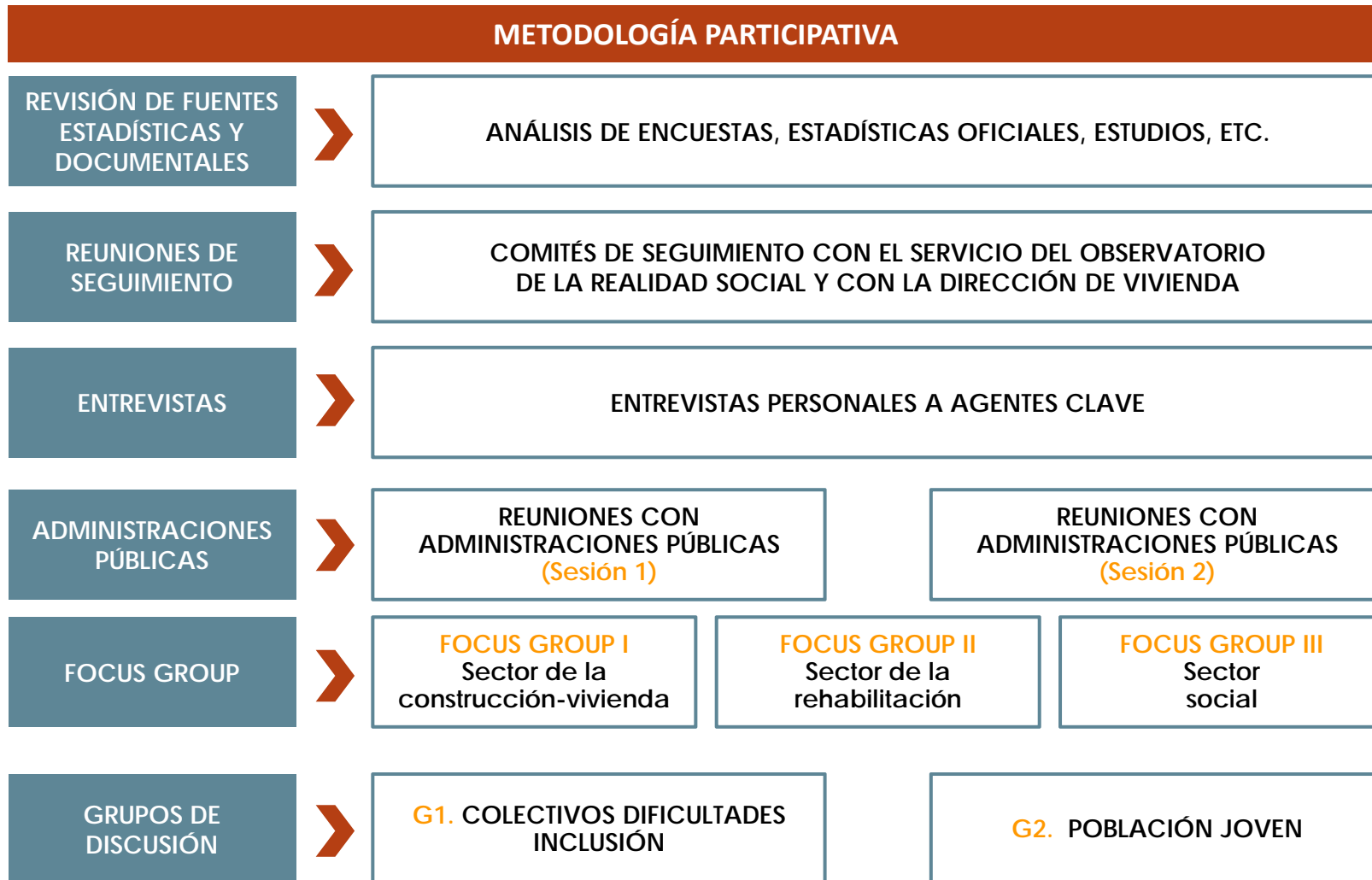
Indice



0. Metodología.....	3
1. Entorno sociodemográfico	5
2. El parque de viviendas en Navarra	15
3. Actuaciones de vivienda protegida	25
4. Necesidad y demanda de vivienda	31
5. Oferta de vivienda	37
6. Principales ideas a destacar	42

0.

Metodología



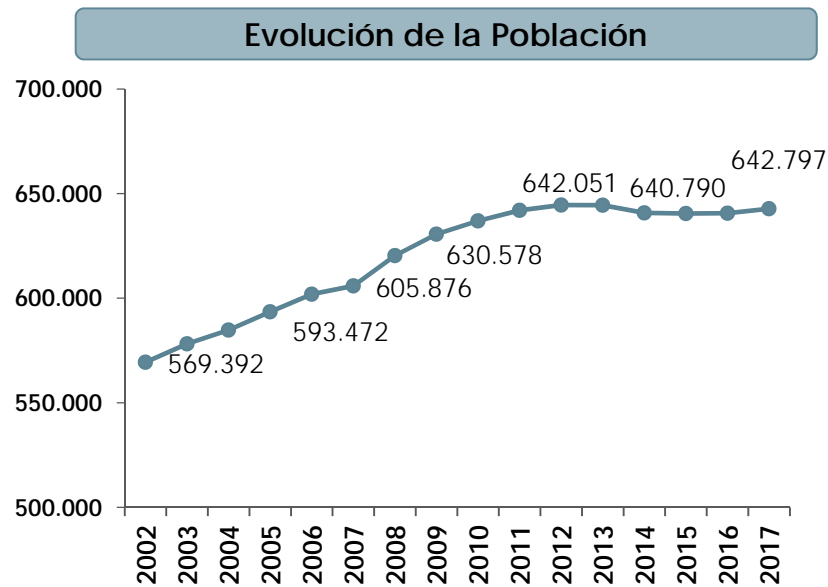
1

Entorno sociodemográfico

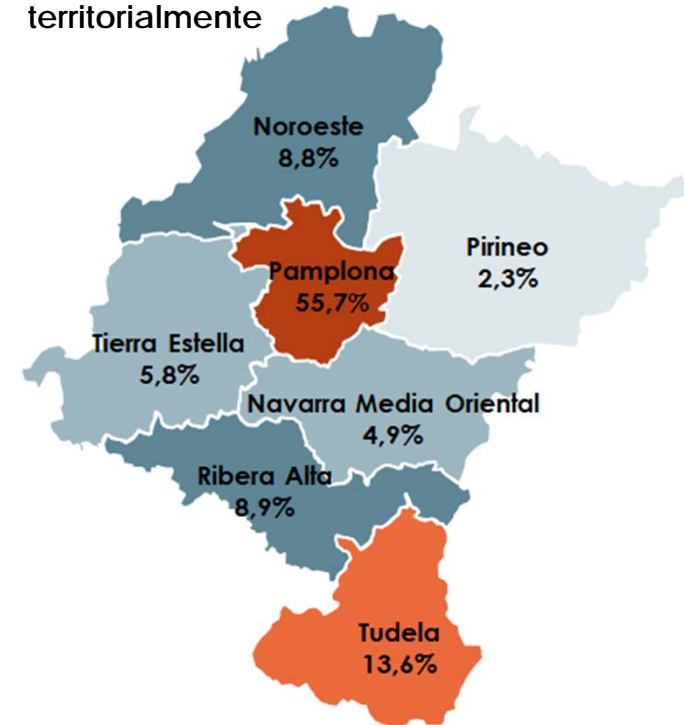
1 Entorno sociodemográfico

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

- La población navarra crece en 2017, tras unos años de estancamiento e incluso de pérdidas de población, alcanzando los 642.797 habitantes.



- Elevada concentración de la población en la Comarca de Pamplona
- La evolución no es homogénea territorialmente

