

navarra  vivienda

---

## Informe sobre la vivienda en Navarra 2021

---

junio 2022/2022ko ekaina



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



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



# ÍNDICE

<b>Presentación .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Contexto Socioeconómico .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Evolución del parque de viviendas y de la importancia del parque de vivienda protegida .....</b>	<b>9</b>
2.1.- La evolución del parque de vivienda en Navarra.....	9
2.1.1. Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas .....	9
2.1.2. El stock de vivienda protegida nueva sin vender .....	14
2.2. La vivienda protegida en Navarra .....	16
2.2.1. El parque de vivienda protegida y la Bolsa de alquiler de Navarra	16
2.2.2. Análisis de la promoción de vivienda protegida en Navarra y el Estado ....	18
<b>3. La demanda de vivienda protegida y la tasa de acceso a la vivienda protegida ....</b>	<b>19</b>
3.1. La demanda de vivienda protegida: evolución y características .....	19
3.1.1. Evolución de la demanda de vivienda protegida.....	19
3.1.2. Características de la demanda de vivienda protegida.....	22
3.2.- El acceso a la vivienda protegida .....	25
<b>4. La actividad del mercado inmobiliario .....</b>	<b>29</b>
4.1. - La actividad de compraventa de vivienda en Navarra y en el Estado .....	29
4.2.- Evolución del precio de la vivienda en Navarra y en el Estado.....	33
4.3.- El mercado de alquiler en Navarra: principales indicadores .....	38
<b>5. Evolución del mercado hipotecario y los niveles de esfuerzo financiero y de endeudamiento de los hogares .....</b>	<b>43</b>
5.1.- El mercado hipotecario en Navarra y en el Estado.....	43
5.2.- El esfuerzo financiero de los hogares navarros para el pago de las hipotecas	45
<b>6. Impacto social de las últimas crisis: una perspectiva jurídica.....</b>	<b>47</b>
<b>7. La actividad de Rehabilitación del parque de edificios y viviendas .....</b>	<b>52</b>
7.1.- La actividad de rehabilitación protegida .....	52
7.2.- Las necesidades de rehabilitación detectadas a través de los Informes de Evaluación de Edificios (IEE).....	55
<b>8. Avance de la situación del mercado de la vivienda en Navarra 2022. ....</b>	<b>59</b>
<b>9. Conclusiones y tendencias.....</b>	<b>75</b>
<b>10. Anexo. Índices de tablas y gráficos .....</b>	<b>81</b>
10.1.- Índice de Tablas.....	81
10.2.- Índice de Gráficos.....	82

## PRESENTACIÓN

Este documento contiene la quinta edición del informe anual sobre la situación de la vivienda en Navarra que, como en años anteriores, consiste en un recorrido exhaustivo sobre una amplia diversidad de variables socioeconómicas que inciden en el contexto del mercado navarro de la vivienda.

Los datos e indicadores que se presentan en el informe se refieren al año 2021, aunque también se ofrece un avance de algunos de ellos, correspondiente a los primeros meses de 2022, para poder disponer de una perspectiva lo más actualizada posible de la situación.

Si el informe de la edición anterior (con datos de 2020) cobraba una cierta relevancia por comprobar la incidencia de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19, el de este año permite atisbar hasta qué punto se produce la recuperación de la normalidad productiva prepandémica.

Pero hay que tener presente que desde la segunda mitad del año 2021 se está viviendo una espiral inflacionista asociada a tensiones en los mercados de suministros (principales materias primas y energía) a la que se añade, desde febrero de 2022, la preocupación mundial por el conflicto bélico en Ucrania.

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 pueden haber tenido sobre la población y su relación con la vivienda.

En el último capítulo se presenta el citado análisis de los primeros datos disponibles del comienzo de 2022 (correspondientes al primer trimestre o, en algunos casos, ampliados hasta mayo de 2022) para ofrecer una perspectiva de lo que llevamos de año y del impacto de las *nuevas crisis* en el mercado de la vivienda en Navarra.

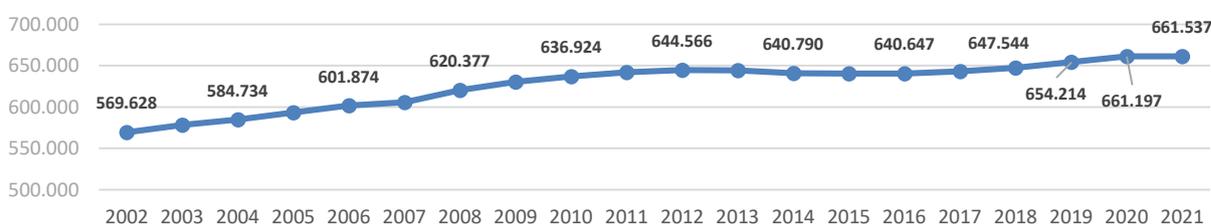
## 1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

Este primer capítulo del informe se centra en presentar algunos de los indicadores básicos de contexto (población, hogares, volumen de actividad, tasa de paro y población ocupada) de la Comunidad Foral de Navarra.

**La población de Navarra mantiene un suave, aunque constante, crecimiento desde 2016. En 2021 son más de 661,5 mil personas.**

El Instituto de Estadística de Navarra (*Nastat*) cifra en 661.537 las personas que viven en la Comunidad Foral de Navarra en 2021. Esta cifra, que apenas supone 340 personas más que la cifra de 2020 (0,1%), permite mantener la tendencia creciente de los últimos veinte años.

**Gráfico 1: Población en Navarra. 2002-2021**



Fuente: Instituto de Estadística de Navarra (*Nastat*).

En efecto, desde 2002, salvo el estancamiento del trienio 2013-2015, el incremento poblacional ha sido continuo llegando a superar en 2021 en un 16% (casi 92.000 personas más) la magnitud poblacional de 2002. Esta tasa de crecimiento de la población navarra es poco más de medio punto porcentual superior a la que se observa, en el mismo periodo, en el conjunto del Estado (+15,5%).

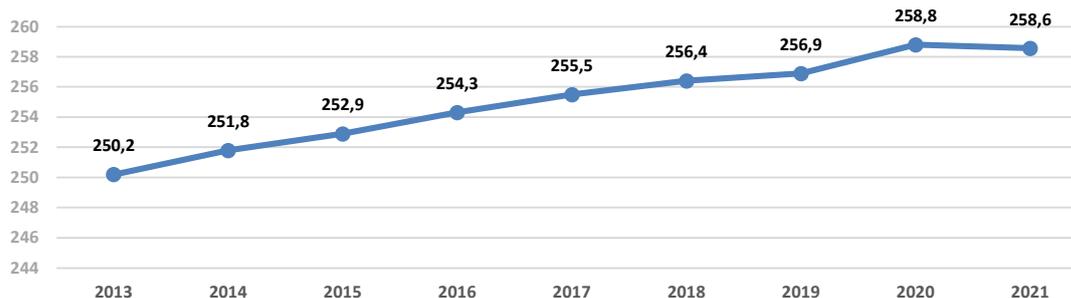
**El número estimado<sup>1</sup> de hogares en Navarra para 2021 es de 258,6 mil. El 57% de ellos, son hogares con una o dos personas.**

La proyección de INE para el número de hogares en Navarra para 2021 establece su número en 258.556 hogares. Este dato supone una ligera caída (244 hogares menos: -0,1%) respecto al número de hogares observados en 2020. Se rompe así la tendencia creciente que se viene observando desde 2013.

En cualquier caso, desde aquel año, la tendencia es claramente creciente aumentando en casi 8.400 hogares (3,3%) entre 2013 y el dato estimado para 2021.

<sup>1</sup> El *Instituto Nacional de Estadística* (INE) no tiene previsto publicar datos de la ECH-21 ya que a lo largo de noviembre de 2022 se harán públicos los primeros datos del *Censo de Población y viviendas 2021*. Para seguir con el desarrollo del capítulo se utiliza información de la *Proyección de Hogares* de INE en aquellos cuadros y gráficos para los que se disponga de información.

**Gráfico 2: Evolución del número de hogares en Navarra (miles de hogares). 2013-2021\***



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
1 persona	25,7%	26,3%	26,6%	26,9%	26,9%	26,8%	26,9%	27,1%	27,1%
2 personas	29,7%	29,8%	29,9%	29,8%	29,7%	29,6%	29,7%	29,7%	29,9%
3 personas	20,1%	19,9%	19,7%	19,6%	19,6%	19,5%	19,4%	19,2%	19,2%
4 personas	18,7%	18,4%	18,3%	18,2%	18,2%	18,3%	18,0%	17,9%	17,8%
5 personas	4,4%	4,3%	4,3%	4,2%	4,5%	4,4%	3,6%	3,5%	6,2%
6 personas o más	1,4%	1,3%	1,2%	1,3%	1,1%	1,4%	2,4%	2,6%	
<b>Total</b>	<b>100%</b>								

(\*) Para 2021 se utilizan datos de la Proyección de Hogares de INE.

Fuente: Encuesta Continua de Hogares (2013-2020) y Proyección de Hogares (2021). INE.

El 57% de los hogares está formado por una persona (27,1%) o dos personas (29,9%). Los hogares de mayor tamaño (de cuatro o más personas) se mantienen en el 24% del total, distribución idéntica a la del año anterior.

Para conocer la distribución de los hogares navarros por su composición habrá que recurrir a los datos que proporciona INE para el año 2020 de la *Encuesta Continua de Hogares*.

**Tabla 1: Número de hogares (miles) según tipología en Navarra en 2020\* y porcentaje sobre el total**

	Número de hogares (miles)	Porcentaje sobre el total
<b>Total</b>	<b>258,8</b>	
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%

(\*) Al no disponer de datos de 2021 se utiliza la última información disponible: 2020.

Fuente: Encuesta Continua de Hogares. INE.

En 2020, el número de hogares unipersonales (70,2 mil) o el de hogares de parejas sin hijos/as (55,6 mil) constituían casi la mitad (48,6%) de los hogares en Navarra. Otras tipologías como los hogares monoparentales tienen también una cierta presencia relativa (24,2 mil hogares), situándose en el 9,4% del total.

**La actividad económica en Navarra, en el año 2021, ha experimentado la mayor tasa de crecimiento (+5,9%) desde 2001. La Industria y Energía (6,5%) y los Servicios (6,1%), son los sectores que han impulsado con mayor intensidad esta recuperación.**

En 2021 la economía navarra creció un 5,9%, casi dos puntos porcentuales por encima del mayor registro desde 2001 (en 2006 creció el 4,0%).

**Gráfico 3: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2021.**



Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

Desde el año 2014, el PIB de Navarra venía dando muestras de un comportamiento positivo con una línea de crecimiento que se situaba, desde entonces, en torno al 3%. La crisis de la Covid-19 rompió esa tendencia estable produciéndose en 2020 la mayor caída de la economía en más de 50 años (-8,3%). El crecimiento observado en 2021 de casi el 6%, supone una notable recuperación, aunque todavía no absoluta, respecto al nivel de actividad previo a la pandemia.

Por sectores económicos, los que más se recuperan son *Industria y Energía* (6,5%) y *Servicios* (6,1%). Hay que señalar que estos mismos sectores fueron los más perjudicados por la crisis de 2020 (-9,5% y -7,9%, respectivamente).

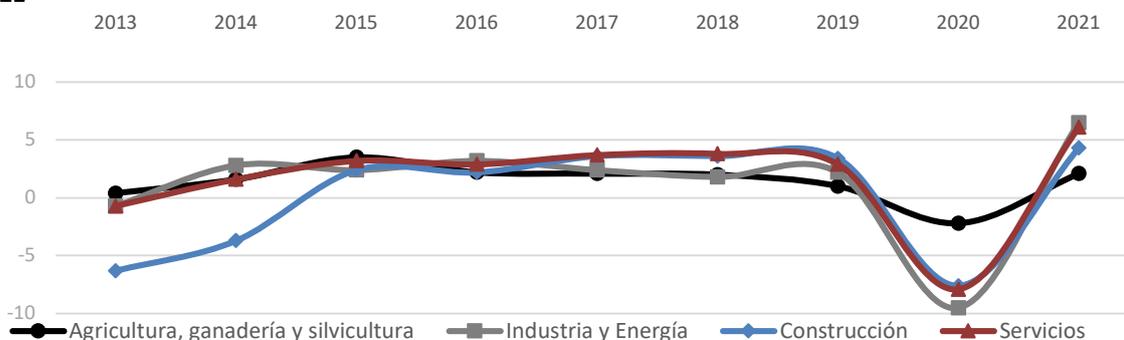
**Tabla 2: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2021**

	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	1,8
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	3,2
2018	2,0	1,8	3,6	3,8	2,9
2019	1,0	2,2	3,4	2,9	2,7
2020	-2,2	-9,5	-7,6	-7,9	-8,3
2021	2,1	6,5	4,3	6,1	5,9

Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

El sector de la *Construcción*, que caía en torno a 8 puntos en 2020 (-7,6%), crece en 2021 un 4,3%. El sector primario se mantiene como el que menos perdía hace un año y el que menos crece en éste.

**Gráfico 4: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2021**



Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

**Tras la paulatina desaparición de los ERTE, la tasa de paro crece medio punto respecto al año anterior. En 2021, el paro entre los hombres es mayor que entre las mujeres.**

La tasa de paro en 2021 se sitúa en el 10,6% para el conjunto de Navarra. Esto supone medio punto más que la que se daba en 2020 (10,1%).

En efecto, la tendencia a la baja en la tasa de paro que se venía observando desde 2013 se fracturó en 2020 (subía casi dos puntos respecto a la de 2019 a pesar de los efectos ralentizadores de los ERTE) y parece confirmarse en 2021 aunque el crecimiento es de apenas medio punto porcentual.

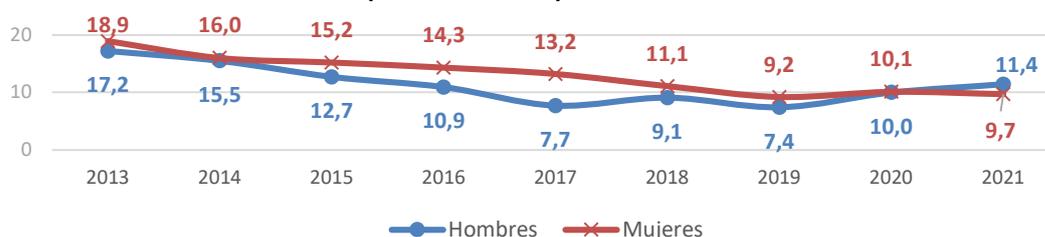
**Gráfico 5: Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2021**



Fuente: EPA. INE.

La tasa de paro en 2021 es mayor entre los hombres (11,4%) que entre las mujeres (9,7%), circunstancia que no se ha dado en ningún momento desde 2013.

**Gráfico 6: Evolución de la tasa de paro de Navarra por sexo. 2013-2021**

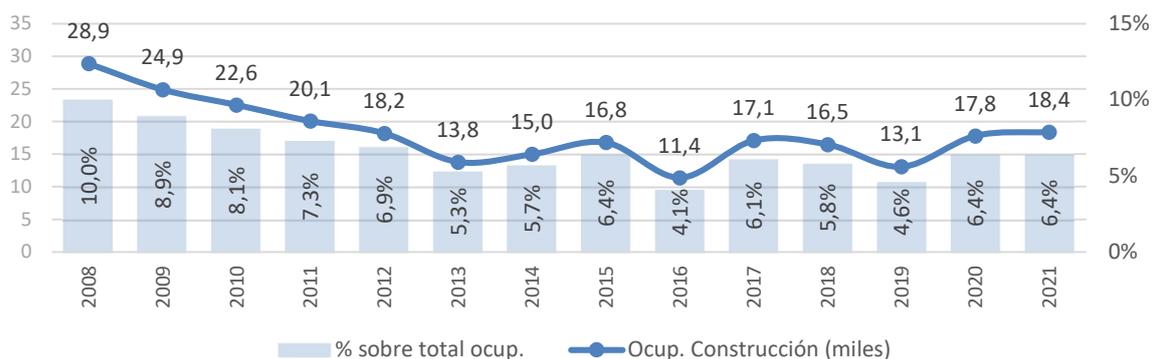


Fuente: EPA. INE.

