

navarra  vivienda

Informe sobre la vivienda en Navarra 2020



Nafarroako Gobernua
*Lurralde Antolamenduko, Etxebizitzako, Paisaiako
eta Proiektu Estrategikoetako Departamentua*



Gobierno de Navarra
Departamento de Ordenación del Territorio,
Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos



AGENDA
2030

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| Presentación | 4 |
| 1. Contexto Socioeconómico | 5 |
| 2. Evolución del parque de viviendas y de la importancia del parque de vivienda protegida | 11 |
| 2.1.- La evolución del parque de vivienda en Navarra | 11 |
| 2.1.1. EVOLUCIÓN de las viviendas iniciadas y terminadas..... | 11 |
| 2.1.2. El stock de vivienda protegida nueva sin vender | 16 |
| 2.2. La vivienda protegida en Navarra..... | 18 |
| 2.2.1. El parque de vivienda protegida y la Bolsa de alquiler de Navarra | 18 |
| 2.2.2. Análisis de la promoción de vivienda protegida en Navarra y el Estado..... | 20 |
| 3. La demanda de vivienda protegida y la tasa de acceso a la vivienda protegida.. | 21 |
| 3.1. La demanda de vivienda protegida: evolución y características | 21 |
| 3.1.1. Evolución de la demanda de vivienda protegida..... | 21 |
| 3.1.2. Características de la demanda de vivienda protegida..... | 24 |
| 3.2.- El acceso a la vivienda protegida..... | 27 |
| 4. La actividad del mercado inmobiliario | 31 |
| 4.1. - La actividad de compraventa de vivienda en Navarra y en el Estado | 31 |
| 4.2.- Evolución del precio de la vivienda en Navarra y en el Estado..... | 34 |
| 4.3.- El mercado de alquiler en Navarra: principales indicadores | 38 |
| 5. Evolución del mercado hipotecario y los niveles de esfuerzo financiero y de endeudamiento de los hogares | 44 |
| 5.1.- El mercado hipotecario en Navarra y en el Estado | 44 |
| 5.2.- El esfuerzo financiero de los hogares navarros para el pago de las hipotecas | 46 |
| 6. Impacto social de las últimas crisis: una perspectiva jurídica | 48 |
| 7. La actividad de Rehabilitación del parque de edificios y viviendas | 53 |
| 7.1.- La actividad de rehabilitación protegida..... | 53 |
| 7.2.- Las necesidades de rehabilitación detectadas a través de los Informes de Evaluación de Edificios (IEE) | 56 |
| 8. Avance de la situación del mercado de la vivienda en Navarra 2021. | 60 |
| 9. Conclusiones y tendencias | 76 |
| 10. Anexo. Índices de tablas y gráficos | 82 |
| 10.1.- Índice de Tablas | 82 |
| 10.2.- Índice de Gráficos..... | 83 |

PRESENTACIÓN

Un año más, y esta es la cuarta edición, se elabora este informe sobre la situación de la vivienda en Navarra. Como viene siendo habitual, se trata de un recorrido exhaustivo sobre una amplia diversidad de variables socioeconómicas que inciden en el contexto del mercado de la vivienda navarro.

De la misma forma que en ediciones anteriores, los datos e indicadores que se recogen en el documento se refieren al año 2020, aunque también se ofrece un avance de los datos correspondientes a los primeros meses del año en curso, como reflejo de la situación más actualizada posible.

Este informe correspondiente al año 2020 (y primeros meses de 2021) cobra una especial relevancia por la incidencia de la pandemia de la COVID 19 que provocó el confinamiento de toda la población en sus viviendas desde mediados del mes de marzo hasta el mes de junio.

A partir de junio se fueron produciendo determinados relajamientos de las restricciones impuestas por la situación sociosanitaria que no incidieron, en cualquier caso, en una situación pre pandémica y se mantuvo la dificultad para la actividad económica en muchos sectores productivos. Esta situación se ha mantenido a lo largo del resto del año 2020 y no ha sido hasta finales del primer trimestre de 2021 en que, por el efecto de la vacunación, se empieza a recobrar cierta normalidad productiva.

Los principales capítulos del informe abordan la evolución del parque de vivienda libre y protegida, las viviendas iniciadas y terminadas en el año, así como el comportamiento de la demanda de vivienda (especialmente de la vivienda protegida que es la que puede analizarse con la propia información del Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra).

Otros temas de interés que también se recogen en estos informes es la evolución del mercado hipotecario y el esfuerzo financiero de los hogares endeudados. También se ofrece un análisis sobre los efectos sociales que las distintas crisis (esta de 2020 es importante) pueden haber tenido sobre la población y su relación con la vivienda.

Por último, se presenta un análisis de los primeros datos disponibles del comienzo de 2021 (correspondientes al primer trimestre o, en algunos casos, ampliados hasta mayo de 2021) para ofrecer una perspectiva de lo que llevamos de año y del impacto de esta crisis que todavía perdura.

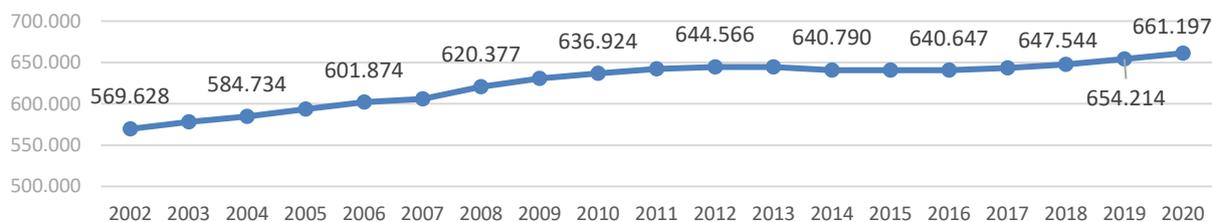
1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

Este capítulo presenta un esbozo sobre el *contexto socioeconómico* de la Comunidad Foral de Navarra atendiendo a indicadores como la población, los hogares y su tipología, el PIB, la tasa de paro y la población ocupada en el sector de la construcción.

La población de Navarra, que supera las 661 mil personas en 2020, viene creciendo desde 2016.

La población Navarra en 2020 supera en casi 7.000 personas la cifra recogida en el año precedente, continuando con la tendencia creciente de los últimos veinte años. El Instituto de Estadística de Navarra (*Nastat*) establece en 661.197 las personas que viven en la Comunidad Foral, lo que supone un incremento entorno al 1,1% respecto al dato de 2019.

Gráfico 1: Población en Navarra. 2002-2020



Fuente: Instituto de Estadística de Navarra (Nastat).

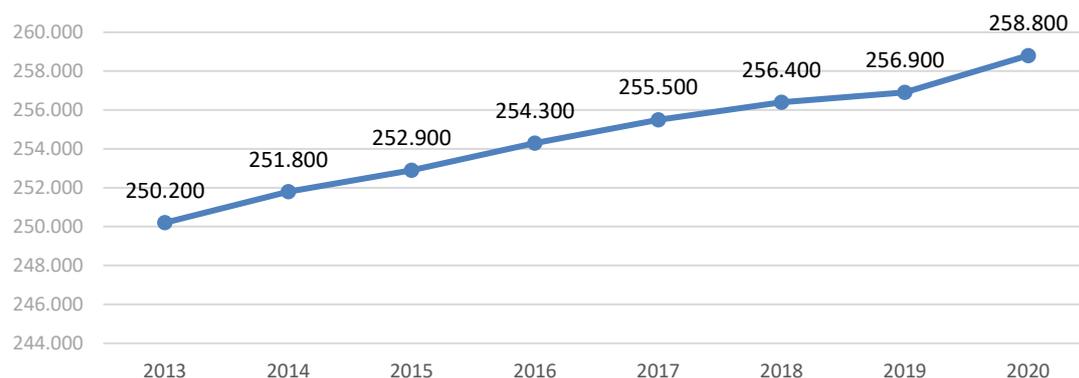
En estos últimos 20 años, salvo el estancamiento de los años 2014 a 2016, el incremento poblacional ha sido continuo, llegando a superar en 2020 un 16,1% (91.569 personas) el dato del año 2002. Esta tasa de crecimiento de la población navarra es más de un punto superior que la observada, en el mismo periodo, en el conjunto de España (15%).

El número de hogares en Navarra en 2020 es de 258,8 mil. Más de la mitad de ellos (56,8%) son hogares con una o dos personas.

En este último año, el número de hogares en Navarra experimenta el mayor incremento desde 2013: crece en 1.900 hogares respecto a 2019, quedando en 258,8 mil el número de hogares registrados en Navarra.

Este ritmo de crecimiento (0,7% de hogares más que en 2019) es significativamente mayor al observado hace un año cuando se contabilizaron 500 hogares más que en 2018. En cualquier caso, desde 2013, la tendencia es claramente creciente aumentando en más de 8.600 hogares (casi un 3,5%) entre 2013 y 2020.

Gráfico 2: Evolución del tamaño de los hogares de Navarra. 2013-2020



| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 persona | 25,7% | 26,3% | 26,6% | 26,9% | 26,9% | 26,8% | 26,9% | 27,1% |
| 2 personas | 29,7% | 29,8% | 29,9% | 29,8% | 29,7% | 29,6% | 29,7% | 29,7% |
| 3 personas | 20,1% | 19,9% | 19,7% | 19,6% | 19,6% | 19,5% | 19,4% | 19,2% |
| 4 personas | 18,7% | 18,4% | 18,3% | 18,2% | 18,2% | 18,3% | 18,0% | 17,9% |
| 5 personas | 4,4% | 4,3% | 4,3% | 4,2% | 4,5% | 4,4% | 3,6% | 3,5% |
| 6 personas o más | 1,4% | 1,3% | 1,2% | 1,3% | 1,1% | 1,4% | 2,4% | 2,6% |
| Total | 100% |

Fuente: Encuesta Continua de Hogares. INE.

El 56,8% de los hogares está formado por una persona (27%) o dos personas (casi 30%). Los hogares de cuatro o más personas se mantienen en el 24% del total, distribución que se manifiesta casi idéntica a la del año precedente.

Parece oportuno conocer la distribución de los hogares navarros por su composición en aras de disponer de información interesante para el diseño de políticas de vivienda adecuadas. Así, hay que señalar que el número de hogares unipersonales (70,2 mil) o el de hogares de parejas sin hijos/as (55,6 mil) constituyen el 48,6% de los hogares.

Otras tipologías como los hogares monoparentales tienen también una creciente presencia relativa (24,2 mil hogares), situándose en el 9,4%: un punto y medio más que en 2019.

Tabla 1: Número de hogares según tipología en Navarra en 2020 y porcentaje sobre el total

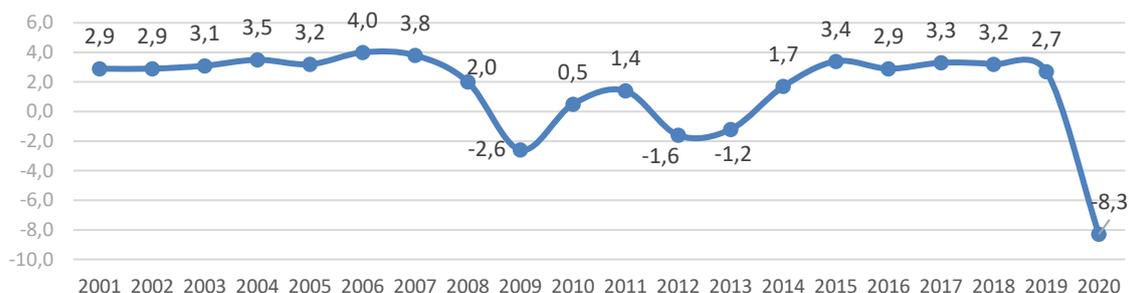
| Tipología | Número de hogares | Porcentaje sobre el total |
|--|-------------------|---------------------------|
| Total | 258,8 | |
| Hogar unipersonal | 70,2 | 27,1% |
| Hogar monoparental | 24,2 | 9,4% |
| Pareja sin hijo/as que convivan en el hogar | 55,6 | 21,5% |
| Pareja con hijos/as que convivan en el hogar: | 87,9 | 34,0% |
| Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar | 9,6 | 3,7% |
| Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí | 6,9 | 2,7% |
| Dos o más núcleos familiares | 4,3 | 1,7% |

Fuente: Encuesta Continua de Hogares. INE.

En 2020, el impacto de la crisis COVID 19 ha supuesto una caída del 8,3% de la economía navarra.

Desde el año 2014, el PIB de Navarra ha dado muestras de un comportamiento positivo comenzando una línea de crecimiento continuo que se ha ido manteniendo, en los últimos años, en torno al 3%. La crisis COVID 19 ha roto con esa tendencia observándose una pérdida de más de 8 puntos en el PIB de 2020.

Gráfico 3: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2020.



Fuente: Cuentas económicas trimestrales, Nastat.

La evolución de la economía navarra en 2020 ha resultado menos negativa que la estatal.

En comparación con el conjunto de España, la caída de la economía navarra resulta algo menos negativa. De hecho, el PIB estatal ha retrocedido en 2020 un 11%, lo que se explica por el menor nivel de especialización de la economía navarra en sectores terciarios como el turístico o el comercio.

Dentro de la economía navarra, desde la perspectiva sectorial, la caída es mayor en la actividad de *Industria y Energía* perdiendo casi 10 puntos (-9,5%) en este año. La caída en el sector *Servicios* (-7,9 puntos) o en el de la *Construcción* (-7,6 puntos), siendo importante en ambos casos, se sitúa por debajo de la media de la Comunidad Foral. Por su parte, el sector primario es el que presenta una caída menos pronunciada.

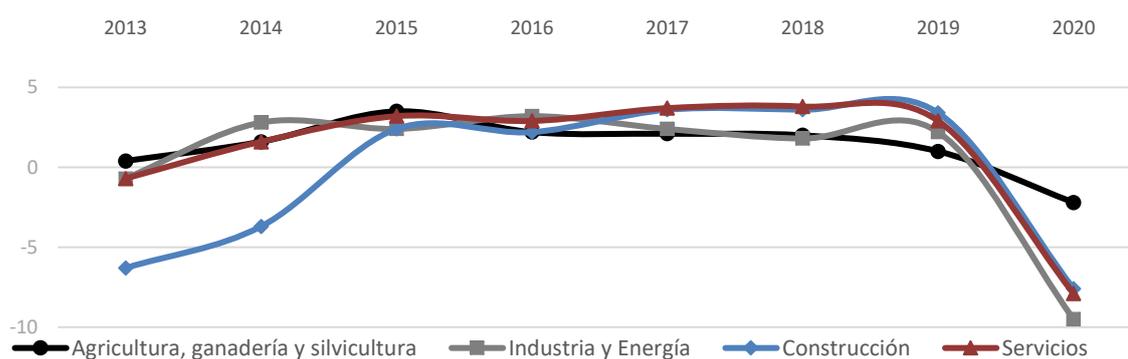
Tabla 2: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2020

| | Agricultura, ganadería y silvicultura | Industria y Energía | Construcción | Servicios | PIB |
|------|---------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|------|
| 2013 | 0,4 | -0,7 | -6,3 | -0,7 | -1,2 |
| 2014 | 1,6 | 2,8 | -3,7 | 1,6 | 1,7 |
| 2015 | 3,5 | 2,4 | 2,4 | 3,2 | 3,4 |
| 2016 | 2,2 | 3,2 | 2,2 | 2,9 | 2,9 |
| 2017 | 2,1 | 2,4 | 3,6 | 3,7 | 3,3 |
| 2018 | 2,0 | 1,8 | 3,6 | 3,8 | 3,2 |
| 2019 | 1,0 | 2,2 | 3,4 | 2,9 | 2,7 |
| 2020 | -2,2 | -9,5 | -7,6 | -7,9 | -8,3 |

Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

Centrando el foco sobre el sector de la *Construcción*, de 2017 a 2019 las tasas de crecimiento de su valor añadido han sido notables (en torno a 3,5 puntos cada año) y superiores a la media de la propia Comunidad Foral. Así, en 2019 este sector crecía 0,7 puntos más que la economía navarra en su conjunto. Como era de esperar, la crisis sociosanitaria de 2020 trunca la evolución positiva del sector en el momento que presentaba su comportamiento más dinámico y registra una caída del 7,6%. No obstante, los efectos no han sido tan desfavorables como los del resto de sectores (excepto el primario).

Gráfico 4: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2020

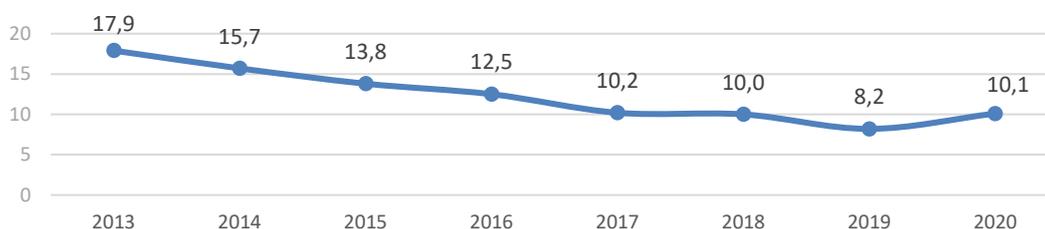


Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

La tasa de paro crece casi dos puntos situándose en valores de 2017 y 2018. En 2020 hombres y mujeres prácticamente presentan la misma la tasa de paro.

La mejora sustantiva del mercado de trabajo navarro que se detectaba en 2019 se quiebra en 2020. Este año, la tasa de paro se sitúa en el 10,1%, casi dos puntos por encima de la de 2019 (8,2%), volviendo a los niveles de tres años atrás.

Gráfico 5: Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2020

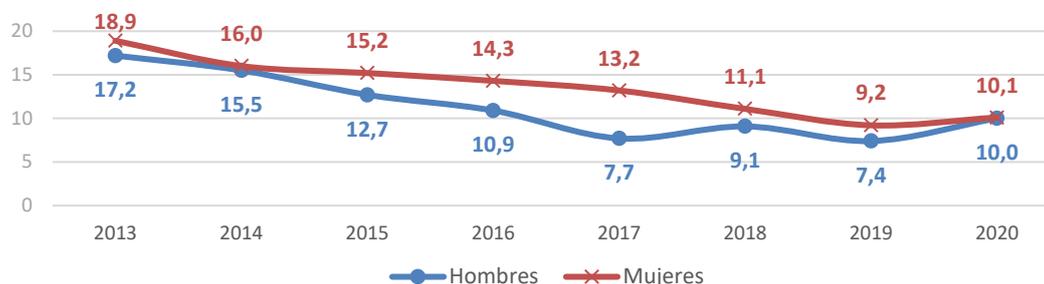


Fuente: EPA. INE.

En efecto, la tendencia a la baja en la tasa de paro que se venía observando desde 2013 se fractura en 2020, por el efecto del brote de coronavirus que existe en España desde febrero de 2020. De hecho, en el primer trimestre de 2020 se mantenía la tasa en 8,6% y ya en el segundo alcanza el 10,1% que ha sido, finalmente, la tasa media del conjunto de 2020. Al final del 2020, se contabilizan 40.637 personas desempleadas, lo que supone un incremento de 7.439 personas desempleadas (+22,4%) respecto a 2019.

La brecha en la tasa de desempleo entre hombres y mujeres queda reducida a una décima en el año 2020, después del máximo de 5,5 puntos detectado en 2017.

Gráfico 6: Evolución de la tasa de paro de Navarra por sexo. 2013-2020



Fuente: EPA. INE.

De este modo, al menos coyunturalmente, el impacto de la pandemia ha contribuido a la práctica desaparición del diferencial en las tasas de paro de ambos sexos.

Los ERTE han permitido limitar el impacto de la crisis sobre el empleo ya que las personas cubiertas por estos expedientes son consideradas como población ocupada.

El mantenimiento de ese 10% de tasa de paro se ha debido a la aplicación de políticas de contención (ERTE y otras ayudas) que han tenido una amplia cobertura en el tejido empresarial navarro. En Navarra, en noviembre de 2020, se contabilizaban 10.560 personas en ERTE y pasan a ser 8.586 personas (casi 2.000 menos) al finalizar el año¹.

El Instituto de Estadística de Navarra (Nastat), a partir de los datos de la Encuesta del Impacto Económico del COVID-19, señala que en el **cuarto trimestre de 2020** (con datos provisionales) el 3,2% de los trabajadores estaban en situación de ERTE.

Es significativa la diferencia del porcentaje de mujeres en ERTE en ese cuarto trimestre frente al de los hombres (14,9% y 3,8%, respectivamente).

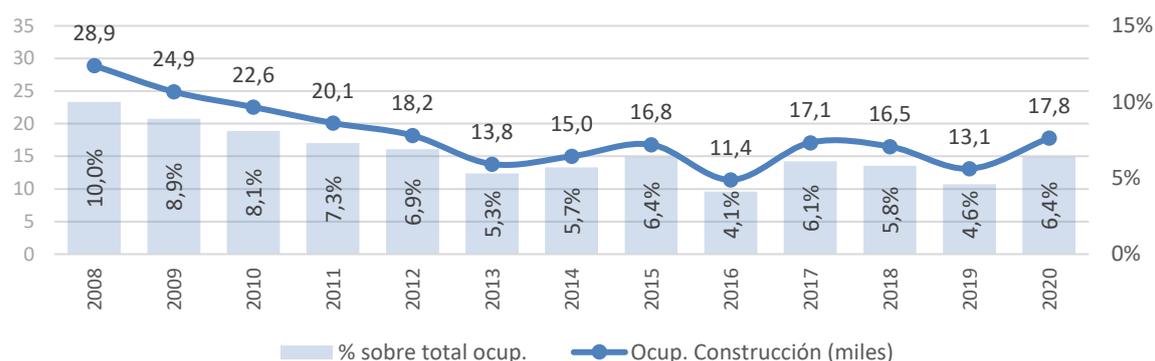
Por sectores, el *sector Servicios* es el que más destaca (4,4% de sus trabajadores están en ERTE). En el *sector Industrial*, las personas trabajadoras en ERTE tiene un peso menos relevante (1,4%); siendo apenas significativo (en este cuarto trimestre del año) en el *sector de la Construcción* (0,3%).

¹ En el conjunto del Estado, por el contrario, el número de personas en ERTE se incrementa un 1,2% de noviembre a diciembre de 2020.

La población ocupada en el sector de la construcción crece casi 5.000 personas en 2020, quedando en el 6,4% del total de las personas ocupadas en Navarra.

La relativa menor incidencia de la actual crisis en los niveles de actividad y producción del sector de la construcción en 2020 ha tenido su reflejo en la evolución del empleo sectorial. El número de personas ocupadas del sector en 2020 es de 17,8 mil casi alcanzando el dato de 2012 (18,2 mil). Aquí también, la incidencia positiva de los ERTE se hace notar.

Gráfico 7: Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008-2020



Fuente: EPA. INE.

En este orden de cosas, el peso relativo del empleo sectorial no solo no decrece sino que se incrementa hasta suponer el 6,4% del total de personas ocupadas en Navarra situándose en cifras de hace cinco años. Por tanto, en 2020 crece, respecto a 2019 el número de personas ocupadas (4,7 mil personas más) y el peso relativo sobre el total de personas ocupadas (1,8 puntos). Una vez que desaparezcan los ERTE o se limite su margen de cobertura, se podrá confirmar el impacto efectivo de la crisis del COVID 19 en el mercado de trabajo y el empleo del propio sector.

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

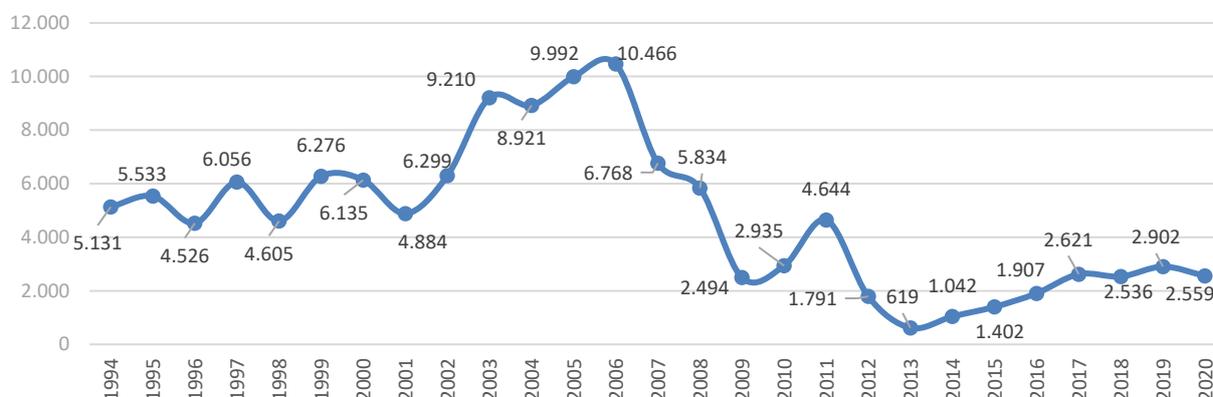
2.1.1. EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS

Estancamiento en 2020 del número de viviendas iniciadas en Navarra, provocado por la caída de la vivienda libre.

El significativo crecimiento del número de viviendas iniciadas en Navarra que se venía observando desde 2013 (619 viviendas) alcanza cierta estabilidad a partir de 2017 (2.620 viviendas), mostrando 2019 un notable crecimiento cuando se registraron 2.902 viviendas (el mayor dato desde 2011).

Sin embargo, el impacto de la pandemia y la práctica inactividad en el sector en el segundo trimestre de 2020 han supuesto un lógico retroceso de la actividad. Así, en el año 2020 se iniciaron 2.559 viviendas en Navarra, 343 menos que en 2019 (-11,8%), lo que lo sitúa en volúmenes de viviendas iniciadas de 2017 o 2018.

Gráfico 8: Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Este descenso en el número de viviendas iniciadas se explica por la caída en la edificación de vivienda libre (-27,2%) pasando de las 2.683 iniciadas en 2019 a las 1.954 en 2020; tras el incremento de casi un 24% de viviendas libres observado en el año precedente respecto a 2018 (2.170 viviendas libres iniciadas).

Resulta muy destacable en el difícil contexto del año, por otra parte, el notable incremento en el número de viviendas protegidas iniciadas en 2020, un total de 605 viviendas protegidas (sobre todo VPO), casi tres veces más que las iniciadas en 2019 (219 viviendas protegidas). La pandemia iniciada el pasado marzo de 2020 ha tenido, por tanto, un efecto muy dispar en la actividad de edificación de vivienda, afectando mucho más al mercado de vivienda libre que al protegido.

Tabla 3: Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2020

| 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 | 249 | 78 | | 327 | 1.075 | 1.402 |
| 2016 | 141 | 73 | | 214 | 1.693 | 1.907 |
| 2017 | 683 | 171 | | 854 | 1.767 | 2.621 |
| 2018 | 207 | 159 | | 366 | 2.173 | 2.539 |
| 2019 | 161 | 58 | | 219 | 2.683 | 2.902 |
| 2020 | 548 | 57 | | 605 | 1.954 | 2.559 |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Tabla 4: Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de variación anual. 2007-2020

| | 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% |
| 2019 | -40,2% | 23,6% | 14,4% |
| 2020 | 276,3% | -27,2% | -11,8% |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

A pesar de la crisis de la COVID 19, continua en 2020 la línea ascendente, iniciada en 2016, en el número de viviendas terminadas en Navarra, con un crecimiento del 15%.

En 2020 el número de viviendas terminadas en Navarra es de 2.056, lo que supone un incremento de 14,7% (264 viviendas más) respecto a 2019. De esta forma, en 2020 se alcanza el mayor número de viviendas terminadas en un año desde 2013 (2.324 viviendas).