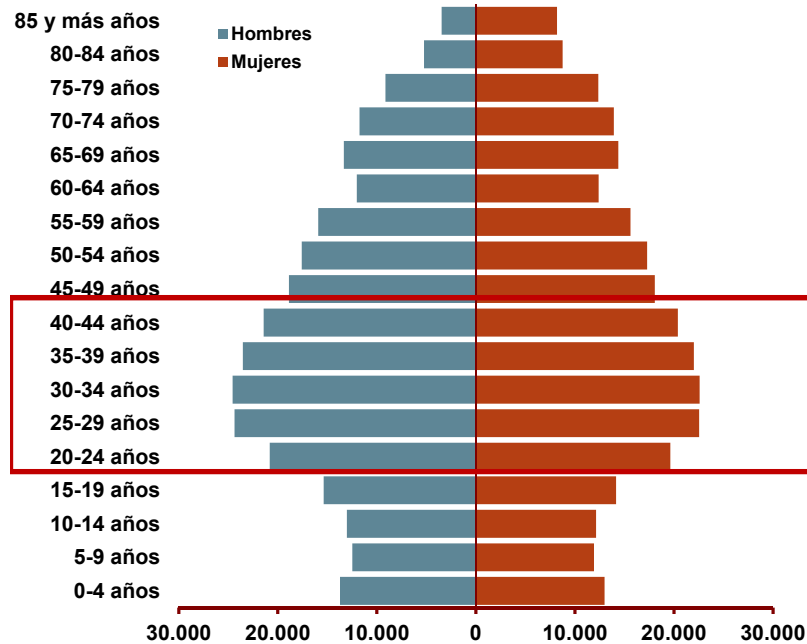


1 Entorno sociodemográfico

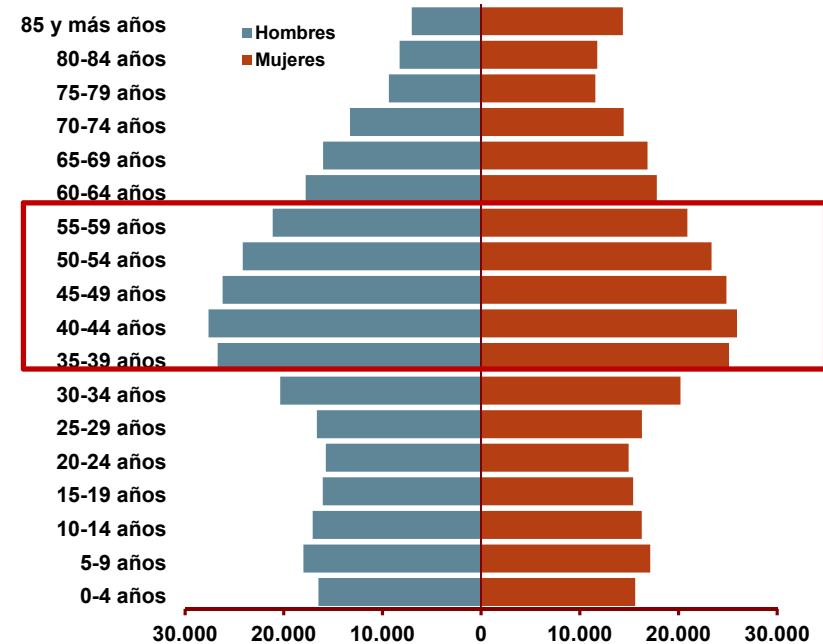
CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

- Importante envejecimiento poblacional.
- Aumenta el número de mayores de 65 años, pero también lo hace el de menores de 20 años.

PIRÁMIDE POBLACIONAL 2001



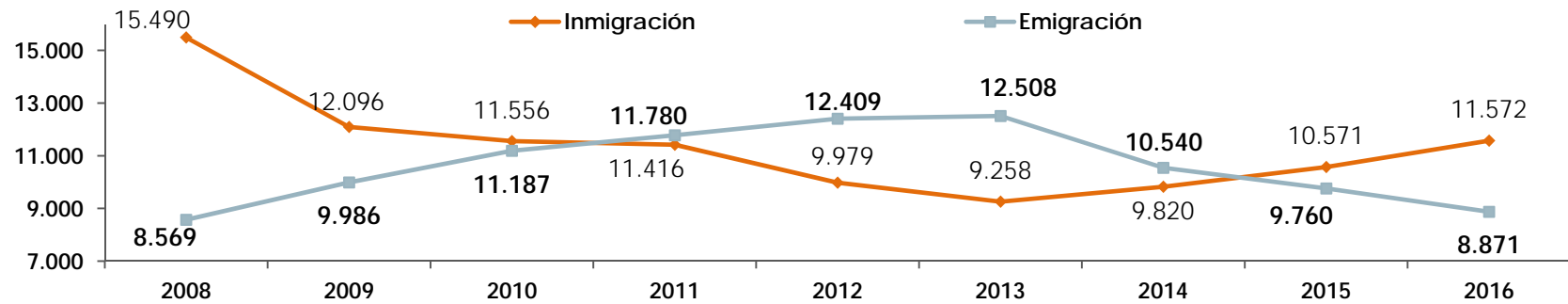
PIRÁMIDE POBLACIONAL 2016



1 Entorno sociodemográfico

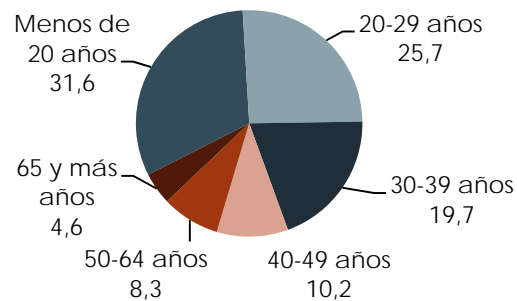
MOVIMIENTOS DE POBLACIÓN: EL CRECIMIENTO VEGETATIVO Y LOS FLUJOS MIGRATORIOS

- El crecimiento vegetativo sigue en positivo, aunque es cada vez menor.
- Cambio en la tendencia de los flujos migratorios, dejando atrás los saldos negativos.

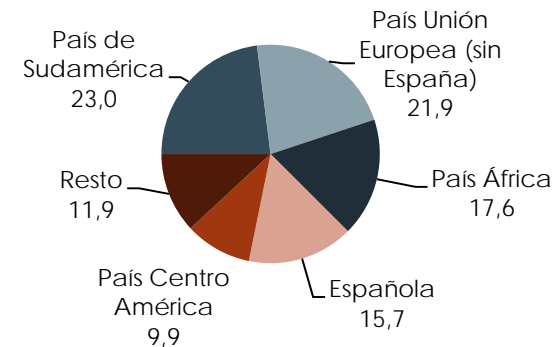


- Perfil personas procedentes del extranjero

Según edad



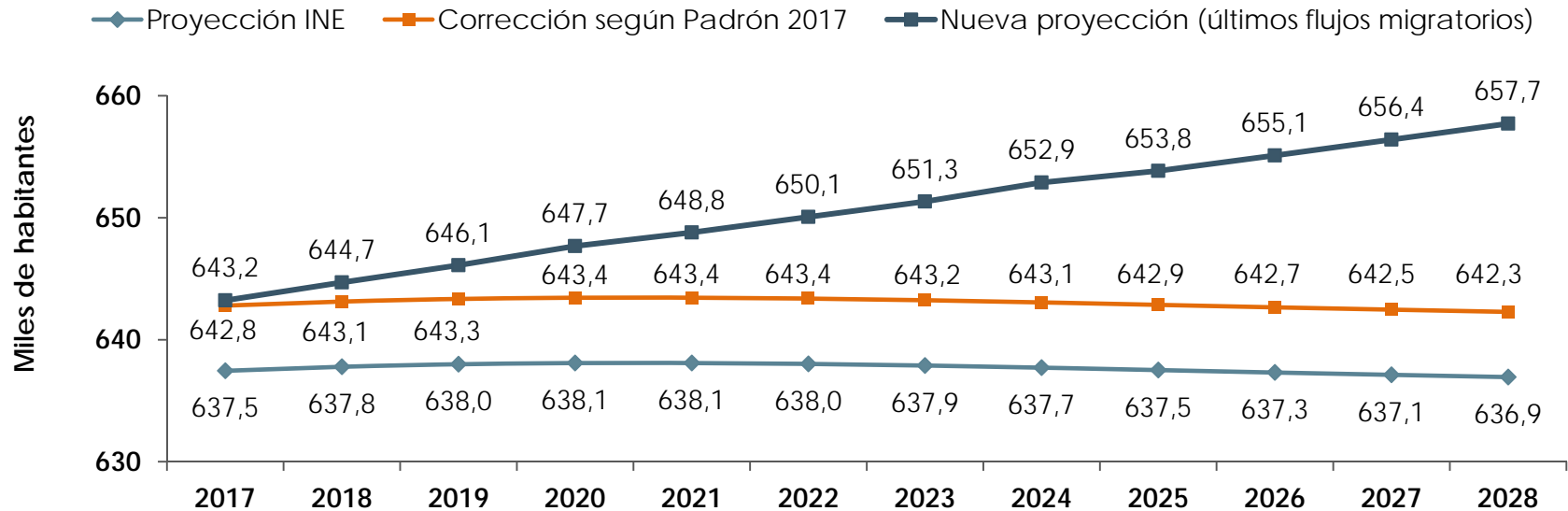
Según nacionalidad



1 Entorno sociodemográfico

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

- Las proyecciones de población del INE apuntan a un mantenimiento de la población en los próximos diez años.
- Pero si se mantuvieran las últimas tendencias de los flujos migratorios, la población navarra crecería en los próximos años.