**La población ocupada en el sector de la construcción crece ligeramente en 2021 (+ 600 personas). Esto se traduce en que el 6,4% de las personas ocupadas en Navarra pertenecen a este sector.**

La recuperación de la actividad económica en general y en el sector de la *Construcción* en particular, eleva el número de personas ocupadas en dicho sector hasta las 18,4 mil en el año 2021, llegando a valores que no se observaban desde 2012 (18,2 mil personas ocupadas).

**Gráfico 7: Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008-2021**



Fuente: EPA. INE.

En este orden de cosas, el peso relativo del empleo sectorial se mantiene, en este 2021, en el 6,4% del total de personas ocupadas en Navarra (volviendo a cifras de 2015).

En definitiva, se detecta cierta estabilidad, en 2021 respecto a 2020, en el número de personas ocupadas (600 personas más) y en el peso relativo sobre el total de personas ocupadas (6,4% en ambos años). Sin embargo, los registros distan mucho de acercarse a los previos a la Gran Recesión de 2008 cuando el sector daba empleo a 28,9 mil personas, 10 mil más que en 2021.

## 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

**Tras el bache de 2020, el número de viviendas iniciadas en Navarra en 2021 casi recupera el nivel de 2019, gracias al empuje de la vivienda libre.**

Las 2.881 viviendas que se iniciaron en 2021 en Navarra es el segundo registro mayor desde 2012 (solo superado en 2019 con 2.902 viviendas iniciadas), y el retorno a la senda positiva de años anteriores.

Este volumen de viviendas supone un incremento de casi 13 puntos porcentuales (12,6%) respecto al número de viviendas iniciadas en 2020 (2.559 viviendas), año en el que en su segundo trimestre se sufrió la práctica inactividad del sector motivada por el impacto de la pandemia Covid-19.

**Gráfico 8: Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2021**



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

Este incremento en el número de viviendas iniciadas se explica por el aumento en la edificación de vivienda libre (19,8%) pasando de las 1.954 en 2020 a las 2.340 en 2021 (aún algo alejadas de las 2.683 viviendas libres iniciadas en 2019).

De las 541 viviendas protegidas iniciadas en Navarra en 2021, el 82,1% son VPO y 17,9% son VPT. Observándose entre estas últimas un incremento interanual del 70,2% (pasa de 57 viviendas en 2020 a 97 en 2021). Por lo que se puede concluir que en 2021 únicamente retrocede, respecto al año precedente, el número de viviendas iniciadas de tipo VPO (-19,0%: 104 viviendas menos).

**Tabla 3: Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2021**

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
2021	444	97		541	2.340	2.881

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

**Tabla 4: Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de variación anual. 2007-2021**

	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	-19,5%	69,0%	34,5%
2016	-34,6%	57,5%	36,0%
2017	299,1%	4,4%	37,4%
2018	-57,1%	23,0%	-3,1%
2019	-40,2%	23,5%	14,3%
2020	176,3%	-27,2%	-11,8%
2021	-10,6%	19,8%	12,6%

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

Llama la atención la evolución de la tasa de variación anual de las viviendas protegidas iniciadas, sobre todo, en los últimos ocho años. Desde 2014 se vienen alternando un año de extraordinario incremento interanual con dos años consecutivos de tasas negativas.

**Continúa en 2021 la línea ascendente, iniciada en 2017, en el número de viviendas terminadas en Navarra, con un crecimiento de prácticamente el 23%; siendo de nuevo la vivienda libre terminada (44%) la artífice de esta evolución positiva.**

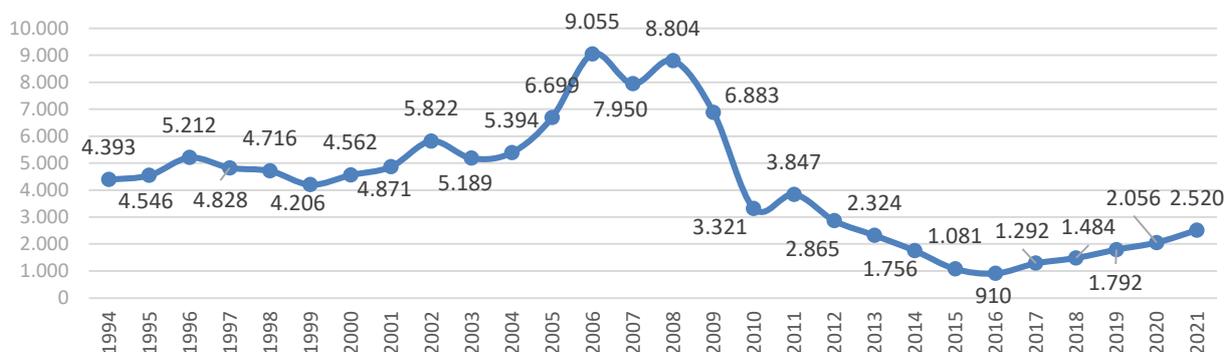
En 2021 el número de viviendas terminadas en Navarra es de 2.520, lo que supone un incremento de 22,6% (464 viviendas más) respecto a 2020. Esta dinámica positiva se traduce en un nuevo récord de viviendas terminadas en un año desde 2012 (2.865 viviendas).

**Tabla 5: Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2021**

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
2021	266	94		360	2.160	2.520

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

**Gráfico 9: Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2021**



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

Se confirma, pues, el cambio de tendencia que se observaba en 2016 (910 viviendas terminadas) cuando se registró el valor más bajo de la serie. Desde entonces el incremento ha sido constante aunque muy alejado de los niveles previos a la Gran Recesión de 2008.

La edificación de vivienda libre es la que impulsa este incremento ya que crece un 44,2% respecto a las viviendas terminadas en 2020; mientras que las viviendas protegidas caen casi 36 puntos porcentuales (-35,5%) en la variación interanual. Esta circunstancia es análoga a la que se daba en 2019: caída de la vivienda protegida terminada en torno a un tercio (-33,3%) e incremento importante de las viviendas libres terminadas (47,4%), para un incremento global de más de 20 puntos (20,8%). En 2020 el incremento del conjunto de viviendas terminadas rozaba el 15% y se sustentaba por el incremento de las viviendas protegidas terminadas (70,6%), aunque también se observó un ligero incremento interanual ente las viviendas libres (2,3%).

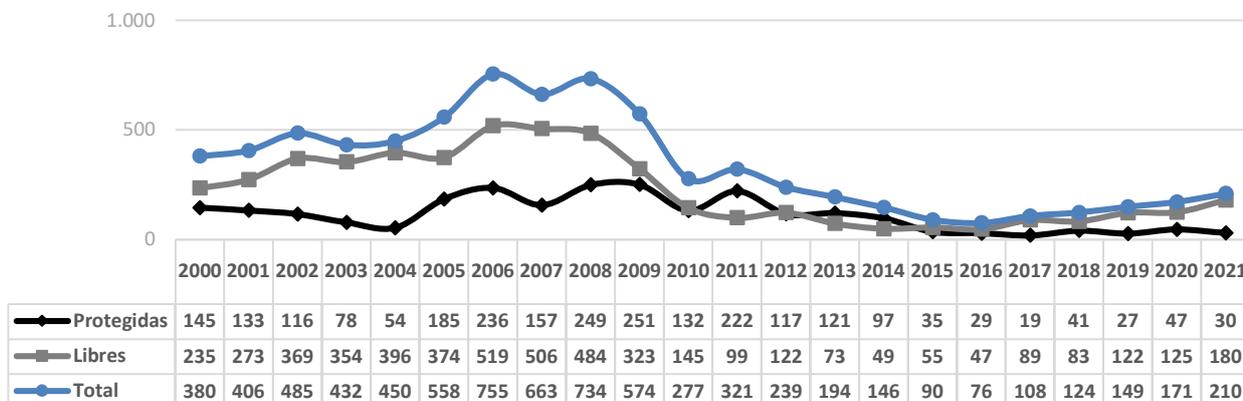
**Tabla 6: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de variación anual**

	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%
2021	-35,5%	44,2%	22,6%

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

En términos de promedio mensual se han concluido 210 viviendas al mes en 2021, lo que supone un incremento de casi el 23% (39 viviendas al mes) respecto al promedio alcanzado en el ejercicio precedente.

**Gráfico 10: Promedio mensual de viviendas terminadas. 2000-2021**



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

Como se ha comentado, es el empuje de la vivienda libre (55 viviendas más por mes en 2021) el que facilita esta situación, ya que la vivienda protegida no crece: pierde 17 viviendas por mes, respecto a 2020.

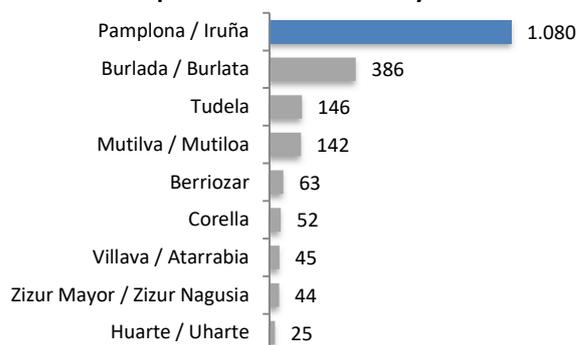
**Tabla 7: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de variación del promedio mensual**

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%	-34,8%
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%
2021	-35,5%	44,2%	22,6%

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 2021, se advierte que la actividad edificadora (atendiendo a la propia distribución poblacional) se concentra en Pamplona y área metropolitana. Sólo la capital navarra edifica más de la mitad (54,5%) de las viviendas de la Comunidad Foral.

**Gráfico 11: Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2021**



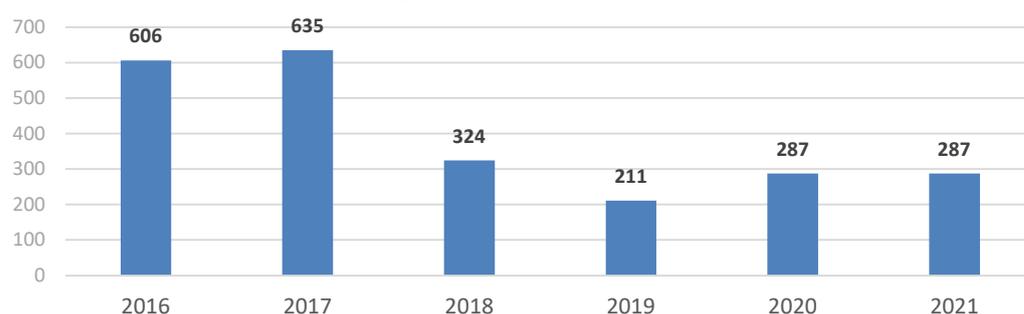
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

## 2.1.2. EL STOCK DE VIVIENDA PROTEGIDA NUEVA SIN VENDER

**Como en el año precedente, en 2021 quedan 287 viviendas nuevas protegidas sin vender en Navarra.**

En 2021, el número de viviendas nuevas protegidas que no se habían vendido a 31 de diciembre (287 viviendas) coincide con la cifra que se recogía en 2020. Se trata del segundo registro más bajo tras las 211 viviendas que quedaron en 2019 y queda lejos de las más de 600 viviendas de hace cuatro o cinco años.

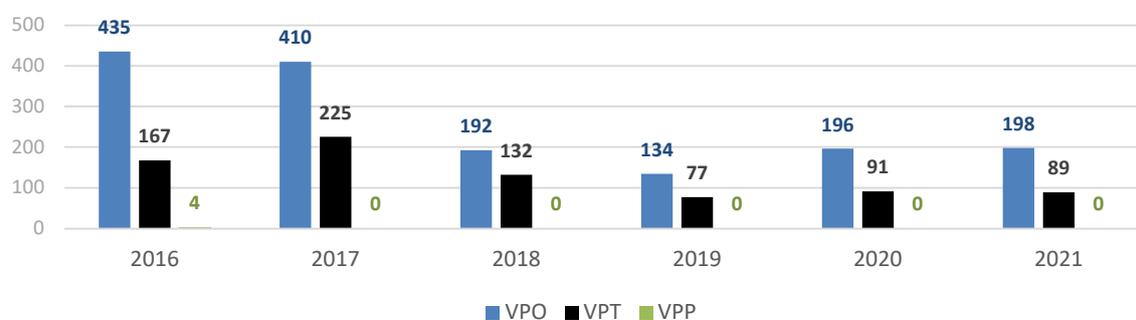
**Gráfico 12: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra. 2016-2021**



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

De nuevo en este 2021, como en el año anterior, son las VPO las que mayoritariamente (69% de las viviendas nuevas protegidas sin vender) quedan pendientes de venta al finalizar el año.

**Gráfico 13: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra por tipología. 2016-2021**

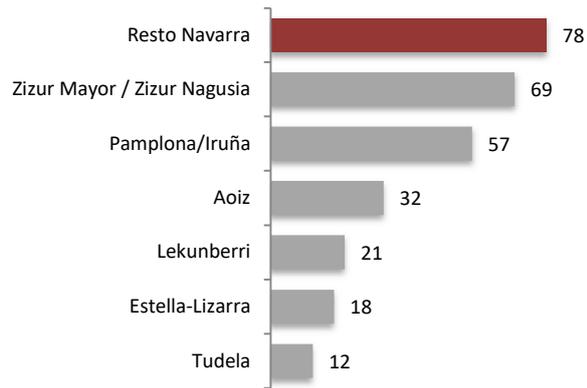


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Seis municipios de Navarra acaparan casi el 73% (209 viviendas) de esas 287 viviendas protegidas nuevas sin vender en 2021. *Zizur Mayor / Zizur Nagusia* (con 69 viviendas pendientes) y *Pamplona / Iruña* (57 viviendas) sobresalen sobre los otros cuatro municipios destacados: *Aoiz* (32 viviendas), *Lekunberri* (21 viviendas), *Estella-Lizarra* (18 viviendas) y *Tudela* (12 viviendas).

Las 78 viviendas restantes (27%) se concentran en otros 20 municipios navarros.

**Gráfico 14: Viviendas protegida nueva sin vender en 2021 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

**Finaliza el año 2021 con 57.690 viviendas protegidas en Navarra, de las que el 47% (27.269 viviendas) tienen un precio de venta limitado.**

El número de viviendas protegidas en la Comunidad Foral de Navarra, a 1 de enero de 2022, asciende a 57.690 viviendas. De ellas, 27.269 viviendas (47,3%) disponen de un precio de venta limitado.

De este parque total de viviendas protegidas, más de la mitad son viviendas *protegidas con precio de venta libre* (30,4%) o *VPO compra 30 años de régimen* (23,3%). Cerca de una de cada diez viviendas se ofrecen en *alquiler protegido* (9,1%: 5.244 viviendas).

**Tabla 8: Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología. 1 de Enero de 2022**

	Viviendas totales		Viviendas con limitaciones precio	
	c.a.	%	c.a.	%
Libres, finaliza el régimen de protección	10.594	18,4%	0	0,0%
Protegidas, pero precio venta libre (han pasado más de 20 años)	17.509	30,4%	0	0,0%
Protegidas, pero sin precio venta libre (NO han pasado más de 20 años)	1.966	3,4%	1.966	7,2%
VPO, compra, 30 años de régimen	13.464	23,3%	13.464	49,4%
VPT, compra, 30 años de régimen	6.213	10,8%	6.213	22,8%
VPT, libres	2.318	4,0%	0	0,0%
Alquiler	5.244	9,1%	5.244	19,2%
Viviendas Precio pactado	382	0,7%	382	1,4%
<b>Total</b>	<b>57.690</b>	<b>100%</b>	<b>27.269</b>	<b>100%</b>

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

Entre las viviendas protegidas con precio limitado, cerca de la mitad (49,4%) son *VPO compra 30 años de régimen*.

La **Comarca de Pamplona** (con más del 78%) y la **Ribera de Tudela** (12%) concentran el 90% del volumen de viviendas protegidas de precio limitado.

**Tabla 9: Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. 1 de Enero de 2022**

Comarca	VPO	VPP	VPT	Total viviendas con precio limitado	%
COMARCA DE PAMPLONA	14.566	757	6.081	21.404	78,5%
COMARCA DE TAFALLA	480		23	503	1,8%
RIBERA DE TUDELA	3.252		24	3.276	12,0%
RIBERA DEL EBRO	401			401	1,5%
TIERRA ESTELLA	465		40	505	1,9%
VALLES CANTABRICOS	243		43	286	1,0%
VALLES PIRENAICOS	112		1	113	0,4%
VALLES PRECANTABRICOS	403		24	427	1,6%
VALLES PREPIRENAICOS	345		9	354	1,3%
<b>Total general</b>	<b>20.267</b>	<b>757</b>	<b>6.245</b>	<b>27.269</b>	<b>100%</b>

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) ya se ha señalado que en este 2021 se alcanzaban las 5.244 viviendas: el 19,2% de las viviendas protegidas a precio limitado.