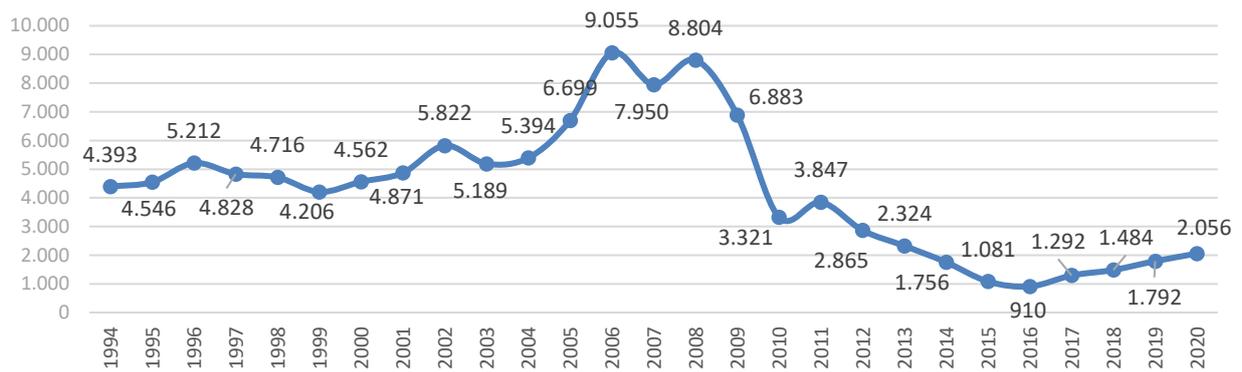
Tabla 5: Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2020

| 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 | 656 | 1.081 |
| 2016 | 253 | 95 | | 348 | 562 | 910 |
| 2017 | 192 | 35 | | 227 | 1.065 | 1.292 |
| 2018 | 415 | 75 | | 490 | 994 | 1.484 |
| 2019 | 218 | 109 | | 327 | 1.465 | 1.792 |
| 2020 | 450 | 108 | | 558 | 1.498 | 2.056 |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

La edificación de vivienda protegida es la que impulsa este incremento ya que el número de viviendas libres terminadas crece un 2,3% (de 1.465 en 2019 hasta las 1.498 viviendas terminadas en 2020); mientras que la vivienda protegida crece un 70,6% (pasa de 327 a 558, en un año). Continua, en cualquier caso, la línea ascendente en las viviendas terminadas que se vienen observando tras los niveles más reducidos de 2016, cuando se terminaron 910 viviendas en Navarra.

Gráfico 9: Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Un año más, se mantiene en positivo la tasa de variación anual, circunstancia que se viene dando desde 2017, con la peculiaridad de que en 2020 crece la tasa tanto en la vivienda libre (2,3%) como en la protegida (70,6%).

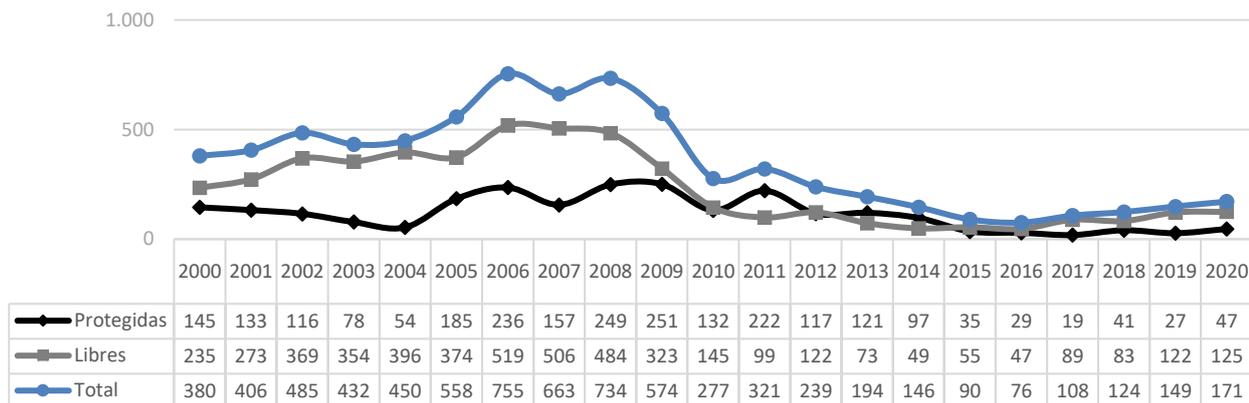
Tabla 6: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de variación anual

| | Protegidas | Libres | Total |
|------|------------|--------|---------------|
| 2008 | 59,2% | -4,3% | 10,7% |
| 2009 | 0,6% | -33,4% | -21,8% |
| 2010 | -47,4% | -55,1% | -51,8% |
| 2011 | 67,9% | -31,6% | 15,8% |
| 2012 | -47,4% | 23,4% | -25,5% |
| 2013 | 3,4% | -40,1% | -18,9% |
| 2014 | -19,4% | -32,7% | -24,4% |
| 2015 | -63,5% | 11,0% | -38,4% |
| 2016 | -18,1% | -14,3% | -15,8% |
| 2017 | -34,8% | 89,5% | 42,0% |
| 2018 | 115,9% | -6,7% | 14,9% |
| 2019 | -33,3% | 47,4% | 20,8% |
| 2020 | 70,6% | 2,3% | 14,7% |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En términos de promedio mensual se han concluido 171 viviendas en 2020, lo que supone un incremento de casi el 15% (22 viviendas al mes) respecto al promedio alcanzado en todo el ejercicio 2019. De nuevo, tiene más peso el incremento de la vivienda protegida (20 viviendas más por mes) que la libre (3 viviendas más por mes).

Gráfico 10: Promedio mensual de viviendas terminadas. 2000-2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

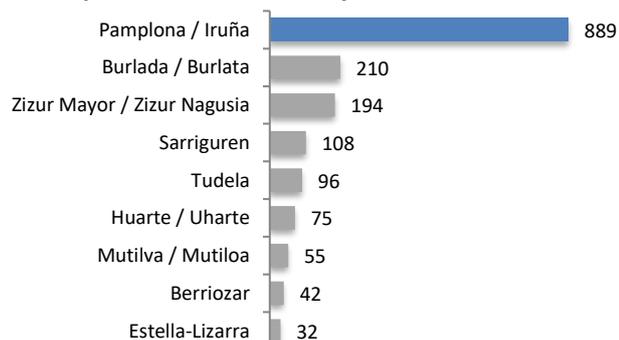
Tabla 7: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de variación del promedio mensual

| Año | Total protegidas | Libres | Total |
|------|------------------|--------|--------|
| 2001 | -8,7% | 16,3% | 6,8% |
| 2002 | -12,7% | 35,2% | 19,5% |
| 2003 | -32,5% | -4,1% | -10,9% |
| 2004 | -31,2% | 11,7% | 4,0% |
| 2005 | 243,3% | -5,6% | 24,2% |
| 2006 | 27,8% | 38,8% | 35,2% |
| 2007 | -33,6% | -2,5% | -12,2% |
| 2008 | 59,2% | -4,3% | 10,7% |
| 2009 | 0,6% | -33,4% | -21,8% |
| 2010 | -47,4% | -55,1% | -51,8% |
| 2011 | 67,9% | -31,6% | 15,8% |
| 2012 | -47,4% | 23,4% | -25,5% |
| 2013 | 3,4% | -40,1% | -18,9% |
| 2014 | -19,4% | -32,7% | -24,4% |
| 2015 | -63,5% | 11,0% | -38,4% |
| 2016 | -18,1% | -14,3% | -15,8% |
| 2017 | -34,8% | 89,5% | 42,0% |
| 2018 | 115,9% | -6,8% | 14,9% |
| 2019 | -33,3% | 47,4% | 20,8% |
| 2020 | 70,6% | 2,3% | 14,7% |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Una vez más, por lo que respecta a la localización de las viviendas terminadas en 2019, se advierte cómo, de forma coherente con la propia distribución poblacional, la actividad edificadora se concentra en Pamplona y su área metropolitana. Sólo la capital navarra edifica el 43% de las viviendas de la Comunidad Foral.

Gráfico 11: Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2020



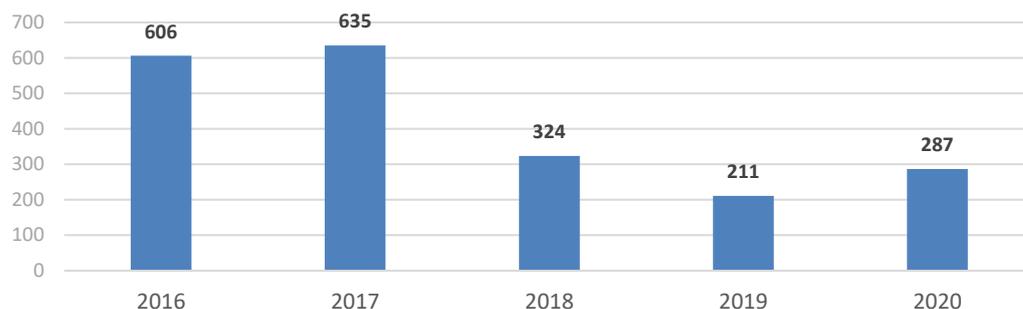
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

2.1.2. EL STOCK DE VIVIENDA PROTEGIDA NUEVA SIN VENDER

En 2020 quedan 287 viviendas nuevas protegidas sin vender en Navarra.

Las 287 viviendas nuevas protegidas que a 31 de diciembre de 2020 quedan sin vender, suponen un incremento del 36% respecto a las que se contabilizaban justo un año antes. En cualquier caso, es el segundo registro más bajo desde 2016 y 2017, cuando este stock superaba las 600 unidades.

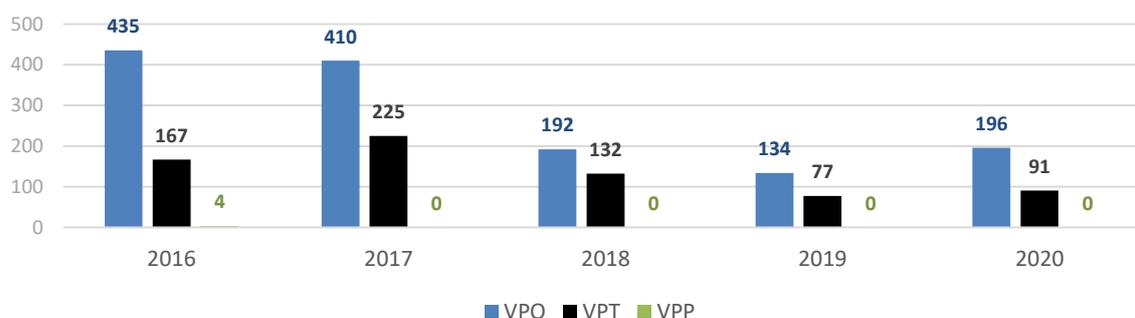
Gráfico 12: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra. 2016-2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Salvo cuatro viviendas VPP que quedaban por vender en 2016, las viviendas protegidas pendientes de visar se centran en las VPO y VPT. De hecho, el incremento en las viviendas protegidas pendientes en 2020 se sustenta en el incremento de las VPO (+46,3%) que crecen dos veces y media más que las tasadas (+18,2%).

Gráfico 13: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra por tipología. 2016-2020

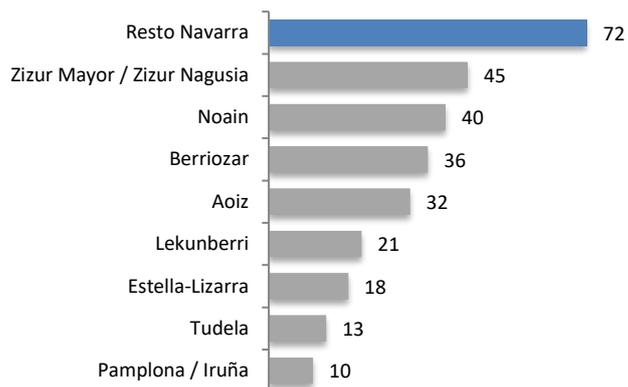


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Ocho municipios de Navarra acaparan el 75% (215 viviendas) de las 287 viviendas protegidas nuevas sin vender en 2020. Zizur Mayor / Zizur Nagusia (45 viviendas) o Noain (40 viviendas) son las localidades donde mayor número de vivienda protegida sin vender se detecta. Pamplona / Iruña, con 10 viviendas, se sitúa a la cola de este ranking de municipios destacados.

Las 72 viviendas restantes (25%) se concentran en otros 21 municipios navarros.

Gráfico 14: Viviendas protegida nueva sin vender en 2020 por localidades de Navarra



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

2.2. LA VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA

2.2.1. EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA Y LA BOLSA DE ALQUILER DE NAVARRA

El número de viviendas protegidas en Navarra, al finalizar el año 2020, es de 57.330. De ellas, 28.164 (el 49%) tienen un precio de venta limitado.

A 1 de enero de 2021, el total de viviendas protegidas de la Comunidad Foral de Navarra asciende a 57.330 viviendas. Algo menos de la mitad de este parque de viviendas (28.164) disponen de un precio de venta limitado.

Tabla 8: Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología. 1 de Enero de 2021

| | Viviendas totales | | Viviendas con limitaciones precio | |
|--|-------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
| | c.a. | % | c.a. | % |
| Libres, finaliza el régimen de protección | 9.894 | 17,3% | 0 | 0,0% |
| Protegidas, pero precio venta libre (han pasado más de 20 años) | 16.954 | 29,6% | 0 | 0,0% |
| Protegidas, pero sin precio venta libre (NO han pasado más de 20 años) | 3.221 | 5,6% | 3.221 | 11,4% |
| VPO, compra, 30 años de régimen | 13.338 | 23,3% | 13.338 | 47,4% |
| VPT, compra, 30 años de régimen | 6.119 | 10,7% | 6.119 | 21,7% |
| VPT, libres | 2.318 | 4,0% | 0 | 0,0% |
| Alquiler | 5.104 | 8,9% | 5.104 | 18,1% |
| Viviendas Precio pactado | 382 | 0,7% | 382 | 1,4% |
| Total | 57.330 | 100,0% | 28.164 | 100,0% |

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

La **Comarca de Pamplona** (casi el 78%) y la **Ribera de Tudela** (poco más del 12%) concitan la mayor parte del volumen de viviendas protegidas de precio limitado. En el resto de las comarcas navarras esta circunstancia es menos relevante ya que entre todas se distribuye el 10% restante.

Tabla 9: Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. 1 de Enero de 2020

| Comarca | VPO | VPP | VPT | Total viviendas con precio limitado | % |
|-----------------------|---------------|------------|--------------|-------------------------------------|---------------|
| COMARCA DE PAMPLONA | 15.095 | 757 | 5.987 | 21.839 | 77,5% |
| COMARCA DE TAFALLA | 541 | | 23 | 564 | 2,0% |
| RIBERA DE TUDELA | 3.449 | | 24 | 3.473 | 12,3% |
| RIBERA DEL EBRO | 464 | | | 464 | 1,6% |
| TIERRA ESTELLA | 465 | | 40 | 505 | 1,8% |
| VALLES CANTABRICOS | 305 | | 43 | 348 | 1,2% |
| VALLES PIRENAICOS | 113 | | 1 | 114 | 0,4% |
| VALLES PRECANTABRICOS | 431 | | 24 | 455 | 1,6% |
| VALLES PREPIRENAICOS | 393 | | 9 | 402 | 1,4% |
| Total general | 21.256 | 757 | 6.151 | 28.164 | 100,0% |

Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En lo que se refiere a las viviendas protegidas en régimen de alquiler en sus diversas tipologías (alquiler, alquiler con opción a compra, alquiler joven, apartamentos tutelados), en el año 2020 se supera la barrera de las 5.000 viviendas, alcanzando la cifra de 5.104 viviendas y representando el 18,1% respecto del total de viviendas protegidas a precio limitado.

También para esta modalidad de oferta de vivienda destacan la Comarca de Pamplona (76,5%) y la Ribera de Tudela (18,1%) como las áreas geográficas con mayor peso relativo de vivienda protegida en alquiler. Llegando a alcanzar, ambas áreas, casi el 95% de las viviendas protegidas en alquiler, análogamente al peso que tienen sobre el total del parque de vivienda protegida en Navarra.

Tabla 10: Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler sobre el parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra. 1 de Enero de 2020

| Comarca | c.a. | % s/parque total en alquiler |
|---|--------------|------------------------------|
| COMARCA DE PAMPLONA | 3.907 | 76,5% |
| COMARCA DE TAFALLA | 107 | 2,1% |
| RIBERA DE TUDELA | 922 | 18,1% |
| RIBERA DEL EBRO | 26 | 0,5% |
| TIERRA ESTELLA | 4 | 0,1% |
| VALLES CANTABRICOS | 21 | 0,4% |
| VALLES PIRENAICOS | 5 | 0,1% |
| VALLES PRECANTABRICOS | 68 | 1,3% |
| VALLES PREPIRENAICOS | 44 | 0,9% |
| Total viviendas protegidas a precio limitado | 5.104 | 100,0% |

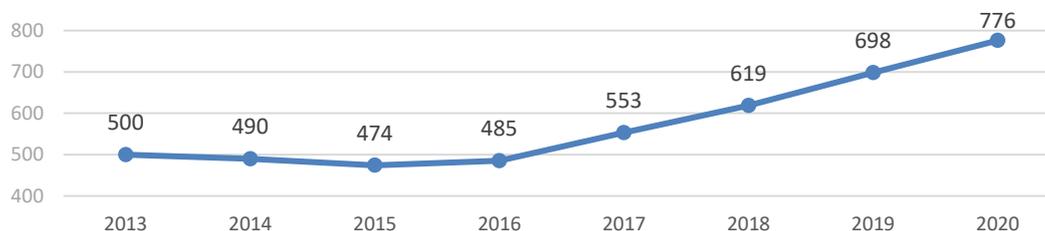
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Continúa aumentando la magnitud de la Bolsa de Alquiler en Navarra: en 2020 se sitúa en 776 viviendas.

La Bolsa de Alquiler complementa la oferta del parque de vivienda protegida en alquiler mediante la movilización de vivienda usada vacía para su incorporación al parque público de vivienda a un precio protegido.

En 2020 continúa la tendencia creciente de este colectivo de viviendas llegando a alcanzar un total de 776 viviendas en la citada Bolsa. Esto supone un crecimiento de 78 viviendas en el último año y más de 300 viviendas desde 2015, año en que comienza (ligeramente, al principio) esta escalada.

Gráfico 15: Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra. 2013-2020



Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

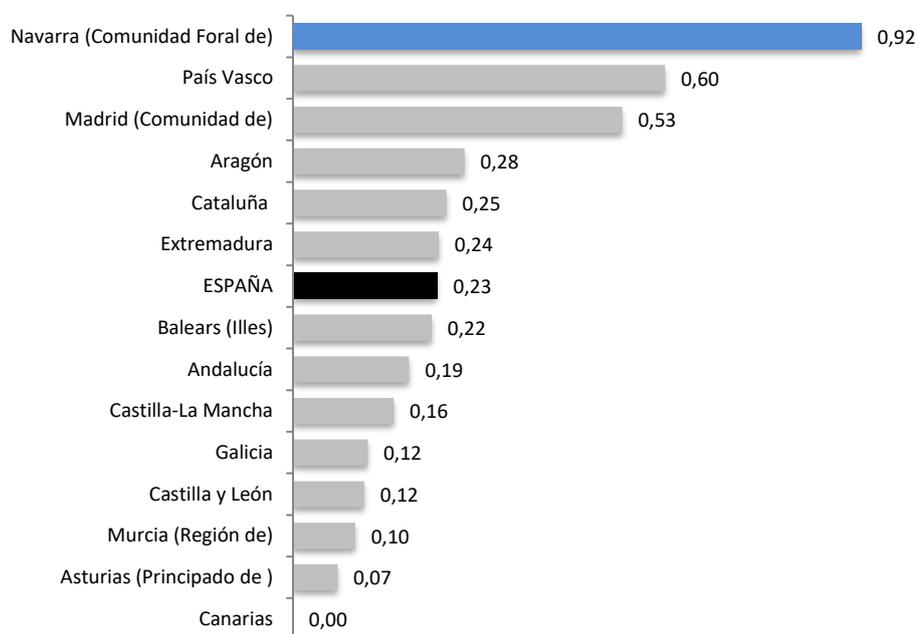
2.2.2. ANÁLISIS DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA Y EL ESTADO

Navarra se sitúa en 2020 a la cabeza de las Comunidades Autónomas en cuanto a la promoción de vivienda protegida por habitante.

Según la estadística de vivienda del Ministerio de Fomento sobre edificación de vivienda protegida, la Comunidad Foral de Navarra, con 0,92 viviendas por cada mil habitantes, es en términos relativos la Comunidad que más vivienda protegida promueve.

Supera a Comunidades como el País Vasco (0,32 viviendas/1.000 hab., menos) o Madrid (0,39 viviendas/1.000 hab., menos), habituales en las primeras posiciones de este ranking; y cuadruplica la ratio observada en el conjunto del Estado.

Gráfico 16: Viviendas protegidas iniciadas en las CCAA / 1.000 hab. 2020



Fuente: Ministerio de Fomento.

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

3.1. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA: EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

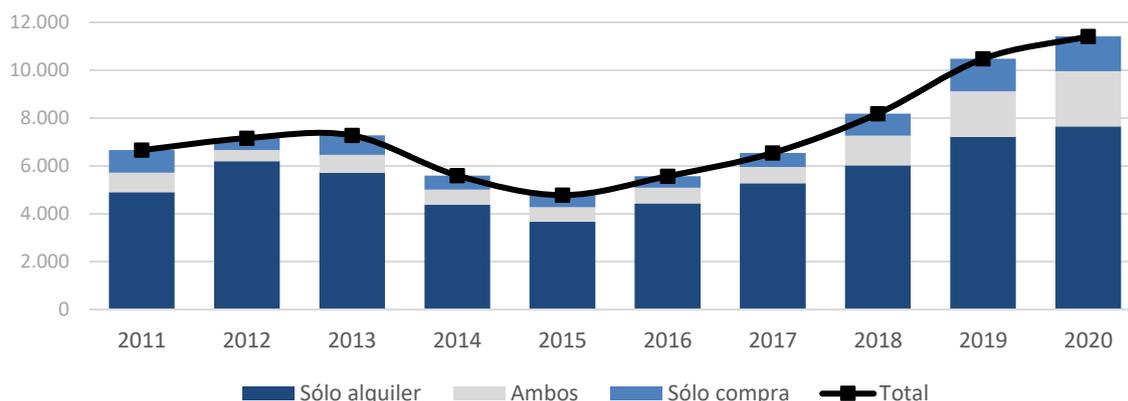
3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La demanda de vivienda protegida alcanza en 2020 las 11.410 solicitudes: casi un 9% más que en 2019.

Al concluir el año 2020 se registran 11.410 solicitudes en el Censo de Solicitantes de vivienda protegida de Navarra. Esto se traduce en un incremento de 8,9% respecto a las solicitudes recogidas en 2019, es decir, 934 viviendas más, en términos absolutos.

Este incremento mantiene la tendencia creciente en el número de solicitudes que se viene observando desde 2016, aunque atempera el crecimiento experimentado el año pasado (+28%, 2.290 solicitudes más).

Gráfico 17: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2020



| | 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 | 7.214 | 1.910 | 1.352 | 10.476 |
| 2020 | 7.653 | 2.308 | 1.449 | 11.410 |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En efecto, las tasas de crecimiento del número de solicitudes han superado los dos dígitos entre los años 2016 y 2019, llegando al máximo en 2019.

Tabla 11: Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida. 2012-2020

| | Sólo alquiler | Ambos | Sólo compra | Total |
|------|---------------|--------|-------------|--------|
| 2012 | 26,5% | -42,8% | -47,3% | 7,5% |
| 2013 | -7,9% | 59,1% | 65,2% | 1,6% |
| 2014 | -23,4% | -14,8% | -28,1% | -23,0% |
| 2015 | -16,1% | -5,7% | -13,8% | -14,7% |
| 2016 | 20,7% | 10,5% | -5,9% | 16,6% |
| 2017 | 18,9% | 4,2% | 22,3% | 17,5% |
| 2018 | 14,3% | 78,8% | 58,8% | 25,1% |
| 2019 | 19,7% | 54,4% | 46,3% | 28,0% |
| 2020 | 6,1% | 20,8% | 7,2% | 8,9% |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

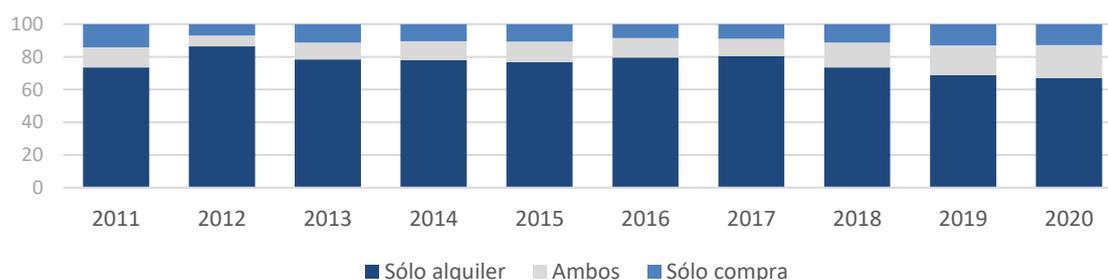
En términos relativos, la opción de demanda indistinta (alquiler o compra) es la que más se incrementa (+20,8%). Las opciones específicas, *sólo alquiler* (+6,1%) y *sólo compra* (+7,2%) presentan tasas de crecimiento más moderadas.

La demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler de forma exclusiva continúa siendo mayoritaria (67%). Solo una de cada ocho solicitudes se decantan por la compra.

El 67,1% de las solicitudes optan por el alquiler de forma exclusiva, un porcentaje que se sitúa más de cinco veces por encima del peso relativo de la demanda de compra (12,7%). La opción que de forma indistinta apunta al alquiler o la compra sigue incrementando su peso relativo (lo hace desde 2017) hasta situarse por encima del 20% en 2020, dos puntos porcentuales más que en 2019.

Hay que subrayar que la gran mayoría de las personas y familias que demandan vivienda protegida en alquiler ya residen en viviendas en alquiler libre, en concreto el 74% del total de solicitudes.

Gráfico 18: Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2020



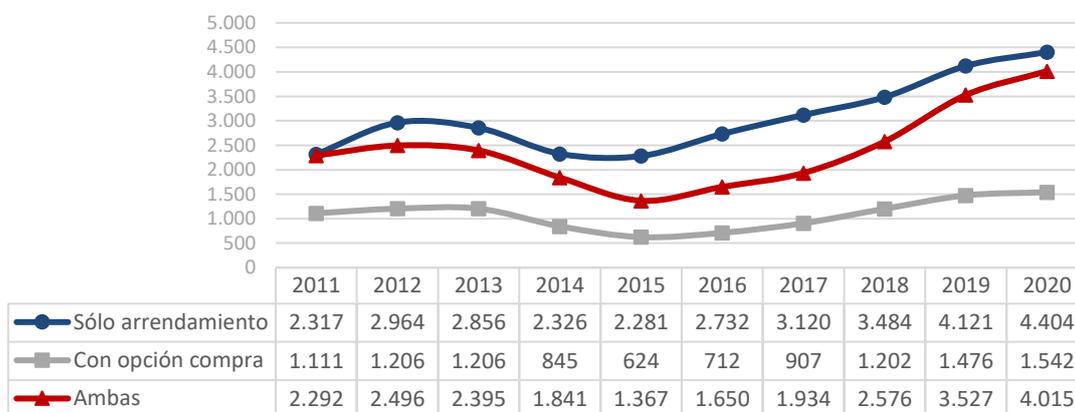
| | Sólo alquiler | Ambos | Sólo compra |
|------|---------------|-------|-------------|
| 2011 | 73,6% | 12,3% | 14,1% |
| 2012 | 86,5% | 6,6% | 6,9% |
| 2013 | 78,5% | 10,3% | 11,2% |
| 2014 | 78,1% | 11,4% | 10,5% |
| 2015 | 76,8% | 12,6% | 10,6% |
| 2016 | 79,5% | 11,9% | 8,5% |
| 2017 | 80,5% | 10,6% | 8,9% |
| 2018 | 73,6% | 15,1% | 11,3% |
| 2019 | 68,9% | 18,2% | 12,9% |
| 2020 | 67,1% | 20,2% | 12,7% |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Centrando el foco del análisis en las distintas tipologías de solicitudes que demandan **vivienda protegida en alquiler**, se advierte el claro predominio de las opciones de *sólo arrendamiento* (4.404 solicitudes) frente a las que se plantean la *opción a compra* (1.542 solicitudes). La opción indefinida (*ambas*: 4.015 solicitudes) se acerca cada vez más a los valores de *sólo arrendamiento*.

Efectivamente, en términos evolutivos, las solicitudes que se muestran indiferentes por las dos opciones que se plantean crecen un 13,8% respecto a 2019, doblando casi al incremento de las solicitudes que se decantan por el arrendamiento (+6,9%) y triplicando el de las solicitudes que prefieren poder comprar la vivienda (+4,5%).