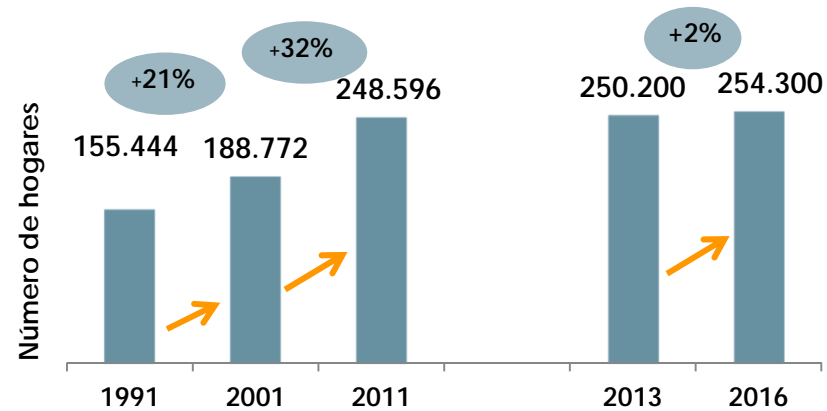


1 Entorno sociodemográfico

EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES

- Crece el número de hogares por encima de la población en Navarra

EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES DE NAVARRA

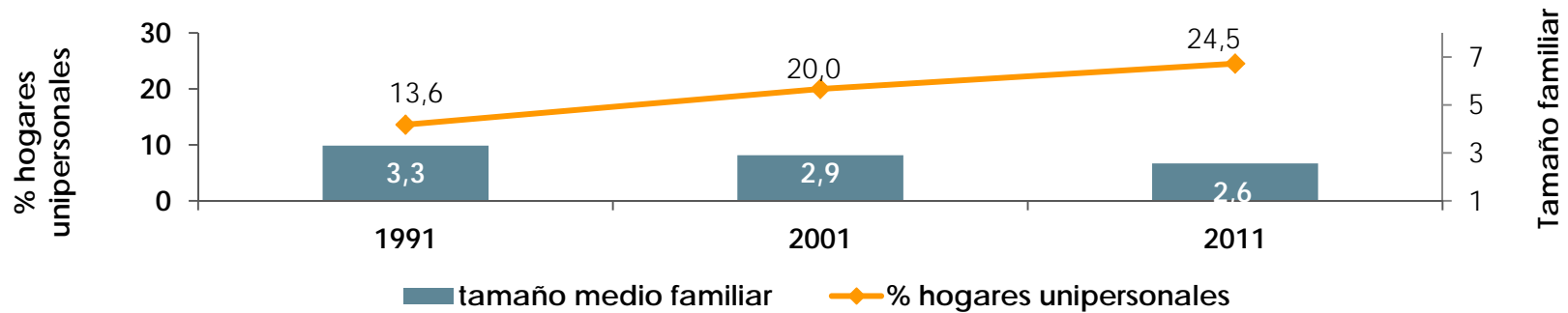


1 Entorno sociodemográfico

EVOLUCIÓN DE LOS HOGARES

- Aumentan los hogares unipersonales y desciende el tamaño familiar

EVOLUCIÓN DEL TAMAÑO DE LOS HOGARES



Estructura del hogar	2013		2016	
	Número	%	Número	%
Hogar unipersonal	64.200	25,7	68.400	26,9
Hogar monoparental	22.600	9,0	26.500	10,4
Pareja sin hijos/as que convivan en el hogar	51.300	20,5	52.300	20,6
Pareja con hijos/as que convivan en el hogar	88.200	35,3	85.400	33,6
Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar	10.400	4,2	9.900	3,9
Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí	10.300	4,1	9.000	3,5
Dos o más núcleos familiares	3.200	1,3	2.800	1,1
Total	250.200	100,0	254.300	100,0

Fuente: Encuesta continua de hogares. INE

1 Entorno sociodemográfico

PROYECCIONES DE HOGARES

- Las proyecciones de población del INE cifran en 273.000 el número de hogares en 2028.
- Partiendo de la estimación de evolución de la población según las últimas tendencias de los flujos migratorios, el volumen de hogares en 2028 se podría estimar en unos 282.000.
- La proyección de hogares realizada en base a tasas de jefatura tendenciales estima un volumen de hogares en 2028 entre los 280.000 y 284.000 según la hipótesis de crecimiento poblacional elegida.



PROYECCIÓN CRECIMIENTO HOGARES 2018-2028:

MÍNIMO: +15.215 HOGARES
MÁXIMO: +23.592 HOGARES

1 Entorno sociodemográfico

COLECTIVOS CON ESPECIALES DIFICULTADES EN MATERIA DE VIVIENDA

- Aunque los indicadores macroeconómicos reflejan una mejoría en la situación de la economía navarra,
- El esfuerzo económico requerido tanto para acceder a una vivienda de alquiler como una de compra sigue dificultando la emancipación de la población joven en Navarra.
- La tasa de emancipación es del 82,2% entre la población de 30 a 34 años (45,3% en la población de 16 a 34 años).

LANZAMIENTOS POR EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y POR ALQUILER

Lanzamientos	2013	2014	2015	2016	Total 2013-2016
Por ejecución hipotecaria	98	144	191	167	600
Por L.A.U. (alquiler)	274	230	240	237	981
Otros lanzamientos	18	10	11	12	51
Total	390	384	442	416	1.632

- En Navarra, entre 2013 y 2016 han tenido lugar 1.632 lanzamientos (el 60% de alquiler).

1 Entorno sociodemográfico

COLECTIVOS CON ESPECIALES DIFICULTADES EN MATERIA DE VIVIENDA

- Tras unos años en los que han aumentado los indicadores de pobreza, los datos parecen reflejar suaves mejorías en los niveles de incidencia de la pobreza en Navarra.
- Desciende el número de personas en situación de exclusión residencial grave en Navarra.
- Con la crisis, han aumentado las personas que solicitan y perciben la Renta Garantizada.

EVOLUCIÓN DE LA RENTA DE INGRESOS GARANTIZADA

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tasa RIS	1,1%	2,0%	2,7%	2,9%	3,3%	3,7%	4,2%	4,5%	4,8%
Gasto anual (€)	8.885.361	20.241.369	29.503.081	34.900.616	30.274.234	37.470.648	48.995.631	63.889.570	82.920.585

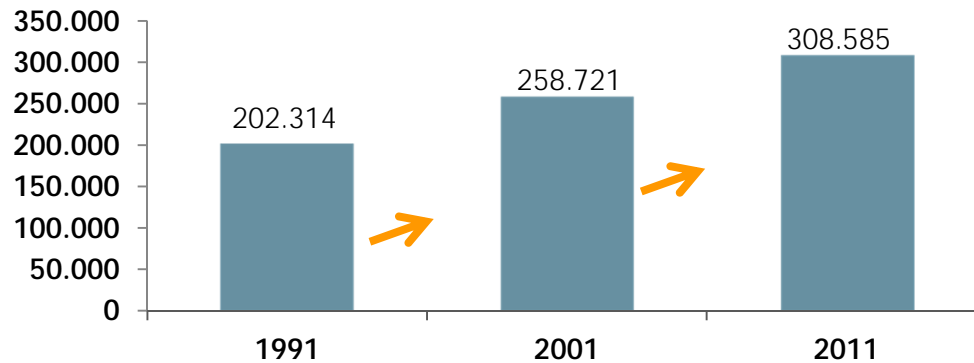


2

El parque de viviendas en Navarra

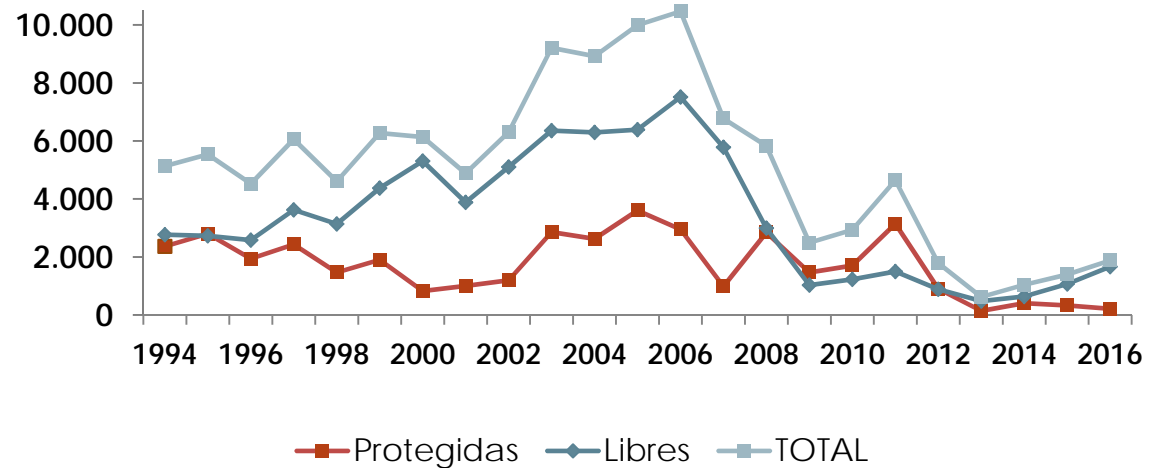
2 El parque de viviendas en Navarra

EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN NAVARRA



- El parque de viviendas de Navarra crece sustancialmente entre 1991 y 2011.

- Lenta recuperación de iniciaciones en el mercado libre desde 2013, tras su espectacular caída con la crisis, mientras el mercado protegido permanece estancado.