Una vez más, para esta modalidad de oferta de vivienda, destacan la **Comarca de Pamplona** (75,6%) y la **Ribera de Tudela** (19,2%) como áreas geográficas con mayor peso relativo de vivienda protegida en alquiler. Ambas áreas congregan al 95% de la oferta protegida en alquiler en Navarra.

**Tabla 10: Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler por comarcas. 1 de Enero de 2022**

Comarca	c.a.	% s/parque total en alquiler
COMARCA DE PAMPLONA	3.962	75,6%
COMARCA DE TAFALLA	107	2,0%
RIBERA DE TUDELA	1.007	19,2%
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	0,8%
<b>Total viviendas protegidas a precio limitado</b>	<b>5.244</b>	<b>100%</b>

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 2021 asciende a 831 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 2021 sigue en aumento el número de viviendas que constituyen la Bolsa de Alquiler, llegando a las 831 viviendas. Son 55 viviendas más que en 2020 (7,1% de incremento) y más de 350 viviendas (75%) desde 2015, año en que comienza esta tendencia alcista.

**Gráfico 15: Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra. 2013-2021**



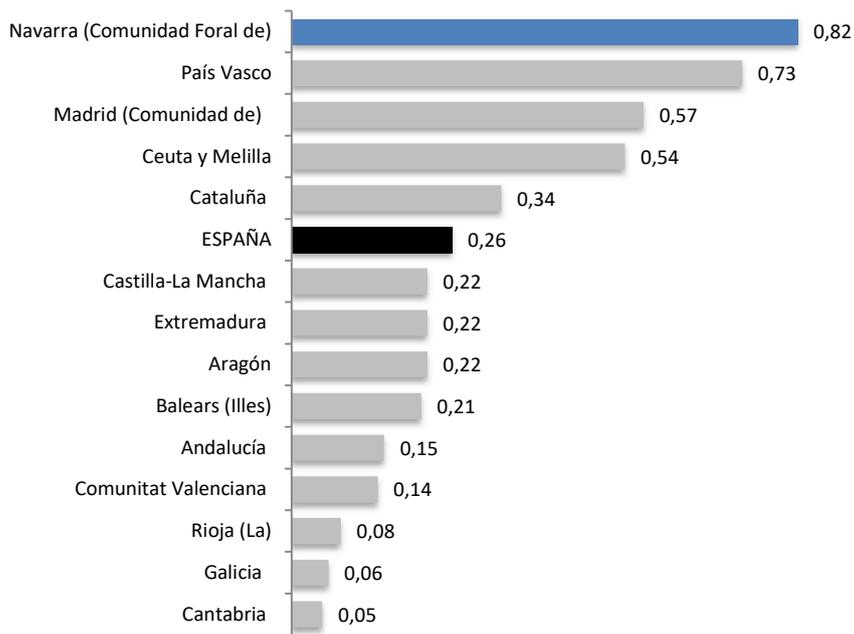
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

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

**Navarra se mantiene en 2021 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 es en términos relativos la Comunidad que más vivienda promueve: 0,82 viviendas por cada 1.000 habitantes.

**Gráfico 16: Viviendas protegidas iniciadas en las CCAA / 1.000 hab. 2021**



Fuente: Ministerio de Fomento.

La Comunidad Foral supera a Comunidades como el País Vasco (0,09 viviendas/1.000 habitantes, menos) o Madrid (0,25 viviendas/1.000 habitantes, menos), habituales en las primeras posiciones de este ranking; y triplica la ratio observada en el conjunto del Estado.

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

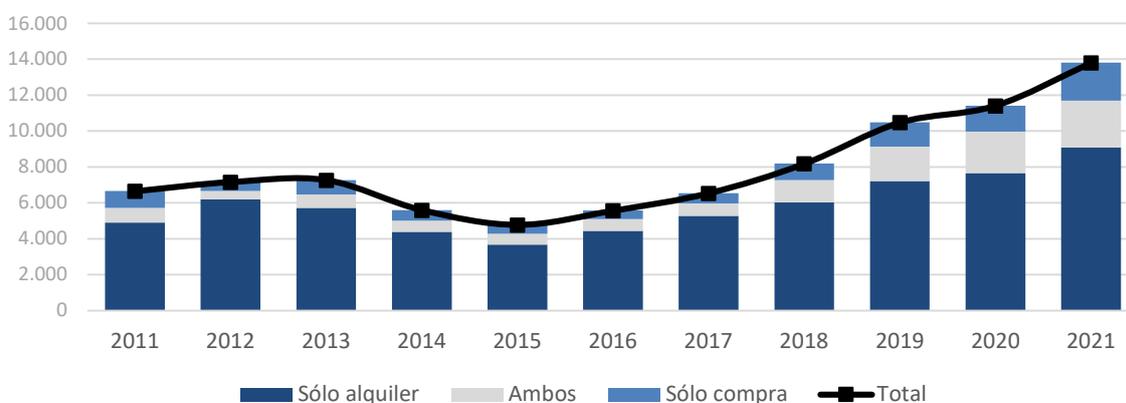
#### 3.1. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA: EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

##### 3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

**La demanda de vivienda protegida en Navarra alcanza en 2021 las 13.804 solicitudes, lo que supone un incremento interanual del 21%.**

Al concluir el año 2021 se registran 13.804 solicitudes en el Censo de Solicitantes de vivienda protegida en Navarra. Esta cifra supone 2.394 solicitudes más que en 2020, lo que en términos relativos se traduce en una tasa de incremento del 21%.

**Gráfico 17: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2021**



	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
2021	9.081	2.611	2.112	13.804

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

Este incremento mantiene la tendencia creciente en el número de solicitudes que se viene observando desde 2016 y que tras el menor avance de 2020 (casi 9%), se acerca a las tasas de crecimiento de 2018 (25,1%) o 2019 (28%).

En efecto, las tasas de crecimiento del número de solicitudes han superado los dos dígitos en los años *prepandémicos* (desde 2016 a 2019), llegando a su máximo precisamente en 2019.

**Tabla 11: Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida. 2012-2021**

	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%
2021	18,7%	13,1%	45,8%	21,0%

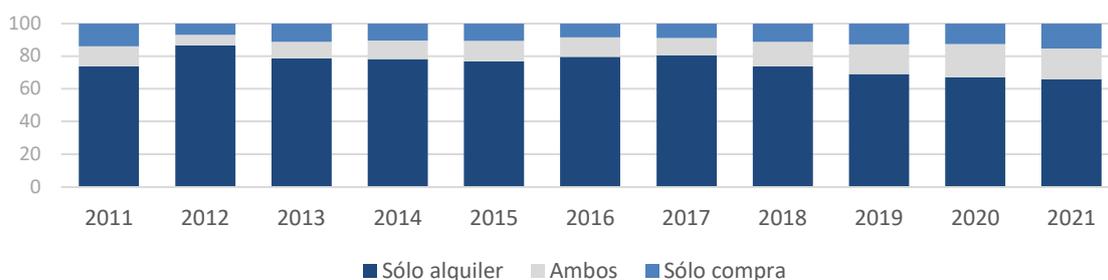
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En esta perspectiva relativa, la opción de demanda que más se incrementa es la de vivienda en compra (casi 46%). En todo caso, el alquiler, que sigue siendo la opción más demandada, tiene en 2021 un crecimiento interanual por debajo del 20% (18,7%). Quedando como la tasa de crecimiento más baja (13,1%) la de la opción de demanda indistinta (alquiler o compra).

**La demanda de vivienda protegida en régimen de alquiler de forma exclusiva se mantiene, un año más, como la mayoritaria: casi el 66% de solicitudes.**

Tal y como se ha adelantado, en 2021 el 65,8% de las solicitudes optan por el alquiler de forma exclusiva, manteniéndose un año más como la opción más demandada. La opción que de forma indistinta apunta al alquiler o la compra se mantiene como segunda más preferida (casi 19%), aunque pierde algo más de un punto porcentual respecto al peso relativo de 2020 (20%); y queda más próxima a la tercera opción: sólo compra (15,3%).

**Gráfico 18: Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2021**

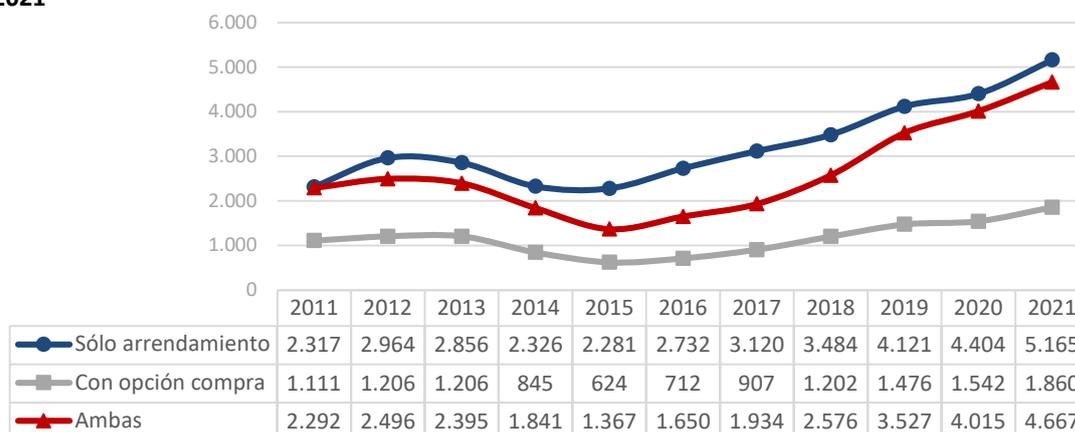


	Sólo alquiler	Ambos	Sólo compra
2011	73,6%	12,3%	14,1%
2012	86,5%	6,6%	6,9%
2013	78,5%	10,3%	11,2%
2014	78,1%	11,4%	10,5%
2015	76,8%	12,6%	10,6%
2016	79,5%	11,9%	8,5%
2017	80,5%	10,6%	8,9%
2018	73,6%	15,1%	11,3%
2019	68,9%	18,2%	12,9%
2020	67,1%	20,2%	12,7%
2021	65,8%	18,9%	15,3%

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

Realizando un análisis específico y más detallado de las distintas tipologías de solicitudes que demandan **vivienda protegida en alquiler**, destaca por encima de las otras dos opciones la opción de *sólo arrendamiento* (5.165 solicitudes). La opción de *con opción a compra* es la menos demandada (1.860 solicitudes) y la opción indefinida (*ambas*: 4.667 solicitudes) se mantiene como segunda opción, aunque algo más alejada de la primera que en el año anterior.

**Gráfico 19: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2021**

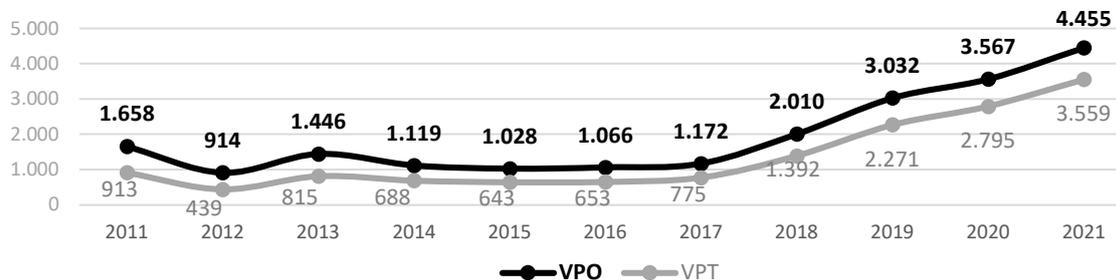


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Efectivamente, en términos evolutivos, las solicitudes que se muestran indiferentes por la compra o el arrendamiento crecen un 16,2%, que es un punto por debajo de lo que crece la opción de sólo arrendamiento (17,3%) y casi cuatro puntos y medio porcentuales por debajo del crecimiento del alquiler con opción a compra (20,6%).

Centrando el análisis en la demanda de **vivienda protegida en régimen de compra**, en 2021 continúa la tendencia al crecimiento, tanto de las viviendas de protección oficial (VPO) como de las viviendas tasadas (VPT).

**Gráfico 20: Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2021**



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

Este crecimiento es, en ambos casos, más intenso que el observado hace doce meses, sobre todo entre las VPO (de crecer por debajo del 18% en 2020, crecen en 2021 a casi el 25%, llegando a las 4.455 solicitudes). Las VPT crecían al 23% en 2020 y crecen al 27% en 2021 (3.559 solicitudes). En cualquier caso, no se acerca al ritmo de crecimiento detectado en 2019 (51% VPO y 63% VPT).

Adicionalmente, parece quebrarse la tendencia creciente del peso relativo de las solicitudes de compra que incluyen algún tipo de arrendamiento. Este peso relativo cae 6,2 puntos porcentuales en el último año (pasa del 61,4% al 55,2%) y se sitúa en valores de 2017 (54,3%).

**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 (%). 2011-2021**



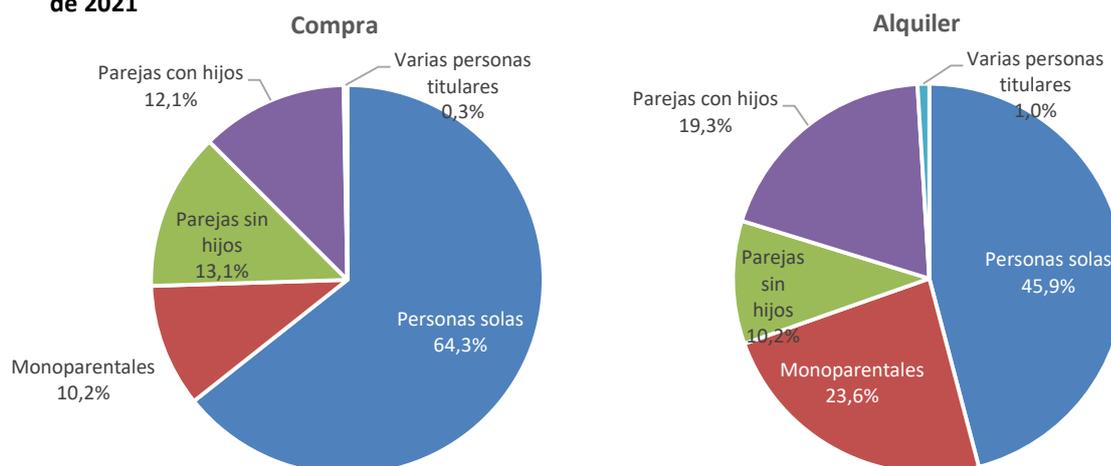
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

### 3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

**Las solicitudes de personas solas siguen siendo mayoritarias en 2021, tanto en régimen de compra (64%) como en el caso del régimen de alquiler (46%). Presencia que se va incrementando en los dos últimos años.**

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 2021. Entre las solicitudes en régimen de compra suponen el 64,3% del total, esto es 1,6 décimas más que en 2020 (62,7%) y más de 8 décimas que en 2019 (55,9%). El peso relativo de estas personas solas entre las demandantes de alquiler se incrementa casi 3 décimas entre el porcentaje de 2020 (43%) y el de 2021 (45,9%). Y también es significativamente mayor que en 2019 (39,4%).