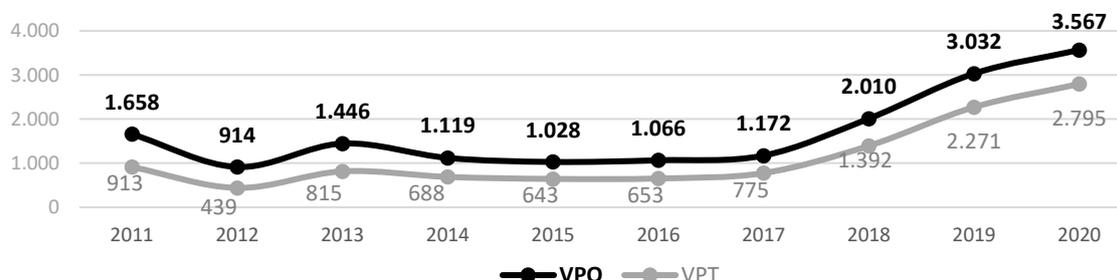
Gráfico 19: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En el caso de la **demanda de vivienda protegida en régimen de compra**, en 2020 continúa la tendencia al crecimiento, tanto de las viviendas de protección oficial (VPO) como de las viviendas tasadas (VPT), aunque no tan intensamente como se experimentó hace un año. La demanda mayoritaria, la de VPO, crece un 17,6% respecto a 2019, llegando a las 3.567 solicitudes. Y la demanda de VPT se incrementa un 23,1% alcanzando las 2.795 solicitudes.

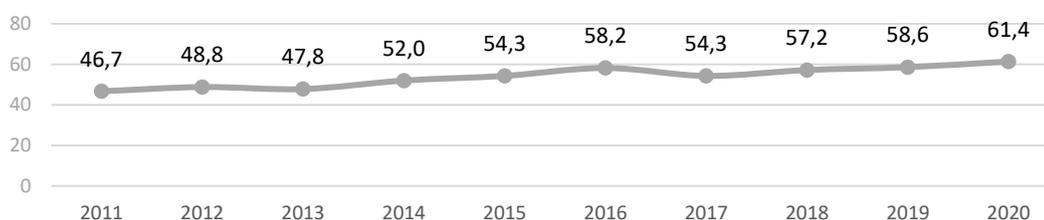
Gráfico 20: Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Adicionalmente, continúa la tendencia creciente del peso relativo de las solicitudes de compra que incluyen algún tipo de arrendamiento, alcanzando el 61,4% del total, 2,8 puntos porcentuales por encima del 58,6% de 2019.

Gráfico 21: 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 (%). 2011-2020



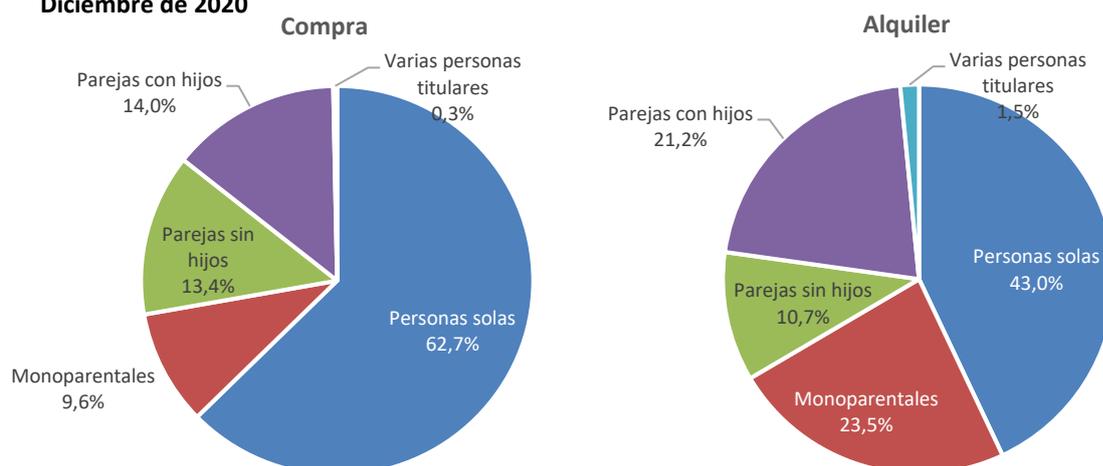
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Las solicitudes de personas solas son mayoritarias, tanto en régimen de compra (casi el 63%) como en el caso del régimen de alquiler (el 43%).

La tendencia estructural a la cada vez mayor importancia de las solicitudes de personas solas en el Censo de Solicitudes de Navarra se refuerza en 2020. Entre las solicitudes en régimen de compra suponen el 62,7% del total, casi siete décimas más que en 2019. También experimenta un cierto incremento, respecto a 2019, las solicitudes de personas solas en el caso de la demanda de vivienda protegida en alquiler, alcanzando en 2020 el 43% (cuatro décimas más) con lo que se sitúa en porcentajes similares a los de hace dos años.

Gráfico 22: Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar. Diciembre de 2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

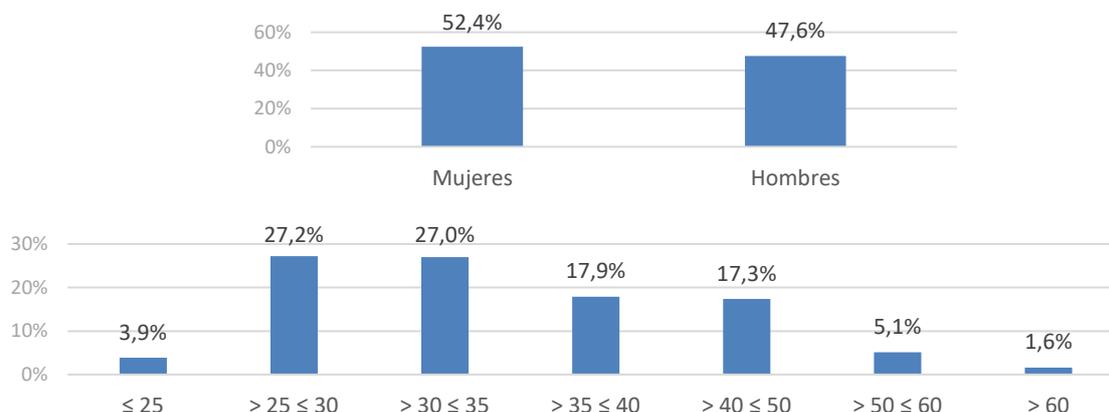
Las unidades familiares con descendencia son más proclives a solicitar vivienda protegida en alquiler. El peso de las familias monoparentales es casi dos veces y media mayor entre las solicitudes en alquiler (23,5%) que las de compra (9,6%).

Destacada presencia de personas jóvenes entre las solicitudes que demandan vivienda protegida en compra: el 58,1% tiene 35 o menos años.

En 2020 se han registrado **4.878 personas** inscritas dentro de las solicitudes de **vivienda protegida en compra**. Es mayor la presencia de las mujeres (52,4%) en comparación a la de los hombres (47,6%). Pero lo más significativo es el peso relativo de las personas de 35 o menos años (2.830 personas): 58,1%.

Tabla 12: Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Diciembre de 2020

| Edad | Mujeres | Hombres | Total |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ≤ 25 | 107 | 81 | 188 |
| > 25 ≤ 30 | 733 | 593 | 1.326 |
| > 30 ≤ 35 | 691 | 625 | 1.316 |
| > 35 ≤ 40 | 466 | 408 | 874 |
| > 40 ≤ 50 | 392 | 454 | 846 |
| > 50 ≤ 60 | 127 | 122 | 249 |
| > 60 | 42 | 37 | 79 |
| Total | 2.558 | 2.320 | 4.878 |



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

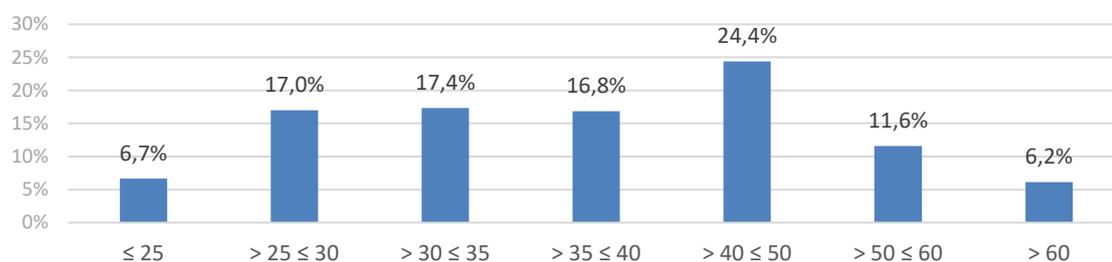
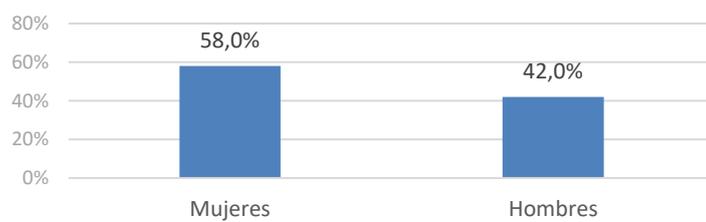
En la demanda de vivienda protegida en alquiler tiene mayor presencia las personas de entre 36 y 60 años (casi el 53%) y las mujeres (58%).

El número de personas inscritas en las solicitudes de **vivienda protegida en régimen de alquiler** llega, en 2020, a las **13.640 personas**. De ellas, 7.204 personas (más de la mitad, el 52,8%) son personas comprendidas entre los 36 y 60 años.

Así mismo, la presencia relativa de la mujer entre las personas demandantes de vivienda protegida en alquiler (el 58%) es claramente superior a la media poblacional de la Comunidad Foral (50,5%) y 5,6 puntos superior a su presencia en el régimen de compra (52,4%, como se ha expuesto más arriba).

Tabla 13: Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, Diciembre de 2020.

| Edad | Mujeres | Hombres | Total |
|--------------|--------------|--------------|---------------|
| ≤ 25 | 603 | 308 | 911 |
| > 25 ≤ 30 | 1.396 | 922 | 2.318 |
| > 30 ≤ 35 | 1.432 | 935 | 2.367 |
| > 35 ≤ 40 | 1.403 | 895 | 2.298 |
| > 40 ≤ 50 | 1.834 | 1.490 | 3.324 |
| > 50 ≤ 60 | 813 | 769 | 1.582 |
| > 60 | 434 | 406 | 840 |
| Total | 7.915 | 5.725 | 13.640 |



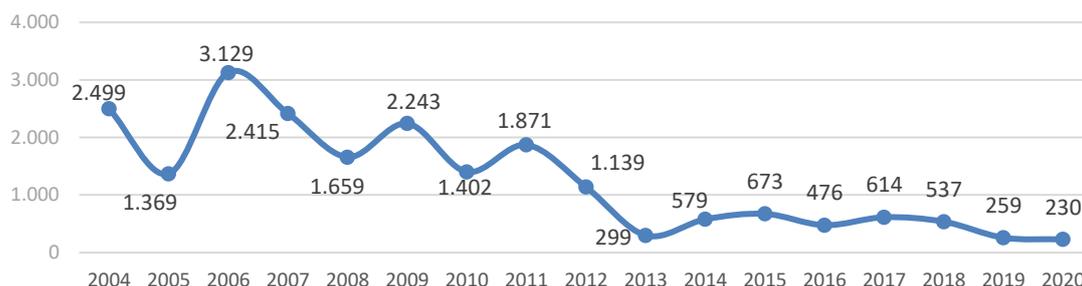
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

3.2.- EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

En 2020 se firman 230 visados (29 menos que hace un año) siguiendo la tendencia decreciente de años anteriores.

Desde 2017 se detecta una tendencia decreciente en el número de visados de compraventa sobre vivienda protegida en Navarra. En 2020 un total de 230 personas o familias han accedido a una vivienda protegida, claramente por debajo de los más de 600 hogares que se registraban en 2017.

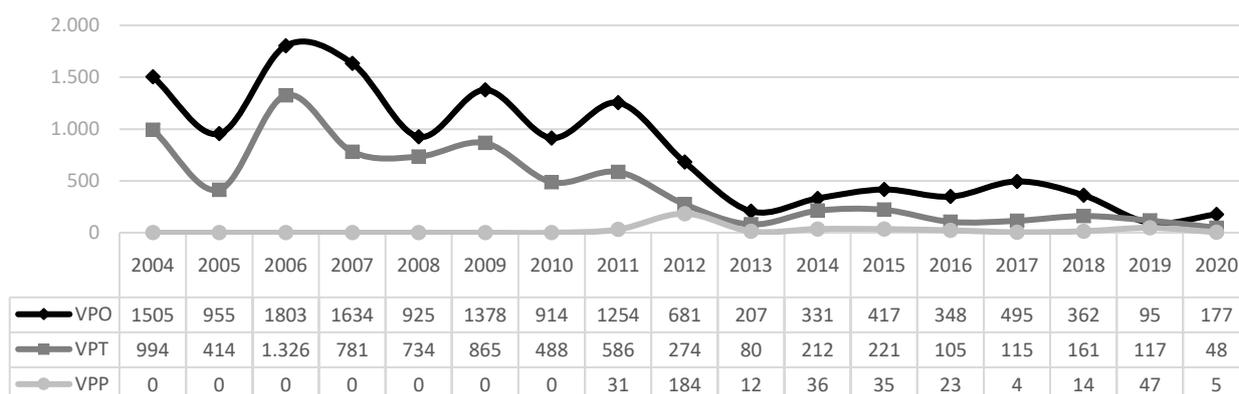
Gráfico 23: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Esta caída en el número de visados se detecta tanto en el caso de la VPT, donde bajan 69 visados (-59%) respecto a 2019, como en el de la VPP (-89,4%, 42 visados menos). Únicamente la VPO tiene un comportamiento diferenciado creciendo hasta los 177 visados frente a los 95 visados de 2019.

Gráfico 24: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra. 2004-2020

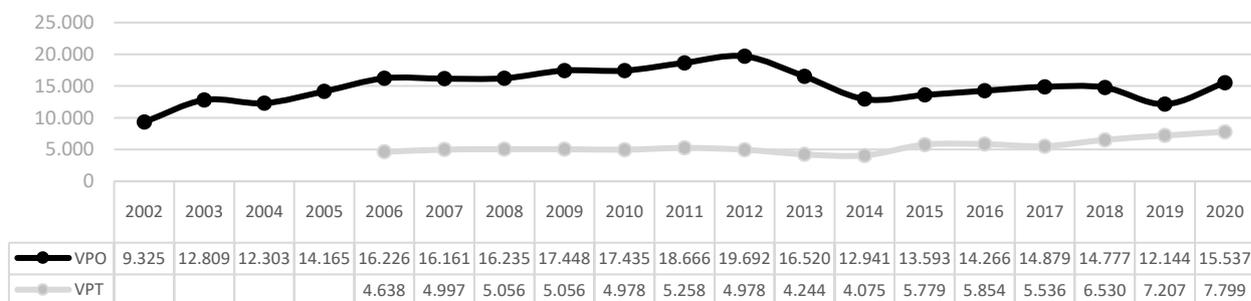


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Al igual que en los anteriores ejercicios, la mayoría de las personas y familias que han accedido a una vivienda protegida han podido beneficiarse de la subvención concedida por el Gobierno de Navarra para la compra, tanto en el caso de las VPO como en el de las VPT.

En 2020 el importe medio de las subvenciones para la compra de vivienda de protección oficial sube hasta los **15.537 euros**, creciendo casi 3.400 euros respecto a 2019 (28%). También sube la subvención para el caso de la **vivienda de precio tasado** (8,2%: casi 600 euros), quedando a uno de los 7.800 euros.

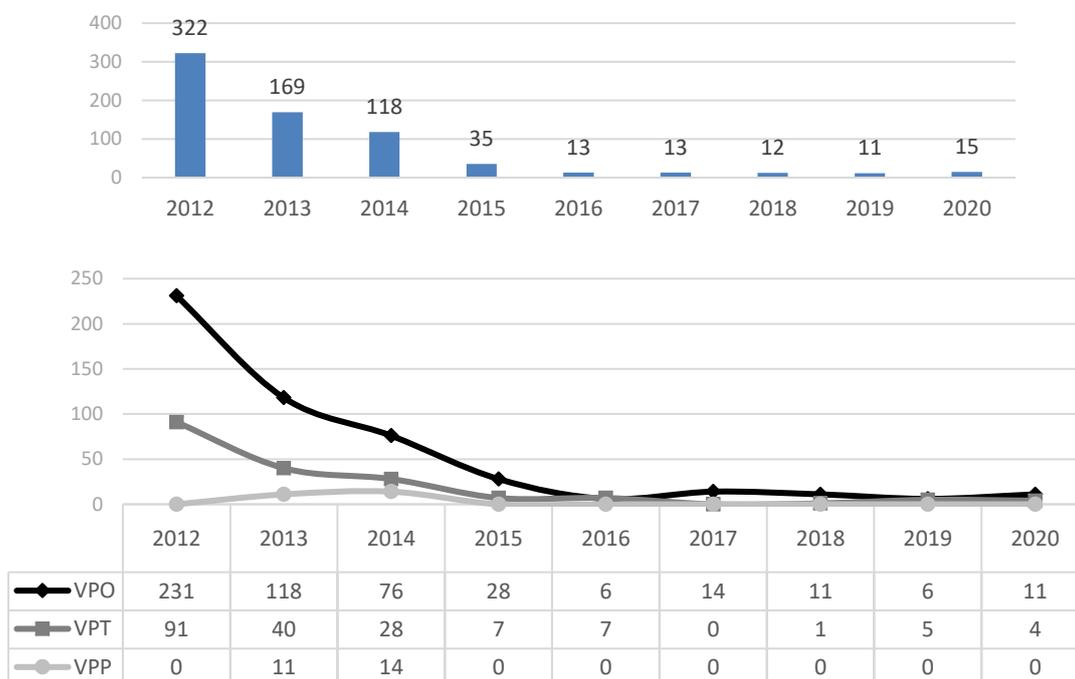
Gráfico 25: Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida. 2002-2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Por otra parte, se debe indicar que en 2020 únicamente se registraron 15 renunciaciones a estas adjudicaciones de vivienda protegida, cuatro más que hace un año, pero manteniendo la tónica de renunciaciones de los últimos años.

Gráfico 26: Evolución del número de renunciaciones. 2012-2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Desde el lado de la oferta de vivienda protegida, se puede destacar el importante incremento que se produce en 2020 respecto a la oferta de 2019. Tanto en compra como en alquiler. Las 276 viviendas protegidas que se ofrecen en compra en 2020 suponen casi cuatro veces más que las ofrecidas el pasado año. El incremento se produce, sobre todo, entre las viviendas de protección oficial: las 219 viviendas de este tipo son casi seis veces más que las de 2019.

La oferta en alquiler crece un 59% respecto al dato anterior, llegando a las 105 viviendas en 2020.

Tabla 14: Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2020

| Fecha | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-----------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | Dic. | Dic. | Dic. | Dic. | Dic. | Dic. | Dic. | Dic. | Dic. | Dic. |
| Oferta compra | 1.678 | 732 | 307 | 382 | 327 | 214 | 626 | 273 | 71 | 276 |
| VPO | 973 | 625 | 64 | 382 | 241 | 141 | 458 | 151 | 38 | 219 |
| VPT | 705 | 107 | 74 | 0 | 86 | 73 | 168 | 122 | 33 | 57 |
| Oferta alquiler | 223 | 124 | 249 | 56 | 160 | 110 | 0 | 9 | 66 | 105 |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Se mantiene la tendencia histórica de mayor cobertura a la demanda de vivienda protegida en venta que la de alquiler.

Al realizar un análisis cruzado entre la demanda y la oferta de vivienda protegida, se advierte que el grado de cobertura (demanda/oferta) ha sido históricamente muy superior en el caso de la demanda en régimen de compra comparando con la demanda en régimen de alquiler. En 2020, la cobertura de la compra (7,3%) es 6,2 puntos mayor que la del alquiler (1,1%), como se muestra en los cuadros siguientes.

Tabla 15: Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2020

| Fecha | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--------------------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | Dic. | Dic. | 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 | 3.262 | 3.757 |
| Oferta compra | 1.678 | 732 | 307 | 382 | 327 | 214 | 626 | 273 | 71 | 276 |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Tabla 16: Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2020

| Fecha | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | Dic. |
| Solicitudes alquiler | 5.720 | 6.666 | 6.457 | 5.012 | 4.272 | 5.094 | 5.961 | 7.262 | 9.124 | 9.961 |
| Oferta alquiler | 223 | 124 | 249 | 56 | 160 | 110 | 0 | 9 | 66 | 105 |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

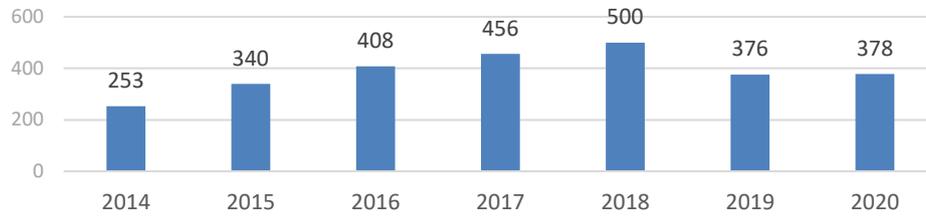
Tabla 17: Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2020

| Fecha | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| | Dic. | Dic. | 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% | 2,2% | 7,3% |
| Alquiler | 3,9% | 1,9% | 3,9% | 1,1% | 3,7% | 2,2% | 0,0% | 0,1% | 0,7% | 1,1% |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Para finalizar, y complementando la oferta de vivienda protegida nueva ya analizada, hay que señalar que en 2020 se han autorizado 378 ventas de viviendas protegidas usadas. Esta cifra reproduce la caída detectada en 2019 (376 viviendas) respecto a 2018 (500 viviendas) que la situación socio sanitaria no ha ayudado a restablecer.

Gráfico 27: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada. 2014-2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

4. LA ACTIVIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO

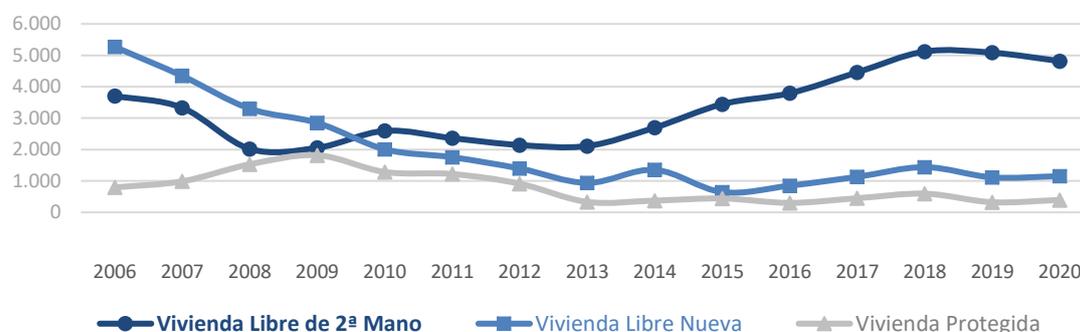
4.1. - LA ACTIVIDAD DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

La crisis de la COVID-19 apenas ha lastrado la actividad de compraventa en 2020, registrándose un decremento del 2,4% en el número de transacciones.

En 2020 se contabilizaron 6.364 compraventas de viviendas en Navarra. Esta cifra supone un 2,4% inferior a la registrada en 2019. De este modo, se modera la caída de este indicador detectada en 2019 (en aquella ocasión cayó un 8,9%), lo que resulta especialmente significativo en el complejo contexto que ha tenido que afrontar el mercado en 2020.

En cualquier caso, la cota de 6.364 transacciones de viviendas de 2020 es el tercer mayor registro desde 2013 (donde se registraron 3.383 transacciones, el valor más bajo de la serie).

Gráfico 28: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2020

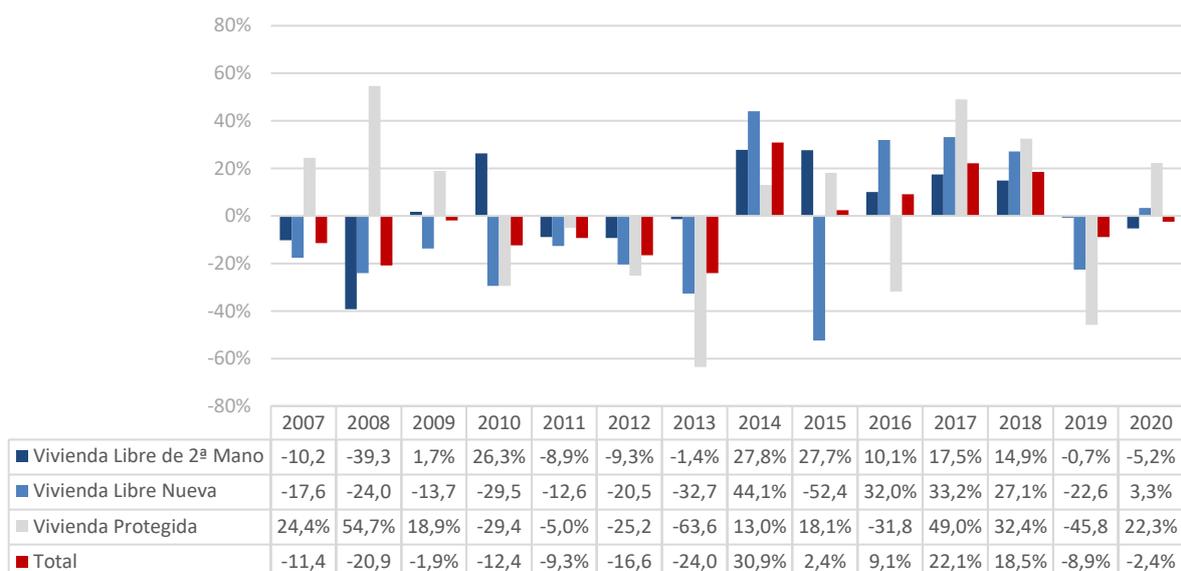


| | Vivienda Libre de 2ª Mano | Vivienda Libre Nueva | Vivienda Protegida | Total |
|------|---------------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| 2006 | 3.708 | 5.267 | 795 | 9.770 |
| 2007 | 3.329 | 4.342 | 989 | 8.660 |
| 2008 | 2.020 | 3.300 | 1.530 | 6.850 |
| 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 | 5.121 | 1.439 | 596 | 7.156 |
| 2019 | 5.084 | 1.114 | 323 | 6.521 |
| 2020 | 4.818 | 1.151 | 395 | 6.364 |

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

Esta caída viene sustentada por la que se experimenta entre las viviendas libres de segunda mano, que se reducen en 266 unidades interanualmente (-5,2%), perdiendo la cota de las 5.000 viviendas que había superado en 2018 y conseguido mantener en 2019. Por su parte, la vivienda libre nueva y la protegida presentan ligeros crecimientos que no llegan a alcanzar los niveles de 2018 (los valores más altos desde 2012): respecto a 2019 las compraventas de vivienda nueva libre aumentan en 37 transacciones (+3,3%) y la actividad en la vivienda protegida lo hace en 72 viviendas (+22,3%).

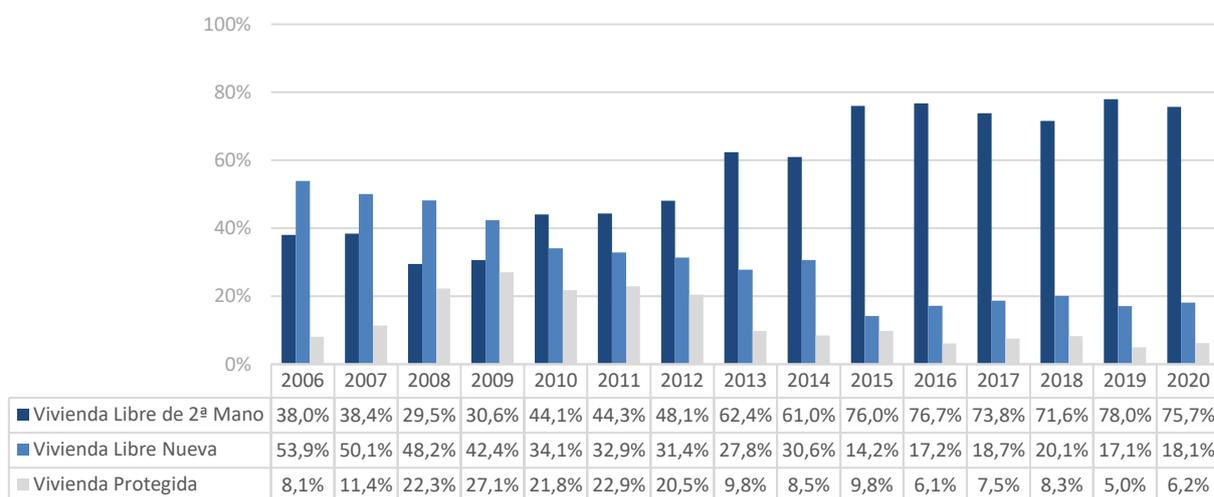
Gráfico 29: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2020. Tasas de variación anual



Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

Desde 2015 el peso relativo de las transacciones de vivienda usada se sitúa en un rango entre el 71% y el 78% del total de transacciones inmobiliarias. En 2020, el peso de las transacciones de este tipo de vivienda se ha situado en el 75,7%, con una ligera caída respecto a 2019 (78%). De forma coherente, las viviendas nuevas libres (18,1%) y las viviendas protegidas (6,2%) aumentan ligeramente su importancia relativa respecto a 2019.