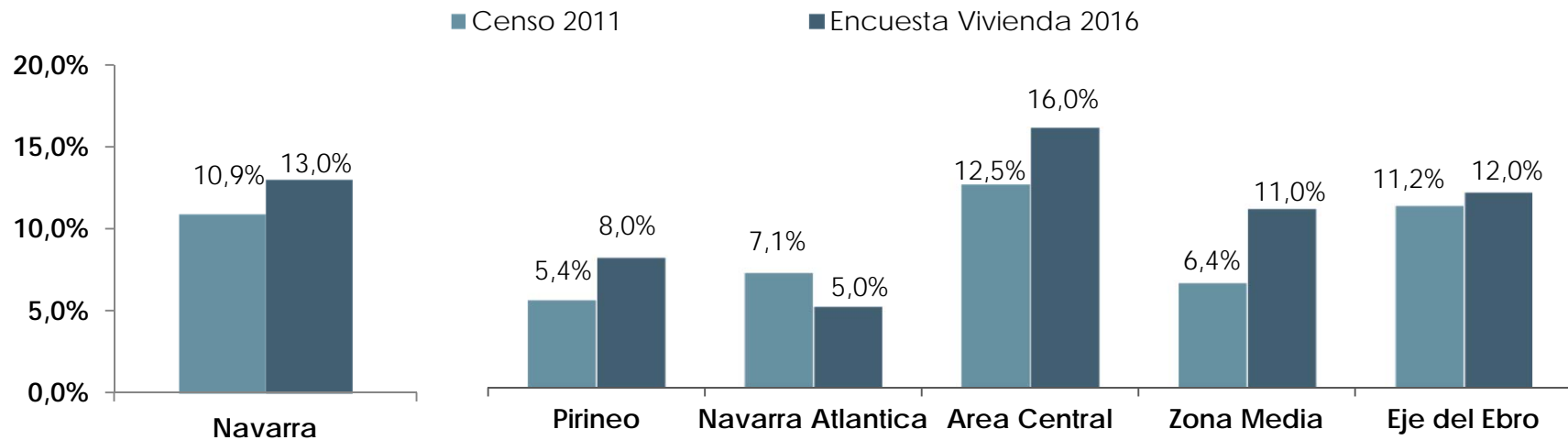


2 El parque de viviendas en Navarra

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS

- Predominio de la vivienda en propiedad, aunque crece el peso del alquiler.

TASA DE VIVIENDAS EN ALQUILER

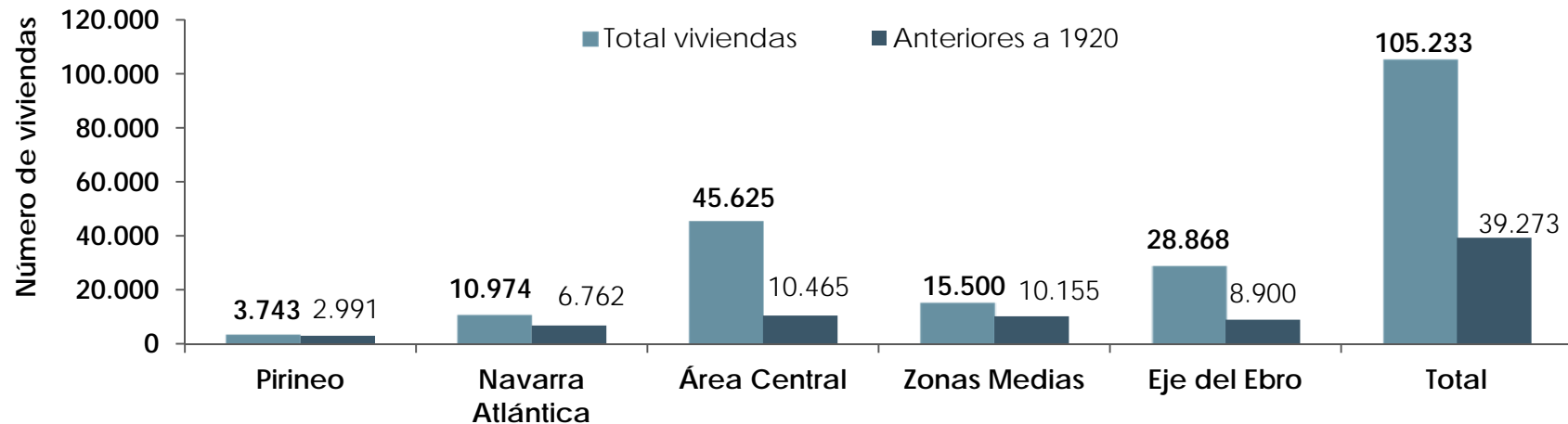


2 El parque de viviendas en Navarra

ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS

- El parque de viviendas tiene una antigüedad media de 54 años y más de la mitad de las viviendas fueron edificadas antes de 1980. Existen importantes diferencias entre zonas (45 años de media en el Área de Pamplona, frente a los 67 años de la zona del Pirineo).
- Aproximadamente 100.000 viviendas tienen 50 años o más en Navarra (86.000 sin contabilizar la vivienda unifamiliar).

VIVIENDAS DE MÁS DE 50 AÑOS

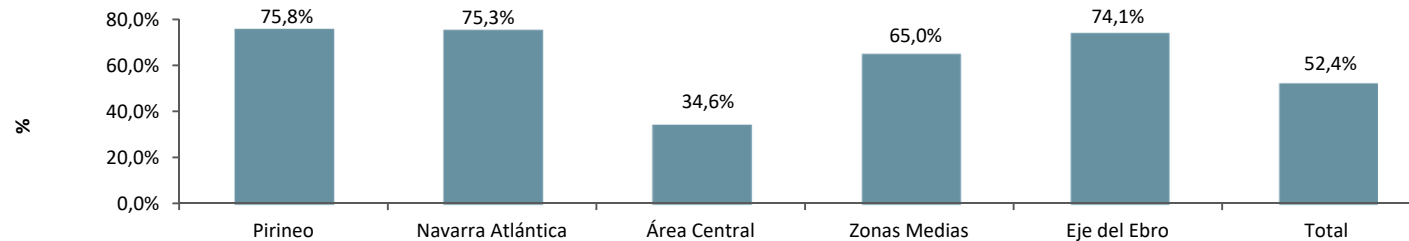


2 El parque de viviendas en Navarra

ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS

- Según el Censo de 2011, unas 34.000 viviendas se encontraban en edificios de 4 o más plantas sin ascensor.
- El 52% de las viviendas de Navarra son calificadas por el INE como no accesibles.

VIVIENDAS NO ACCESIBLES POR ZONAS



Fuente: Censos de población y viviendas 2011, INE.

- Las ayudas a la rehabilitación han funcionado bien y han permitido avanzar en la mejora de la accesibilidad del parque edificado.

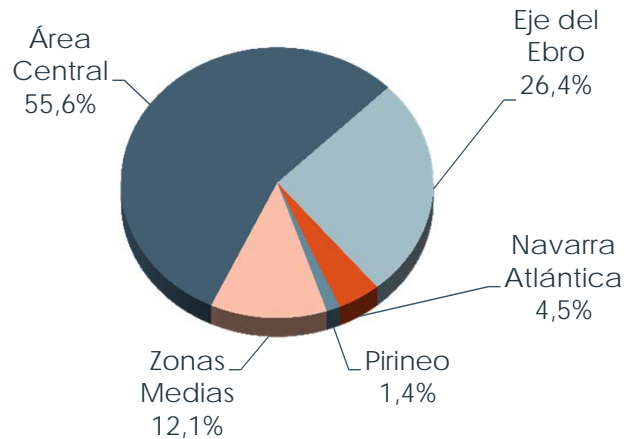
	Expedientes de ayudas para la instalación de ascensores		
	Nº de expedientes	Nº de viviendas	Promedio (viviendas /expediente)
2002-2011	1.651	23.208	14
2012-2016	644	7.644	12
2017 (hasta septiembre)	110	1.338	13

Fuente: Nasuvinsa.

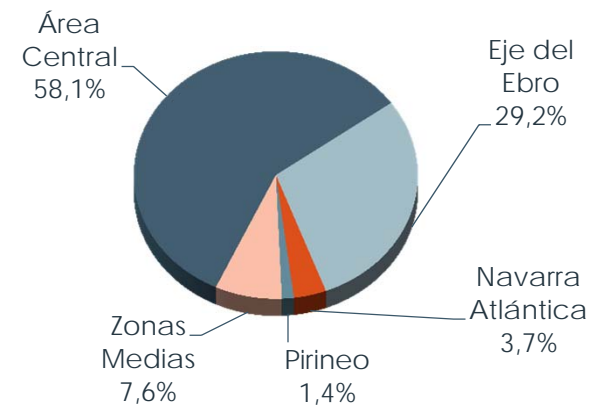
2 El parque de viviendas en Navarra

NECESIDADES DE REHABILITACIÓN PERCIBIDAS (ENCUESTA DE VIVIENDA 2016)

NECESIDAD DE ASCENSOR: 17.870 VIVIENDAS



NECESIDAD DE AISLAMIENTO: 21.930 VIVIENDAS



- Diferentes estimaciones realizadas señalan que aún sería necesaria la instalación de entre 2.900 y 3.600 nuevos ascensores en Navarra.
- Los ascensores no solucionan todos los problemas de accesibilidad. Para dar respuesta al Real Decreto Legislativo 1/2013 sería necesario intervenir en un elevado número de edificios.

2 El parque de viviendas en Navarra

EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

- Necesidad de concienciar a la población sobre la importancia del mantenimiento y la conservación de los edificios y las viviendas.
- Se debe poner en valor y comunicar bien las bondades de los Informes de Evaluación de Edificios.