**Gráfico 22: Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar. Diciembre de 2021**



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

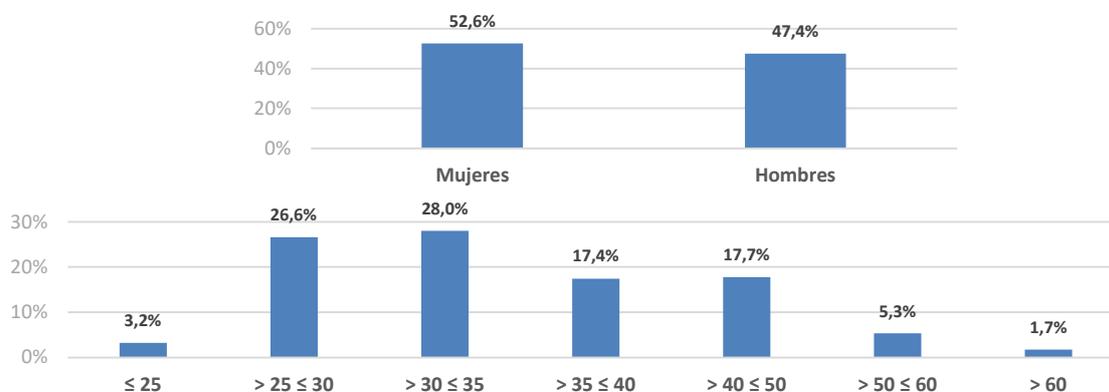
Tanto las familias monoparentales como las unidades familiares con descendencia parecen decantarse hacia la vivienda protegida en alquiler. El peso de las familias **monoparentales** es 2,3 veces mayor entre las solicitudes de alquiler (23,6%) que entre las de compra (10,2%). Las **parejas con hijos** tienen un peso relativo 7,2 puntos mayor entre las solicitudes de alquiler (19,3%) que entre las de compra (12,1%).

**Destacada presencia de personas jóvenes entre las solicitudes que demandan vivienda protegida en compra: el 57,8% tiene 35 años o menos.**

En 2021 se han registrado **6.010 personas** inscritas dentro de las solicitudes de **vivienda protegida en compra**. Es mayor la presencia de las mujeres (52,6%) en comparación a la de los hombres (47,4%). Pero lo más significativo es el peso relativo de las personas de 35 o menos años (3.475 personas): 57,8%.

**Tabla 12: Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Diciembre de 2021**

Edad	Mujeres	Hombres	Total
≤ 25	108	85	<b>193</b>
> 25 ≤ 30	887	712	<b>1.599</b>
> 30 ≤ 35	877	806	<b>1.683</b>
> 35 ≤ 40	554	494	<b>1.048</b>
> 40 ≤ 50	518	548	<b>1.066</b>
> 50 ≤ 60	165	153	<b>318</b>
> 60	50	53	<b>103</b>
<b>Total</b>	<b>3.159</b>	<b>2.851</b>	<b>6.010</b>



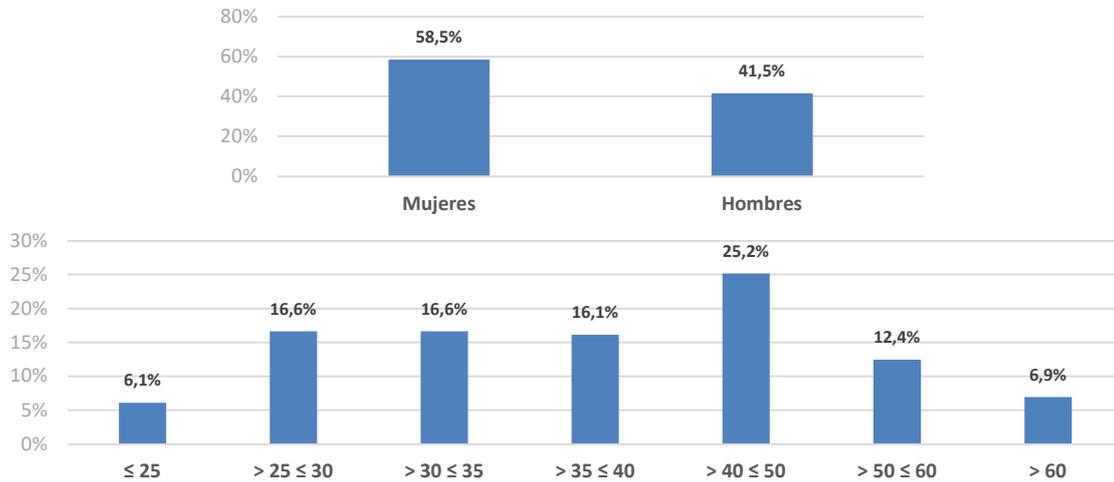
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

**En la demanda de vivienda protegida en alquiler tiene mayor presencia relativa las mujeres (58,5%) y las personas de entre 36 y 60 años (casi el 54%). La cuarta parte de las personas tiene entre 41 y 50 años.**

El número de personas inscritas en las solicitudes de **vivienda protegida en régimen de alquiler** llega, en 2021, a las **15.562 personas**. De ellas, 8.364 personas (el 53,7%) están comprendidas entre los 36 y 60 años. Entre este tramo de edad, destacan las personas entre 41 y 50 años que suponen la cuarta parte (25,2%: 3.918 personas) del total de las que demanda este régimen.

**Tabla 13: Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, Diciembre de 2021.**

Edad	Mujeres	Hombres	Total
≤ 25	640	308	<b>948</b>
> 25 ≤ 30	1.573	1.012	<b>2.585</b>
> 30 ≤ 35	1.553	1.037	<b>2.590</b>
> 35 ≤ 40	1.554	956	<b>2.510</b>
> 40 ≤ 50	2.224	1.694	<b>3.918</b>
> 50 ≤ 60	1.011	925	<b>1.936</b>
> 60	556	519	<b>1.075</b>
<b>Total</b>	<b>9.111</b>	<b>6.451</b>	<b>15.562</b>



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

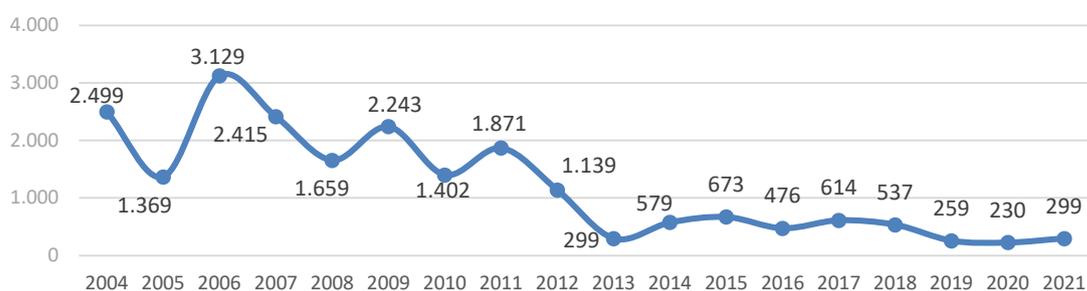
También destaca la presencia relativa de la mujer: el 58,5% de las personas demandantes de alquiler. Este peso relativo es claramente superior a la media poblacional de la Comunidad foral (50,5%) y 5,9 puntos superior a su presencia en el régimen de compra (52,6%, según se recoge más arriba).

### 3.2.- EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

**En 2021 se firman 299 visados (69 más que hace un año) rompiendo con la tendencia decreciente de los últimos años.**

Desde el año 2017 se venía detectando una tendencia decreciente en el número de visados de compraventa sobre la vivienda protegida en Navarra que parece cambiar en 2021. En efecto, los 299 visados firmados este año, no solo superan a los firmados en 2020 (230 visados) sino que también a los que se firmaron antes de la pandemia en 2019 (259 visados); aunque es cierto que aún está lejos de los 537 visados que se firmaban en 2018.

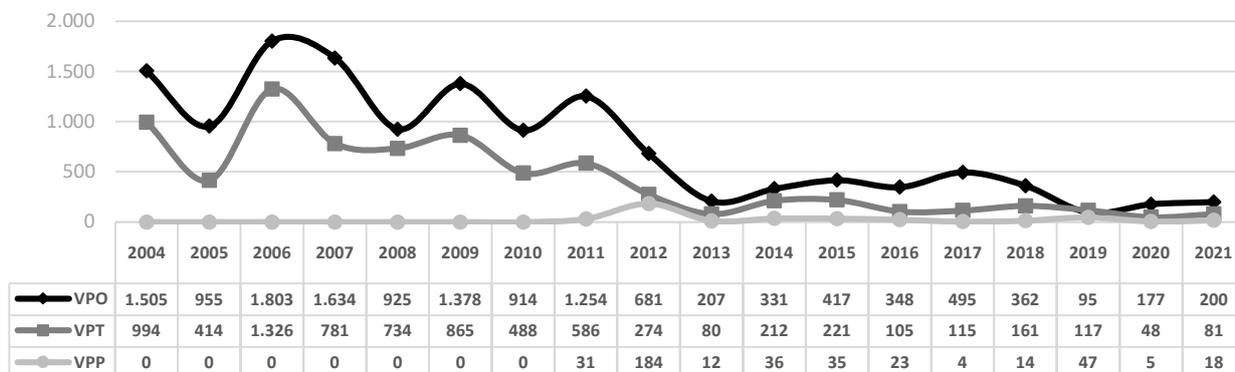
**Gráfico 23: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2021**



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

Este aparente cambio de tendencia se produce en las tres modalidades de vivienda protegida. Así, la vivienda protegida que más crece en valores relativos es la VPP (260%), aunque crece en 13 visados (pasa de 5 visados en 2020 a 18 visados en 2021). En términos absolutos, la VPT es la que más crece en el último año: 33 visados (un 68,6% interanual). Por último, la VPO crece un 13% en términos relativos o 23 visados en términos absolutos.

**Gráfico 24: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra. 2004-2021**

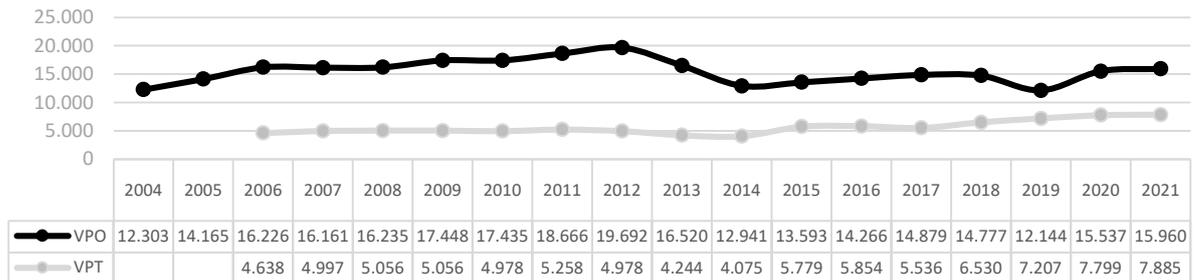


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Al igual que en 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 2021 el importe medio de las subvenciones para la compra de vivienda de protección oficial alcanza los 15.960 euros. Estas subvenciones resultan más de 420 euros superiores a las de 2020, esto es un incremento interanual de 2,7%. También sube, aunque más moderadamente, la subvención para el caso de la vivienda de precio tasado (1,1%: 86 euros) quedando en 7.885 euros.

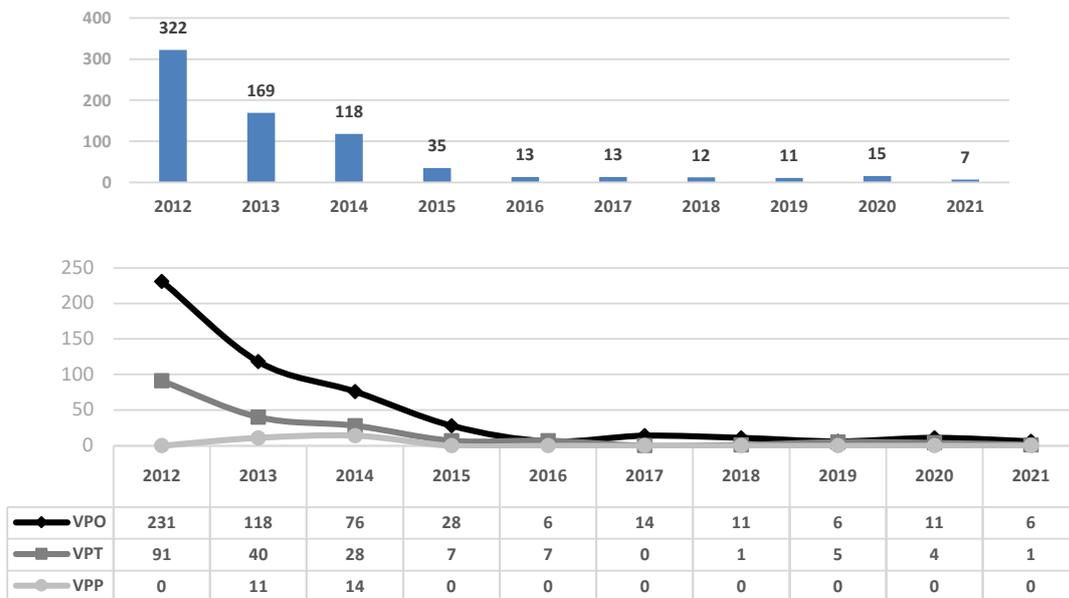
**Gráfico 25: Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida. 2004-2021**



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

Por otra parte, se debe constatar que en 2021 únicamente se registraron 7 renunciaciones a estas adjudicaciones de vivienda protegida (8 menos que hace un año), siendo la cifra más baja de renunciaciones desde 2012, aunque manteniendo la tónica de los últimos años.

**Gráfico 26: Evolución del número de renunciaciones. 2012-2021**



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

Desde el lado de la oferta de vivienda protegida, en 2021 continúa el incremento de viviendas en oferta que ya empezó, con más fuerza, en 2020. En cuanto a las viviendas en compra, que casi cuatuplicaba su número en 2020 respecto a 2019, mantienen prácticamente su oferta en 2021 (280 viviendas, cuatro más que el año anterior) por el incremento observado en la oferta de VPT que casi se duplica (de 57 viviendas en 2020 a 97 en 2021). La oferta de VPO cae en 36 unidades (-16,4%) en el último año. Por su parte, la oferta en alquiler crece un 18,1% respecto al dato anterior (19 viviendas más que en 2020), llegando a las 124 viviendas en 2021.

**Tabla 14: Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2021**

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.
Oferta compra	1.678	732	307	382	327	214	626	273	71	276	280
VPO	973	625	64	382	241	141	458	151	38	219	183
VPT	705	107	74	0	86	73	168	122	33	57	97
Oferta alquiler	223	124	249	56	160	110	0	9	66	105	124

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

***Un año más, se mantiene la tendencia histórica de mayor cobertura a la demanda de vivienda protegida en venta que en 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 2021, la cobertura en compra (5,9%) es 4,8 puntos porcentuales mayor que la que se da en el alquiler (1,1%).

**Tabla 15: Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2021**

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Dic.	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	4.723
Oferta compra	1.678	732	307	382	327	214	626	273	71	276	280

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

**Tabla 16: Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2021**

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Dic.										
Solicitudes alquiler	5.720	6.666	6.457	5.012	4.272	5.094	5.961	7.262	9.124	9.961	11.692
Oferta alquiler	223	124	249	56	160	110	0	9	66	105	124

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

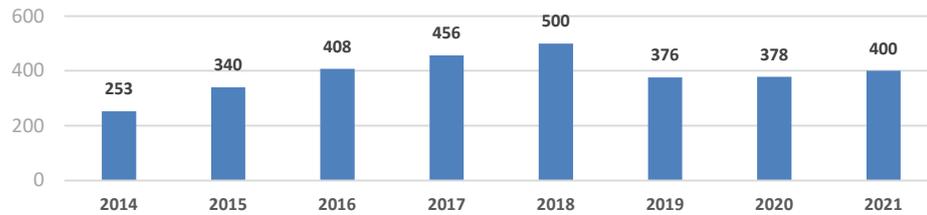
**Tabla 17: Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2021**

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	Dic.	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%	5,9%
Alquiler	3,9%	1,9%	3,9%	1,1%	3,7%	2,2%	0,0%	1,2%	0,7%	1,1%	1,1%

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

Para finalizar, y como complemento a la oferta de vivienda protegida ya analizada, hay que destacar que en el año 2021 se han autorizado 400 ventas de viviendas protegidas usadas en Navarra. Esto supone un incremento de cerca de seis puntos porcentuales (5,8%) respecto al número de viviendas protegidas usadas que se vendieron en 2020 (378 viviendas). Incremento que, aparentemente, rompe la racha decreciente que se observaba en 2019 (caía casi la cuarta parte respecto al dato de 2018) y que parecía querer recuperarse en 2020 (0,5%).