Gráfico 30: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2020. Peso relativo de las diversas tipologías



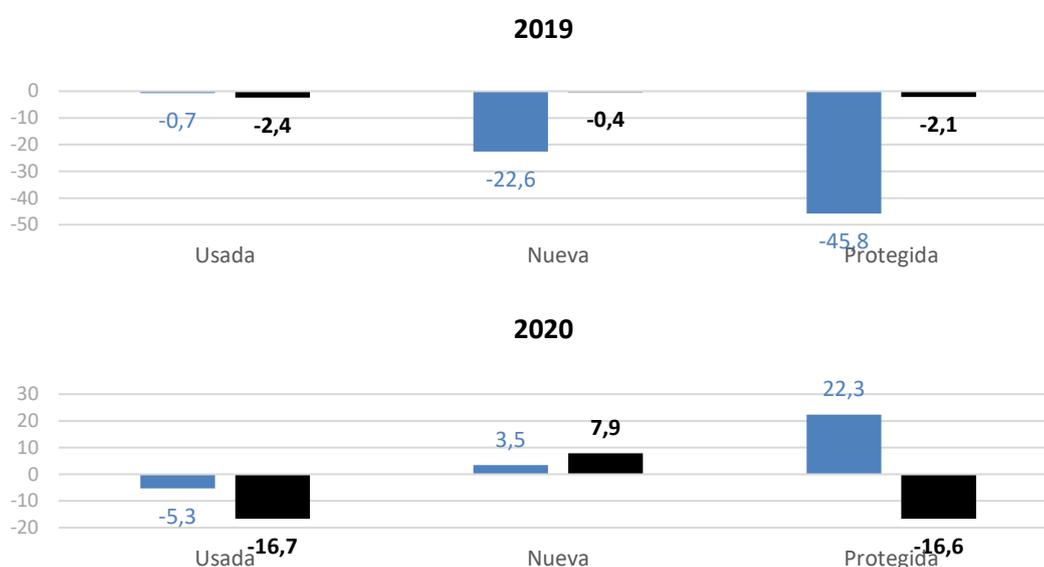
Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

Desde una perspectiva de largo plazo, se asienta el cambio de la estructura del mercado de compraventa respecto a los años previos a la última recesión cuando la base del mercado se sustentaba en la vivienda nueva y en la vivienda protegida, que conjuntamente sumaban más de la mitad de las transacciones hasta 2012 y más de seis de cada diez entre 2006 y 2009.

La caída del mercado de la vivienda navarro es, en 2020, seis veces menor que la que experimenta el conjunto del Estado.

En el conjunto de España el impacto de la crisis ha sido mucho más evidente. Así, la caída del mercado inmobiliario estatal, como ya se ha adelantado, es seis veces superior a la detectada en el mercado navarro (-2,4%). Esta diferencia se explica por el comportamiento más favorable de las compraventas de vivienda usada en Navarra (-5,3% frente a -16,7% en España) y por la actividad de la vivienda protegida donde el diferencial positivo para Navarra es todavía mayor (+22,3% frente a -16,6%).

Gráfico 31: Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2019-2020. Tasas de evolución interanual.



Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

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

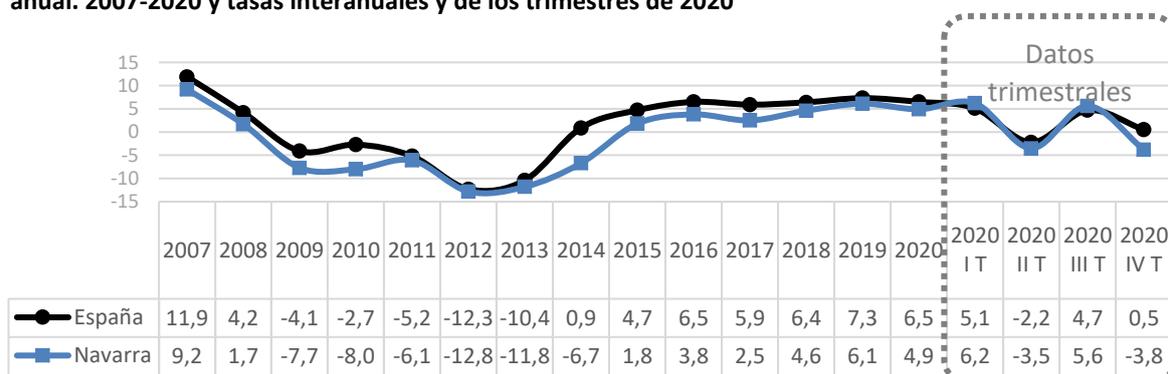
El precio de la vivienda nueva libre en Navarra aminora su ritmo de crecimiento en 2020 (4,9%) por el impacto de la crisis de la COVID-19.

Tal y como publica el INE a través del Índice de Precios de la Vivienda (IPV), el precio de la vivienda nueva libre en Navarra aumentó el 4,9% en 2020, lo que supone una cierta ralentización respecto a la tasa de 2019 (6,1%).

Los datos trimestrales de 2020 muestran un comportamiento muy errático del precio de la vivienda, como la caída del precio del 3,5% en el segundo trimestre, que se explica por el gran impacto de la pandemia con los meses de confinamiento general de dicho trimestre, observándose de nuevo un decremento en el cuarto trimestre del año.

A lo largo de la serie se aprecia cómo, tras superar la fase de decrecimiento en las tasas interanuales de los precios de la vivienda nueva (heredera de la recesión de 2008), desde 2015 el precio de la vivienda crece significativamente en Navarra y el Estado. En 2020, se atempera ese crecimiento y se observa una tasa similar a la de 2018.

Gráfico 32: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2020 y tasas interanuales y de los trimestres de 2020



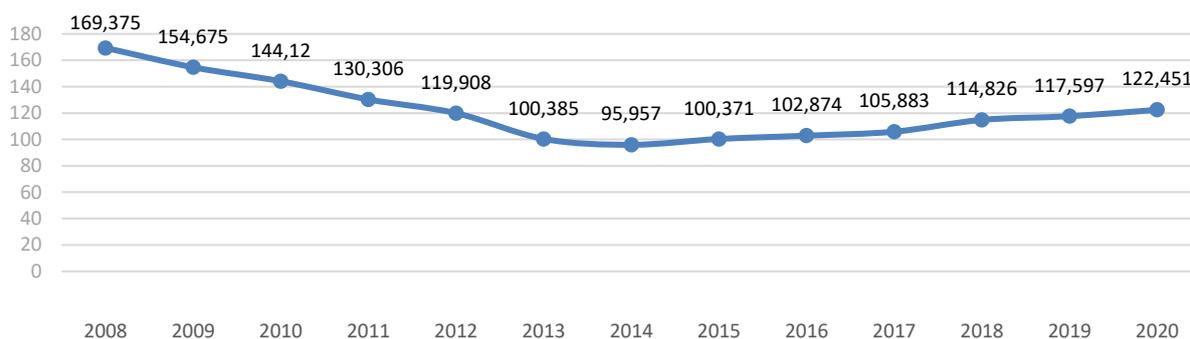
Fuente: INE.

El índice del precio de la vivienda nueva libre en Navarra se sitúa en 2020 en 122 puntos, muy lejos de los 169 puntos de 2008.

Tras tocar fondo en 2014 (96 puntos), el índice del precio de vivienda nueva en Navarra comienza a superar, desde 2015, los 100 puntos hasta llegar a los más de 122 puntos en 2020 (casi cinco puntos más que en 2019).

Esta recuperación en el precio de este tipo de vivienda, no obstante, queda lejos (a casi 47 puntos de distancia) del índice de 2008 que marca el final del boom inmobiliario de la primera década del siglo.

Gráfico 33: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra. 2008-2020



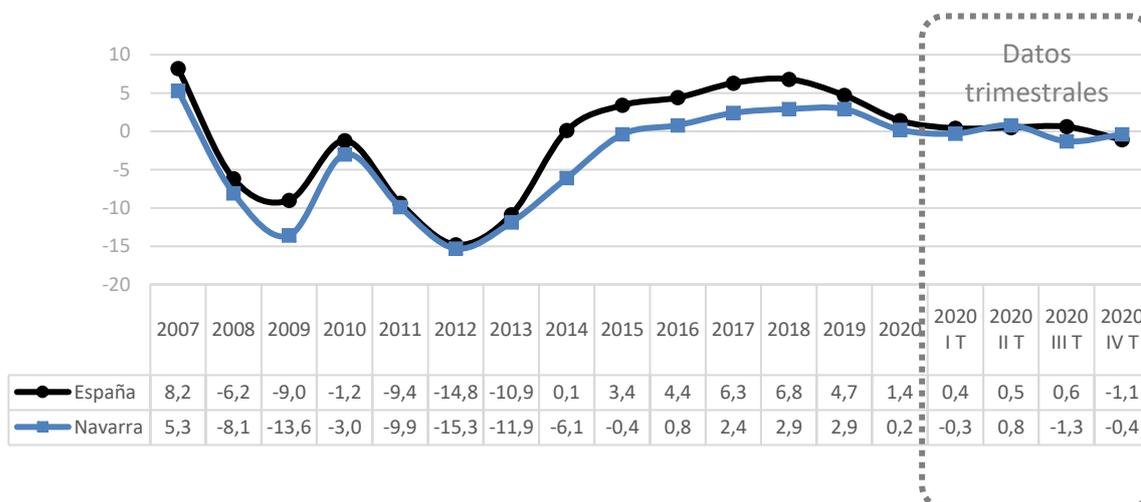
Fuente: INE.

El precio de la vivienda de segunda mano en Navarra prácticamente se estanca en 2020 al crecer a una tasa interanual de 0,2.

En 2020, la tasa de crecimiento del precio de la vivienda usada cae 2,7 puntos respecto a la de 2019, dejando el promedio anual de crecimiento en este año en 0,2%. El precio de la vivienda usada se ha reducido en los dos últimos trimestres de 2020.

Esta ralentización de la tendencia creciente del precio de la vivienda de segunda mano también se reproduce en el conjunto de España: pasa de 4,7% en 2019 a 1,4% en 2020.

Gráfico 34: Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2020 y tasas interanuales y de los trimestres de 2020



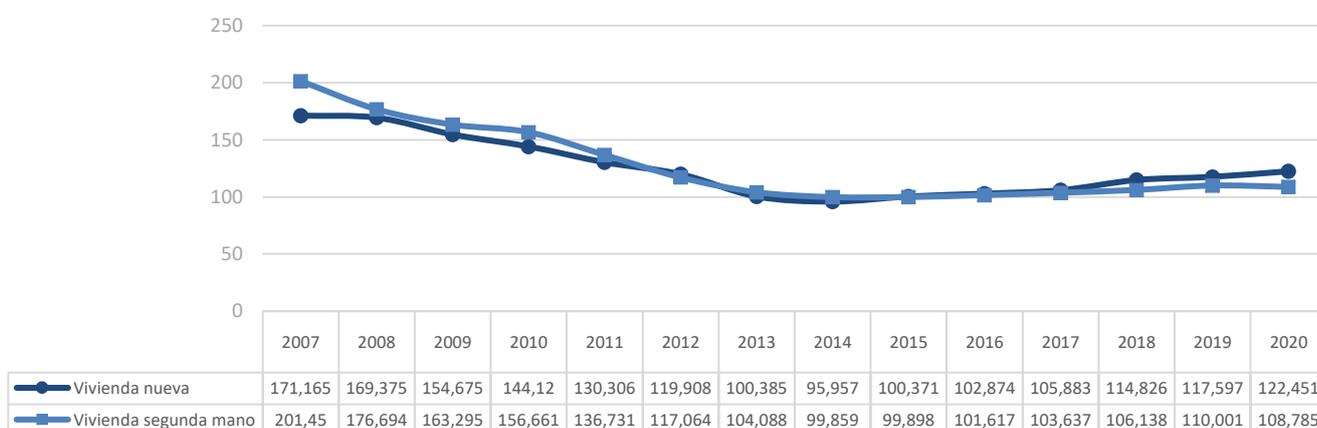
Fuente: INE.

El Índice de Precios de la vivienda de segunda mano, que baja de los 110 puntos en 2020, se mantiene como el segundo valor más alto desde 2013.

En 2014 el IPV registraba la cota más baja de la serie histórica, por debajo de los 100 puntos. La recuperación del mercado supuso que en 2016 se superaran los 100 puntos en el índice y a partir de ese año, el ritmo de crecimiento se acelera y alcanza el máximo de la década en 2019 (110 puntos). En 2020 el índice supera los 108 puntos, aunque se sitúa por debajo del registro precedente.

Como se puede observar, la evolución de este índice es bastante pareja a la del índice del precio de la vivienda nueva, por lo que también para el caso de la vivienda usada, los precios aún se mantienen alejados de los que se daban antes de la crisis de 2008.

Gráfico 35: Índice de precios de vivienda usada en Navarra. 2007-2020



Fuente: INE y Ministerio de Fomento.

La estadística del Ministerio de Fomento sobre el valor tasado de la vivienda ofrece una visión complementaria del nivel de precios por metro cuadrado. Así, se aprecia que en 2020 el valor tasado de la vivienda nueva crece de forma muy ligera (0,8%) mientras que la usada cae significativamente (-4,2%). Por tanto, esta estadística muestra un mayor impacto de la crisis COVID 19 sobre el precio de la vivienda usada en Navarra.

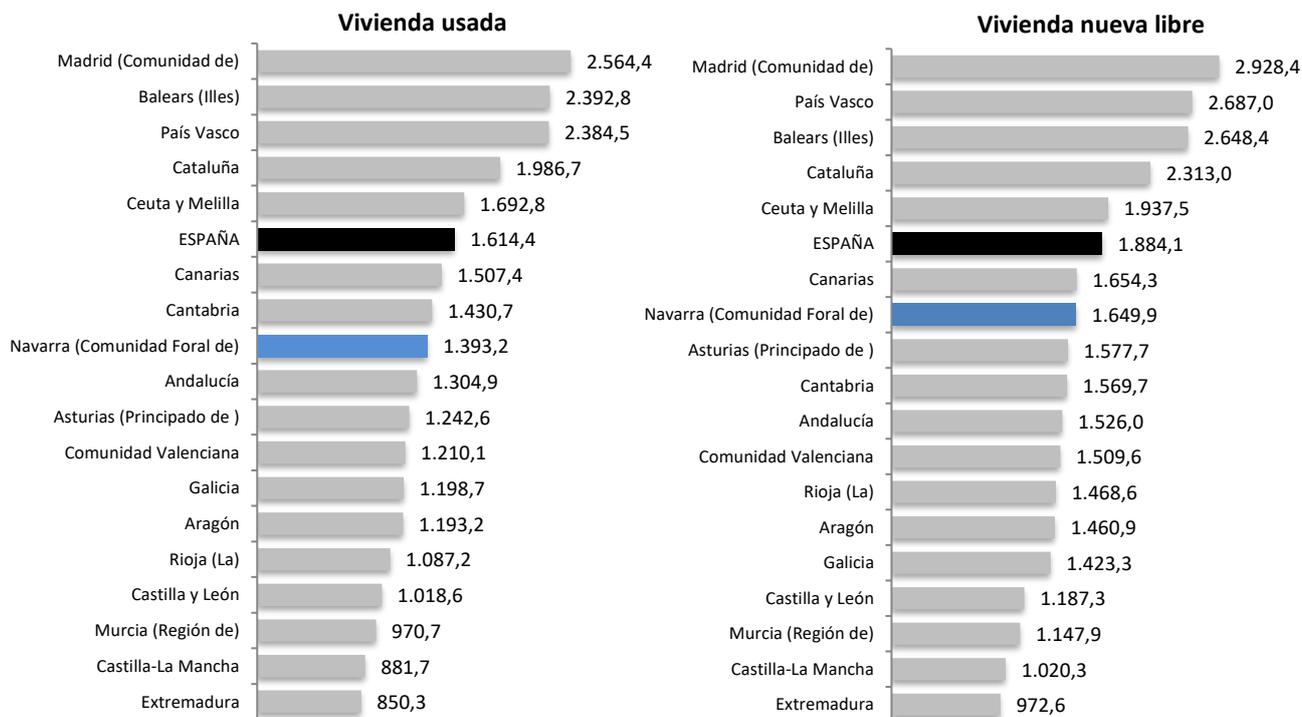
Gráfico 36: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra. 2010-2020 (cuarto trimestre de cada año)



Fuente: Ministerio de Fomento.

La Comunidad Foral se sitúa por debajo de la media estatal en ambos indicadores de precio en 2020. En el caso de la vivienda usada, se situaría en octava posición, 221 €/m² por debajo de la media de España. En el caso de la vivienda nueva, su posición en el ranking es la séptima y queda a 234 €/m² por debajo de la media del Estado.

Gráfico 37: Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda usada y vivienda nueva libre en las CCAA. Datos del cuarto trimestre de 2020 (euros)



Fuente: Ministerio de Fomento.

Este diferencial de precios con la media estatal se traduce en que, para una vivienda tipo de 80m², una familia navarra tiene que abonar de media en torno a 17.700 euros menos que una familia española, en el caso de acceder a una vivienda usada; y 18.700 euros menos en caso de que la vivienda sea nueva.

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

La importancia relativa de los hogares en régimen de alquiler de Navarra (12,8%) pierde más de tres puntos respecto a 2019 (el año con mayor peso:16,1%), de forma que se incrementa la diferencia del peso relativo del alquiler respecto a España hasta 4,5 puntos.

Según la **Encuesta Continua de Hogares** del INE, en 2020 en torno a 33,1 mil hogares navarros estaban ocupados por personas en régimen de alquiler. En términos relativos supone el 12,8% del parque de vivienda de Navarra. Con lo que el peso relativo de este tipo de viviendas ha caído 3,3 puntos respecto al peso detectado en 2019, rompiendo la tendencia creciente en el peso del alquiler de los últimos años. Parece, por tanto, que el impacto de la crisis de la COVID-19 ha generado una caída de los hogares en alquiler al estar, una parte significativa de ellos, ocupados por personas que suelen presentar mayores dificultades socioeconómicas. También en el conjunto de España se observa una caída similar en el alquiler.

Por el contrario, crece cinco décimas el peso relativo de los hogares en propiedad sin cargas (hasta el 52,9%); así como el peso de hogares en propiedad con pagos pendientes (+1,5 puntos) y las viviendas cedidas (+1,2 puntos).

Gráfico 38: Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013, 2018-2020 (% sobre el total de hogares y miles de hogares)

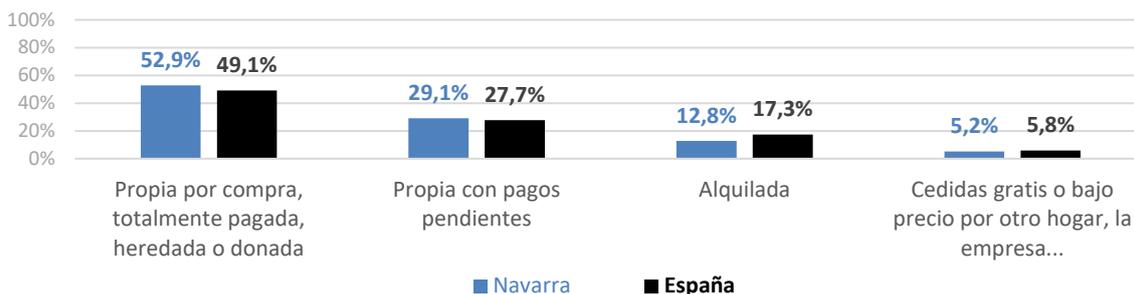


| | 2013 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Vivienda en propiedad, totalmente pagada, heredada o donada | 128,5 | 136,4 | 134,6 | 136,9 |
| Vivienda en propiedad con pagos pendientes | 80,0 | 71,9 | 70,8 | 75,3 |
| Alquilada | 32,6 | 37,8 | 41,3 | 33,1 |
| Cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa... | 9,2 | 10,4 | 10,3 | 13,4 |

Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares.

En España el porcentaje de vivienda en alquiler se reduce también desde el 18,3% en 2019 hasta el 17,3% en 2020, lo que supone una pérdida de un punto. Como se ha comentado, la pérdida de la proporción del alquiler en Navarra en este año ha sido de 3,3 puntos. La diferencia, por tanto con España en 2020 es de 4,5 puntos.

Gráfico 39: Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2020

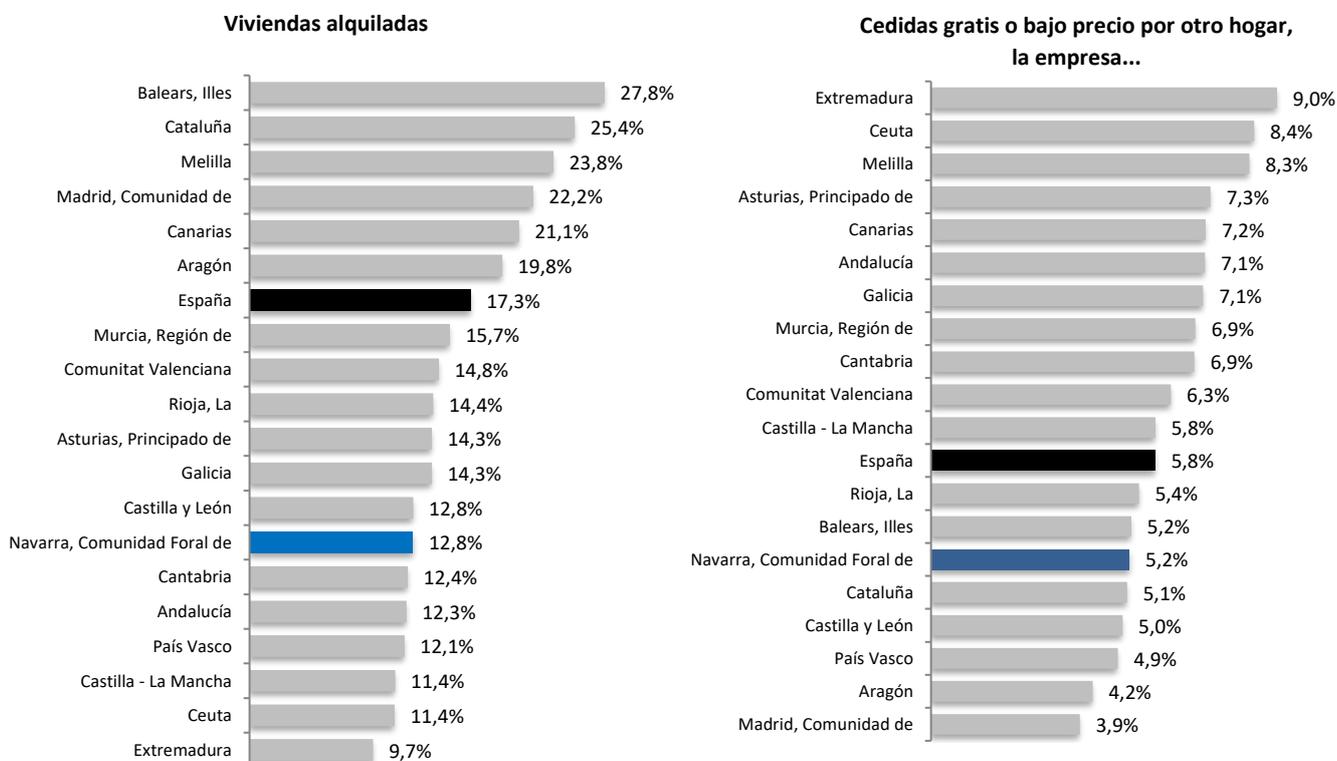


Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares.

Navarra supera al Estado en la importancia relativa de la vivienda en propiedad (+3,8 puntos en el caso de las que no tienen cargas y +1,4 puntos entre las que tienen cargas pendientes) y está 6 décimas por debajo en el caso de las cesiones gratuitas.

La incidencia de la vivienda en régimen de alquiler en Navarra se encuentra entre las más reducidas del conjunto de CCAA. A la cabeza de este ranking, con cotas del peso del alquiler superiores al 20%, se encuentran las CCAA que cuentan con grandes áreas metropolitanas (como Madrid y Cataluña) y aquellas donde la importancia del turismo y la segunda vivienda es muy relevante.

Gráfico 40: Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2020 (%)



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares.

Los datos del alquiler en España y sus CCAA (salvo algunas excepciones) quedan muy lejos de las cifras que se observan en Europa, donde en 2017 ya alcanzaba a un tercio de los hogares de la zona euro, sobresaliendo Alemania y Austria (con más del 40%).

El impacto de la crisis COVID 19 frena la escalada de los precios de alquiler en 2020.

Según información sobre las ofertas de viviendas en alquiler que publica el portal inmobiliario Idealista, el incremento de más del 10% del precio medio por metro cuadrado observado en Navarra y su capital en 2019 (y que duplicaba la media del Estado), frena su crecimiento en 2020 en el conjunto de la Comunidad Foral (pasa de crecer más de 10 puntos porcentuales en 2019 a crecer poco más de 2 puntos en 2020) y, sobre todo, en Pamplona, donde la renta no varía entre diciembre de 2019 y diciembre de 2020.

En el conjunto del Estado español, también se observa esa tendencia a un menor crecimiento en las rentas de alquiler en un año: crecían casi 5 puntos porcentuales (4,8%) en 2019 y crecen apenas 2 puntos porcentuales (1,8%) en 2020.

Tabla 18: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2019, diciembre 2020

| | Dic-2019 | % Variación 2019 | Dic-2020 | % Variación 2020 |
|----------|----------|------------------|----------|------------------|
| Navarra | 8,5 | +10,6% | 8,7 | +2,4% |
| Pamplona | 9,4 | +10,7% | 9,4 | +0,0% |
| España | 10,9 | +4,8% | 11,1 | +1,8% |

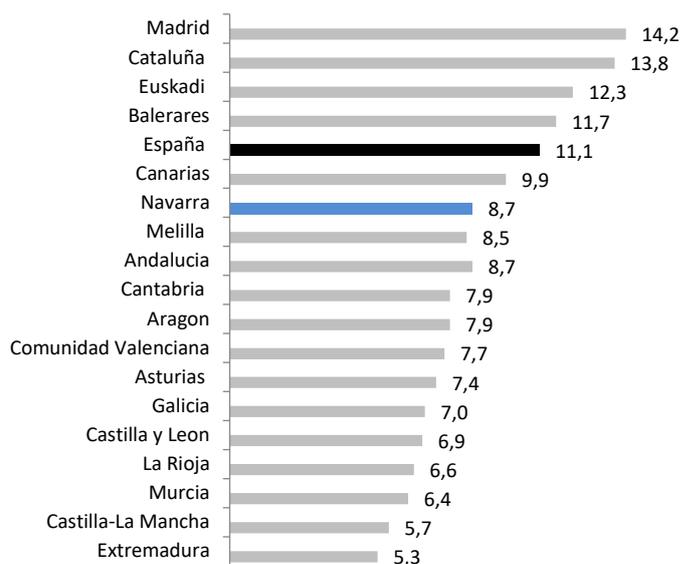
Fuente: Idealista y elaboración propia.

En cualquier caso, se mantiene la tendencia de alquiler más caro en el Estado que en la Comunidad Foral y, dentro de esta, alquiler más caro en la capital respecto a la media.

Navarra se sitúa en la séptima plaza del ranking estatal del precio medio del alquiler.

Con estos datos de la plataforma inmobiliaria indicada, el precio medio por metro cuadrado del alquiler de Navarra (8,7€/m²) la colocan en el séptimo puesto del ranking de precios por CCAA. Madrid y Cataluña, con precios medios por metro cuadrado en torno a 14 euros, se mantienen a la cabeza del ranking un año más, muy por encima de los datos observados en Navarra.

Gráfico 41: Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. (diciembre 2020)



Fuente: Idealista

El precio medio de Navarra es más de dos euros (2,4€) inferior a la media estatal, de forma que por una vivienda en alquiler de 80 metros, una familia que la arriende está abonando anualmente 2.304 euros menos en Navarra que en España.