RESULTADOS DE LOS IEE REALIZADOS

Resultado	No Obligatorios		Obligatorios (centenarios)	
	Nº	%	Nº	%
Apto	30	28,0	115	34,1
Apto con deficiencias leves	56	52,3	157	46,6
No apto	1	0,9	16	4,7
No apto provisionalmente	20	18,7	49	14,5
TOTAL	107	100,0	337	100,0

- Hasta 2017 se han realizado 444 IEE.
- Tan sólo 337 edificios centenarios han realizado el Informe de Evaluación de Edificios (el 7% de los edificios centenarios).

2 El parque de viviendas en Navarra



EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

PLAZOS PREVISTOS PARA EL CUMPLIMIENTO CON EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO (IEE)

Antigüedad del edificio	Plazo	Nº edificios	Nº de viviendas
Fecha en la que se alcanzan los 50 años			
▪ 31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2018	1.139	4.543
▪ 2014-2015-2016	1 de enero de 2019	3.418	13.629
▪ 2017-2018	1 de enero de 2020	2.279	9.086
▪ 2019	1 de enero de 2021	1.139	4.543
▪ A partir del 1 de enero 2020	Antes de 1 año desde que se adquiere la antigüedad de 50 años		

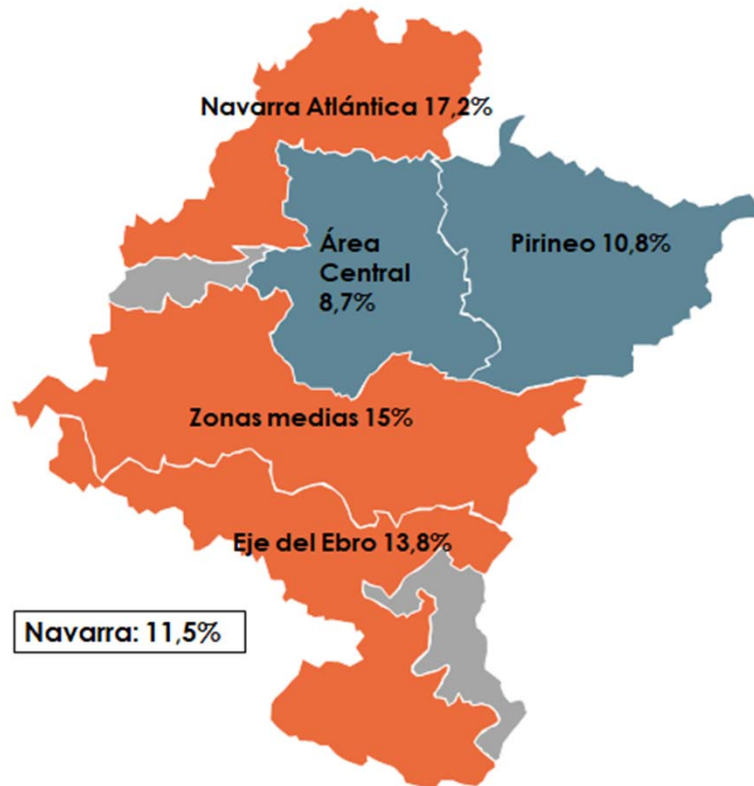
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

2 El parque de viviendas en Navarra

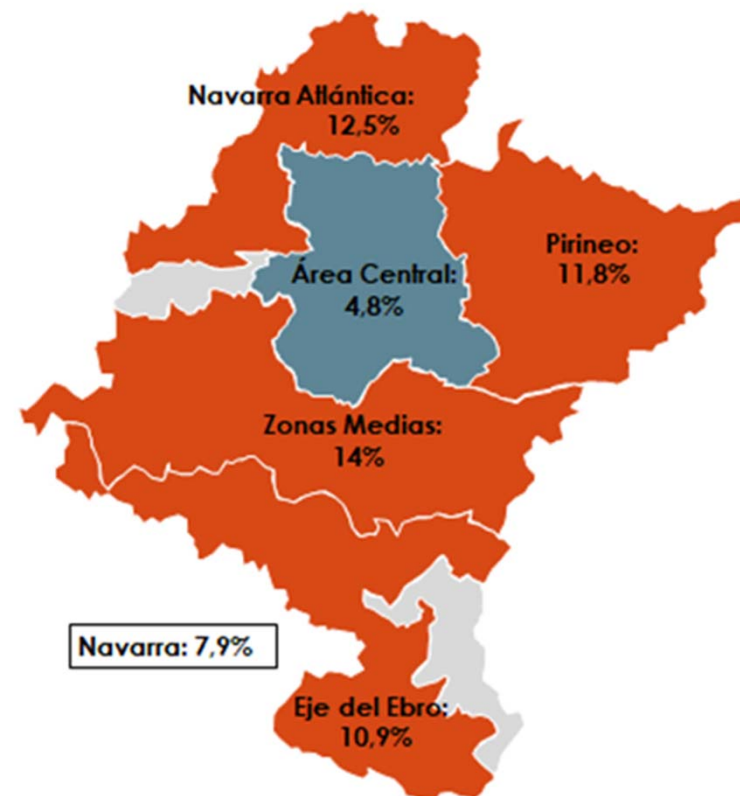
LA VIVIENDA VACÍA EN NAVARRA

- La Encuesta de Vivienda de Navarra de 2016 estima unas 24.500 viviendas vacías (7,9%)

CENSO 2011



ENCUESTA DE VIVIENDA DE NAVARRA 2016



2 El parque de viviendas en Navarra

PREVISIÓN DE VIVIENDAS DESOCUPADAS POR DESAPARICIÓN DE HOGARES

HOGARES UNIPERSONALES POR EDAD. 2011.

EADADES	Hogares unipersonales 2011	
	Número	% vertical
Mayor de 85 años	4.485	7,4
Entre 65 y 84 años	18.900	31,0
Entre 35 y 64 años	28.470	46,7
Entre 25 y 34 años	8.385	13,7
Entre 16 y 24 años	750	1,2
TOTAL	60.990	100,0

Fuente: Censos de Población y Viviendas, INE

HOGARES DE DOS PERSONAS MAYORES DE 65 AÑOS. 2011

Tipo de hogar	Nº de hogares (Censo 2011)
2 personas mayores de 85 años	840
1 persona >85 y otra entre 65-84 años	2.055
2 personas de entre 65-84 años	16.980
TOTAL mayores de 65 años	19.875

Fuente: Censos de Población y Viviendas, INE.

- Importante incremento de personas de edad avanzada que residen solas en sus viviendas

- Defunciones de personas mayores de 85 años en Navarra en 2016: 2.876 personas.
- La tercera parte de las personas mayores de 85 años de Navarra residen solas en sus viviendas.
- Se puede estimar, por tanto, que unas 950 viviendas podrían quedar libres anualmente en Navarra por este motivo.

3

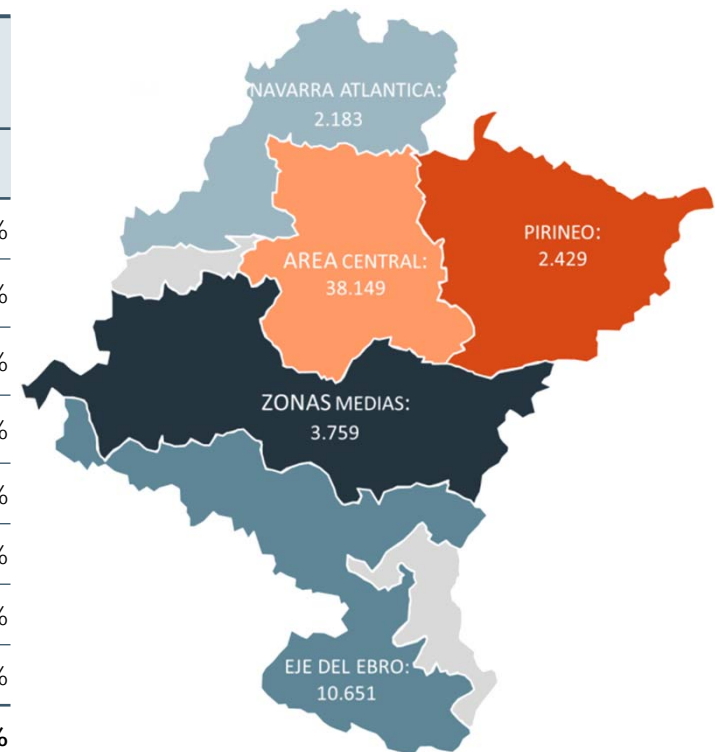
Actuaciones de vivienda protegida

3 Actuaciones de vivienda protegida

EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NAVARRA

- El parque de viviendas protegidas de Navarra se eleva a 56.000 viviendas, de las que 31.600 tienen el precio de venta limitado.