**Gráfico 27: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada. 2014-2021**



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

## 4. LA ACTIVIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO

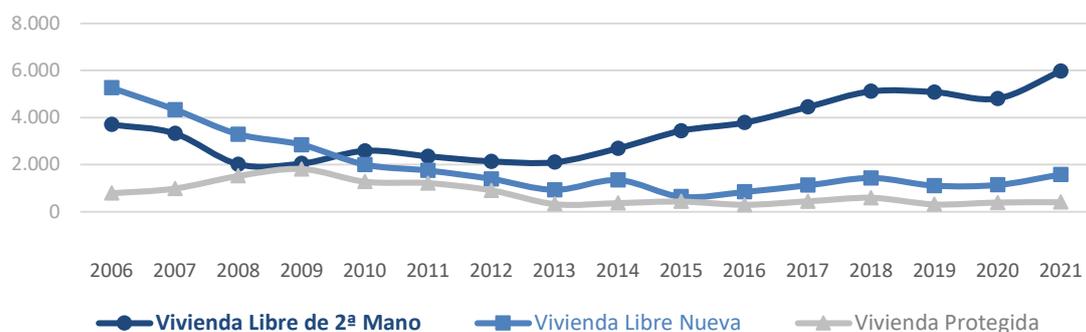
### 4.1. - LA ACTIVIDAD DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

**Importante repunte en las transacciones de viviendas en 2021 (25,5%), con un volumen (7.987 transacciones) que es el tercero más alto de la serie. Incremento que se observa en los tres tipos de vivienda: libre usada (24%), libre nueva (38%) y protegida (6%).**

En 2021 se han contabilizado 7.987 compraventas de viviendas en Navarra. Estas casi 8.000 transacciones, que son un 25,5% superior a las registradas en 2020, suponen un volumen sólo superado en 2006 (9.770 transacciones) y 2007 (8.660 transacciones).

El incremento de estas transacciones se da, en mayor o menor medida, en los tres tipos de viviendas del mercado. La **vivienda libre de segunda mano** llega a su máximo con casi 6.000 transacciones en el año (5.983) lo que supone un incremento relativo respecto a 2020 del 24,2%.

**Gráfico 28: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2021**

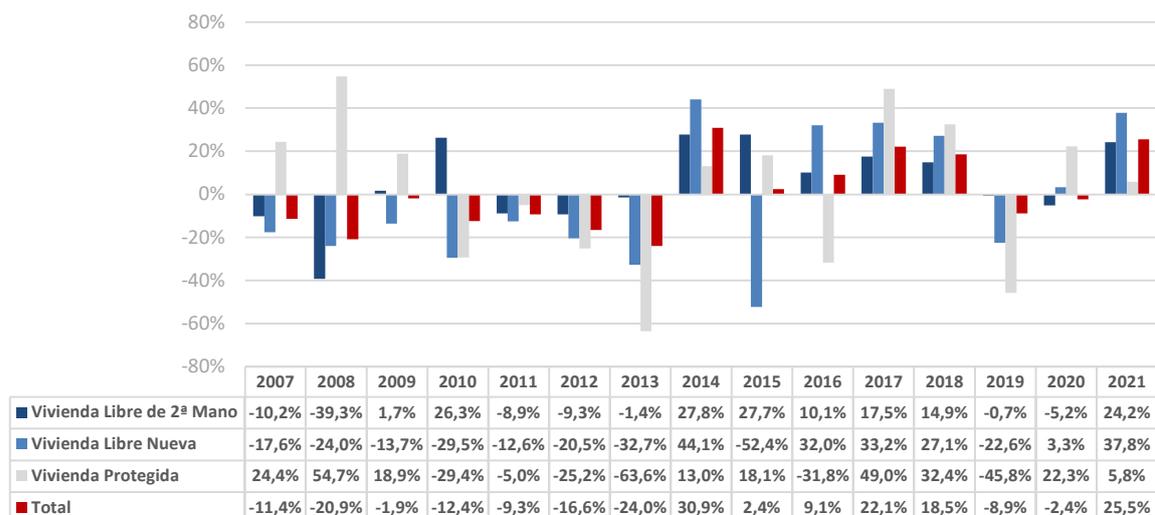


	Vivienda Libre de 2ª Mano	Vivienda Libre Nueva	Vivienda Protegida	Total
2006	3.708	5.267	795	9.770
2007	3.329	4.342	989	8.660
2008	2.020	3.300	1.530	6.850
2009	2.054	2.849	1.819	6.722
2010	2.595	2.008	1.284	5.887
2011	2.363	1.755	1.220	5.338
2012	2.143	1.396	912	4.451
2013	2.112	939	332	3.383
2014	2.699	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
2021	5.983	1.586	418	7.987

Fuente: Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Fomento. Gobierno de España

Aunque en términos relativos, el tipo de vivienda que más crece es la **vivienda libre nueva** (casi 38% más que en 2020) que, con un volumen de 1.586 transacciones, es la cota más alta desde 2011 (1.755 transacciones). La **vivienda protegida**, que desde 2013 presenta una serie más atemperada, crece un 5,8% alcanzando las 418 transacciones en el año.

**Gráfico 29: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2007-2021. Tasas de variación anual**



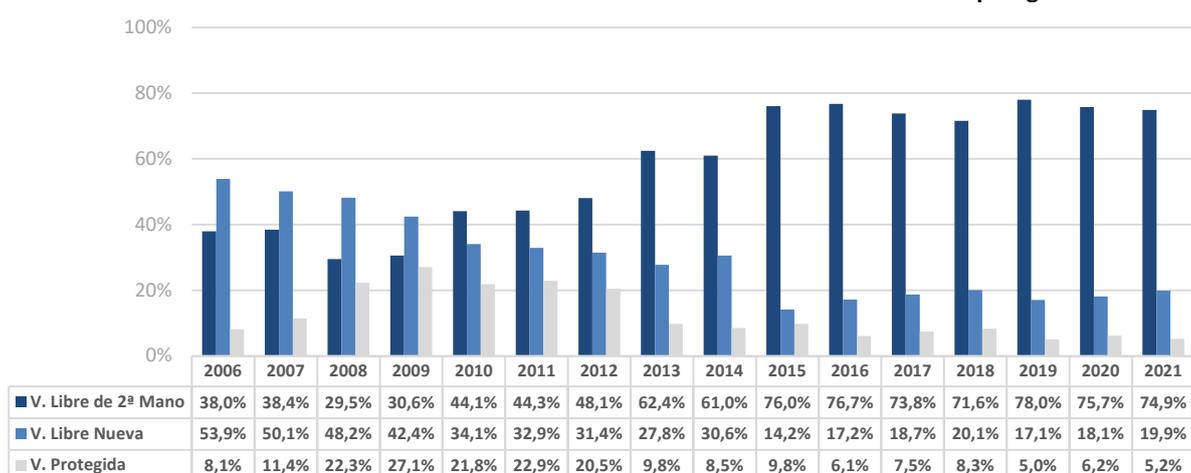
Fuente: Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Fomento. Gobierno de España

**Tres de cada cuatro compraventas en 2021 se corresponde a vivienda usada.**

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 2021, este peso se ha situado en el 74,9%, con una muy ligera caída (no llega a un punto porcentual) respecto a 2020 (75,7%).

También experimenta una ligera caída respecto al año precedente, el peso relativo de las viviendas protegidas al caer un punto entre 2020 (6,2%) y 2021 (5,2%). De forma coherente, sólo incrementa su peso en el volumen de transacciones totales la vivienda nueva (1,8 puntos) al pasar de 18,1% en el año pasado al 19,9% en 2021.

**Gráfico 30: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2021. Peso relativo de las diversas tipologías**



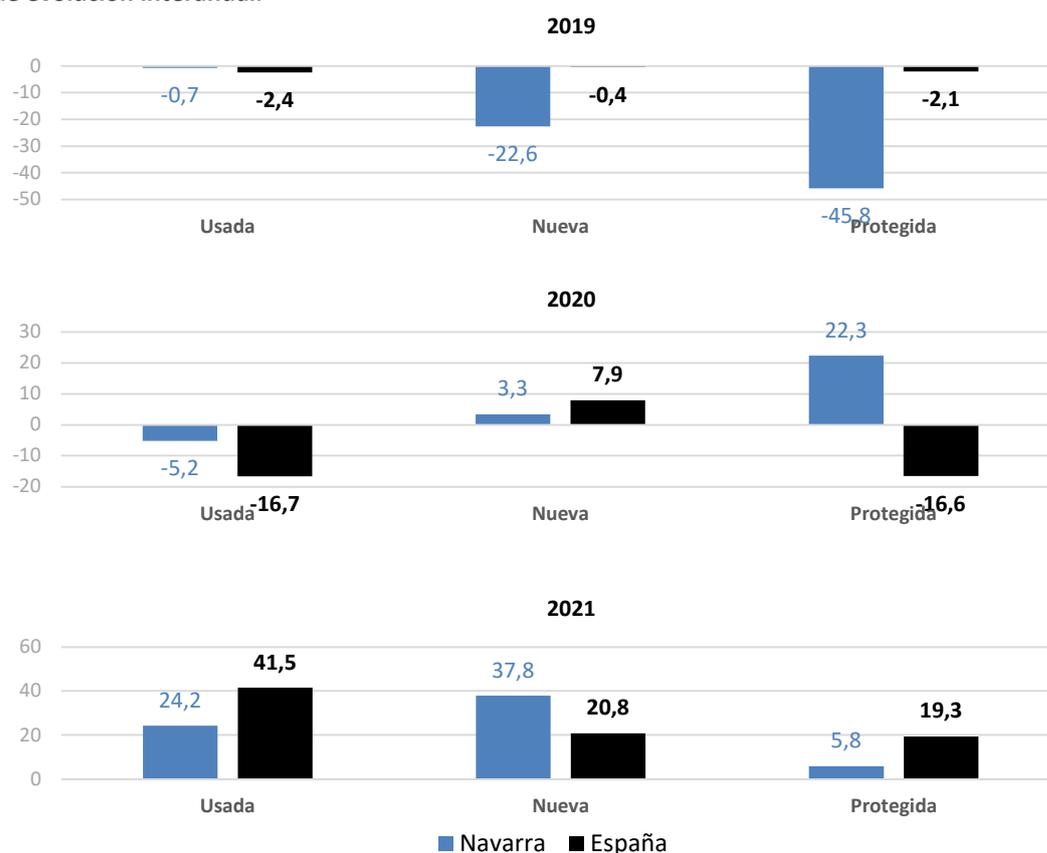
Fuente: Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Fomento. Gobierno de España

En cualquier caso, desde una perspectiva de largo plazo, se asienta el cambio de la estructura del mercado de compraventa respecto a los primeros años de la serie, 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 recuperación del mercado inmobiliario de 2021 es casi 13 puntos mayor en el conjunto del Estado que en Navarra. Sólo las transacciones de vivienda nueva libre crece más en Navarra que en España.**

Con los datos disponibles hasta la fecha, en 2021 el volumen de transacciones inmobiliarias en el conjunto del Estado (674.014 transacciones) crece el 38,3% respecto a las de 2020 (487.354 transacciones). Esto supone 12,8 puntos porcentuales más que el crecimiento del mercado inmobiliario navarro (25,5%). Así pues, de la misma forma que el impacto de la crisis de la Covid-19 resultó más evidente en el conjunto estatal (fue seis veces peor que en la Comunidad Foral), la recuperación ha sido superior.

**Gráfico 31: Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2019-2021. Tasas de evolución interanual.**



Fuente: Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Fomento. Gobierno de España

Este mayor crecimiento estatal se explica por el incremento de las compraventas de vivienda usada (41,5% en el Estado frente al 24,2% en Navarra) y el incremento de las de vivienda protegida: en el Estado (19,3%) es tres veces mayor que en Navarra (5,8%). En la Comunidad Foral, únicamente se comporta mejor el mercado de la vivienda nueva libre, cuyo crecimiento en 2021 (37,8%) casi duplica al estatal (20,8%).

En cualquier caso, es significativo que en este 2021 todas las tasas de evolución interanual recogidas en el gráfico anterior toman valores positivos, en contraste a las que se observaban en 2019 cuando todas tomaban valores negativos.

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

**El índice el precio de la vivienda nueva libre en Navarra se sitúa en 2021 por encima de los 125 puntos; tres más que en 2020 (122) aunque muy alejado del dato de 2008 (169).**

Tal y como publica el INE a través del Índice de Precios de la Vivienda (IPV), en Navarra en 2021 se alcanza el mayor valor de este indicador desde 2011. Tras tocar fondo en 2014 (casi 96 puntos), el índice del precio de la vivienda nueva en Navarra comienza a superar, desde 2015, los 100 puntos hasta llegar a los 125,6 puntos en 2021 (tres puntos más que en 2020). Así pues, se constata una tendencia moderada de crecimiento del precio de la vivienda en los últimos años.

Este continuo crecimiento desde 2014, no obstante, queda lejos (a casi 44 puntos de distancia) del índice de 2008 que marca el final del boom inmobiliario de la primera década del siglo.

**Gráfico 32: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra. 2008-2021**

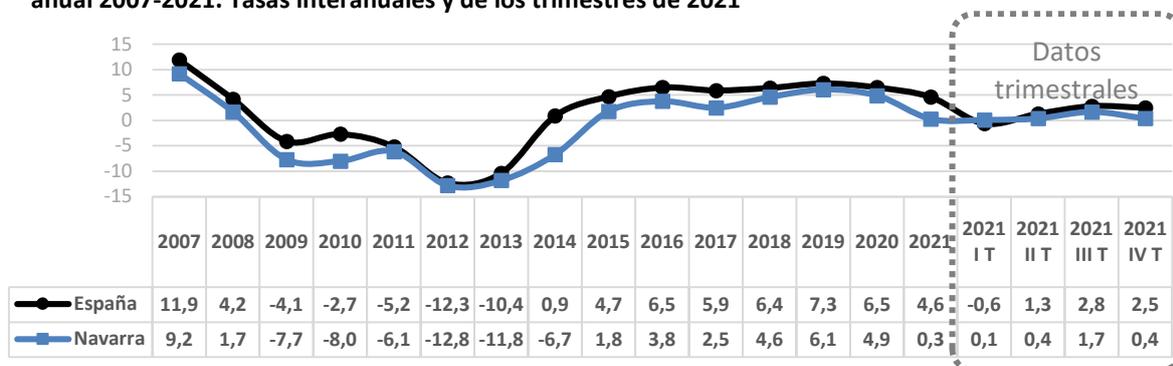


Fuente: INE

**El precio de la vivienda nueva libre en Navarra prácticamente se estanca en 2021 al crecer a una tasa interanual de 0,3%. En el conjunto del Estado se sigue aminorando un año más.**

En 2021, la tasa de crecimiento del precio de la vivienda nueva libre en Navarra pierde 4,6 puntos respecto a la de 2020, dejando el promedio anual de crecimiento en este año en +0,3%, lo que supone un cierto estancamiento en su evolución. Los datos trimestrales de 2021 ratifican ese estancamiento con la salvedad del ligero repunte del tercer trimestre (1,7%).

**Gráfico 33: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2021. Tasas interanuales y de los trimestres de 2021**



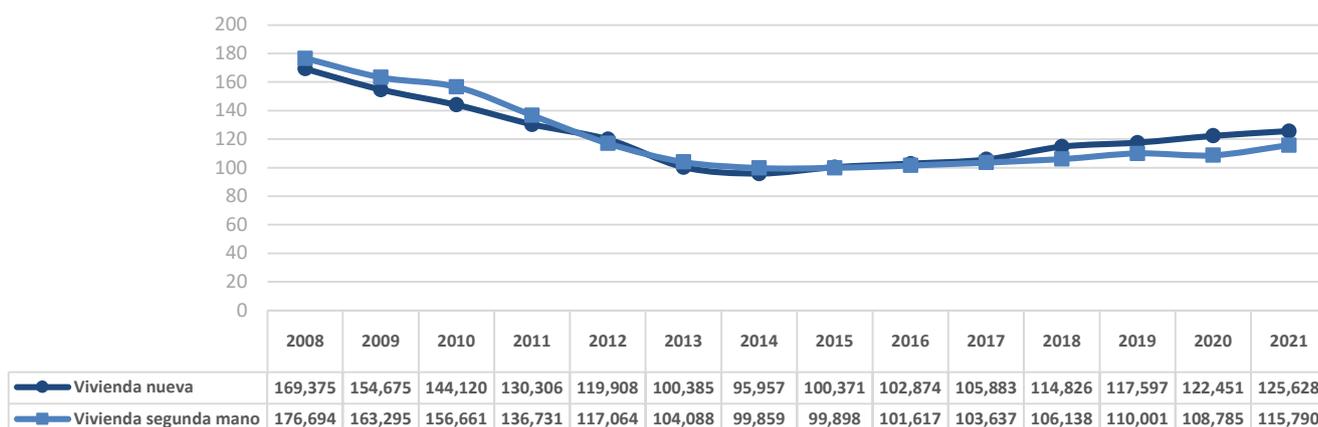
Fuente: INE.