El Gobierno de Navarra promueve dos programas destinados a ayudar al acceso a la vivienda en alquiler, que en 2020 han crecido de forma muy notable, llegando a superar las 3.400 familias beneficiarias.

Desde 2019 el Gobierno de Navarra, como consecuencia del **reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda**, impulsa dos medidas innovadoras para ayudar al acceso a la vivienda en alquiler y al pago de la misma: los programas 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 en 2020 es de **954 solicitudes** que se corresponden con **1.439 personas** solicitantes con una edad media de casi 42 años. Lejos quedan las cifras de 2019 (cuando se puso en marcha): 219 solicitudes y 339 personas.

Tabla 19: Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. 2020

| Sexo | N.º solicitantes | Edad Promedio |
|----------------------|------------------|---------------|
| Mujeres | 936 | 40,29 |
| Hombres | 503 | 44,10 |
| Total general | 1.439 | 41,62 |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Estas 954 solicitudes afectan a **1.735 menores** que están a cargo de las familias solicitantes. En 2019, los menores a cargo de las familias que solicitaban esa ayuda eran 492.

Tabla 20: Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. 2020

| Unidad familiar | N.º Solicitudes | Menores a cargo |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Personas solas | 72 | 0 |
| Monoparentales | 425 | 774 |
| Parejas, sin hijos | 37 | 0 |
| Parejas, con hijos | 397 | 924 |
| Varios solicitantes | 23 | 37 |
| Total general | 954 | 1.735 |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

El impacto de la crisis COVID 19 ha supuesto que en el año 2020, las cifras de este programa prácticamente se cuadruplican respecto a 2019. La renta promedio de las viviendas en alquiler libre en las que residen estas familias se aproxima a 479€ (casi 9€ más que en 2019).

Tabla 21: Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. 2020

| Ingresos | Total | % | Renta promedio |
|----------------------|------------|-------------|-----------------|
| < 1 SARA | 409 | 42,9% | 477,23 € |
| ≥ 1 < 1,4 SARA | 377 | 39,5% | 469,37 € |
| ≥ 1,4 < 1,7 SARA | 168 | 17,6% | 503,45 € |
| Total general | 954 | 100% | 478,74 € |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

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.

En 2020 se han recogido **2.570 solicitudes** (606 más que en 2019) correspondientes a personas de 28 años de media, casi el 62% mujeres, con un ingreso anual promedio en torno a los 13.360 euros.

Tabla 22: Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. 2020

| Sexo | N.º Solicitudes | Edad promedio | Ingresos promedio |
|----------------------|-----------------|---------------|--------------------|
| Mujeres | 1.583 | 27,62 | 12.830,78 € |
| Hombres | 987 | 28,13 | 14.204,91 € |
| Total general | 2.570 | 27,82 | 13.358,51 € |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

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

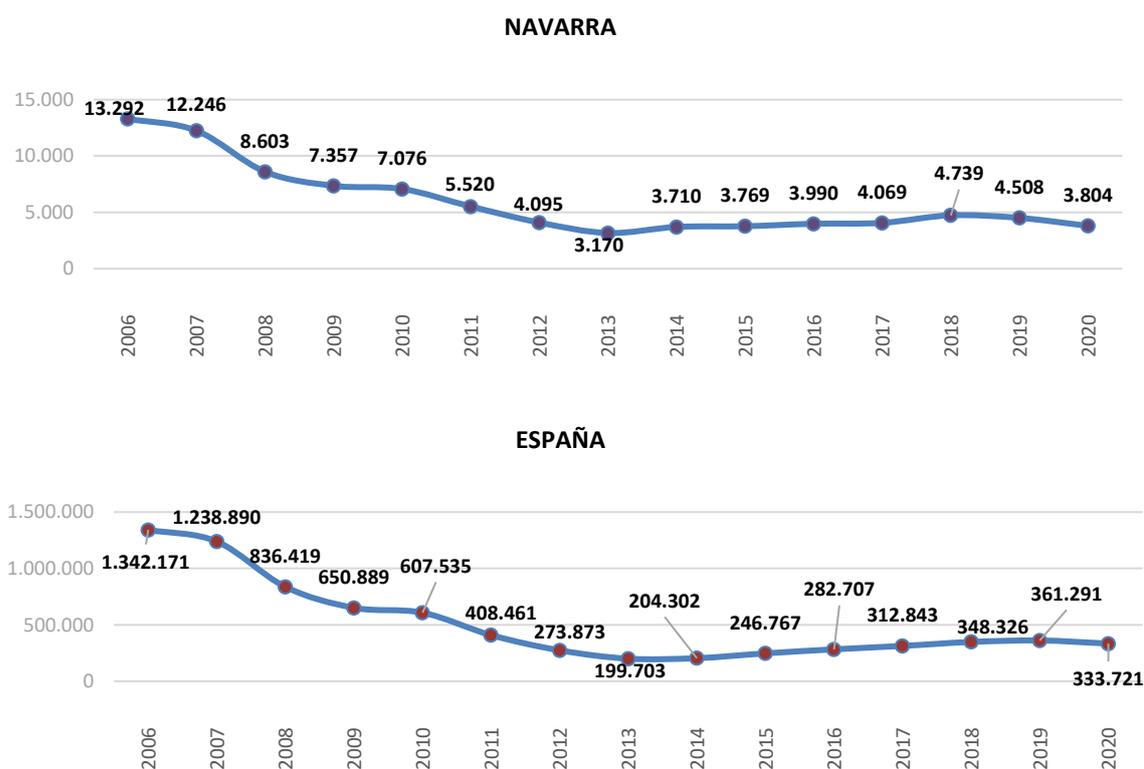
En 2020 continúa la tendencia decreciente en el número de hipotecas constituidas en Navarra, iniciada en 2019.

Durante el año 2020 se han constituido en Navarra 3.804 hipotecas sobre viviendas, lo que en términos relativos supone un 15,6% menos de las constituidas en 2019.

Desde 2013, cuando el número de hipotecas constituidas alcanzaba el dato más bajo de la serie (3.170 hipotecas), se venía produciendo un paulatino incremento año a año que alcanza el máximo (de los últimos 9 años) en 2018 (4.739 hipotecas).

En 2019 se detuvo esta tendencia creciente con una caída del 5% en el número de hipotecas que se intensifica en 2020 por los efectos de la crisis COVID 19 sobre el mercado de compraventa de viviendas.

Gráfico 42: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2006-2020



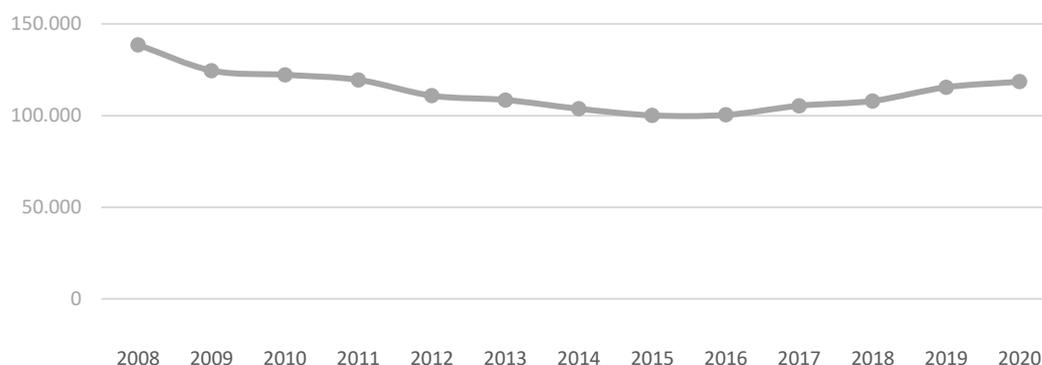
Fuente: INE.

En el mercado hipotecario español, en cambio, en 2019 todavía continuaba la tendencia ascendente que se ha visto interrumpida con la crisis provocada por la pandemia. En 2019 crecía un 4,1% el número de hipotecas mientras que en 2020 ese número cae cerca de 8 puntos porcentuales respecto a 2019 (-7,6%). La diferencia son 27.570 hipotecas menos: 2.300 menos por mes.

La evolución del importe medio de las hipotecas constituidas en Navarra continúa su incremento en 2020.

El importe medio de las hipotecas firmadas en 2020 alcanza los 118.500 euros en 2020, 3.000 € más que en 2019 (+2,6%). De este modo, continúa el incremento del importe medio de las hipotecas firmadas cada año, tendencia que se advierte desde 2016.

Gráfico 43: Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2020



| | Importe total del crédito hipotecario (€) |
|------|---|
| 2008 | 138.630 |
| 2009 | 124.577 |
| 2010 | 122.253 |
| 2011 | 119.485 |
| 2012 | 110.855 |
| 2013 | 108.532 |
| 2014 | 103.720 |
| 2015 | 100.112 |
| 2016 | 100.362 |
| 2017 | 105.373 |
| 2018 | 107.998 |
| 2019 | 115.464 |
| 2020 | 118.499 |

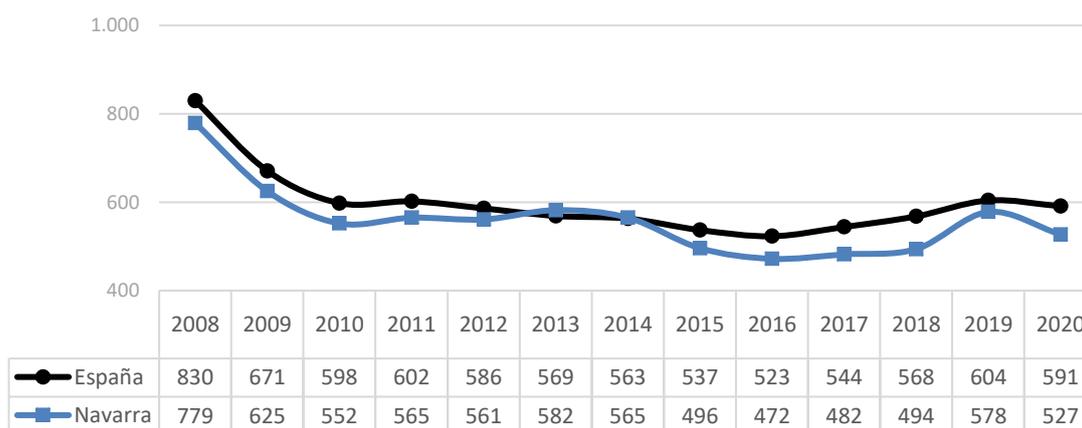
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria.

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

La cuota media de las hipotecas constituidas en Navarra durante 2020 deja de crecer y cae casi 9 puntos (-8,8%) respecto a 2019.

En 2020 la cuota hipotecaria se sitúa en los 527 euros mensuales (51€ menos que en 2019) lo que supone un descenso del 8,8% respecto a los 578€ de 2019. Se rompe así, la racha ascendente de los tres años anteriores.

Gráfico 44: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2020



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

Esta reducción debería estar vinculada a lo reducido de los tipos de interés. En 2020 se sitúan en 1,97%, siendo el segundo tipo de interés más bajo del Estado por detrás del que se observa en el País Vasco (1,71%) y a 22 centésimas del 2,19% de España.

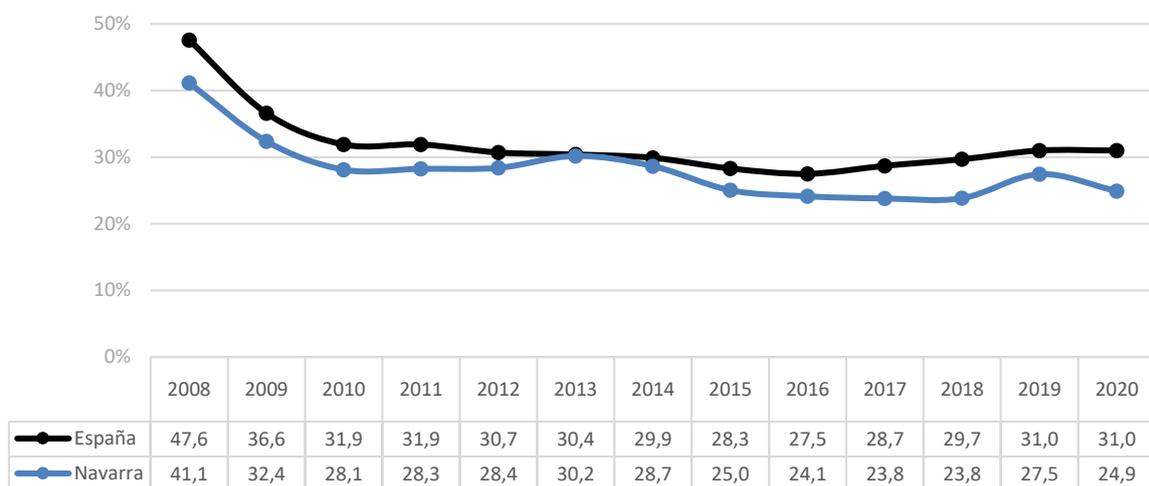
La cuota media en Navarra de los créditos hipotecarios firmados en 2020 resulta 64€ inferior a la de los nuevos créditos hipotecarios en el conjunto de España, donde se sitúa en 591 euros (bajando 13€ respecto 2019: -2,2%).

La caída de la cuota hipotecaria de los nuevos créditos se traduce en un descenso del esfuerzo financiero para el pago de la hipoteca en 2020, suponiendo cerca del 25% del salario medio, 9,5 puntos por debajo del detectado en el ejercicio precedente.

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 sitúa en el 24,9% en el año 2020, lo que supone una disminución de casi 10 puntos respecto del 27,5% recogido en 2019 (-9,45%).

Este esfuerzo medio que han tenido que realizar los hogares navarros para el pago de las hipotecas firmadas en 2020 resulta 6 puntos inferior a la media estatal. España mantiene, en 2020, el porcentaje del 31,0% de la cuota hipotecaria sobre el salario medio, que se observaba en 2019.

Gráfico 45: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2008-2020 (%)



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

6. IMPACTO SOCIAL DE LAS ÚLTIMAS CRISIS: UNA PERSPECTIVA JURÍDICA

El **Consejo General del Poder Judicial** publica anualmente información sobre, entre otras cuestiones, las ejecuciones hipotecarias y los consiguientes lanzamientos judiciales. El análisis de esta información se ha venido utilizando en estos informes como medida de los efectos sociales de la recesión de 2008, tras la que ambos indicadores tuvieron un notable incremento siendo una de las consecuencias sociales de mayor crudeza para la sociedad navarra y española. Personas y familias que habían adquirido su vivienda a un precio elevado mediante un crédito con garantía hipotecaria en el ciclo expansivo de la economía, que duró hasta 2008, vieron mermados sus ingresos por el fuerte impacto en el desempleo (a partir del citado año) no pudiendo hacer frente a las obligaciones adquiridas al respecto.

En los últimos informes, los datos parecían ofrecer ciertos atisbos de recuperación, con mínimos observados incluso respecto a los años *precrisis* de 2008.

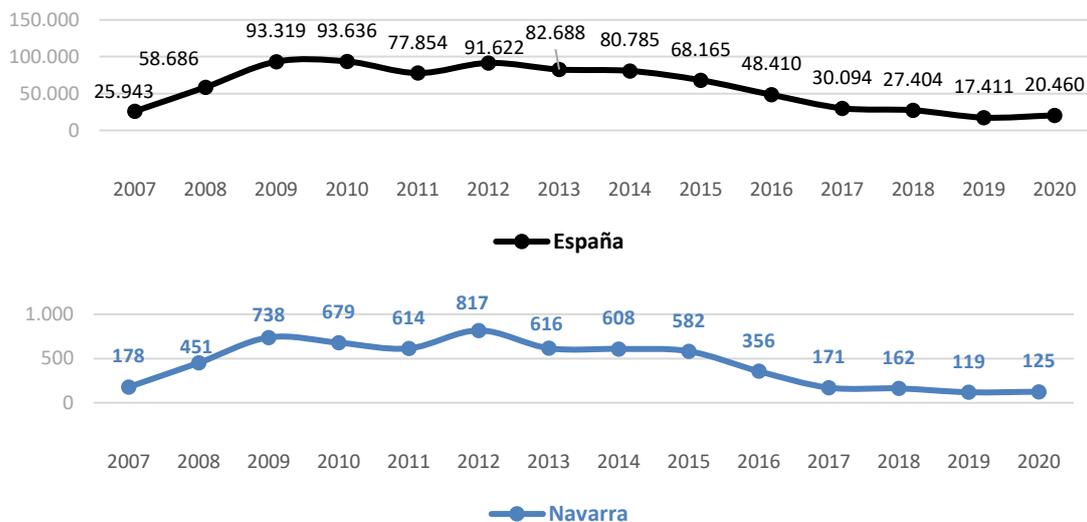
A partir del año 2020 el objeto del capítulo será observar el efecto de la crisis sociosanitaria sobre estos indicadores de **impacto social**.

En 2020 se frena el ritmo decreciente de las ejecuciones hipotecarias en Navarra, llegando a crecer un 5%; por debajo del fuerte incremento registrado en el Estado (+17,5%).

El fuerte crecimiento de las ejecuciones hipotecarias, tanto en Navarra como en el conjunto de España, detectado hasta 2013, empieza su fase decreciente en 2014, con el proceso de reactivación económica, llegando en 2019 al dato más bajo de la serie: 119 ejecuciones en Navarra y 17.411 en España.

En 2020 la tendencia cambia y, aunque los datos observados siguen manteniéndose relativamente bajos (125 en Navarra y 20.460 en el Estado), reflejan un crecimiento del 5% y del 17,5%, respectivamente.

Gráfico 46: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2007-2020²



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

Los lanzamientos judiciales asociados a las ejecuciones hipotecarias siguen su tendencia decreciente en 2020. También decrecen los lanzamientos correspondientes a alquileres impagados.

En 2020, el número de lanzamientos judiciales asociados a ejecuciones hipotecarias sigue bajando y se contabilizan 36 en Navarra. Son 21 menos que en 2019 (-36,8%) aunque decreciendo a un ritmo menor que hace un año (en 2019 cayó un -41% respecto a 2018).

Los lanzamientos asociados a la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.), que principalmente se corresponden con alquileres impagados, rompen la tendencia creciente de los últimos años y presentan una reducción del 35,5% (similar a los anteriores lanzamientos) respecto a 2019 que lleva a 169 el número de esas incidencias.

Tras la experiencia de los efectos de la crisis precedente, las medidas protectoras de las administraciones competentes han hecho posible que las resoluciones judiciales pertinentes no se ejecuten y se produzca esta tendencia a la baja en ambos indicadores.

Tabla 23: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2013-2020

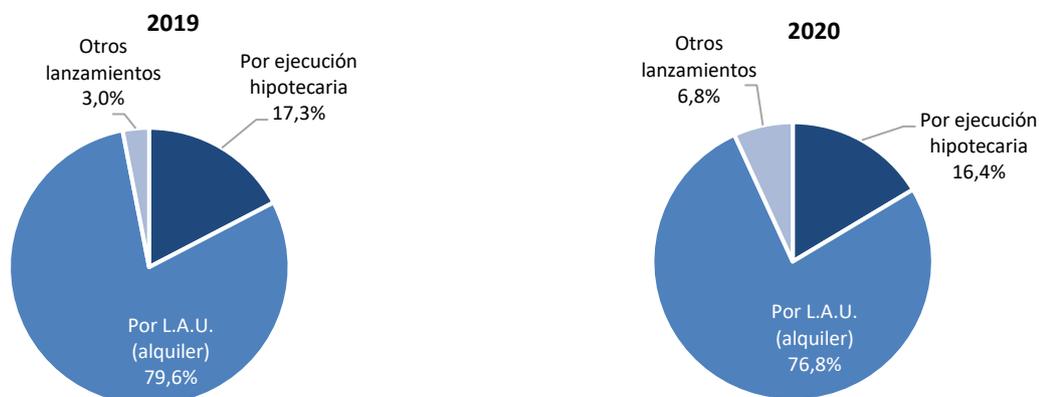
| Lanzamientos | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Por ejecución hipotecaria | 98 | 144 | 191 | 167 | 154 | 97 | 57 | 36 |
| Por L.A.U. (alquiler) | 274 | 230 | 240 | 237 | 254 | 255 | 262 | 169 |
| Otros lanzamientos | 18 | 10 | 11 | 12 | 7 | 25 | 10 | 15 |
| Total | 390 | 384 | 442 | 416 | 415 | 377 | 329 | 220 |

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

² 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.

Los lanzamientos por ejecución hipotecaria y los asociados a la LAU constituyen, en 2020, el 93,2% de todos los lanzamientos de Navarra. Los mayoritarios son los asociados al alquiler que suponen más de tres de cada cuatro lanzamientos.

Gráfico 47: Importancia relativa de los lanzamientos practicados en 2019 y 2020 según la causa (%)



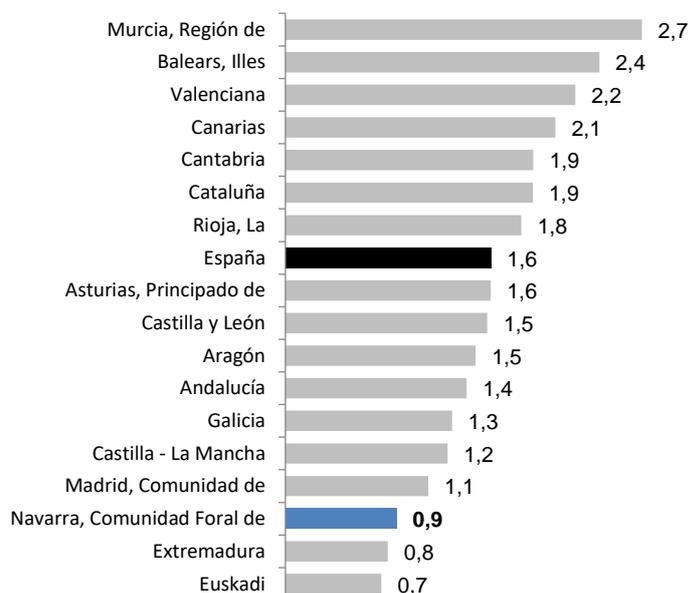
Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial.

Desde la perspectiva de la incidencia comparada de los lanzamientos judiciales, Navarra es una de las CCAA menos castigada por esta circunstancia.

Para realizar una comparación por CCAA es necesario homogeneizar el dato para cada una de ellas. Y para ello, se desarrolla un indicador que calcula el número de lanzamientos judiciales por cada 1.000 habitantes de cada zona geográfica a comparar.

En la Comunidad Foral de Navarra no llega a 1 el número de lanzamientos judiciales por cada 1.000 habitantes (0,9). Y es una de las tres Comunidades Autónomas con menor incidencia relativa de estos lanzamientos, solo superada por Extremadura (0,8) y Euskadi (0,7). Navarra se sitúa muy distanciada de la media estatal (1,6 lanzamientos por cada 1.000 habitantes).

Gráfico 48: Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2020. Ranking por CCAA



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

Otro tipo de indicadores que pueden dar una cierta perspectiva del impacto social de las distintas crisis, desde la perspectiva de la vivienda, pueden ser las daciones en pago, los desahucios y determinadas reclamaciones judiciales asociadas a las cláusulas suelo.

En 2020, en Navarra, caen espectacularmente las daciones en pago (-84%), los juzgados no han atendido los litigios que podrían producir desahucios y siguen a la baja las reclamaciones judiciales asociadas a las cláusulas suelo (-23,4%).

En Navarra, las **daciones en pago** pasan de 82 a 13 entre 2019 y 2020 (-84,1%). No habría que descartar, como causa de esta importante bajada, la ralentización en la labor de los juzgados provocada por la pandemia COVID 19. De hecho, en todas las CCAA se produce una caída en este dato. Aunque en ninguna de ellas es tan potente como en la Comunidad Foral, llegando a distanciarse en casi 53 puntos de la media del conjunto del Estado.

En números absolutos es, después de La Rioja (9 daciones en pago en 2020), la que menos casos tiene. Este dato tiene su importancia si se considera que en 2019, Navarra era una de las tres CCAA que crecía en daciones en pago respecto a 2018 (casi la cuarta parte).

Tabla 24: Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2018, 2019 y 2020

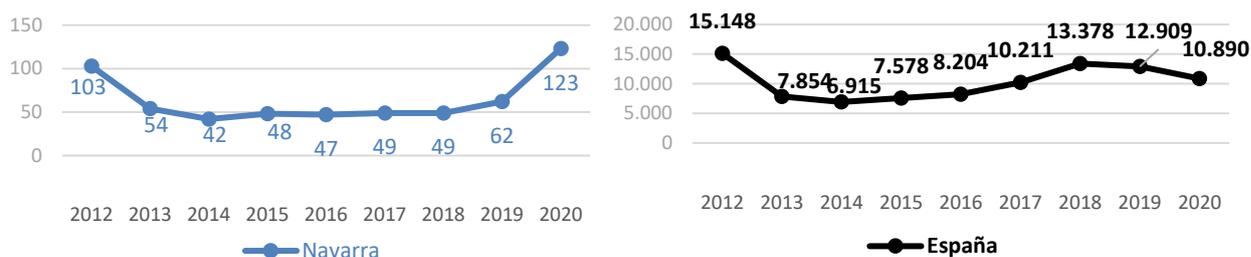
| Total | 2018 | 2019 | 2019 s/ 2018 | 2020 | 2020 s/ 2019 |
|------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| España | 6.620 | 5.863 | -11,4% | 4.022 | -31,4% |
| Andalucía | 1.632 | 1.443 | -11,6% | 878 | -39,2% |
| Aragón | 113 | 97 | -14,2% | 81 | -16,5% |
| Asturias, Principado de | 27 | 60 | 122,2% | 19 | -68,3% |
| Baleares, Illes | 100 | 57 | -43,0% | 41 | -28,1% |
| Canarias | 299 | 273 | -8,7% | 264 | -3,3% |
| Cantabria | 43 | 32 | -25,6% | 28 | -12,5% |
| Castilla y León | 220 | 283 | 28,6% | 184 | -35,0% |
| Castilla - La Mancha | 242 | 184 | -24,0% | 155 | -15,8% |
| Cataluña | 1.596 | 1.240 | -22,3% | 704 | -43,2% |
| Valenciana | 1.251 | 1.030 | -17,7% | 957 | -7,1% |
| Extremadura | 83 | 76 | -8,4% | 32 | -57,9% |
| Galicia | 108 | 105 | -2,8% | 67 | -36,2% |
| Madrid, Comunidad de | 484 | 376 | -22,3% | 179 | -52,4% |
| Murcia, Región de | 290 | 479 | 65,2% | 388 | -19,0% |
| Navarra, Comunidad Foral de | 66 | 82 | 24,2% | 13 | -84,1% |
| Euskadi | 55 | 36 | -34,5% | 23 | -36,1% |
| Rioja, La | 11 | 10 | -9,1% | 9 | -10,0% |

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

La gran mayoría de las **sentencias judiciales de arrendamientos urbanos** suelen estar relacionadas con impagos de la renta de alquiler incluso con impagos de fianzas.

En 2020 se aprecia un espectacular aumento de este tipo de sentencias en la Comunidad Foral de Navarra (123 sentencias), llegando a duplicar las producidas en el año anterior. En el conjunto de España, en cambio, sigue la tendencia a la baja de las sentencias judiciales de arrendamientos urbanos, llegando a recogerse algo más de 2.000 sentencias menos (-15,6%) en 2020 que en 2019.

Gráfico 49: Sentencias de Arrendamientos Urbanos en Navarra y España. 2012-2020

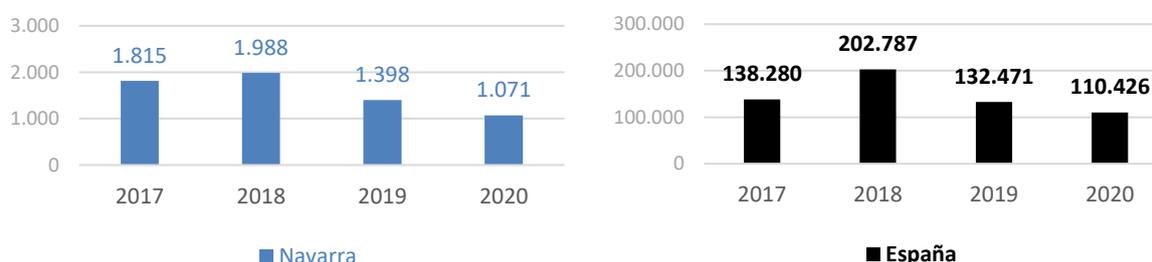


Fuente: Sentencias sobre Arrendamientos Urbanos. INE.