Viviendas 01/01/2018	Viviendas totales		Viviendas con limitaciones de precio	
	Nº	%	Nº	%
Libres, por el transcurso de 30 años	5.194	9,3%	0	0,0%
Protegidas, pero precio venta libre (han pasado más de 20 años)	16.790	30,0%	0	0,0%
Protegidas, pero sin precio venta libre (NO han pasado más de 20 años)	8.085	14,5%	8.085	25,6%
Protegidas, compra, 30 años de régimen	12.382	22,2%	12.382	39,2%
VPT, compra, 30 años de régimen	5.827	10,4%	5.827	18,4%
VPT, libres	2.318	4,1%	0	0,0%
VPP venta	382	0,7%	382	1,2%
Alquiler	4.917	8,8%	4.917	15,6%
TOTAL	55.895	100,0%	31.593	100,0%



3 Actuaciones de vivienda protegida

EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER DE NAVARRA

- Navarra cuenta con un parque de alquiler protegido de casi 5.000 viviendas.

EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

Compra	Alquiler	Total	% alquiler sobre total
50.978	4.917	55.895	8,8%

VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER

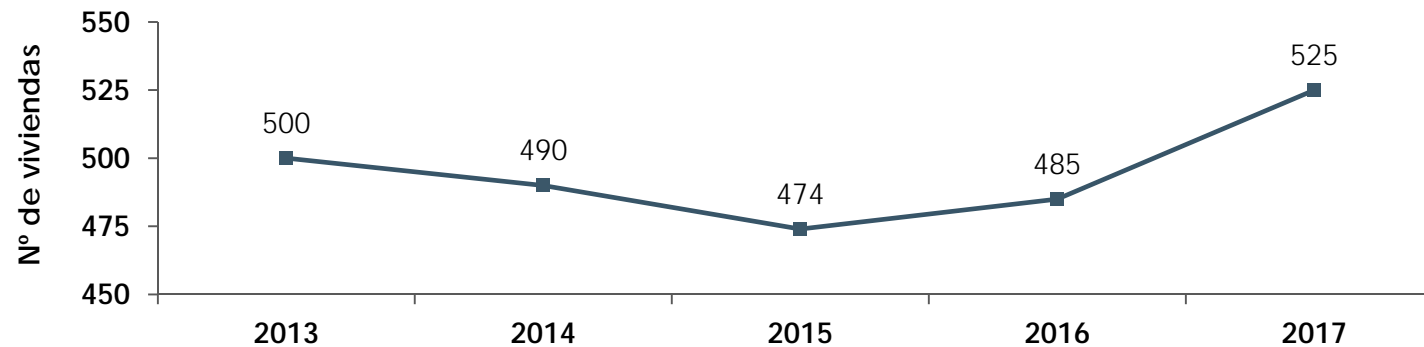


3 Actuaciones de vivienda protegida



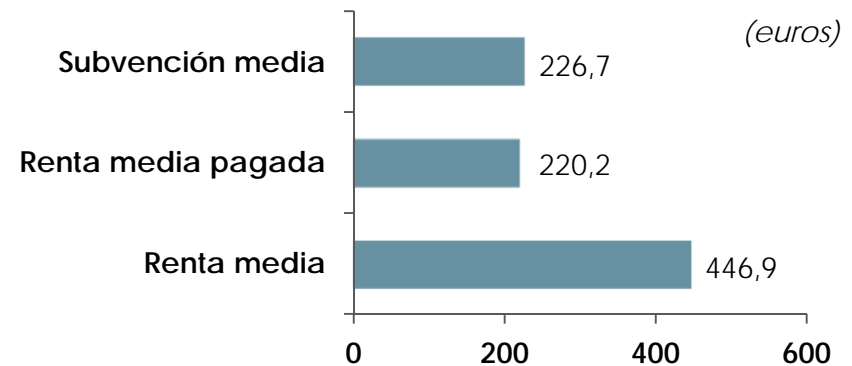
EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALOQUILER DE NAVARRA

- La Bolsa de Alquiler cuenta con 525 viviendas; la gran mayoría se sitúan en el Área Central.



- El Gobierno de Navarra subvenciona el 51% de la renta de alquiler protegido (227 euros de subvención media por vivienda).
- Más de la mitad de las personas beneficiarias perciben el 75% de subvención.

RENTA MEDIA DE ALOQUILER DE VIVIENDA PROTEGIDA



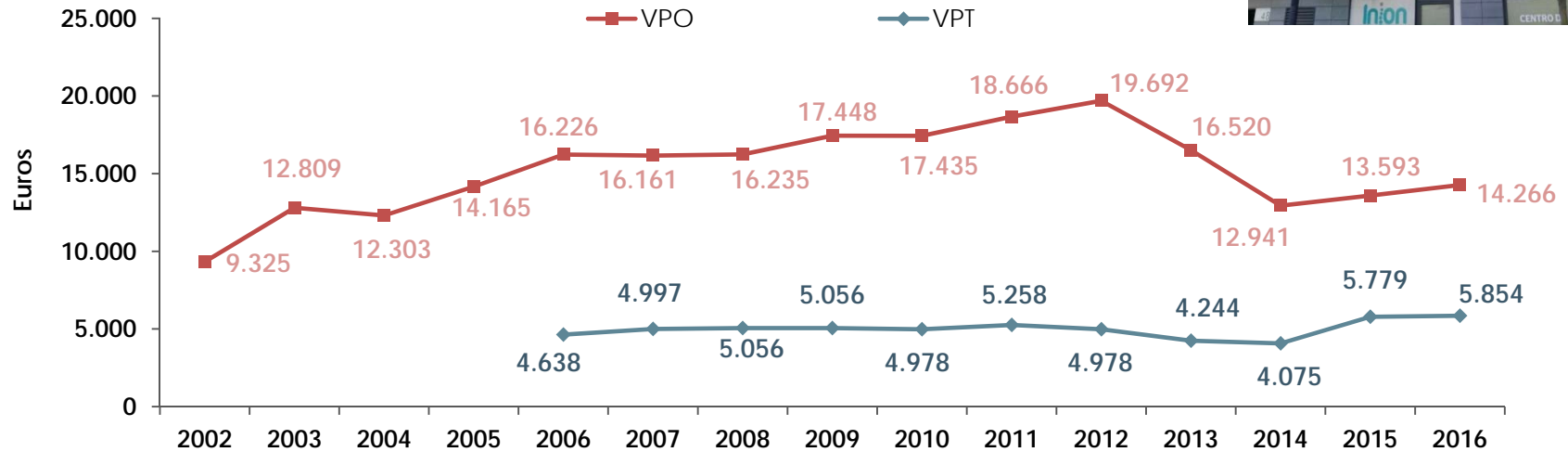
3 Actuaciones de vivienda protegida

LA VIVIENDA PROTEGIDA EN COMPRA

- En 2016 el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra formalizó 476 visados de compra-venta de vivienda protegida, 450 en la comarca de Pamplona.
- En 2016, la subvención media por la compra de una VPO fue de 14.266 €, y la subvención media para VPT fue de 5.854 €.



SUBVENCIÓN MEDIA A LA COMPRA DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA

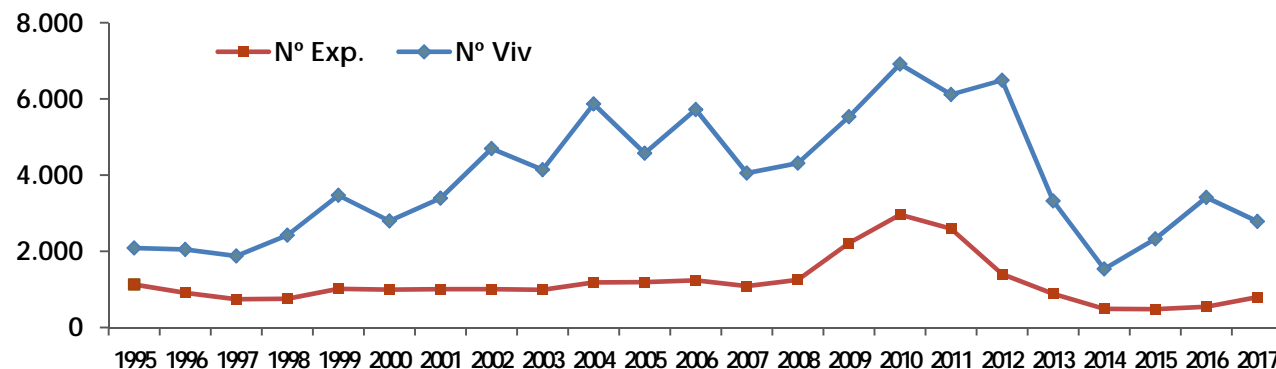


3 Actuaciones de vivienda protegida

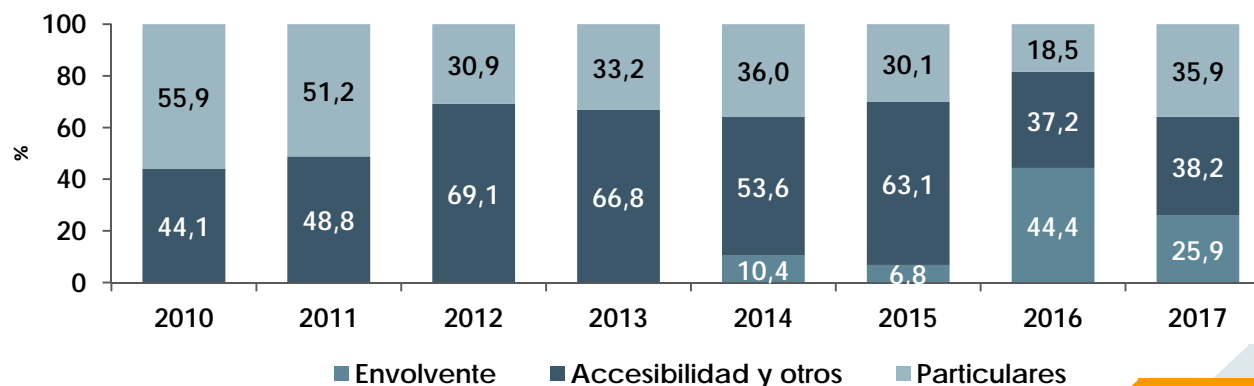
LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

- La mitad de los expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente corresponden a solicitantes de más de 65 años.
- Se produce un aumento de las subvenciones a las comunidades para realizar actuaciones en la envolvente.