A lo largo de la serie se aprecia cómo desde 2016 el precio de la vivienda crece significativamente. Crecimiento que se atempera en el pasado año y se convierte en este, en Navarra, en un estancamiento. En el conjunto del Estado el comportamiento es similar, con la diferencia de que en 2021 el precio continúa siendo significativo (+4,6%) aunque cada vez de menor intensidad, lo que contrasta con el estancamiento del precio de la vivienda en Navarra (+0,3%).

**El Índice de Precios de la vivienda de segunda mano, que alcanza casi los 116 puntos en 2021, se sitúa este año el valor más altos desde 2012 (117 puntos).**

También en el caso de las viviendas usadas, en 2014 el IPV registraba la cota más baja de la serie histórica, por debajo de los 100 puntos. La recuperación de ese mercado no llegó hasta 2016 cuando se recuperan los 100 puntos en el índice. A partir de ese año, el ritmo de crecimiento se acelera, alcanzando el máximo de la década en 2019 (110 puntos). Tras la ligera caída de 2020, la década de los años 20 comienza con el mayor valor del índice desde 2012.

**Gráfico 34: Índice de precios de vivienda usada en Navarra. 2008-2021**



Fuente: INE.

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.

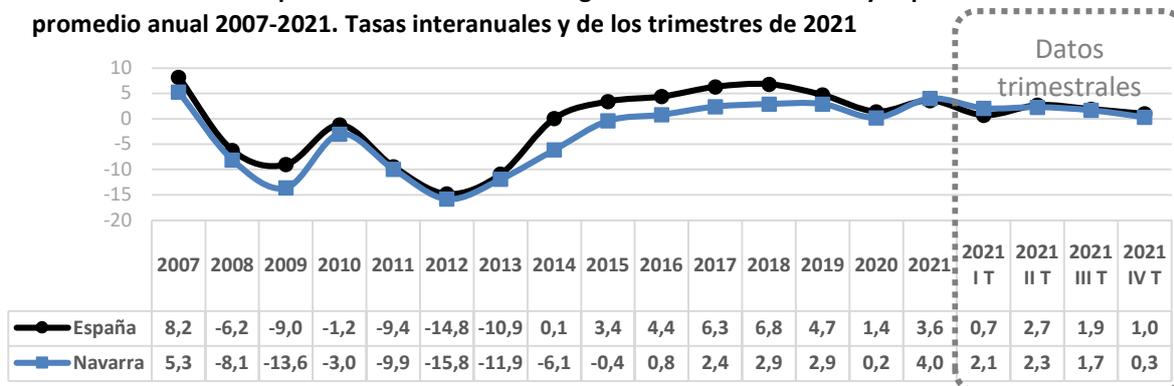
**El precio de la vivienda de segunda mano en Navarra vuelve, en 2021, a la senda del crecimiento al hacerlo a una tasa interanual del 4%. Lo mismo ocurre en el conjunto del Estado que crece al 3,6%.**

En 2021, en Navarra, la tasa de crecimiento del precio de la vivienda usada se sitúa en el 4,0%, siendo la segunda tasa más alta después de la de 2007 (5,3%).

Desde 2008, el precio de la vivienda usada cae con fuerza hasta 2016. Desde ese año, se registran tasas de incrementos moderadas, acercándose al 3% en 2018 y 2019. Tras la caída de 2020 (casi se estanca al crecer un 0,2%), en 2021 ese promedio anual se sitúa en el comentado 4%.

Los trimestres de 2021 presentan una tendencia creciente en los dos primeros (2,3%), que se frena en el tercero (1,7%) y llega de nuevo al casi estancamiento en el cuarto (0,3%).

**Gráfico 35: Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2021. Tasas interanuales y de los trimestres de 2021**



Fuente: INE.

La evolución interanual del precio de la vivienda de segunda mano en el conjunto del Estado es similar a la de Navarra. Así, tras el aminoramiento de 2019 (4,7%, cayendo 2 puntos respecto a 2018) y el de 2020 (1,4%), se produce la recuperación en 2021 (3,6%).

**En 2021, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva en Navarra se estabiliza en torno a los 1.650 euros. El de la vivienda usada se sitúa algo por debajo de los 1.450 euros.**

La estadística del Ministerio de Fomento sobre el valor tasado de la vivienda ofrece una visión complementaria al ofrecer datos del precio por metro cuadrado de las viviendas.

**Gráfico 36: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra. 2010-2021 (cuarto trimestre de cada año)**



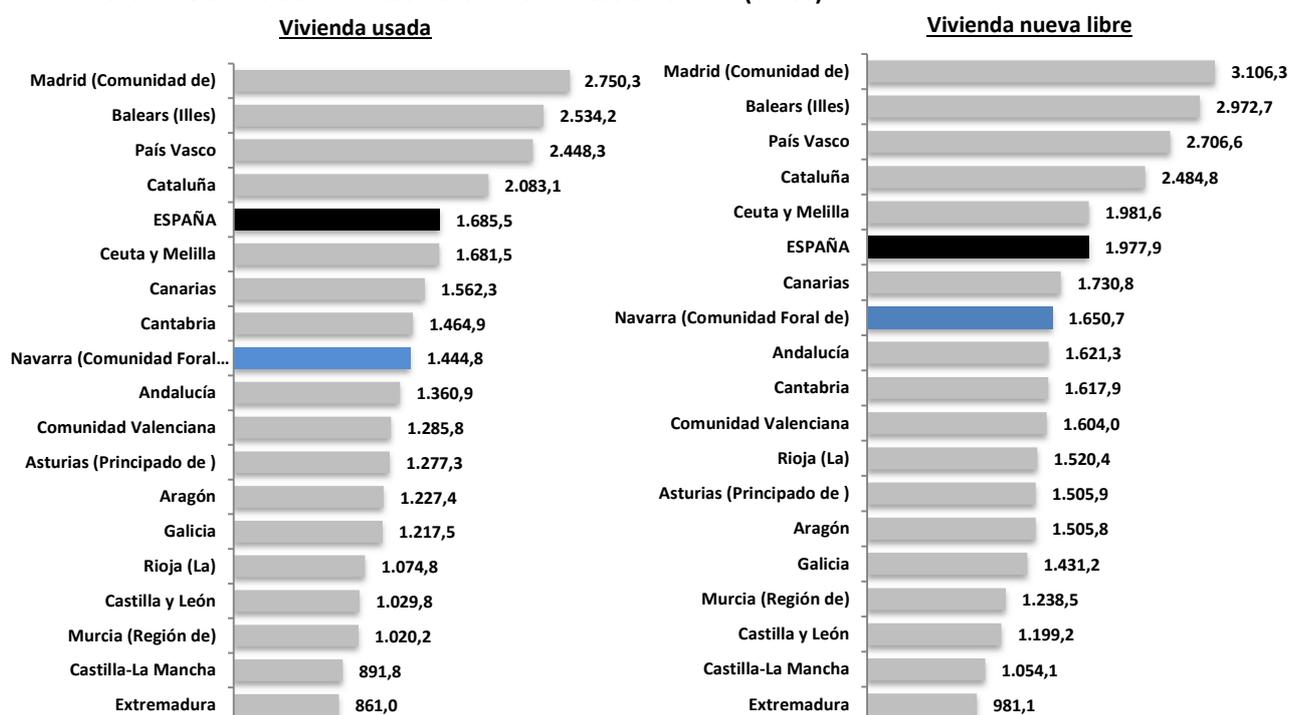
Fuente: Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Fomento. Gobierno de España

Según esta información, en 2021 en Navarra, el precio de la vivienda nueva (1.650,7 €/m²) apenas se incrementa 80 céntimos de euro respecto al de 2020, quedándose estabilizado en torno a los 1.650 €/m². Por su parte, el precio por metro cuadrado de la vivienda usada se incrementa un 3,7%, al pasar de los 1.393,2 €/m² de 2020 (más afectada por la crisis pandémica) a los 1.444,8 €/m² de 2021.

En definitiva, en Navarra, el diferencial de precios entre estos dos tipos de vivienda del mercado libre se sitúa, en 2021, en casi 206 €/m<sup>2</sup>. Este diferencial entre el precio de la vivienda nueva y usada es menor que el observado en la media del Estado (292 €/m<sup>2</sup>) o en Comunidades como Madrid (356 €/m<sup>2</sup>) o Cataluña (402 €/m<sup>2</sup>).

En este análisis espacial, la Comunidad Foral se sitúa por debajo de la media estatal en ambos indicadores de precio. En el caso de la vivienda usada, se situaría en octava posición, entre las CCAA, casi 241 €/m<sup>2</sup> por debajo de la media de España. En el caso de la vivienda nueva, su posición en el ranking de CCAA es la séptima, quedando a 327 €/m<sup>2</sup> 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 2021 (euros)**



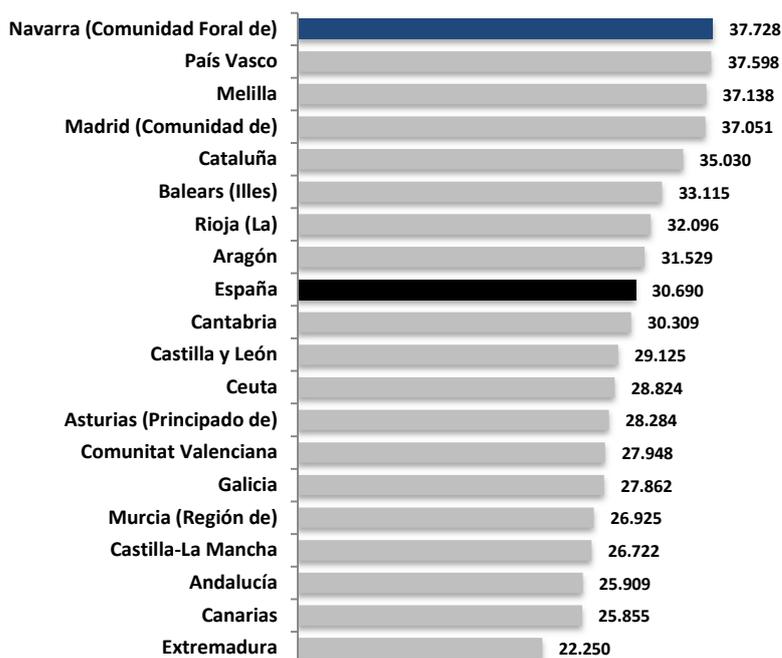
Fuente: Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Fomento. Gobierno de España

Esta diferencia de precios con la media estatal se traduce en que, para una vivienda tipo de 80 m<sup>2</sup>, una familia navarra tiene que abonar de media en torno a 19.300 euros menos que una familia española, en el caso de acceder a una vivienda usada; y 26.200 euros menos en caso de que la vivienda sea nueva.

En otro orden de cosas, según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, Navarra con 37.728 €/año, encabeza el ranking de Comunidades Autónomas en cuanto a la **renta neta media por hogar**; superando a las Comunidades que tradicionalmente encabezan los ranking de precios medios de venta.

En efecto, la renta neta media anual en Navarra es 130 euros superior a la del País Vasco (37.598 €/año) y 677 euros superior a la de la Comunidad de Madrid (37.051 €/año).

**Gráfico 38: Ranking de la renta anual media por hogar en las CCAA. Datos de 2020. (euros)**



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

Otras Comunidades como Cataluña (35.030 €/año) o Illes Balears (33.115 €/año) quedan más alejadas, aún. En definitiva, la renta media por hogar de Navarra se sitúa a más de 7.000 euros por encima de la media de España (30.690 €/año).

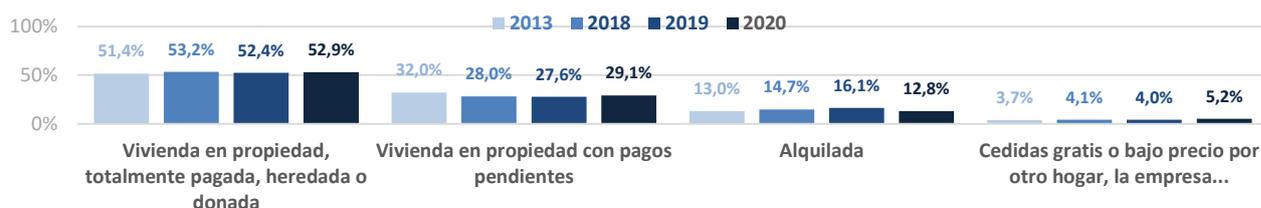
### 4.3.- EL MERCADO DE ALQUILER EN NAVARRA: PRINCIPALES INDICADORES

La información que se analiza en la primera parte de este apartado se recoge de la *Encuesta Continua de Hogares* (ECH) del INE. Como ya se señala en el primer capítulo de este documento, el Instituto no ha publicado los datos correspondientes al año 2021 porque esperan publicar (a finales de noviembre de 2022) los primeros datos del *Censo de Población y Viviendas 2021*. Para continuar con el desarrollo de este informe se ha decidido realizar los análisis con los últimos datos disponibles: ECH-2020.

**En 2020 la importancia relativa de los hogares en régimen de alquiler en Navarra (12,8%) es 4,5 puntos menor que la media del Estado (17,3%).**

Según la **Encuesta Continua de Hogares** de INE, en el año 2020 el número de hogares en Navarra en régimen de alquiler ascendía a 33,1 mil. Lo que supone algo menos del 13% del parque de vivienda de la Comunidad Foral.

**Gráfico 39: Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013, 2018-2020\* (% sobre el total de hogares y miles de hogares)**



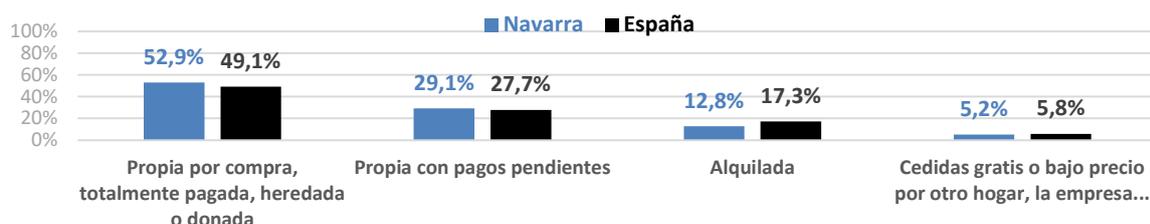
	2013	2018	2019	2020*
Vivienda en propiedad, totalmente pagada, heredada o donada	128,5	136,4	134,6	136,9
Vivienda en propiedad con pagos pendientes	80,0	71,9	70,8	75,3
Alquilada	32,6	37,8	41,3	33,1
Cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa...	9,2	10,4	10,3	13,4

(\*) Al no disponer de datos de 2021 se utiliza la última información disponible: 2020.

Fuente: Encuesta Continua de Hogares. INE.

En España el porcentaje de vivienda en alquiler se sitúa en el 17,3%: 4,5 puntos por encima del dato navarro.