En la estadística del Consejo General del Poder Judicial se denominan “*acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física*” a las reclamaciones judiciales de personas y familias asociadas a las **cláusulas suelo** presentadas ante los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción.

En 2020 sigue la importante caída en el número de este tipo de reclamaciones en Navarra, contabilizándose un total de 1.071 (-23,4% menos que en 2019). Esta tendencia decreciente en el número de reclamaciones judiciales es común al conjunto de España, donde también cae con fuerza (-16,6%) situándose por debajo de las 110.500.

Gráfico 50: Acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física en Navarra y España. 2017-2020



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

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

7.1.- LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA

En 2020 se incrementa el presupuesto público destinado a financiar la actividad de rehabilitación protegida en Navarra (6,2%) hasta superar la cota de 26 millones de euros.

El esfuerzo presupuestario del Gobierno de Navarra para financiar las actividades de rehabilitación continúa creciendo durante 2020 y alcanza los 26,1 millones de euros, más de 1,5 millones que en 2019, lo que supone un incremento interanual del 6,2%.

Un año más se mantiene la tendencia alcista que se viene registrando desde 2014, año en que con 8,3 millones se registraba la magnitud más reducida de la serie histórica. Esta inversión pública de 26,1 millones ha generado un presupuesto total inducido de casi 75 millones de euros (74,9 millones), apenas 600 mil euros más que 2019, pero que tiene un importante impacto multiplicador para la economía navarra.

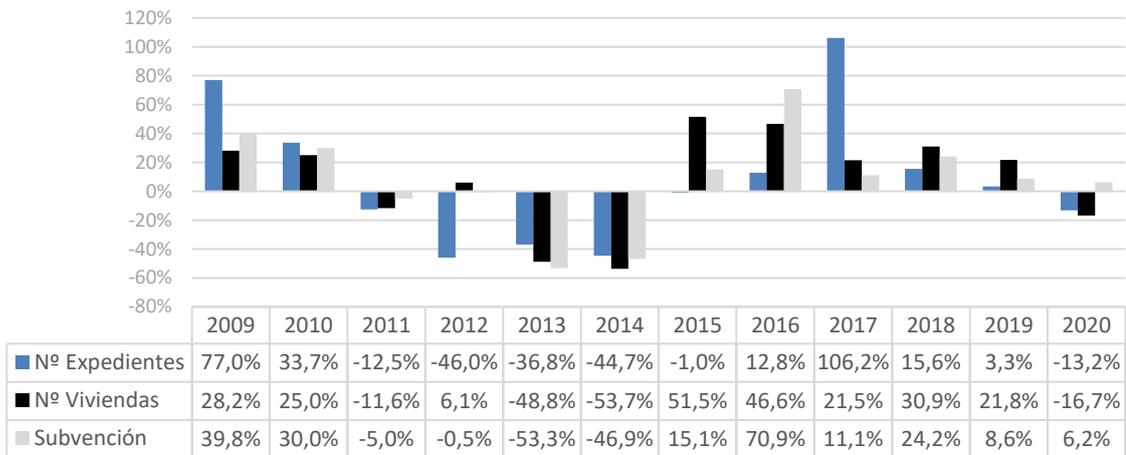
El parque de viviendas rehabilitado con este presupuesto decrece en 1.100 viviendas respecto al del año pasado (-16,7%) quedándose en las 5.500 viviendas (número similar al de hace dos años) aunque supone 3,5 veces más que el número de viviendas rehabilitado en 2014.

Tabla 25: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2020

| Año | N.º de Expedientes | N.º de Viviendas | 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 |
| 2019 | 1.345 | 6.614 | 74.323.481 | 70.673.476 | 24.629.901 |
| 2020 | 1.167 | 5.507 | 74.968.753 | 72.255.376 | 26.153.537 |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

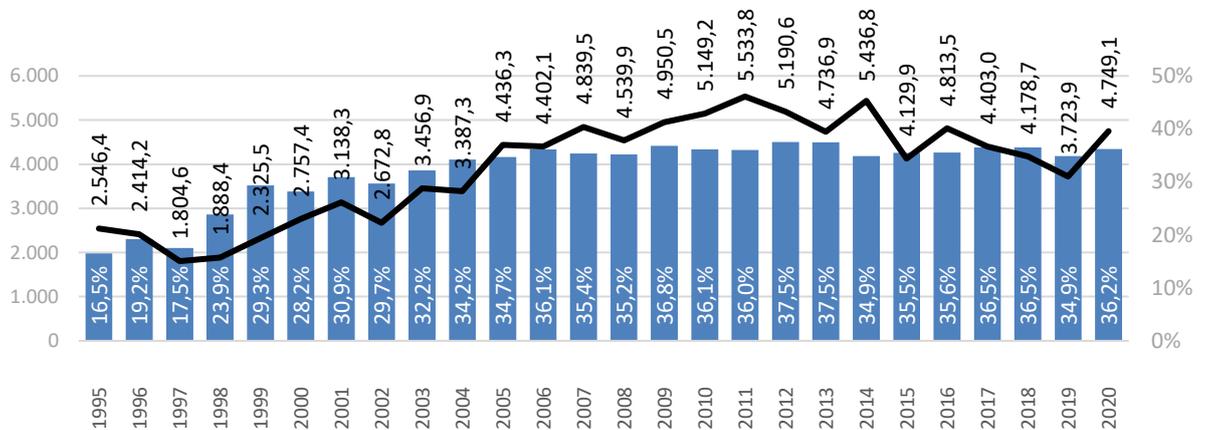
Gráfico 51: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2019. Tasas de variación anual



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

La subvención media por vivienda en 2020 crece hasta los 4.749 euros, suponiendo un incremento de 1.000 euros por vivienda respecto a 2019. Este incremento supone una ruptura importante en la tendencia decreciente observada desde 2016. Asociado al mismo, el porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible también se incrementa (+1,3 puntos) situándose en el 36,2% en 2020.

Gráfico 52: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2020

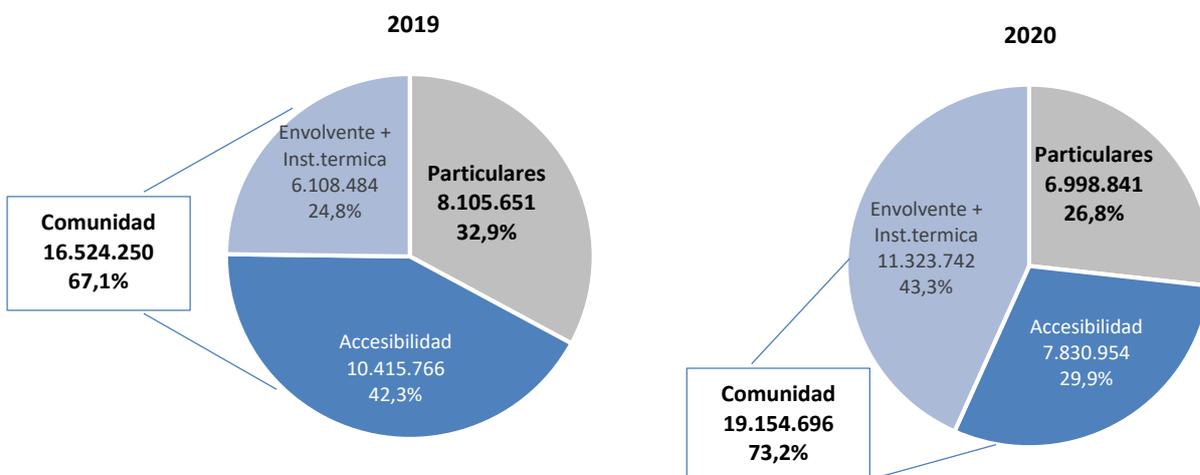


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En 2020 crece notablemente la financiación de las obras destinadas al edificio o instalaciones térmicas, más de 5 millones (84,4%) respecto a 2019.

Los tipos de obra que son subvencionados en mayor medida se corresponde con las obras del envolvente o instalaciones térmicas de los edificios de Navarra, llegando a representar el 43% del total del presupuesto en 2020, con un importe de algo más de 11,3 millones.

Gráfico 53: Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación. 2019 y 2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Las subvenciones destinadas a sufragar las obras de rehabilitación de los elementos comunes totalizan en 2020 el 73% del total, seis puntos porcentuales más que la proporción de 2019. Las rehabilitaciones de particulares descienden seis puntos en la comparativa interanual.

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

Los *Informes de Evaluación de Edificios (IEE)* tienen 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.

En base a esta declaración, se ha establecido una obligatoriedad dirigida a las personas propietarias de, en determinados plazos, disponer del preceptivo informe referido a su edificio. Así, se estableció que a 1 de enero de 2021 se deberían haber realizado el IEE de todos los edificios de vivienda colectiva que en 2019 hubiesen superado los 50 años de antigüedad. Y de 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 IEE a las viviendas unifamiliares con una antigüedad igual o superior a 75 años.

Tabla 26: Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)

| Antigüedad del edificio (colectivos) | 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 |
| Antigüedad del edificio (unifamiliares) | Plazo |
| Edificios de más de 100 años | 1 de enero de 2020 |
| Fecha en la que se alcanzan los 75 años | |
| • 31 de diciembre de 2019 | 1 de enero de 2021 |
| • A partir del 1 de enero 2020 | Antes de 1 año desde que se adquiere la antigüedad de 75 años |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En este apartado se recogen los efectos de esta normativa en el año de referencia de este documento.

En 2020 siguen creciendo con intensidad los Informes de Evaluación de Edificios en la Comunidad Foral de Navarra.

En 2020 se contabilizan 5.006 IEE en Navarra, casi un 225 más que en 2019. Aunque el incremento es algo menor al detectado hace un año, no deja de ser muy significativo dentro de esta tendencia creciente desde 2018.

Gráfico 54: IEE realizados en Navarra 2018-2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

El 84% de las inspecciones se realizan en edificios obligados por la legalidad.

La gran mayoría (un 84,1%) de esos informes de evaluación se deben a la obligatoriedad de su ejecución por la propia antigüedad del edificio. Este dato es básicamente el mismo que el observado en 2019 (84,2%) y muy similar al de 2018 (83%).

Pero es importante resaltar el otro 16% de informes realizados en 2020 (casi 800) asociados a edificios que han solicitado subvenciones y ayudas a la rehabilitación y que, por sus propias características, han requerido el previo o simultáneo informe de evaluación; o con edificios que se encontraban en un estado tan deficiente que han llevado a las personas propietarias a realizar la inspección.

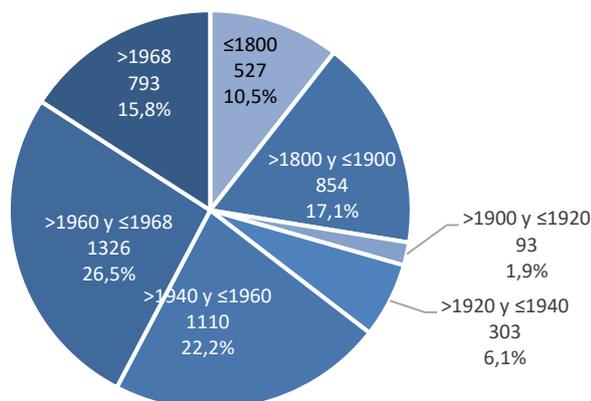
Gráfico 55: IEE realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Por todo esto, la gran mayoría de los edificios inspeccionados a 31 de diciembre de 2020 tienen una antigüedad notable. De hecho, cerca del 30% (1.474 edificios) tienen 100 o más años de antigüedad. Algo menos del 16% (793 edificios) han sido construidos después de 1968, con lo que la mayoría de ellos no tendrían obligatoriedad.

Gráfico 56: Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. 31 de diciembre de 2020 (%v)

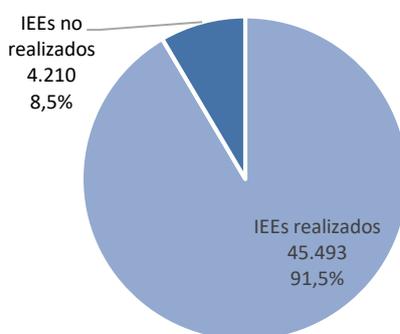


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Algo menos del 9% de los edificios que deberían ser inspeccionados no lo han sido.

En Navarra, en el año 2020, se contabilizan cerca de 50.000 edificios que deberían realizar el informe de evaluación pertinente de acuerdo con lo que plantea la normativa vigente para los edificios de más de 50 años. De ellos, prácticamente el 92% lo han llevado a cabo. Pero aún quedan 4.200 edificios (8,5%) por cumplir con esa legalidad.

Gráfico 57: Nivel de realización de los IEE obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2020



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Más del 91% de los edificios inspeccionados son declarados aptos.

El 91,4% de los informes de evaluación declaran aptos los edificios analizados, el 42,5% sin deficiencias reseñables y casi el 49% con leves deficiencias. Niveles bastante similares a los registrados en años precedentes.

Cae significativamente el porcentaje de informes cuya calificación provisional es la de “no aptos provisionalmente” (algo menos de 15 puntos porcentuales) pasando del 8,1% de 2019 al actual 6,9%. Y no llegan al 2% los edificios **no aptos** (84 de 5006).

Tabla 27: Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2020

| Resultado Informe | TOTAL IEEs | | OBLIGATORIOS | | NO OBLIGARIOS | |
|-----------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | N.º Informes | % | N.º Informes | % | N.º Informes | % |
| Apto | 2.130 | 42,5% | 1.760 | 41,8% | 370 | 46,5% |
| Apto con deficiencias leves | 2.449 | 48,9% | 2.064 | 49,0% | 385 | 48,4% |
| No apto | 84 | 1,7% | 76 | 1,8% | 8 | 1,0% |
| No apto provisionalmente | 343 | 6,9% | 310 | 7,4% | 33 | 4,1% |
| Total | 5.006 | 100,0% | 4.210 | 100,0% | 796 | 100,0% |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

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.

Entre los informes no obligatorios, apenas el 1% declaran no apto a los edificios y un 4% no aptos provisionalmente.

Los edificios no aptos lo son, normalmente, por problemas de estructura, cubiertas y azoteas y problemas en fachadas y medianerías.

De los 84 informes que declaran no aptos a los edificios evaluados, el 93% presentan problemas de estructura o cubiertas y azoteas. Y en cerca del 91% las deficiencias también se dan en las fachadas y medianerías. Las deficiencias en la cimentación son las detectadas con menor frecuencia (el 26% de los edificios no aptos).

Tabla 28: Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra

| Tipo de deficiencia | Leves | Graves | Muy graves | Total | % |
|------------------------|-------|--------|------------|-----------|--------------|
| Cimentación | 15 | 6 | 1 | 22 | 26,2% |
| Estructura | 6 | 42 | 30 | 78 | 92,9% |
| Fachadas y medianerías | 17 | 45 | 14 | 76 | 90,5% |
| Cubiertas y Azoteas | 16 | 50 | 12 | 78 | 92,9% |
| Instalaciones | 20 | 36 | 11 | 67 | 79,8% |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

8. AVANCE DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN NAVARRA 2021.

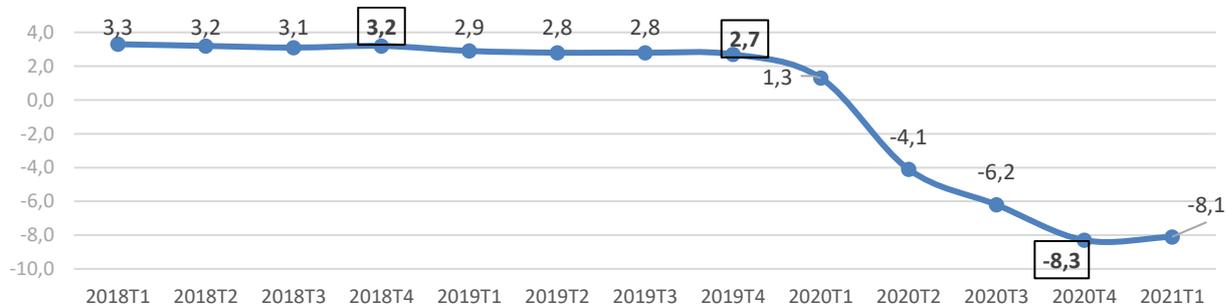
Este capítulo se plantea con el objeto de presentar, para algunos de los indicadores desarrollados a lo largo del informe, la última información disponible en el momento su elaboración. Se trata con ello de responder a la necesidad de ofrecer una **imagen lo más actualizada posible** de la situación del mercado de la vivienda al comienzo de 2021, analizando en qué medida continua el impacto de la crisis de la COVID-19 sobre el mismo.

El uso de los datos *más actualizados posible* lleva a disponer, según las fuentes, de datos del primer trimestre de 2021 o datos de los cinco primeros meses del año 2021. Es importante tener este matiz en cuenta ya que cuando se compare con el mismo periodo del año 2020 habrá que considerar que el **confinamiento duro** provocado por la pandemia se produjo desde mediados de marzo de 2020 (sólo afecta a los últimos quince días del primer trimestre) y se extendió a lo largo de los meses de abril y mayo de 2020.

El dato del PIB del primer trimestre de 2021 todavía refleja el gran impacto de la crisis de la COVID-19

En el primer trimestre de 2021 el **PIB navarro** frena la caída sistemática del año 2020 y comienza el año con una cierta recuperación (-8,1) de 2 décimas respecto al dato que se observaba en el trimestre precedente.

Gráfico 58: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra.



Fuente: Cuentas económicas trimestrales, Nastat.

En el conjunto de España la caída experimentada en el PIB es la misma en los dos últimos trimestres (el cuarto de 2020 y el primero de 2021 presentan el dato de -10,8%) y se sitúa casi 3 puntos por encima de la Navarra.

El empleo comienza a mejorar ligeramente, todavía bajo la amplia cobertura de los ERTE

La **tasa de paro** en este primer trimestre del año ronda el 11,5% con valores casi iguales entre hombres (11,6%) y mujeres (11,3%). También frena su tendencia creciente de los trimestres de 2020 y se mantiene 4,5 puntos por debajo de la española (15,98%).

En el primer trimestre de 2021 se contabilizan en la Comunidad Foral 35,9 mil personas paradas, casi 5.000 personas paradas menos que al comienzo del año.

Gráfico 59: Evolución trimestral de la tasa de paro de Navarra por sexo.



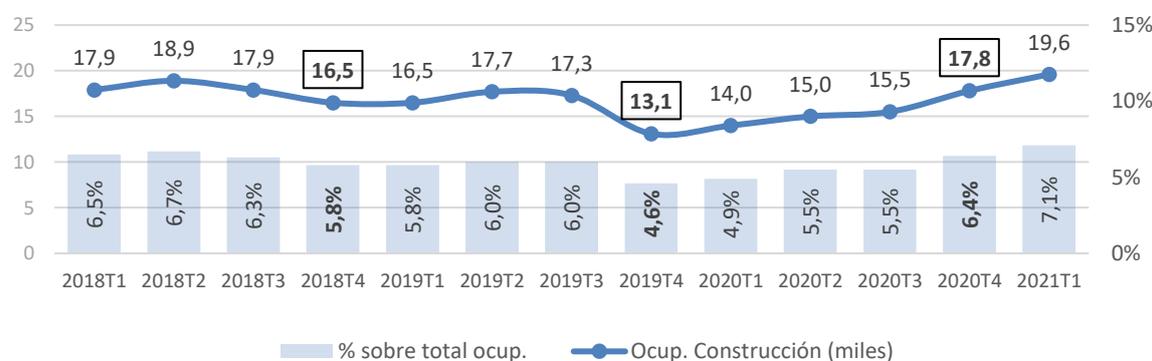
Fuente: EPA. INE.

En este orden de cosas, la notable cobertura de los ERTE continúa permitiendo que las tasas de paro no reflejen la todavía menor actividad de la economía navarra respecto a la existente antes de la pandemia.

El empleo en el sector de la construcción mejora de forma significativa con 5.600 empleos más que el primer trimestre de 2020

La **población ocupada en el sector de la construcción** crece casi 2.000 personas en el primer trimestre de 2021 llegando a suponer el 7,1% del total de personas ocupadas en Navarra. Hay que retroceder hasta el año 2011 para contabilizar datos similares³ (20,1 mil personas ocupadas en el sector, suponiendo el 7,3% del total de personas ocupadas). En España, en el primer trimestre de 2021, este indicador es 5 décimas porcentuales más bajo (6,6%).

Gráfico 60: Evolución trimestral de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas



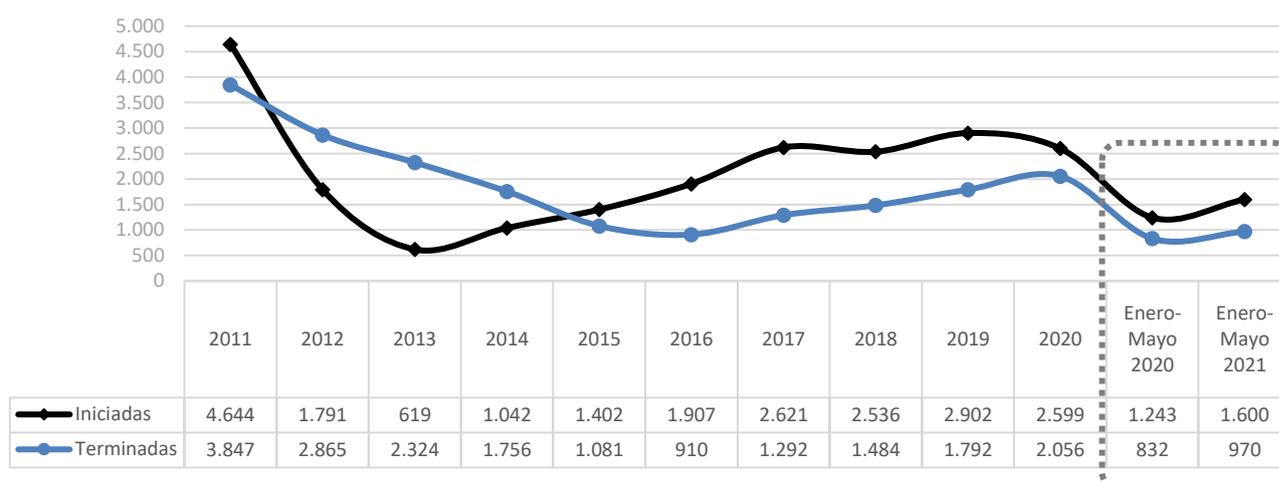
Fuente: EPA. INE.

³ Ver gráfico 7, en el primer capítulo.

De forma coherente con la mejora del empleo, en los cinco primeros meses de 2021 la edificación de vivienda crece con fuerza y supera incluso los niveles previos a la crisis.

En los primeros cinco meses de 2021 **se inician en Navarra 1.600 viviendas**, 324 son viviendas protegidas y 1.276 son libres. En ese mismo periodo **se terminan 970 viviendas** (130 protegidas y 840 libres). Ambas cifras superan a los datos recogidos en los cinco primeros meses de 2020. Así, el número de viviendas iniciadas a 1 de junio de 2021 es un 28,7% superior al que se observaba en 2020 y el número de terminadas, un 16,6%.

Gráfico 61: Viviendas iniciadas y terminadas en Navarra. (Último dato: enero-mayo 2021).



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

También se advierte una **recuperación en la actividad de edificación de vivienda protegida**. Las 324 viviendas protegidas iniciadas de enero a mayo de 2021 son más de la mitad de las que se iniciaron en todo el año 2020⁴ (605 viviendas).

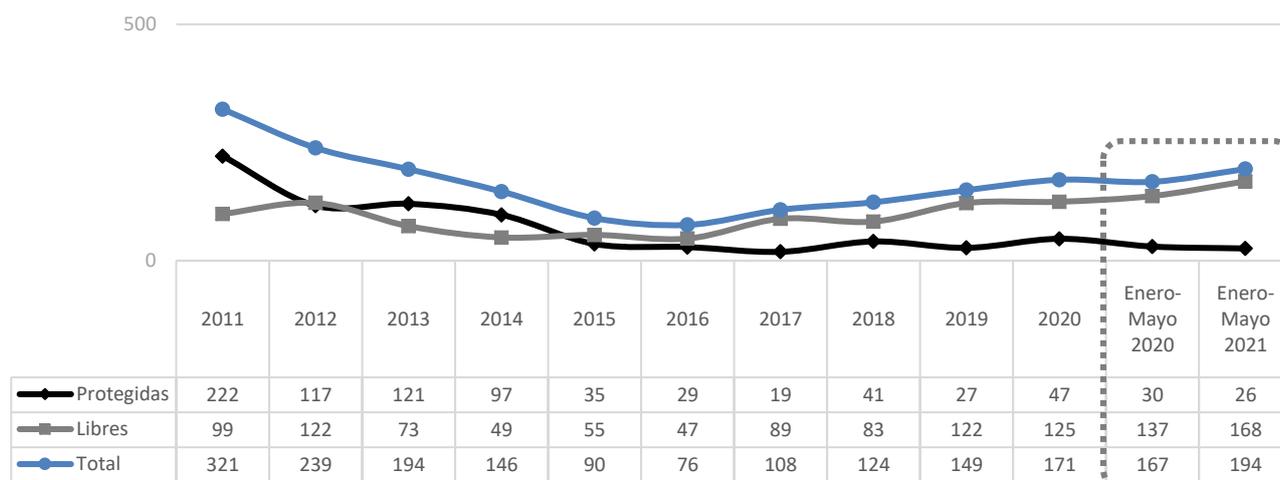
La evolución de las **viviendas libres terminadas** en los primeros meses de 2021 es, asimismo, **muy favorable**: el número de viviendas libres terminadas en los primeros 5 meses de 2021 (840 viviendas) suponen más de la mitad de las terminadas en el año pasado completo⁵ (1.498 viviendas).

De hecho, este elevado ritmo mensual de viviendas terminadas (incluyendo todas las tipologías) alcanzado en los primeros meses del año 2021 no se había vuelto a producir desde 2013. Esto se debe al elevado ritmo de edificación de las viviendas libres (168 viviendas terminadas por mes) que es el más alto desde 2011.

⁴ Ver tabla 3 del segundo capítulo.

⁵ Ver tabla 5 del segundo capítulo

Gráfico 62: Promedio mensual de viviendas terminadas por tipología. (Último dato: enero-mayo 2021).



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

La demanda de vivienda protegida crece en los cinco primeros meses de 2021 hasta los máximos de la serie histórica

La **demanda de vivienda protegida** (casi 13.000 solicitudes) también alcanza sus **máximas cotas** en los cinco primeros meses de 2021, superando en un 13,2% la demanda registrada en el año 2020.

La opción de **sólo compra** es la que **más se incrementa** relativamente respecto al año precedente (+29,1%). La opción **sólo alquiler** se incrementa un 9,1%. Y queda en posición intermedia el incremento experimentado por cualquiera de las dos opciones: +16,9%.

No obstante, se sigue manteniendo la opción **sólo alquiler** como la **más preferida** entre las personas demandantes de vivienda protegida (64,6%), seguida por la **opción ambas** (20,9%) y, aunque gana cierto peso respecto a 2020, en tercer lugar opción de **sólo compra** (14,5%).

Gráfico 63: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. (Último dato: enero-mayo 2021).