INCREMENTO DE LOS EXPEDIENTES DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN EN NAVARRA



EVOLUCIÓN DE LAS SUBVENCIONES DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA SEGÚN TIPO DE ACTUACIÓN



4

Necesidad y demanda de vivienda

4 Necesidad y demanda de vivienda

ENCUESTA DE VIVIENDA DE NAVARRA

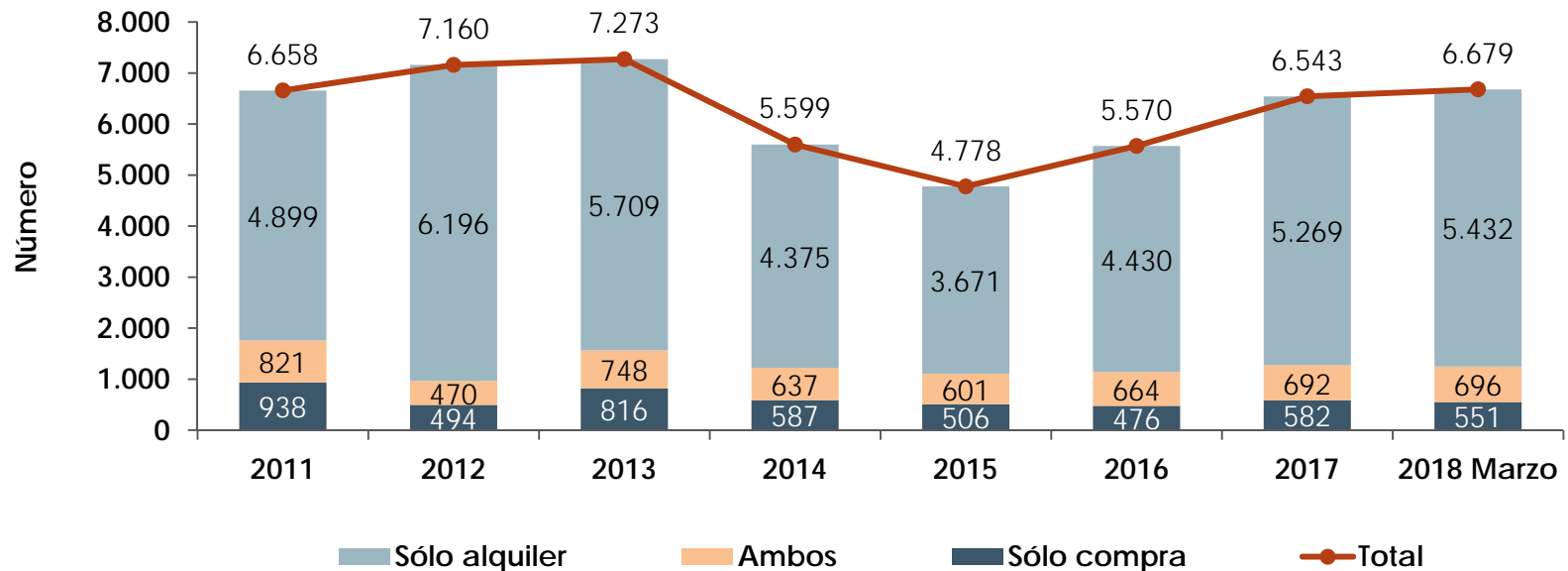
- Un 6,1% de los hogares navarros necesita cambiar de vivienda: 15.400 hogares (10.700 en el Área Central).
- Además hay 15.900 personas de entre 18 y 44 años que necesitan acceder a una primera vivienda.
- 67.000 hogares necesitan rehabilitar el edificio en el que se ubica su vivienda (27%)
 - 21.300 hogares necesitan rehabilitar su vivienda (8,4%).

4 Necesidad y demanda de vivienda

EL CENSO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NAVARRA

- El Censo de demandantes de Navarra cuenta con 6.679 solicitudes de vivienda protegida.
- La demanda de vivienda protegida de "sólo alquiler" es de 5.432 viviendas
- La demanda de "sólo compra" de 551.
- 696 demandantes solicitan ambas modalidades.

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

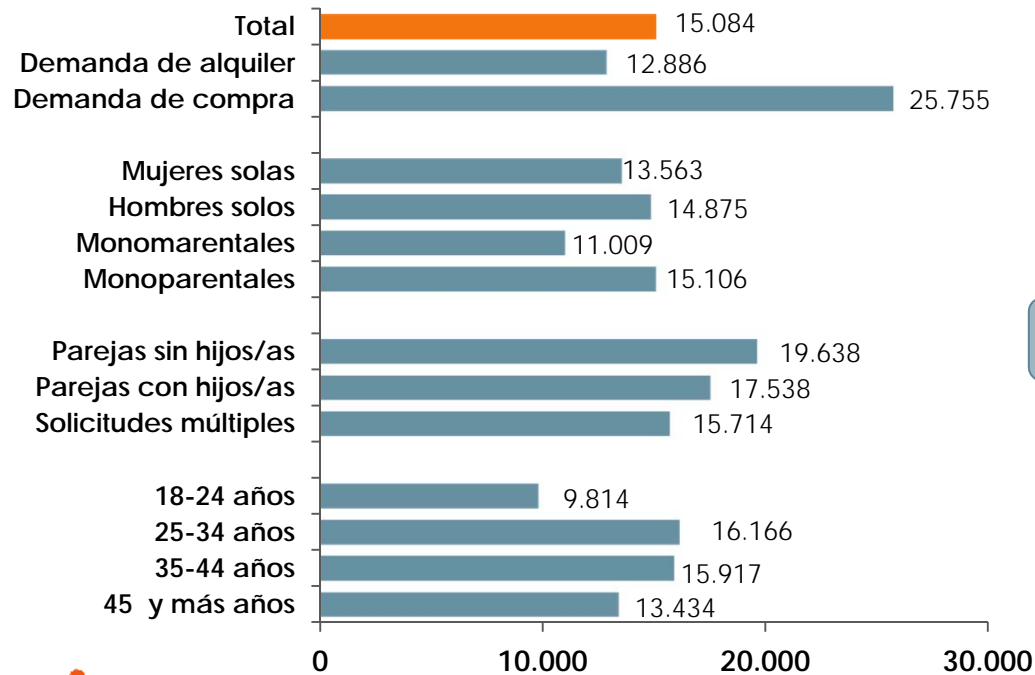


4 Necesidad y demanda de vivienda

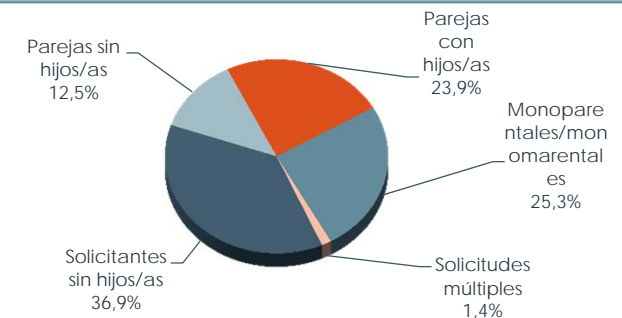
EL CENSO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NAVARRA

- La capacidad económica de la población solicitante de vivienda protegida de alquiler en Navarra es muy baja.
- Perfiles muy diferentes entre la demanda de vivienda protegida de alquiler y de compra.