**Gráfico 40: Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2020\***



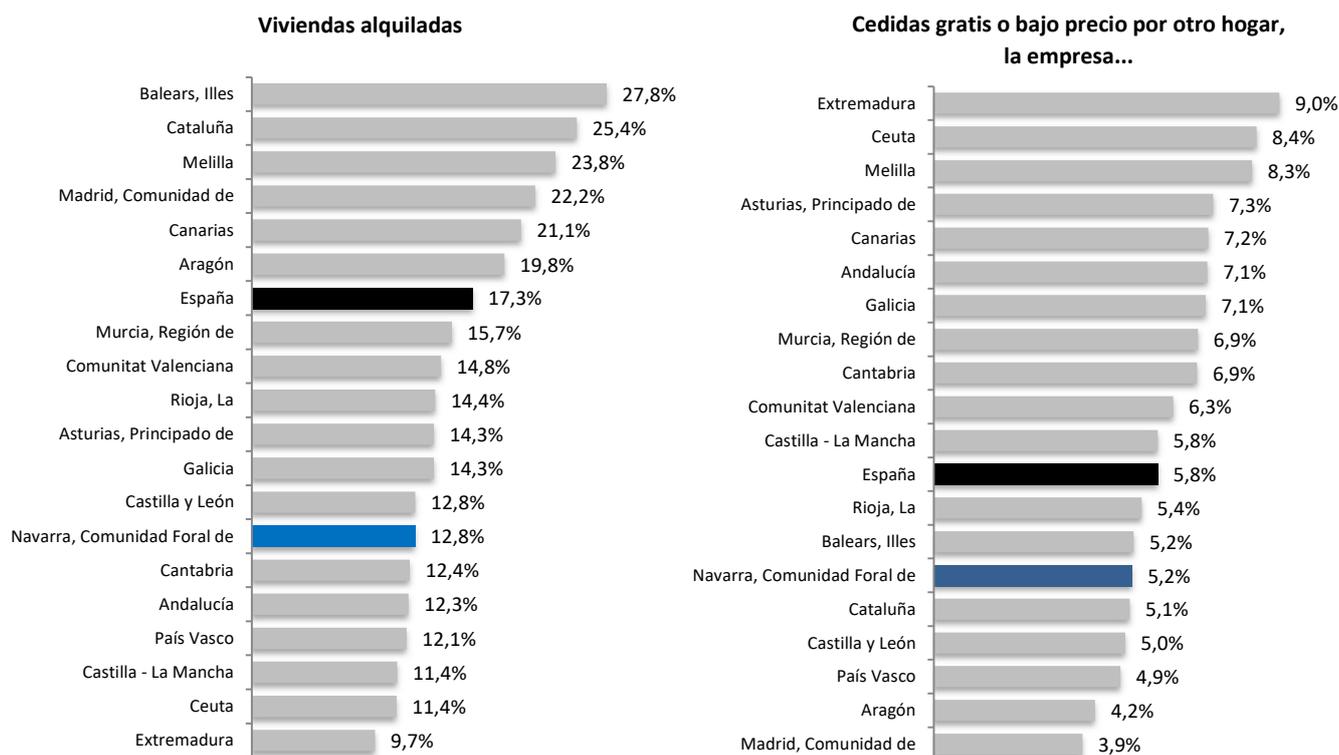
(\*) Al no disponer de datos de 2021 se utiliza la última información disponible: 2020.

Fuente: Encuesta Continua de Hogares. INE.

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 seis décimas por debajo en el caso de las cesiones gratuitas.

Hay que constatar que la incidencia de la vivienda en régimen de alquiler en Navarra se sitúa entre las más reducidas de las Comunidades Autónomas del Estado.

**Gráfico 41: Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2020\* (%)**



(\*) Al no disponer de datos de 2021 se utiliza la última información disponible: 2020.

Fuente: Encuesta Continua de Hogares. INE.

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 (22,2%) o Cataluña (25,4%) y aquellas donde la importancia del turismo y la segunda residencia es muy relevante: Illes Balears (27,8%) o Canarias (21,1%).

**En 2021 los precios del alquiler en Navarra presentan una cierta recuperación, aunque todavía lejos de las tasas de crecimientos de 2019.**

Según consta en el portal inmobiliario Idealista, el precio por metro cuadrado del alquiler mensual en Navarra en diciembre de 2021 ascendía a 9,1 €/m<sup>2</sup>. En términos de variación interanual significa un incremento de casi cinco puntos porcentuales (+4,6%) respecto a los 8,7 €/m<sup>2</sup> de diciembre de 2020. Aunque esta tasa prácticamente duplica la que se daba a finales de 2020 (+2,4%) es menos de la mitad de la del año prepandémico (+10,6%).

**Tabla 18: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2019, diciembre 2020 y diciembre 2021**

	Dic-2019	% Variación 2019	Dic-2020	% Variación 2020	Dic-2021	% Variación 2021
<b>Pamplona</b>	9,4 €	+10,7%	9,4 €	0,0%	9,9 €	+5,3%
<b>Navarra</b>	8,5 €	+10,6%	8,7 €	+2,4%	9,1 €	+4,6%
<b>España</b>	10,9 €	+4,8%	11,1 €	+1,8%	10,6 €	-4,5%

Fuente: Idealista y elaboración propia.

En la capital navarra, el precio por metro cuadrado en 2019 crecía de forma parecida (+10,7%) al conjunto de la Comunidad. El precio por metro cuadrado se mantuvo a lo largo de 2020 y vuelve a crecer en 2021 (+5,3%) situándose en los 9,9 €/m<sup>2</sup> en el mes de diciembre.

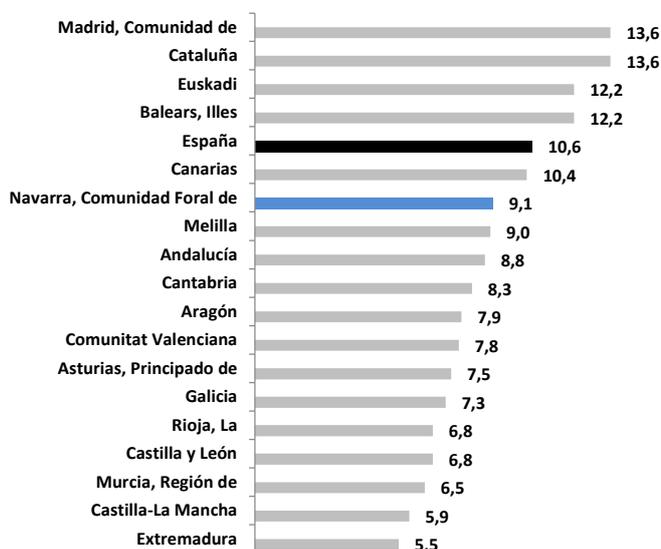
En el conjunto del Estado español, por el contrario, la tendencia es la opuesta. Así, tras observarse un menor crecimiento de 2020 (+1,8%), el precio de las viviendas ofertadas en alquiler no solo no se recupera en 2021 sino que cae casi cinco puntos porcentuales: -4,5%. En cualquier caso, se mantiene que el precio del alquiler continua más caro en el Estado que en la Comunidad Foral y, dentro de ésta, el alquiler más caro continua registrándose en su capital Pamplona.

**No obstante, Navarra es la sexta CCAA con mayor precio medio del alquiler del Estado.**

Atendiendo a estos datos elaborados por la plataforma inmobiliaria indicada, los 9,1 €/m<sup>2</sup> de renta media mensual en Navarra la colocan en el sexto puesto del ranking de precios por Comunidades Autónomas.

La Comunidad de Madrid y Cataluña (ambas comunidades con 13,6 €/m<sup>2</sup>) encabezan este ranking, un año más, muy por encima de los datos en Navarra. También se sitúan por encima de la media Euskadi e Illes Balears, en ambos casos con 12,2 €/m<sup>2</sup>.

**Gráfico 42: Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. (diciembre 2021)**



Fuente: Idealista

La quinta Comunidad Autónoma con precio mayor que Navarra es Canarias (10,4 €/m<sup>2</sup>), apenas dos décimas de euro menos que la media del Estado (10,6 €/m<sup>2</sup>). El precio medio de Navarra es 1,5 euros inferior a esa media estatal. Esto supone que por una vivienda en alquiler de 80 m<sup>2</sup>, una familia que la arriende estaría abonando anualmente 1.440 euros menos en Navarra que en España.

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.

**Los programas DAVID y EMANZIPA del Gobierno de Navarra han dado respuesta en 2021 a más de 4.100 solicitudes.**

#### 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 2021 es de **1.309 solicitudes** que afectan a **2.226 menores** que están a cargo de las familias solicitantes.

**Tabla 19: Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. 2021**

Unidad familiar	N.º Solicitudes	Menores a cargo
Personas solas	153	0
Monoparentales	565	969
Parejas, sin hijos	46	0
Parejas, con hijos	523	1.220
Varios solicitantes	22	37
<b>Total general</b>	<b>1.309</b>	<b>2.226</b>

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

En el año de comienzo de este programa (2019), las personas menores a cargo de las familias que solicitaban la ayuda fueron 492 menores. En 2020 esta cifra se multiplicó por 3,5 alcanzando las 1.735 personas menores afectadas por las ayudas. Este año 2021 el dato vuelve a ser significativamente superior: 2.226 personas menores afectadas por estas ayudas.

Las 1.309 solicitudes se corresponden con **1.925 personas** solicitantes con una edad media de casi 43 años.

**Tabla 20: Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. 2021**

Sexo	N.º solicitantes	Edad Promedio
Mujeres	1.238	41,01
Hombres	687	45,76
<b>Total general</b>	<b>1.925</b>	<b>42,71</b>

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

Lejos quedan los datos del comienzo, en 2019, con 219 solicitudes y 339 personas; o los datos del año pasado: 954 solicitudes y 1.439 personas. La renta promedio de las familias que residen en las viviendas de alquiler libre y reciben la ayuda programada es de 482€: poco más de 3€ más que en 2020.

**Tabla 21: Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. 2021**

Ingresos	Total	%	Renta promedio
< 1 SARA	587	44,8%	482,58 €
≥ 1 < 1,4 SARA	523	40,0%	478,62 €
≥ 1,4 < 1,7 SARA	199	15,2%	489,80 €
<b>Total general</b>	<b>1.309</b>	<b>100%</b>	<b>482,09€</b>

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 2021 se han recogido **2.796 solicitudes** en este programa: 226 más que en 2020 y 832 más que en 2019. Estas solicitudes se corresponden con personas jóvenes de prácticamente 28 años de media. Más del 62% de estas personas jóvenes solicitantes son mujeres. Y el ingreso anual promedio se sitúa en los 13.160 euros.

**Tabla 22: Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. 2021**

Sexo	N.º Solicitudes	Edad promedio	Ingresos promedio
Mujeres	1.746	27,82	12.716,43 €
Hombres	1.050	28,08	13.897,62 €
<b>Total general</b>	<b>2.796</b>	<b>27,92</b>	<b>13.160,01 €</b>

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

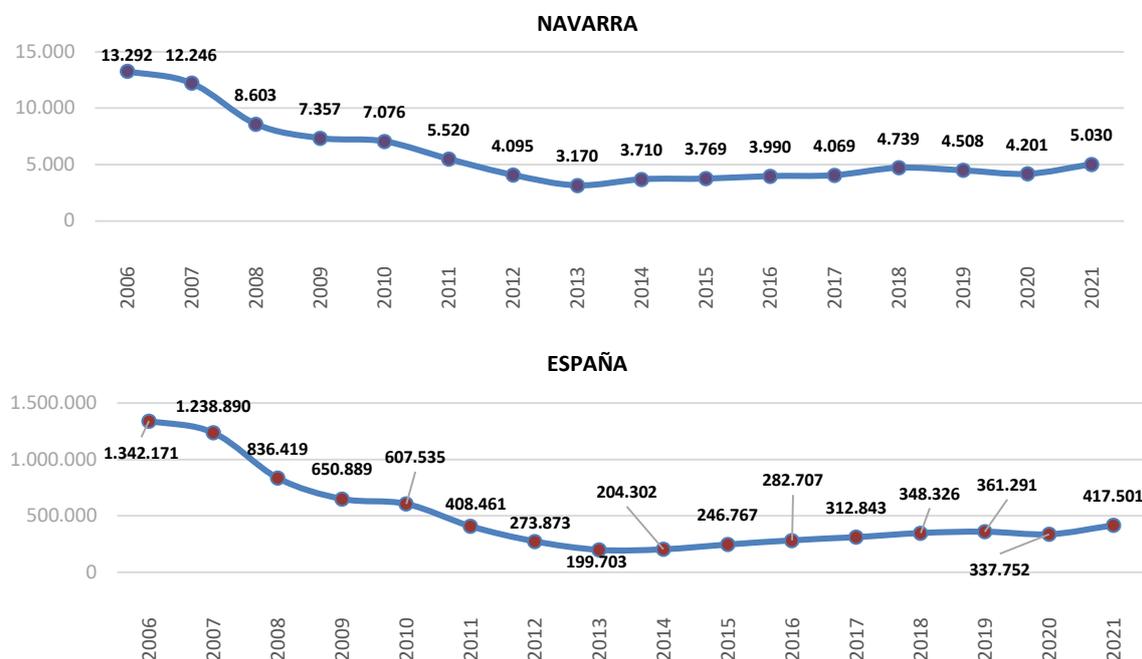
### 5.1.- EL MERCADO HIPOTECARIO EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

**Importante recuperación, en 2021, del número de las hipotecas constituidas, tanto en España como en Navarra. El importe medio de las hipotecas constituidas en Navarra mantiene su evolución positiva también en 2021.**

Durante el año 2021 se han constituido en Navarra 5.030 hipotecas sobre viviendas, 829 más que en 2020. En términos relativos este incremento supone casi una quinta parte más (19,7%) que las constituidas en 2020. De esta forma, este volumen de hipotecas constituidas en 2021 es el más alto desde 2011 (5.520 hipotecas sobre viviendas).

En efecto, desde 2013, cuando el número de hipotecas constituidas alcanzaba el dato más bajo de la serie con 3.170 hipotecas, se venía produciendo un paulatino incremento año a año que llegó alcanzar las 4.739 hipotecas en 2018. En 2019 se detuvo esta tendencia creciente con una caída de casi cinco puntos (-4,9%) y que se intensificó en 2020 (-6,8%) por el efecto del primer impacto de la crisis Covid-19 sobre el mercado de compraventa de viviendas. Las más de 5.000 hipotecas detectadas en 2021 parecen romper esa tendencia.

**Gráfico 43: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2006-2021**

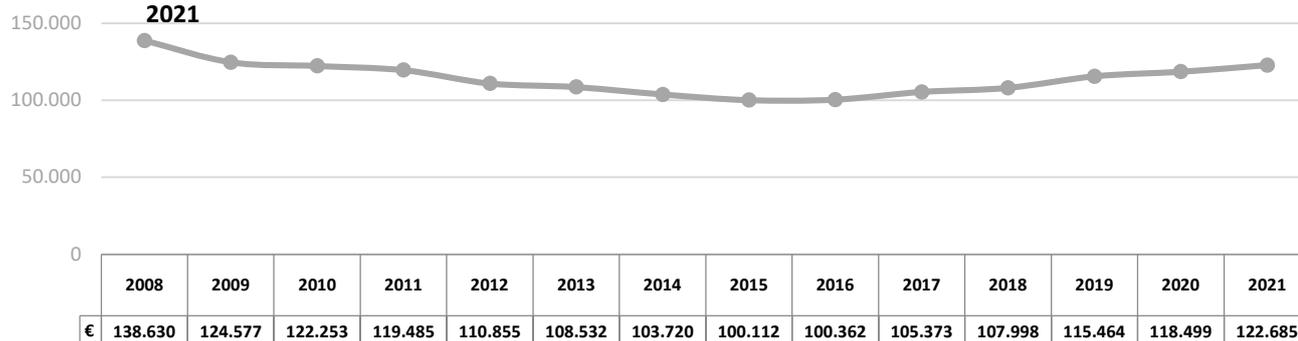


Fuente: INE.

Análogamente, en el Estado español con 417.501 hipotecas constituidas sobre viviendas, también se recuperan niveles detectados en 2011 (408.461 hipotecas), aunque todavía alejados de las de los primeros años de la serie, antes de los efectos de la crisis de finales de la primera década de este siglo.

El importe medio de las hipotecas firmadas en 2021 alcanza los 122.685 euros en 2021, casi 4.200€ más que en 2020, lo que supone un incremento de 3,5%. De esta manera, continúa el incremento del importe medio de las hipotecas firmadas cada año tal y como se viene observando desde 2016.