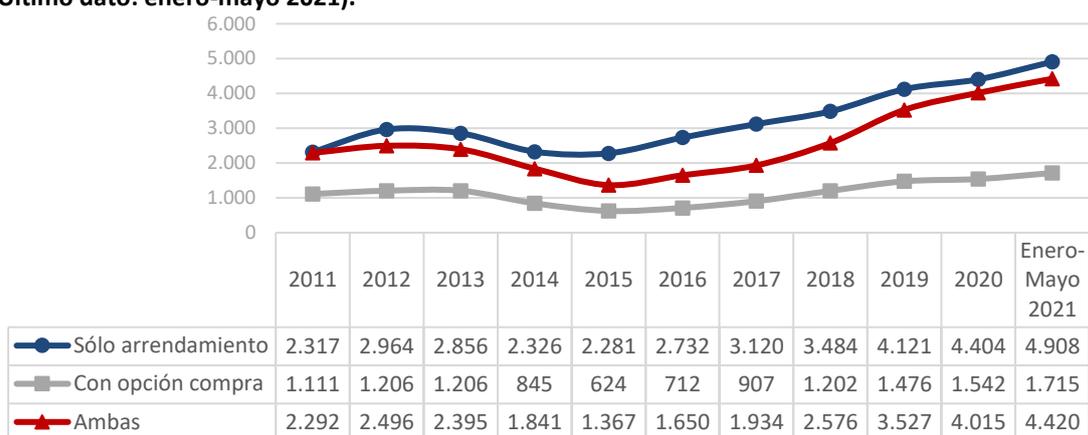


| | Sólo alquiler | Ambos | Sólo compra | Total |
|--------------------|---------------|-------|-------------|---------------|
| 2011 | 4.899 | 821 | 938 | 6.658 |
| 2012 | 6.196 | 470 | 494 | 7.160 |
| 2013 | 5.709 | 748 | 816 | 7.273 |
| 2014 | 4.375 | 637 | 587 | 5.599 |
| 2015 | 3.671 | 601 | 506 | 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 | 7.214 | 1.910 | 1.352 | 10.476 |
| 2020 | 7.653 | 2.308 | 1.449 | 11.410 |
| Enero-mayo 2021 | 8.346 | 2.697 | 1.871 | 12.914 |
| Tasa respecto 2020 | 9,1% | 16,9% | 20,1% | 13,2% |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Entre las 11.043 solicitudes que demandan vivienda protegida en alquiler (expresa o indistintamente), se mantiene el predominio de la opción *sólo arrendamiento* (4.908 solicitudes); aunque las tres opciones presentan incrementos de más de 10 puntos respecto a todo 2020: 11,4% *sólo arrendamiento*; 11,2% *con opción a compra* y 10,1% *ambas*.

Gráfico 64: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. (Último dato: enero-mayo 2021).

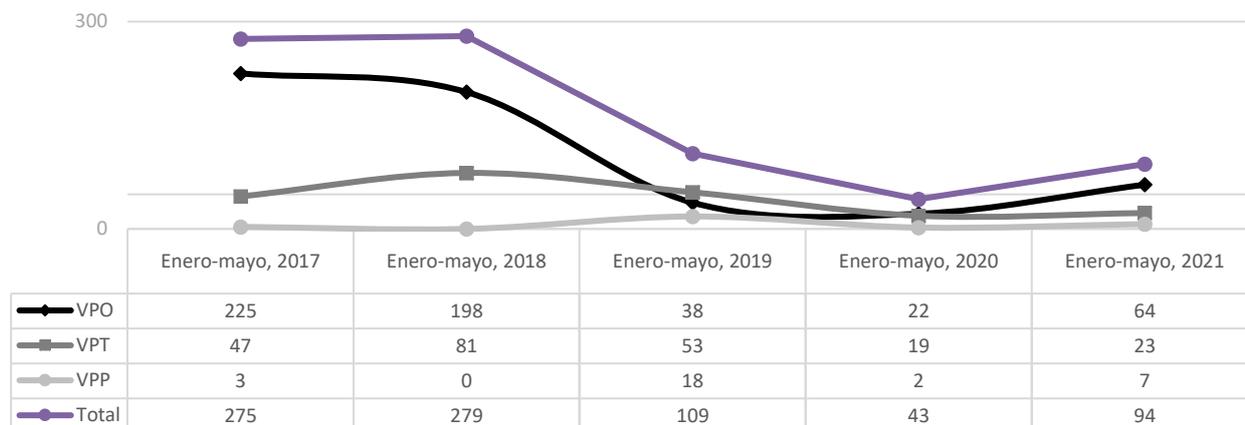


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

El mercado de compraventas de vivienda protegida en 2021 ha crecido con fuerza hasta mayo. En los primeros meses del año 2021 se firman **94 visados de compraventa** de vivienda protegida nueva, más del doble de los que se firmaron en los cinco primeros meses de 2020 (43 visados) y cerca del registro de los primeros cinco meses de 2019 (109).

Esta recuperación de la actividad se sustenta en el incremento de visados entre las VPO (64 visados), llegando a triplicar el número de visados de un año antes (22 visados).

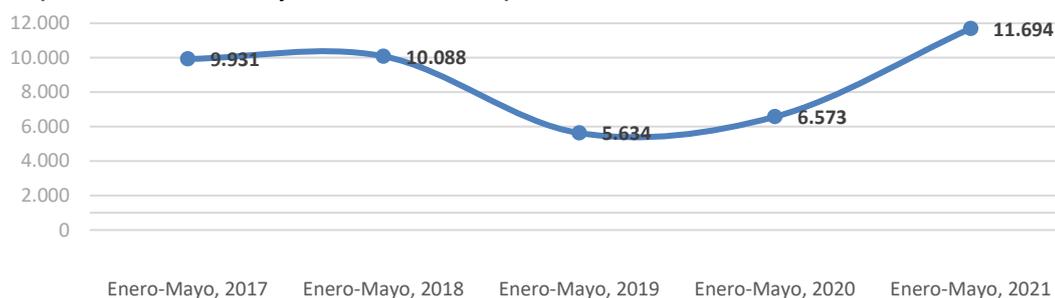
Gráfico 65: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida nueva según tipología, en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años).



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

El importe medio de las **subvenciones** para compra de vivienda protegida nueva alcanza, de enero a mayo de 2021, los 11.694 euros. Son un 78% más de las que se producían en el mismo periodo de 2020 y el dato más alto de los últimos cinco años (para esos meses).

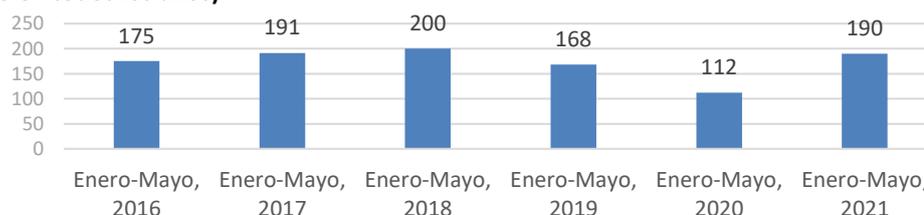
Gráfico 66: Evolución del importe de la subvención media a la compra de vivienda protegida nueva en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años).



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

También la vivienda protegida usada recupera el número de operaciones de venta entre enero y mayo de 2021 (190 operaciones), alcanzando las cifras de 2017 (191 operaciones) y acercándose al mayor dato observado que data de 2018 (200 operaciones).

Gráfico 67: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años).

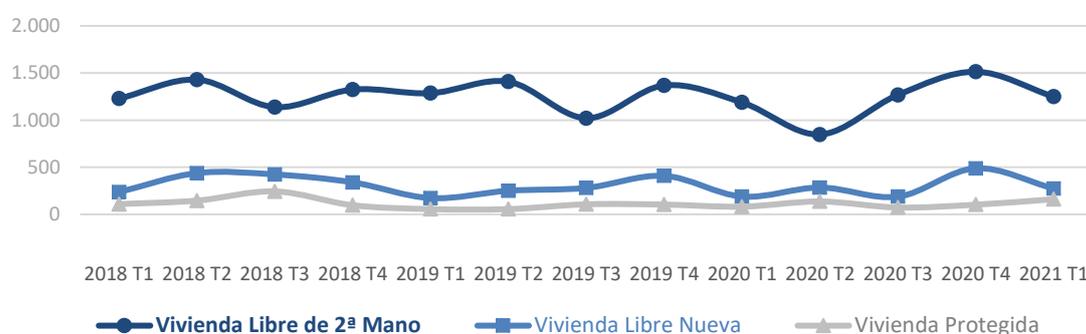


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Las compraventas del primer trimestre de 2021 caen 20 puntos en relación con las registradas en el cuarto trimestre de 2020. Aunque son superiores a las de los primeros trimestres de los tres últimos años.

El Ministerio de Fomento proporciona datos por CCAA de las transacciones inmobiliarias por tipo de vivienda. El último dato disponible corresponde al primer trimestre de 2021. Según esa información, en ese primer trimestre del año en curso, se contabilizan 1.684 compraventas de viviendas en Navarra. Comparando con las del cuarto trimestre de 2020, son 422 transacciones menos (-20,0%), aunque comparando con el mismo trimestre del pasado año, son 225 transacciones más (+15,4%).

Gráfico 68: Evolución trimestral de las transacciones Inmobiliarias en Navarra



| | Vivienda Libre de 2ª Mano | Vivienda Libre Nueva | Vivienda Protegida | Total |
|---------|---------------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| 2018 T1 | 1.228 | 237 | 109 | 1.574 |
| 2018 T2 | 1.430 | 438 | 146 | 2.014 |
| 2018 T3 | 1.138 | 424 | 244 | 1.806 |
| 2018 T4 | 1.325 | 340 | 97 | 1.762 |
| 2019 T1 | 1.286 | 173 | 56 | 1.515 |
| 2019 T2 | 1.408 | 251 | 56 | 1.715 |
| 2019 T3 | 1.021 | 281 | 107 | 1.409 |
| 2019 T4 | 1.369 | 409 | 104 | 1.882 |
| 2020 T1 | 1.188 | 189 | 82 | 1.459 |
| 2020 T2 | 848 | 285 | 137 | 1.270 |
| 2020 T3 | 1.268 | 188 | 73 | 1.529 |
| 2020 T4 | 1.514 | 489 | 103 | 2.106 |
| 2021 T1 | 1.249 | 274 | 161 | 1.684 |

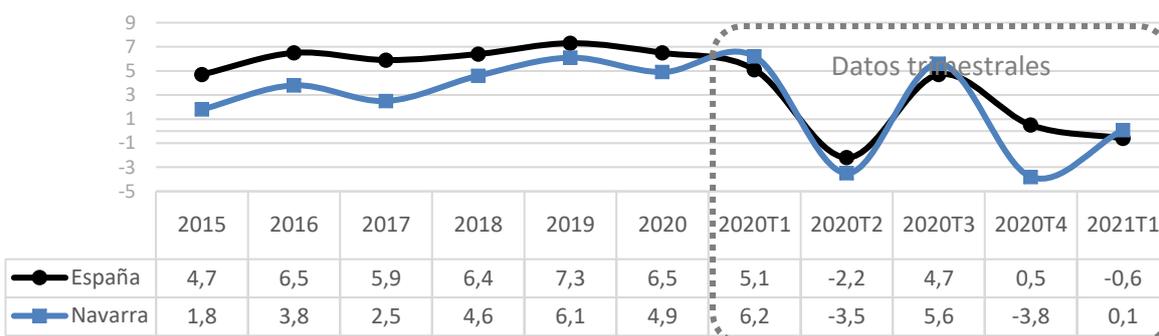
Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

En la comparación con el trimestre precedente, las transacciones de viviendas libres (usadas y nuevas) caen significativamente (-21,2% y -78,5%, respectivamente) mientras que las viviendas protegidas crecen (+36,0%). No obstante, respecto al primer trimestre de 2020, esa comparación es más positiva: crecen las compraventas de los tres tipos de viviendas: +5,1% las viviendas libres usadas, +45,0% las viviendas libres nuevas y se duplican las transacciones correspondientes a las viviendas protegidas (+96,3%).

No acaba de definirse una tendencia clara en la evolución del precio de la vivienda, tras haber truncado su senda alcista la crisis de la COVID-19

La tendencia en la evolución del **precio de la vivienda nueva libre** en Navarra, en el primer trimestre de 2021, se mantiene todavía en una cierta indefinición (registrando un leve crecimiento: +0,1%) dando continuidad a la evolución errática observada en los diferentes trimestres de 2020. Esta dinámica errática en 2020 también se produjo en España, que en el primer trimestre del año 2021 recoge una ligera caída (-0,6%).

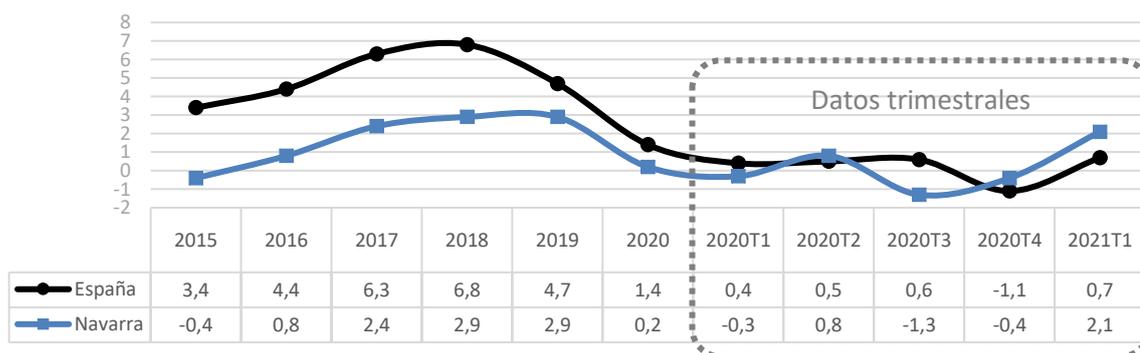
Gráfico 69: Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas nuevas libres en Navarra y España



Fuente: INE.

La evolución de los **precios de la vivienda de segunda mano** presenta en el primer trimestre de 2021 un significativo incremento superando los dos puntos porcentuales respecto al mismo trimestre de 2020 (+2,1%). En el Estado español también se observa esa tendencia creciente, aunque de una menor intensidad (+0,7%).

Gráfico 70: Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España



Fuente: INE.

El **Índice de Precios** de ambos tipos de viviendas presentan, para los últimos cinco trimestres observados, trayectorias diferentes. El **precio de la vivienda de segunda mano**, que se había mantenido en torno al valor 110 en los tres primeros trimestres del año 2020 y caía por debajo de los 109 en el cuarto, **crece hasta el valor 111** en el primer trimestre de 2021.

El precio de la vivienda libre nueva, algo más oscilante en los tres primeros trimestres, recupera cierta estabilidad en los dos últimos trimestres, en torno al valor 122,5.

Gráfico 71: Índice de precios de las viviendas libres nuevas y usadas en Navarra. Últimos 5 trimestres



Fuente: INE y Ministerio de Fomento.

Desde una perspectiva complementaria, la evolución del precio de la vivienda en términos de precio por metro cuadrado muestra una tendencia decreciente en el caso de la vivienda nueva que se reduce hasta 1.594,7€ en el primer trimestre de 2021 (-0,33% respecto al dato del cuarto trimestre de 2020) y se sitúa por debajo de los 1.600€/m² por primera vez desde 2018.

Por su parte, el precio por metro cuadrado de la vivienda usada crece casi un punto (+0,9%) en este primer trimestre de 2021, y alcanza el segundo valor más alto después del de 2019.

Gráfico 72: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra, 2015-2020 (cuarto trimestre de cada año) y primer trimestre de 2021



Fuente: Ministerio de Fomento.

Para conocer la situación del **mercado del alquiler en Navarra** se ha acudido a la información sobre ofertas de vivienda de alquiler que publica el portal inmobiliario Idealista. La información más actualizada en el momento de redactar estas líneas que proporciona Idealista (mayo de 2021) sobre el precio del alquiler, refleja un crecimiento similar en ese mes en Navarra (+2,3%) que el experimentado en todo el año 2020 (+2,4%). Pamplona vuelve a la senda alcista al crecer prácticamente un punto (+1,1%).

Tabla 29: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2020 y mayo 2021

| | Dic-2020 | % Variación 2020 | Mayo 2021 | % Variación Mayo 2021-Dici 2020 |
|----------|----------|------------------|-----------|---------------------------------|
| Navarra | 8,7 | +2,4% | 8,9 | +2,3% |
| Pamplona | 9,4 | +0,0% | 9,5 | +1,1% |
| España | 11,1 | +1,8% | 10,7 | -3,6% |

Fuente: Idealista y elaboración propia.

En todo caso, al igual que en trimestres anteriores, el precio del alquiler en Navarra y Pamplona se sitúa, en ambos casos, muy por debajo de la renta media de España (10,7€/m²) a pesar de que el precio del alquiler cae con fuerza en el Estado: casi 4 puntos de diciembre de 2020 a mayo de 2021 (-3,6%).

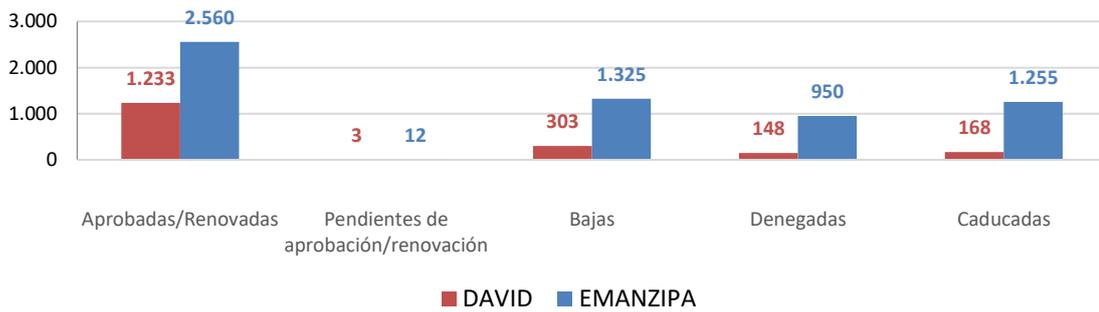
Los programas DAVID y EMANZIPA continúan aumentando su cobertura, siendo un instrumento fundamental de amortiguación del impacto social de la crisis COVID sobre las personas y familias que residen en alquiler

Otra perspectiva de la situación de la vivienda en alquiler la dan los programas EMANZIPA y DAVID promovidos por el Gobierno de Navarra para ayudar al acceso a la vivienda en alquiler a determinadas personas o familias.

A 1 de junio de 2021 se habían recogido 6.102 solicitudes de personas del programa EMANZIPA y 1.855 solicitudes de unidades familiares del programa DAVID. De ellas, se han aprobado 2.572 (42,2%) y 1.236 (66,6%), respectivamente.

Ya en estos primeros meses de 2021 se han aprobado, en el programa EMANZIPA, un número similar a las que se aprobaron en todo el año pasado (2.570 solicitudes aprobadas). Y en el caso del programa DAVID, las solicitudes aprobadas de enero a mayo en 2021 casi doblan a las aprobadas en todo el año 2020 (954 solicitudes aprobadas).

Gráfico 73: Solicitudes de presentadas en los primeros cinco meses de 2021 de los programas EMANZIPA (individuales) y DAVID (unidad familiar) de ayuda al acceso al alquiler



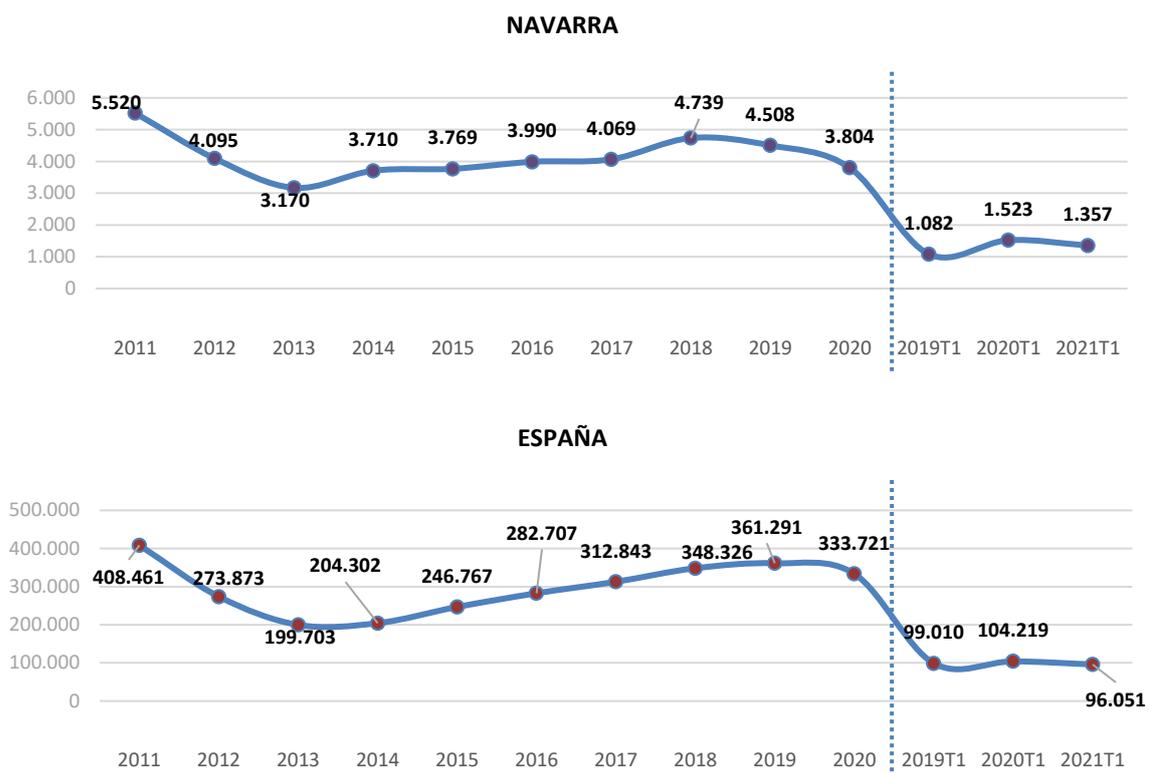
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

El total de prestaciones aprobado asciende a 485.863 euros mensuales en el programa EMANZIPA y 273.522 euros mensuales en el programa DAVID.

Desde el punto de vista del **mercado hipotecario**, de enero a marzo de 2021 en Navarra se han constituido 1.357 hipotecas sobre viviendas. Son 166 hipotecas menos (-10,9%) que en el mismo periodo de 2020. Por tanto, no parece que el mercado hipotecario se haya recuperado al comienzo de 2021 respecto al primer trimestre de 2020. No hay que olvidar que dos meses y medio de ese primer trimestre de 2020 presentaron una *actividad normal* hasta el inicio del confinamiento de la población por el impacto de la pandemia, que se produjo a mediados de marzo de 2020.

Esta circunstancia también se observa en el mercado hipotecario español, aunque de forma menos intensa. En el primer trimestre de 2021 se han constituido un total de 96.051 hipotecas que supone una caída de casi 8 puntos (-7,8%) respecto a las constituidas en el mismo periodo de 2020.

Gráfico 74: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2011-2020 y primer trimestre de 2019, 2020 y 2021



Fuente: INE.

Por el contrario, el importe medio de las hipotecas constituidas en Navarra en el primer trimestre de 2021 (123.256€) sigue con el crecimiento ya observado, año a año, desde 2016.

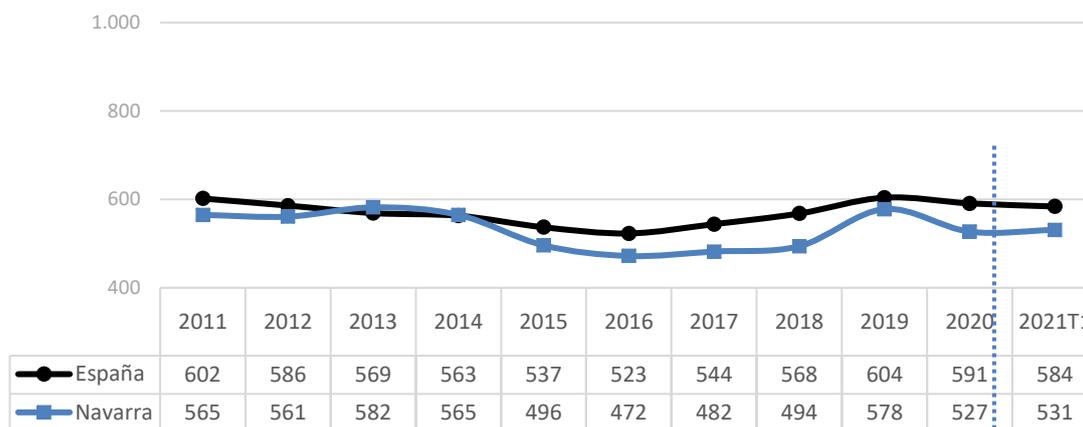
Tabla 30: Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2011-2020 y primer trimestre 2021

| | Importe total del crédito hipotecario (€) |
|--------|---|
| 2011 | 119.485 |
| 2012 | 110.855 |
| 2013 | 108.532 |
| 2014 | 103.720 |
| 2015 | 100.112 |
| 2016 | 100.362 |
| 2017 | 105.373 |
| 2018 | 107.998 |
| 2019 | 115.464 |
| 2020 | 118.499 |
| 2021T1 | 123.256 |

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

La cuota media de las hipotecas en Navarra es, a principios de 2021, de 531 euros mensuales (4 euros más que en el año 2020), recuperando de esta forma la senda alcista tras la caída de 2020. En cambio, en España, la cuota media de las hipotecas constituidas en el primer trimestre de 2021 continúa la tendencia decreciente que se advierte desde 2019.

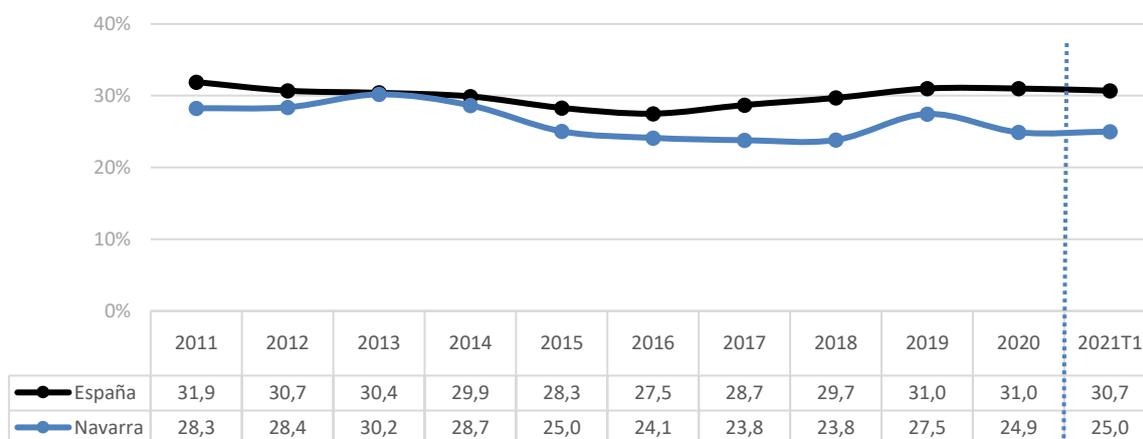
Gráfico 75: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2011-2020 y primer trimestre 2021



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

El esfuerzo financiero de las familias para el pago de estas hipotecas se mantiene en un 25% del salario medio en Navarra en el primer trimestre de año en curso; sin apenas variación respecto a 2020 y se mantiene el diferencial favorable a Navarra (respecto al Estado) en cuanto que el acceso a la vivienda es más asequible en cerca de 6 puntos porcentuales, al suponer la cuota hipotecaria española el 31% del salario medio.

Gráfico 76: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2011-2020 y primer trimestre de 2021 (%)



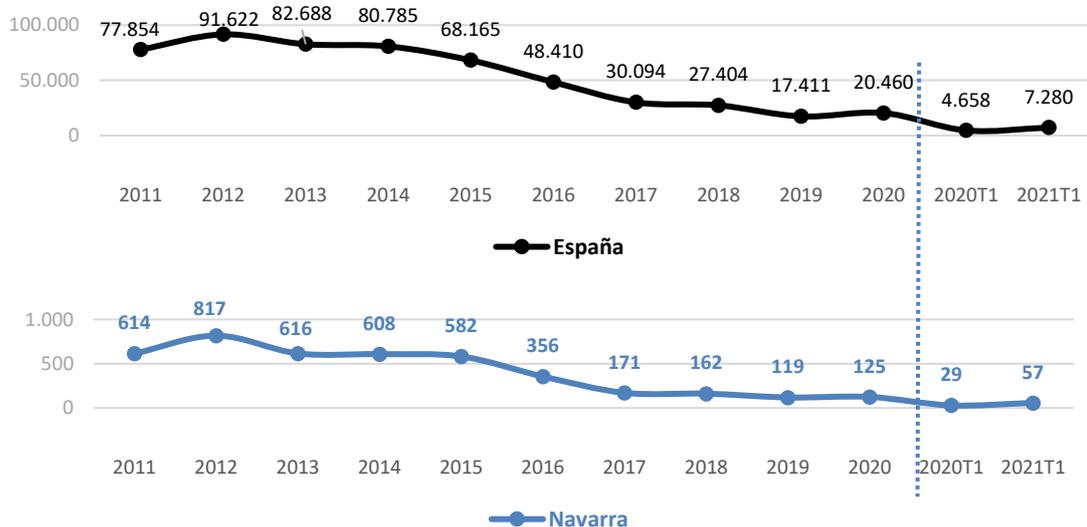
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria.