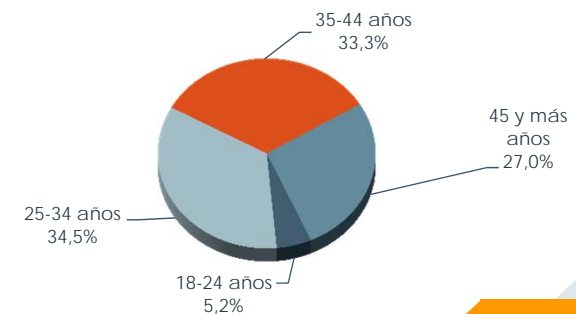
NIVEL DE INGRESOS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA



DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN TIPO DE HOGAR



DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA SEGÚN EDAD

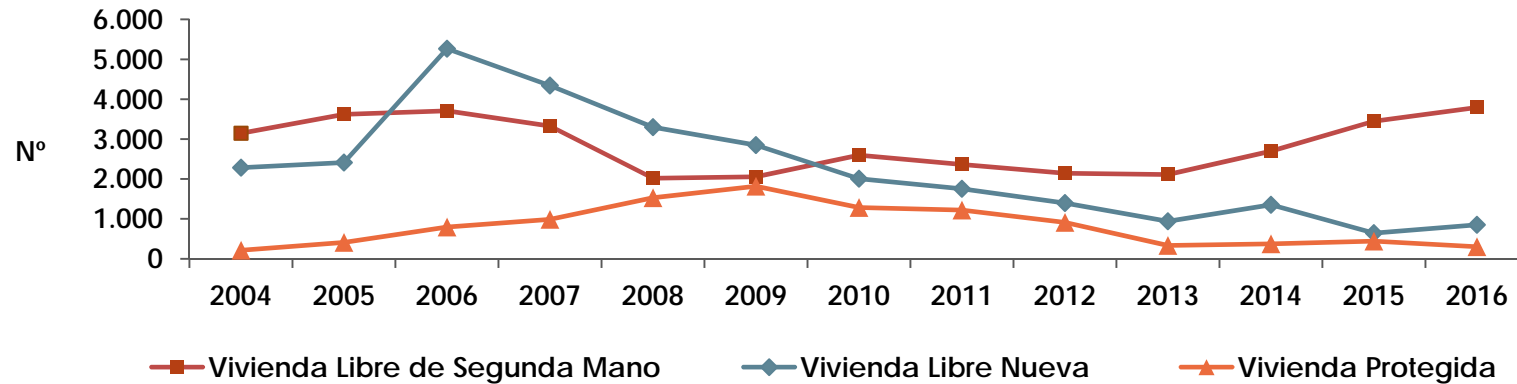


4 Necesidad y demanda de vivienda

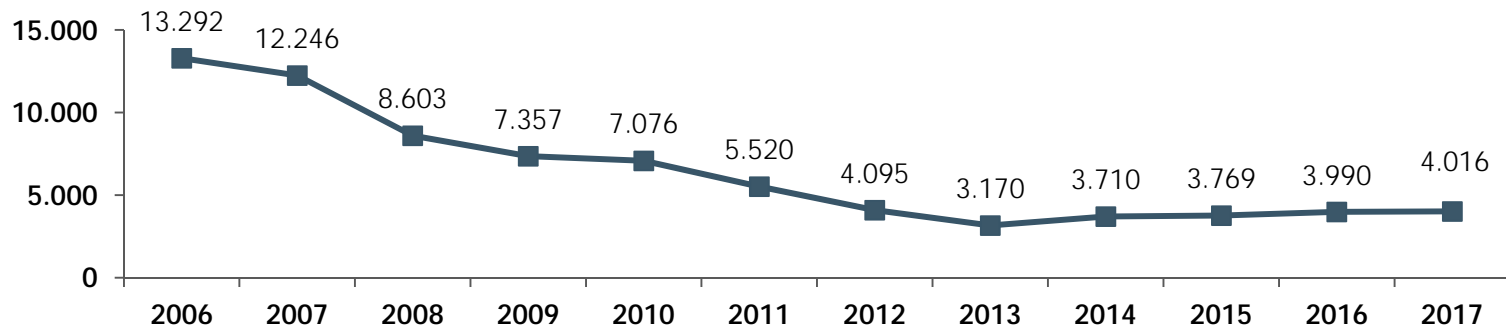
EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN NAVARRA

- Incremento de las compraventas de viviendas libres de segunda mano.

COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS EN NAVARRA. MINISTERIO DE FOMENTO.



HIPOTECAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDA EN NAVARRA. INE.



4 Necesidad y demanda de vivienda

ESTIMACIÓN NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA 2018-2028

- Se estima un volumen de necesidades de vivienda para los próximos diez años en el entorno de las 1.650 - 2.490 viviendas anuales.

	Total período 2018-2028 (10 años)	Promedio anual		
		2018-2024	2024-2028	Total período 2018-2028
Demanda de vivienda				
Nuevos hogares derivados de las proyecciones	15.200 – 23.600	1.580-2.710	1.420 – 2.090	1.520 – 2.360
Necesidades de vivienda derivadas de la reposición del parque	1.300	120	140	130
Total	16.500 – 24.900	1.700 – 2.850	1.560 – 2.230	1.650 – 2.490

5

Oferta de vivienda

5 Oferta de vivienda

VOLUMEN DE VIVIENDAS EN OFERTA

En 2016:

- se inician 1.664 viviendas nuevas libres y se terminan 562.
- hay 7.178 viviendas de segunda mano en venta.
- Se ofertan a través del Censo 324 viviendas (214 en compra y 110 en alquiler).

En 2017 se han ofertado a través del Censo un total de 626 viviendas protegidas, todas ellas en régimen de compra.



5 Oferta de vivienda

PRECIOS DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA DE COMPRA

Precio medio de vivienda de <u>segunda mano</u> en Navarra		Precio medio de la vivienda <u>nueva libre</u> en Navarra		Precio máximo por metro cuadrado útil de compra de VPO. 2016
Pamplona y comarca:	Resto de Navarra:	Pamplona y comarca:	Resto de Navarra:	1.554,63 €/m ²
1.842 €/m ²	974 €/m ²	2.152 €/m ²	1.098 €/m ²	(vivienda y garaje)

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra. 2016.

5 Oferta de vivienda

RENTAS DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA DE ALQUILER

Precio medio del alquiler en Navarra	
6,7 €/m ²	
Pamplona y comarca:	Resto de Navarra:
7,1 €/m ²	4,52 €/m ²
Precio máximo del alquiler en VPO (2016)	
5,57 €/m ²	

Zonas	€/m ²
Navarra	6,7
Pamplona y Comarca	7,1
Resto Navarra	4,5
Área de Estella y Urbasa	4,4
Área Esteribar	4,2
Área Peralta	4,5
Área Puente La Reina	4,9
Área de Sangüesa	4,3
Área de Tafalla	4,7
Área de Tudela	4,9
Norte	4,5
Olite	4,5

Fuente: Informe de Oferta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016, basado en Idealista.com

En Pamplona, grandes diferencias de rentas por barrios:

- Casco Antiguo (9,8 €/m²) – 980 €/mes
- 1er Ensanche (7,7 €/m²) – 1.170 €/mes
- Milagrosa (7,5 €/m²) – 700 €/mes
- Chantrea (6,2 €/m²) – 650 €/mes

5 Oferta de vivienda

LA VIVIENDA TURÍSTICA Y LOS PISOS DE ESTUDIANTES

- En Pamplona hay 738 alojamientos anunciados en Airbnb, con un total de 2.770 plazas.
- Estimaciones de 2015 señalan que hay unos 1.800 pisos de estudiantes en Pamplona.

COMPOSICIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS PUBLICADOS POR AIRBNB EN PAMPLONA (%), 2017

Tipo de alojamiento	%
Viviendas completas	43%
Habitaciones	57%
<i>Habitaciones privadas</i>	51%
<i>Habitaciones compartidas</i>	6%
Total: 738 alojamientos	100%



ZONAS MÁS ATRACTIVAS PARA LOS ESTUDIANTES DE PAMPLONA Y TARIFAS DE RENTA APROXIMADAS

Barrio	Renta (€)	
	2015	2016
Iturrama	618 €	747€
Mendebaldea	611 €	617€
San Juan	584 €	589€
La Milagrosa	507 €	535€

6

Principales ideas a
destacar

6 Principales ideas a destacar



- Importante *envejecimiento poblacional*
- Recientes cambios en las tendencias de los *flujos migratorios* (saldos positivos)
- Disminución del *tamaño familiar*
- Crecimiento en el *número de hogares*
- *Cambio en las tipologías de los hogares*: incremento de hogares unipersonales y monoparentales / monomarentales

.....

- *Demanda creciente de vivienda asequible*, especialmente en régimen de *alquiler*. El esfuerzo económico requerido para acceder a un vivienda *dificulta la emancipación de la población navarra*
- Grandes dificultades para incrementar la *bolsa de alquiler protegido*: la elevada demanda de viviendas de estudiantes en alquiler y el incremento de pisos turísticos obstaculizan la captación.
- *Escasa oferta de alquiler privado* para vivienda habitual.
- El perfil de población residente en la vivienda protegida en alquiler hace que el *acompañamiento social* adquiera una gran importancia.

6 Principales ideas a destacar



- Importantes *necesidades de rehabilitación* del parque en los próximos años: accesibilidad universal y eficiencia energética
- Necesidad de apoyar a las *familias de bajos ingresos*, y a las comunidades de propietarios/as, *para facilitar la gestión y ejecución efectiva* de las obras de rehabilitación de edificios
- Necesidad de fomentar la realización de *los Informes de Evaluación del Edificio*
.....
- Necesidad de *mejorar la información y comunicación* en materia de vivienda: censo de demandantes, ayudas, obligaciones normativas, tramitaciones,...
- Necesidad de *mejorar la colaboración y coordinación* entre los diferentes agentes en materia de vivienda



muchas gracias !!!!

acorral@ikei.es

mgarzo@ikei.es

lgallo@ikei.es

jduran@ikei.es