A pesar de los amplios recursos y ayudas disponibles, las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos crecen al comienzo de 2021

Por lo que respecta al **impacto social del mercado de la vivienda**, las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos judiciales muestran una tendencia ascendente al comienzo de 2021.

- Las **57 ejecuciones hipotecarias** presentadas en los tribunales competentes en Navarra son, en el primer trimestre de 2021, casi el doble que las presentadas en el mismo trimestre de 2020 (29 ejecuciones) y casi la mitad del total de ejecuciones presentadas en todo el año 2020 (125 ejecuciones). Esta tendencia, aunque no tan pronunciada, también se observa para el conjunto del Estado: las 7.280 ejecuciones del trimestre 1 del año 2021 suponen un incremento del 56,3% respecto a las del primer trimestre de 2020 y algo menos de la tercera parte de las de todo el 2020.
- Los **lanzamientos judiciales** asociados a las ejecuciones hipotecarias se cuantifican en 68 en Navarra en los primeros tres meses del año. Esta cifra es un 47,8% superior a los lanzamientos contabilizados en el primer trimestre de 2020. Este incremento se sustenta sobre los lanzamientos asociados a la L.A.U. (60 lanzamientos), que suponen el 53,8% del periodo precedente de referencia.

Gráfico 77: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2011-2020 y primeros trimestres de 2020 y 2021



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

Tabla 31: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2015-2020 y primeros trimestres de 2020 y 2021

| Lanzamientos | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2020T1 | 2021T1 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Por ejecución hipotecaria | 191 | 167 | 154 | 97 | 57 | 36 | 3 | 6 |
| Por L.A.U. (alquiler) | 240 | 237 | 254 | 255 | 262 | 169 | 39 | 60 |
| Otros lanzamientos | 11 | 12 | 7 | 25 | 10 | 15 | 4 | 2 |
| Total | 442 | 416 | 415 | 377 | 329 | 220 | 46 | 68 |

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

La actividad de rehabilitación aumenta de forma moderada en los cinco primeros meses de 2021

En los cinco primeros meses de 2021 el parque de viviendas vinculadas a los 526 **expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente** es de 2.314 viviendas; con presupuesto destinado a subvenciones de más de 13,4 millones de euros. Esto supone un ligero incremento de la actividad de rehabilitación subvencionada dado que la actividad en esos cinco primeros meses representa el 45% de expedientes, el 42% de viviendas y más de la mitad de las subvenciones (51,3%) que se observaron en todo el año 2020.

El número de expedientes en los primeros cinco meses de los últimos 3 años va disminuyendo, siendo en 2021 casi 7 puntos porcentuales inferior al observado en los cinco primeros meses de 2020 (-6,6%).

Tabla 32: Expedientes calificados provisionalmente de rehabilitación protegida en Navarra. Datos de los primeros cinco meses de cada año

| Año | N.º de Expedientes | N.º de Viviendas | Presupuesto General | Presupuesto subvencionable | Subvención |
|------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------------------|---------------|
| Enero-mayo, 2014 | 225 | 801 | 14.138.924,94 | 12.984.612,38 | 4.560.357,68 |
| Enero-mayo, 2015 | 200 | 1.074 | 12.698.606,69 | 11.948.229,89 | 4.264.244,07 |
| Enero-mayo, 2016 | 244 | 1.441 | 20.194.696,94 | 19.128.882,51 | 6.927.015,42 |
| Enero-mayo, 2017 | 417 | 1.799 | 24.958.983,81 | 24.255.856,43 | 8.910.730,73 |
| Enero-mayo, 2018 | 579 | 2.503 | 26.538.759,78 | 25.457.498,10 | 9.435.448,71 |
| Enero-mayo, 2019 | 598 | 2.991 | 32.220.951,57 | 30.953.185,44 | 11.102.753,19 |
| Enero-mayo 2020 | 563 | 3.045 | 39.594.209,06 | 38.372.854,44 | 13.931.148,71 |
| Enero-mayo, 2021 | 526 | 2.314 | 37.326.151,47 | 35.973.756,81 | 13.407.221,09 |

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Las viviendas vinculadas a esos expedientes en esos meses de 2021 también rompe la trayectoria ascendente, observada desde 2014, perdiendo un 24% respecto a enero-mayo de 2020.

Gráfico 78: Viviendas vinculadas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año

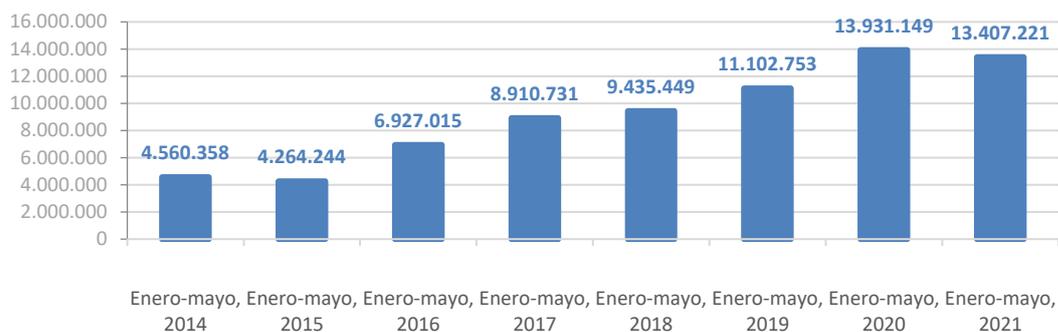


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Informe sobre la vivienda en Navarra 2020

Por último, decrece ligeramente el volumen de subvenciones concedidas respecto a los primeros meses del año 2020 (-3,8%) aunque sigue siendo un caudal importante que supera los 13.400.000 euros. De hecho, en los primeros cinco meses de 2021, la subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra roza los 5.800 euros, siendo el mayor esfuerzo que, en esos cinco primeros meses de cada año, se hace desde 2014.

Gráfico 79: Subvenciones concedidas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Gráfico 80: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. Datos de los primeros cinco meses de cada año



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

9. CONCLUSIONES Y TENDENCIAS

El PIB navarro se ha reducido un 8% en 2020 por la crisis del COVID, sin embargo, esta caída histórica supone un impacto menos negativo que el experimentado por la economía española.

La reducción del 8% del PIB que ha sufrido la economía navarra por el impacto de la crisis de la COVID-19 ha puesto fin a cinco años de crecimiento continuo de la actividad productiva. La mayor fortaleza industrial de Navarra y su menor exposición a las ramas de actividad más golpeadas por la COVID, como la turística y comercial, han permitido que la caída de la actividad sea tres puntos inferior a la española.

El sector de la construcción también se ha visto gravemente afectado por esta crisis, frenando bruscamente la positiva evolución que venía mostrando en años anteriores, aunque su caída (del 7,6% en 2020) es menos desfavorable que la del conjunto de la economía navarra y que la observada en sectores como la industria y los servicios, lo que supone una señal positiva para su recuperación en 2021.

Aunque aumenta el desempleo, la tasa de paro se ha incrementado muy por debajo del impacto generado en la economía gracias a la gran cobertura de los ERTE.

El nivel de desempleo ha experimentado un incremento considerablemente inferior al que le hubiera correspondido por la caída del PIB. El gran nivel de cobertura de los ERTE ha permitido aminorar la previsible masiva destrucción de empleo. De este modo, la tasa de paro ha crecido solamente 1,9 puntos porcentuales respecto a 2019, hasta el 10,1%.

La implementación desde marzo de 2020 del sistema de los ERTE ha supuesto destinar una ingente cantidad de recursos públicos para compensar a las empresas la caída de la actividad productiva, manteniendo a las y los trabajadores formalmente en activo a pesar de no estar desempeñando su actividad laboral. Según los datos disponibles en noviembre de 2020, se contabilizaban 10.560 personas en ERTE en Navarra, cifra que se reducía a 8.586 personas al finalizar el año 2020, en torno al 3% de la población ocupada navarra.

El empleo en el sector de la construcción incluso ha crecido durante 2020 hasta los 17,8 mil empleos, alcanzando una de las cotas más elevadas en la década.

La actividad de edificación de vivienda ha mostrado un comportamiento significativamente favorable a pesar del impacto de la crisis

El número de viviendas terminadas en 2020 crece por encima de la cota de las 2.000 viviendas (2.056), lo que presenta una tasa de crecimiento del 14,7% (264 viviendas más) y el mejor dato desde 2013 (2.324 viviendas).

Ha sido la vivienda protegida la que ha tirado de esta actividad, con un incremento del 70% en 2020 superando la cota de las 500 viviendas terminadas (558 viviendas, frente a 327 en 2019). Según los datos del Ministerio de Fomento sobre edificación de vivienda protegida, la Comunidad Foral de Navarra, con 0,92 viviendas por cada mil habitantes, es la Comunidad que más vivienda protegida promueve del conjunto de CCAA de España en términos relativos a su población.

Las viviendas iniciadas, en cambio, muestran un comportamiento menos favorable en 2020. Se iniciaron 2.559 viviendas en Navarra, lo que representa una caída del 11,8% respecto a 2019 debido al peor comportamiento de la vivienda libre. En cambio, el número de viviendas protegidas iniciadas en 2020 crece hasta un total de 605 unidades casi tres veces más que las iniciadas en 2019.

El parque de vivienda protegida de Navarra crece en 2020 hasta suponer ya 57.330 viviendas

El volumen total de viviendas protegidas en la comunidad Foral de Navarra asciende a 57.330 viviendas al comienzo de 2021, 28.164 de estas viviendas disponen de un precio de venta limitado.

La Bolsa de Alquiler de Navarra continúa creciendo de forma notable, permitiendo complementar la oferta del parque de vivienda protegida mediante la movilización de vivienda usada vacía. En 2020 alcanza 776 viviendas, 78 viviendas más que en 2019 y 300 viviendas por encima del volumen de esta Bolsa en 2015.

Continúa el crecimiento de la demanda de vivienda protegida en 2020 (+9%) aunque a un ritmo inferior a las tasas de incremento de dos dígitos de años anteriores

Al final de 2020 se registran 11.410 solicitudes en el Censo de Solicitantes de vivienda protegida de Navarra. De este modo, continua una fuerte tendencia al crecimiento de la demanda de vivienda protegida (+8,9% respecto a 2019), aunque el ritmo de incremento se modera respecto a 2019 (+28%).

La demanda de vivienda en alquiler y la de compra crecen a un ritmo similar en 2020 (en el rango del 6%-7%), siendo la opción que opta por ambas modalidades la que aumenta con más fuerza (+20%).

En todo caso, el grueso de la demanda de vivienda protegida en 2020 continúa orientada al alquiler, siendo dos de cada tres solicitudes (el 67% de las solicitudes), lo que supone cinco veces más que las solicitudes que optan solo por la compra (12,7%). La opción que opta por ambas modalidades supone ya una de cada cinco solicitudes.

En ambas modalidades predominan las solicitudes de personas solas, aunque con mayor intensidad en el caso de la compra.

La demanda de personas solas supone el 62% de la demanda en compra y el 43% de la demanda de alquiler. En este sentido, las familias con hijos/as solicitan en mayor medida vivienda en alquiler, mientras que las y los jóvenes optan en mayor medida por la compra (el 58% de esta demanda es menor de 35 años).

Dentro de la demanda en alquiler es mayor la presencia de personas de mediana edad (la mitad de las personas inscritas superan los 40 años) y de mujeres (cinco puntos por encima de lo que representan en la demanda en compra).

El número de visados de compraventa de vivienda protegida se reduce en 2020.

El impacto de la COVID-19 ha podido afectar también al menor número de visados registrados en 2020. En todo caso, se detecta desde 2017 una tendencia decreciente, de forma que en 2020 el número de visados se reduce hasta 230. Como complemento a esta oferta, en 2020 se han autorizado 378 compraventas de viviendas protegidas usadas, nivel muy similar al de 2019.

Por otra parte, el importe medio de las subvenciones para la compra de vivienda de protección oficial sube hasta los 15.537 euros, creciendo casi 3.400 euros respecto a 2019 (+28%). También aumenta la subvención para el caso de la vivienda de precio tasado (8,2%: casi 600 euros), hasta 7.800 euros.

Los programas DAVID y EMANZIPA han sido muy relevantes para paliar los efectos de la crisis de la COVID-19 y ayudar al pago de la vivienda en alquiler a los colectivos con especiales dificultades para afrontarlo.

En 2020 se han beneficiado del programa DAVID 954 solicitudes que se corresponden con 1.439 personas, cuatro veces más que en 2019. La renta promedio de las viviendas en alquiler libre en las que residen estas familias se aproxima a 479€ (casi 9€ más que en 2019).

Por su parte, el alcance del programa de ayuda a la emancipación de personas jóvenes en Navarra (EMANZIPA) ha crecido también de forma notable (600 solicitudes más que en 2019) hasta alcanzar las 2.570 solicitudes correspondientes a personas de 28 años de media, casi el 62% mujeres, con un ingreso anual promedio en torno a los 13.360 euros.

El mercado de la compraventa de vivienda se ha mostrado dinámico a pesar de la crisis de la COVID 19, con una ligera reducción en el número de operaciones en un contexto muy adverso.

En 2020 se registraron 6.364 compraventas de viviendas en Navarra, un 2,4% menos que en 2019. Esta dinámica es incluso más favorable que la observada en 2019 en el que las compraventas se redujeron en un 8,9%, y que la observada en el mercado estatal en el que el número de transacciones se reduce a un ritmo cuatro veces superior (-14,5%).

El buen comportamiento de la vivienda nueva (+3,3%) y de la vivienda protegida (+22,3%) son los que explican la evolución del mercado de la vivienda, frente a la caída de las compraventas de vivienda usada (-5,2%), que es la principal base del mercado de compraventas.

El precio de la vivienda en Navarra continúa creciendo en 2020, a un ritmo algo menor que en 2019.

La crisis de la COVID-19 no parece que haya afectado al precio de la **vivienda nueva** en Navarra. Según el Índice de Precios de la vivienda (IPV), el precio de la vivienda nueva libre en Navarra ha crecido el 4,9% en 2020, lo que supone una ligera ralentización de 1,2 puntos porcentuales respecto a la tasa de crecimiento de 2019. El precio de este tipo de vivienda ha crecido en España un 6%, algo por encima del observado en Navarra

En el caso de la **vivienda usada**, su precio medio apenas crece en 2020 (+0,2%), por tanto, presenta un comportamiento más moderado que la libre nueva, de forma similar a lo observado en España (+1,4%).

Asimismo, según la información del valor tasado de la vivienda que ofrece el Ministerio de Fomento, continúa por debajo de la media estatal, suponiendo un menor esfuerzo para la compra de la vivienda para un/a navarro/a del orden de 15.200 euros en la vivienda nueva, y 21.920 euros en la usada.

La crisis de la COVID 19 ha supuesto la interrupción de la tendencia creciente de los hogares en régimen de alquiler en Navarra, de forma similar a lo observado en toda España.

Según el INE, en 2020 se reduce en 3,3 puntos porcentuales el peso relativo de los hogares en alquiler, hasta situarse en el 12,3%. Esta importante caída parece que tiene que ver con el impacto de la crisis de la COVID-19 sobre los hogares con mayores dificultades para el pago de la vivienda y ha sido común a la gran mayoría de CCAA del Estado. De este modo, en 2020 un total de 33,1 mil hogares navarros residen en régimen de alquiler.

En términos comparados con el conjunto de España (17,3%), la importancia relativa de las viviendas en alquiler en Navarra resulta considerablemente inferior a la media estatal, que está fuertemente influida por la influencia de las grandes ciudades como Madrid y Barcelona.

Los datos de la oferta inmobiliaria en alquiler, en 2020 muestran que crece de forma muy moderada el precio de las ofertas en Navarra y se mantiene estable (crecimiento nulo) en Pamplona, lo que contrasta con el gran crecimiento que se venía registrado en años anteriores (+10% en 2019).

El mercado hipotecario navarro ha sufrido un mayor retroceso con una reducción del 15% en el número de hipotecas firmadas en 2020, superior a la reducción de las compraventas.

La crisis de la COVID-19 también parece haber afectado al mercado hipotecario navarro. Se han constituido en Navarra 3.804 hipotecas sobre viviendas en todo el ejercicio 2020, un 15,6% menos que en 2019, interrumpiendo la tendencia creciente de años anteriores. Por su parte, la cuota hipotecaria media de las hipotecas firmadas en 2020 se sitúa en 527 euros mensuales, un descenso del 8,8% respecto a 2019.

El impacto social de la crisis del COVID19 ha generado un aumento de las ejecuciones hipotecarias, rompiendo la racha favorable de años anteriores. Por su parte, los lanzamientos asociados a las ejecuciones hipotecarias y a los alquileres impagados decrecen en 2020.

En 2020 se incrementa en un 5% las ejecuciones hipotecarias, registrándose 125 ejecuciones en Navarra, mientras que crecen todavía con más fuerza en España con el 17,5%. No obstante, caen en este 2020 tanto los lanzamientos asociados a ejecuciones hipotecarias (-36,8%) como los asociados a la Ley de Arrendamientos Urbanos (-35,5%). De alguna forma, las medidas protectoras de las administraciones competentes han hecho posible que las resoluciones judiciales no se lleven a cabo.

En el ámbito de la política de rehabilitación del Gobierno de Navarra, continúa el crecimiento del esfuerzo presupuestario de financiación pública alcanzando los 26 millones de euros.

El Gobierno de Navarra ha continuado, en el complejo contexto de la pandemia COVID-19, realizando un esfuerzo por financiar las actividades de rehabilitación alcanzando los 26,1 millones de euros en 2020, un incremento interanual del 6,2%, lo que supone mantener la tendencia alcista que se viene registrando desde 2014.

El comienzo de 2021 todavía arrastra el fuerte impacto de la pandemia, aunque algunos indicadores resultan esperanzadores de cara a consolidar la recuperación en el segundo semestre del año.

Finalmente, una primera mirada al comienzo de 2021 está condicionada a la disponibilidad de datos de los meses posteriores a marzo de 2021. De este modo, cuando el análisis del comienzo de 2021 se realiza respecto al primer trimestre de 2020, se debe tener muy en cuenta que la mayor parte de este primer trimestre no se vio afectado por la pandemia.

Así, por ejemplo, el dato del primer trimestre del PIB de 2021 todavía refleja una gran caída del 8% respecto al mismo trimestre de 2020, mientras que la tasa de paro mejora ligeramente situándose en el 11,5%, (dos décimas menos que el último trimestre de 2020 pero 2,9 puntos por encima del primer trimestre de 2020).

En cambio, el empleo en el sector de la construcción está creciendo con fuerza hasta alcanzar las 19.000 personas ocupadas; un notable incremento de 5,6 mil personas respecto al primer trimestre de 2021, lo que muestra que la actividad del sector estaría recuperándose notablemente.

En este orden de cosas, los datos de edificación de vivienda asociados a los cinco primeros meses de 2021 muestran una considerable recuperación respecto al mismo período de 2020 (donde se incluyen ya los meses de abril y mayo que fueron los del confinamiento). En los primeros cinco meses de 2021 se inician en Navarra 1.600 viviendas y se terminaron 970 viviendas, lo que supone crecimientos del 28,7% y el 16,6%, respectivamente respecto a los cinco primeros meses de 2020.

Desde una perspectiva del impacto social, la demanda de vivienda protegida continúa creciendo a un ritmo significativo hasta alcanzar cerca de 13.000 solicitudes en mayo de 2021, superando en un 13,2% la demanda registrada en el año 2020. Asimismo, los lanzamientos y ejecuciones hipotecarias continúan creciendo en el comienzo de 2021.

En este contexto, los programas DAVID y EMANZIPA están manteniendo una amplia cobertura en los primeros meses de 2021, en niveles similares a los de 2020, en el primer caso, y aumentándolo considerablemente su cobertura, en el segundo, lo que da muestras de la necesaria respuesta desde los programas de vivienda a las crecientes necesidades generadas por esta crisis en los grupos de población con más dificultades.

10. ANEXO. ÍNDICES DE TABLAS Y GRÁFICOS

10.1.- ÍNDICE DE TABLAS

| | | |
|-----------|--|----|
| Tabla 1: | Número de hogares según tipología en Navarra en 2020 y porcentaje sobre el total..... | 6 |
| Tabla 2: | Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2020..... | 7 |
| Tabla 3: | Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2020..... | 12 |
| Tabla 4: | Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de variación anual. 2007-2020..... | 12 |
| Tabla 5: | Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2020..... | 13 |
| Tabla 6: | Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de variación anual..... | 14 |
| Tabla 7: | Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de variación del promedio mensual..... | 15 |
| Tabla 8: | Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología. 1 de Enero de 2021..... | 18 |
| Tabla 9: | Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. 1 de Enero de 2020..... | 18 |
| Tabla 10: | Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler sobre el parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra. 1 de Enero de 2020..... | 19 |
| Tabla 11: | Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida. 2012-2020..... | 22 |
| Tabla 12: | Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Diciembre de 2020..... | 25 |
| Tabla 13: | Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, Diciembre de 2020..... | 26 |
| Tabla 14: | Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2020..... | 29 |
| Tabla 15: | Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2020..... | 29 |
| Tabla 16: | Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2020..... | 29 |
| Tabla 17: | Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2020..... | 29 |
| Tabla 18: | Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2019, diciembre 2020..... | 40 |
| Tabla 19: | Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. 2020..... | 42 |
| Tabla 20: | Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. 2020..... | 42 |
| Tabla 21: | Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. 2020..... | 42 |
| Tabla 22: | Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. 2020..... | 43 |
| Tabla 23: | Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2013-2020..... | 49 |
| Tabla 24: | Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2018, 2019 y 2020..... | 51 |
| Tabla 25: | Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2020..... | 53 |
| Tabla 26: | Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)..... | 56 |
| Tabla 27: | Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2020..... | 59 |
| Tabla 28: | Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra..... | 59 |
| Tabla 29: | Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2020 y mayo 2021..... | 69 |
| Tabla 30: | Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2011-2020 y primer trimestre 2021..... | 71 |
| Tabla 31: | Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2015-2020 y primeros trimestres de 2020 y 2021..... | 73 |
| Tabla 32: | Expedientes calificados provisionalmente de rehabilitación protegida en Navarra. Datos de los primeros cinco meses de cada año..... | 74 |

10.2.- ÍNDICE DE GRÁFICOS

| | | |
|-------------|--|----|
| Gráfico 1: | Población en Navarra. 2002-2020 | 5 |
| Gráfico 2: | Evolución del tamaño de los hogares de Navarra. 2013-2020 | 6 |
| Gráfico 3: | Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2020. | 7 |
| Gráfico 4: | Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2020..... | 8 |
| Gráfico 5: | Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2020 | 8 |
| Gráfico 6: | Evolución de la tasa de paro de Navarra por sexo. 2013-2020 | 9 |
| Gráfico 7: | Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008-2020 | 10 |
| Gráfico 8: | Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2020..... | 11 |
| Gráfico 9: | Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2020 | 14 |
| Gráfico 10: | Promedio mensual de viviendas terminadas. 2000-2020 | 15 |
| Gráfico 11: | Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2020 | 15 |
| Gráfico 12: | Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra. 2016-2020 | 16 |
| Gráfico 13: | Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra por tipología. 2016-2020..... | 16 |
| Gráfico 14: | Viviendas protegida nueva sin vender en 2020 por localidades de Navarra..... | 17 |
| Gráfico 15: | Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra. 2013-2020 | 19 |
| Gráfico 16: | Viviendas protegidas iniciadas en las CCAA / 1.000 hab. 2020 | 20 |
| Gráfico 17: | Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2020..... | 21 |
| Gráfico 18: | Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2020..... | 22 |
| Gráfico 19: | Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2020 | 23 |
| Gráfico 20: | Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2020 | 23 |
| Gráfico 21: | 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 (%). 2011-2020..... | 24 |
| Gráfico 22: | Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar. Diciembre de 2020 | 24 |
| Gráfico 23: | Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2020 | 27 |
| Gráfico 24: | Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra. 2004-2020..... | 27 |
| Gráfico 25: | Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida. 2002-2020 | 28 |
| Gráfico 26: | Evolución del número de renunciadas. 2012-2020 | 28 |
| Gráfico 27: | Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada. 2014-2020..... | 30 |
| Gráfico 28: | Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2020..... | 31 |
| Gráfico 29: | Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2020. Tasas de variación anual..... | 32 |
| Gráfico 30: | Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2020. Peso relativo de las diversas tipologías | 32 |
| Gráfico 31: | Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2019-2020. Tasas de evolución interanual..... | 33 |
| Gráfico 32: | Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2020 y tasas interanuales y de los trimestres de 2020..... | 34 |
| Gráfico 33: | Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra. 2008-2020..... | 35 |
| Gráfico 34: | Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2020 y tasas interanuales y de los trimestres de 2020..... | 35 |
| Gráfico 35: | Índice de precios de vivienda usada en Navarra. 2007-2020 | 36 |
| Gráfico 36: | Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra. 2010-2020 (cuarto trimestre de cada año)..... | 36 |
| Gráfico 37: | Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda usada y vivienda nueva libre en las CCAA. Datos del cuarto trimestre de 2020 (euros) | 37 |
| Gráfico 38: | Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013, 2018-2020 (% sobre el total de hogares y miles de hogares) | 38 |
| Gráfico 39: | Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2020 | 39 |
| Gráfico 40: | Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2020 (%)..... | 39 |
| Gráfico 41: | Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. (diciembre 2020) | 41 |
| Gráfico 42: | Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2006-2020 | 44 |
| Gráfico 43: | Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2020..... | 45 |
| Gráfico 44: | Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2020..... | 46 |
| Gráfico 45: | Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2008-2020 (%)..... | 47 |
| Gráfico 46: | Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2007-2020 | 49 |

| | | |
|-------------|---|----|
| Gráfico 47: | Importancia relativa de los lanzamientos practicados en 2019 y 2020 según la causa (%) | 50 |
| Gráfico 48: | Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2020. Ranking por CCAA..... | 50 |
| Gráfico 49: | Sentencias de Arrendamientos Urbanos en Navarra y España. 2012-2020 | 52 |
| Gráfico 50: | Acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física en Navarra y España. 2017-2020 | 52 |
| Gráfico 51: | Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2019. Tasas de variación anual | 54 |
| Gráfico 52: | Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2020..... | 54 |
| Gráfico 53: | Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación. 2019 y 2020 | 55 |
| Gráfico 54: | IEE realizados en Navarra 2018-2020..... | 57 |
| Gráfico 55: | IEE realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2020 | 57 |
| Gráfico 56: | Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. 31 de diciembre de 2020 (%v) | 58 |
| Gráfico 57: | Nivel de realización de los IEE obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2020 | 58 |
| Gráfico 58: | Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra..... | 60 |
| Gráfico 59: | Evolución trimestral de la tasa de paro de Navarra por sexo..... | 61 |
| Gráfico 60: | Evolución trimestral de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas..... | 61 |
| Gráfico 61: | Viviendas iniciadas y terminadas en Navarra. (Último dato: enero-mayo 2021). | 62 |
| Gráfico 62: | Promedio mensual de viviendas terminadas por tipología. (Último dato: enero-mayo 2021). | 63 |
| Gráfico 63: | Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. (Último dato: enero-mayo 2021). | 63 |
| Gráfico 64: | Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. (Último dato: enero-mayo 2021)..... | 64 |
| Gráfico 65: | Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida nueva según tipología, en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años). | 65 |
| Gráfico 66: | Evolución del importe de la subvención media a la compra de vivienda protegida nueva en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años)..... | 65 |
| Gráfico 67: | Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años) | 65 |
| Gráfico 68: | Evolución trimestral de las transacciones Inmobiliarias en Navarra | 66 |
| Gráfico 69: | Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas nuevas libres en Navarra y España | 67 |
| Gráfico 70: | Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España | 67 |
| Gráfico 71: | Índice de precios de las viviendas libres nuevas y usadas en Navarra. Últimos 5 trimestres..... | 68 |
| Gráfico 72: | Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra, 2015-2020 (cuarto trimestre de cada año) y primer trimestre de 2021..... | 68 |
| Gráfico 73: | Solicitudes de presentadas en los primeros cinco meses de 2021 de los programas EMANZIPA (individuales) y DAVID (unidad familiar) de ayuda al acceso al alquiler | 70 |
| Gráfico 74: | Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2011-2020 y primer trimestre de 2019, 2020 y 2021..... | 71 |
| Gráfico 75: | Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2011-2020 y primer trimestre 2021..... | 72 |
| Gráfico 76: | Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2011-2020 y primer trimestre de 2021 (%)..... | 72 |
| Gráfico 77: | Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2011-2020 y primeros trimestres de 2020 y 2021 | 73 |
| Gráfico 78: | Viviendas vinculadas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año..... | 74 |
| Gráfico 79: | Subvenciones concedidas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año | 75 |
| Gráfico 80: | Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. Datos de los primeros cinco meses de cada año | 75 |