**Gráfico 44: Importe en euros de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2021**



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

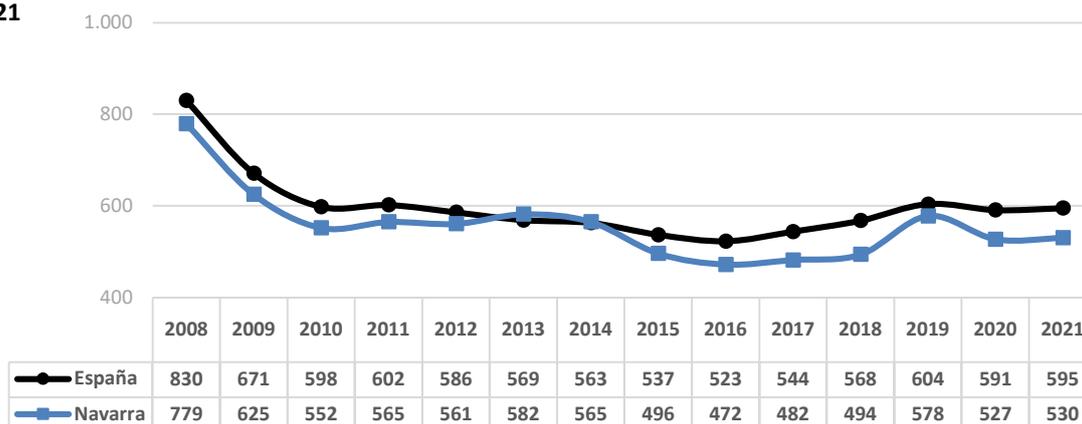
## 5.2.- EL ESFUERZO FINANCIERO DE LOS HOGARES NAVARROS PARA EL PAGO DE LAS HIPOTECAS

**La cuota media de las hipotecas constituidas en Navarra durante 2021 alcanza cierta estabilidad al crecer 0,6% respecto a la cuota de 2020. El incremento en el Estado español tampoco llega a un punto porcentual (0,7%).**

La cuota hipotecaria media en Navarra en 2021 es de 530 euros mensuales, 3 euros más que en 2020, con un incremento de apenas un 0,6%. En el conjunto del Estado, el incremento es de 4 euros mensuales (0,7%) entre 2020 (591 €/mes) y 2021 (595 €/mes).

De esta forma, esta cuota media frena la caída observada el año anterior y parece estabilizar su tendencia en 2021. Esta circunstancia puede venir explicada por lo reducido de los tipos de interés que aún se observaban en el cuarto trimestre de 2021. El tipo interanual de ese cuarto trimestre era del 1,99% en España. A 10 décimas por debajo (1,89%), se situaba el de la Comunidad Foral de Navarra; de hecho, es el cuarto más bajo del Estado tras los que se dan en el País Vasco (1,47%), la Comunidad de Madrid (1,87%) y Cantabria (1,88%).

**Gráfico 45: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2021**



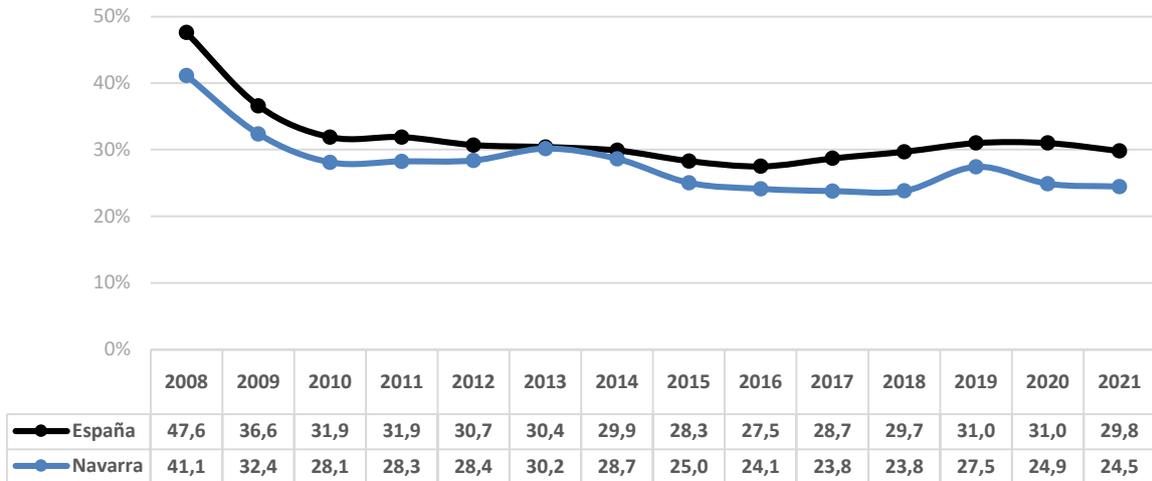
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

La cuota media en Navarra de los créditos hipotecarios firmados en 2021 resulta 65 euros inferior a la de los nuevos créditos hipotecarios del conjunto de España, un euro más que hace un año.

**La estabilidad de la cuota hipotecaria de los nuevos créditos en Navarra se traduce en una estabilidad en el esfuerzo financiero para el pago de la hipoteca, manteniéndose en torno al 25% del salario medio en 2021.**

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 24,5% en el año 2021: 4 décimas menos que en 2020 (24,9%), cayendo menos de dos puntos porcentuales (-1,6%) interanualmente.

**Gráfico 46: Evolución del porcentaje de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2008-2021**



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

Este esfuerzo medio que han tenido que realizar los hogares navarros para el pago de las hipotecas firmadas en 2021 resulta 5,3 puntos inferior a la media estatal. España alcanza, en 2021, el 29,8% de cuota hipotecaria sobre salario medio: 1,2 puntos porcentuales menos (-3,9% de bajada) que en los dos últimos años.

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

El **Consejo General del Poder Judicial** publica anualmente, entre otras cuestiones, información sobre 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 como se ha señalado 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 en sus hipotecas.

En las ediciones anteriores a 2020 de este informe, los datos parecían ofrecer ciertos atisbos de recuperación con mínimos observados incluso respecto a los años anteriores a 2008.

En 2020 estalla a nivel mundial la crisis sociosanitaria provocada por la Covid-19 que ha tenido indudable influencia sobre la sociedad en general. Es cierto que las ayudas institucionales, nacionales y supranacionales, han permitido paliar de alguna manera la presión que supone prácticamente paralizar la economía y la vida social durante tres meses de ese año 2020.

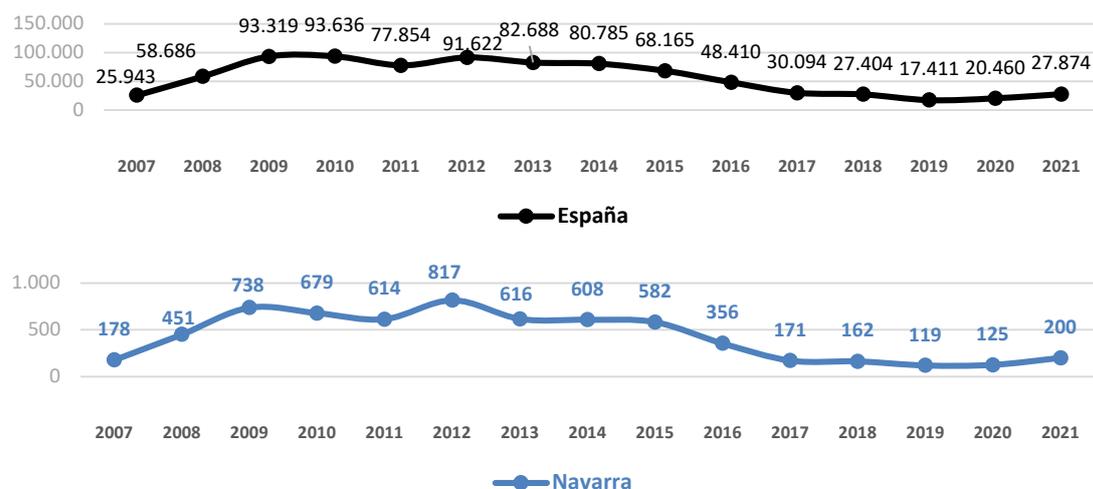
En cualquier caso, puede resultar interesante seguir analizando estos indicadores para observar los efectos de la citada crisis sociosanitaria e, incluso, los de las crisis más actuales como las tensiones inflacionistas (como no se recordaban en años) que se producen desde finales de 2021, o la desgracia bélica en Europa que ha comenzado en febrero de 2022.

***En 2021 sigue el ascenso, con más fuerza, de las ejecuciones hipotecarias que se volvía a producir en 2020 cuando se rompió el ritmo decreciente de años anteriores.***

Desde el año 2014 se había venido observando, en Navarra y en el conjunto del Estado, un cierto decrecimiento (año a año) en el número de ejecuciones hipotecarias que alcanzaba su mínimo en el año 2019: 119 en la Comunidad Foral y 20.460 en España.

El impacto de la pandemia Covid-19 ha supuesto que en 2020 esa tendencia cambiase y se observasen incrementos interanuales en Navarra (+5%) y, con mayor intensidad, en el Estado (+17,5%). En el año 2021 el incremento de estas ejecuciones hipotecarias es más significativo. Comparando con las ejecuciones de 2020, en Navarra el incremento anual en términos relativos es del 60%. En el conjunto de España este incremento es menos intenso (36%) aunque lo suficientemente elevado como para duplicar la tasa del año anterior. En todo caso, el número de ejecuciones queda lejos de los niveles alcanzados por el impacto de la Recesión de 2008.

**Gráfico 47: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2007-2021<sup>2</sup>**



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

**En Navarra, en el año 2021, los lanzamientos judiciales asociados a alquileres impagados crecen casi un 19% respecto a 2020. Los asociados a ejecuciones hipotecarias prácticamente se estancan: se contabiliza uno menos que en el año precedente.**

Los lanzamientos judiciales asociados a la *Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.)*, que principalmente se corresponden con alquileres impagados, vuelven a crecer en 2021 (18,9%) y se contabilizan 201 lanzamientos (32 más que en 2020) aunque aún están lejos de los 262 de 2019.

**Tabla 23: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2013-2021**

Lanzamientos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Por ejecución hipotecaria	98	144	191	167	154	97	57	36	35
Por L.A.U. (alquiler)	274	230	240	237	254	255	262	169	201
Otros lanzamientos	18	10	11	12	7	25	10	15	11
<b>Total</b>	<b>390</b>	<b>384</b>	<b>442</b>	<b>416</b>	<b>415</b>	<b>377</b>	<b>329</b>	<b>220</b>	<b>247</b>

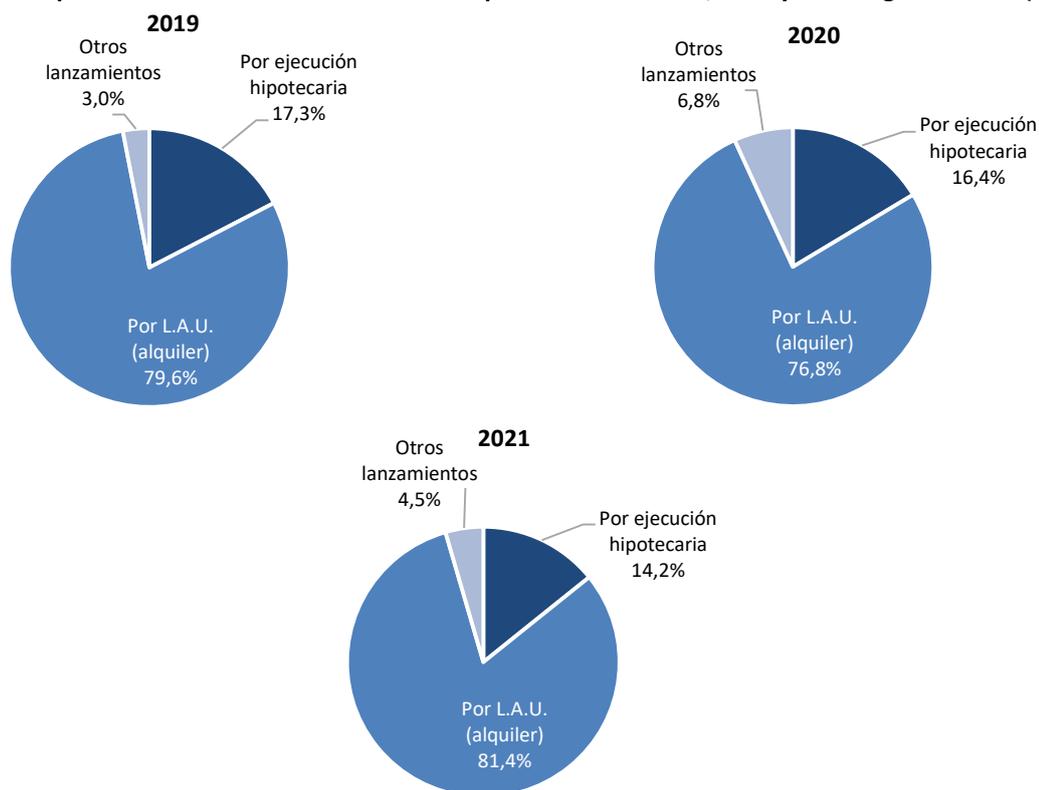
Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial.

Los lanzamientos asociados a ejecuciones hipotecarias ascienden a 35 en 2021 (uno menos que en 2020). Parece que se produce un cierto estancamiento en la tendencia decreciente observada desde 2015. En todo caso, es de destacar que en el difícil contexto socioeconómico creado por el impacto de la crisis de la Covid-19 no aumente el número de este tipo de lanzamientos y se mantenga muy por debajo de los niveles de años atrás.

Ambos tipos de lanzamientos judiciales constituyen, en 2021, casi el 96% de todos los lanzamientos en Navarra. Habitualmente, los mayoritarios son los asociados al alquiler. De hecho, en los tres últimos años se sitúan en el entorno del 80% del total.

<sup>2</sup> 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.

**Gráfico 48: Importancia relativa de los lanzamientos practicados en 2019, 2020 y 2021 según la causa (%)**



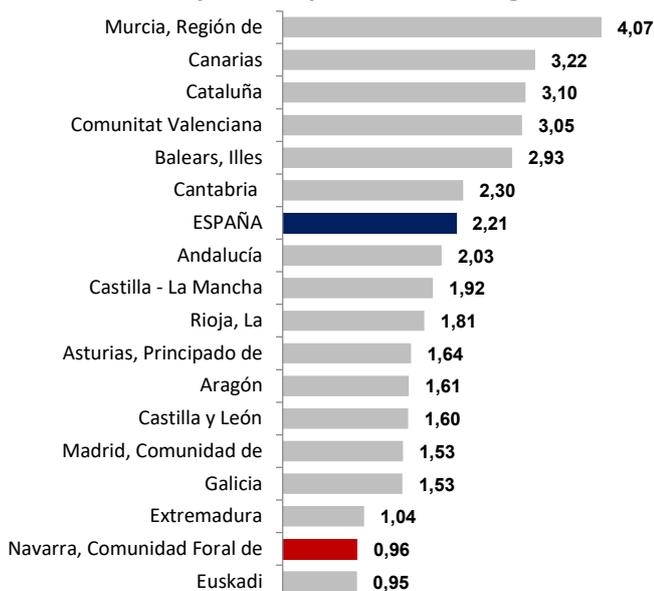
Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial.

***Desde la perspectiva de la incidencia comparada de los lanzamientos judiciales, Navarra es la segunda 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 elabora un indicador que pondera el número de lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares de cada zona geográfica a comparar.

En 2021, en la Comunidad Foral de Navarra, ese indicador es de 0,96 lanzamientos por cada 1.000 hogares; prácticamente en el mismo nivel que la Comunidad con menor tasa del Estado (Euskadi: 0,95). Ambas Comunidades, que son las únicas con un valor por debajo de 1 en este indicador, se sitúan muy distanciadas de la media estatal (2,21 lanzamientos por cada 1.000 hogares).

**Gráfico 49: Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2021. 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 el punto de vista de la vivienda, pueden ser las daciones en pago, las sentencias judiciales de arrendamientos urbanos y determinadas reclamaciones judiciales asociadas a las cláusulas suelo.

**En 2021, el número de daciones en pago en Navarra (17 daciones) es un 31% superior al dato de 2020; aunque sigue siendo uno de los más bajos de España.**

**Tabla 24: Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2018, 2019, 2020 y 2021**

Total	2018	2019	2019 s/ 2018	2020	2020 s/ 2019	2021	2021 s/ 2020
<b>España</b>	<b>6.620</b>	<b>5.863</b>	<b>-11,4%</b>	<b>4.022</b>	<b>-31,4%</b>	<b>3.363</b>	<b>-16,4%</b>
Andalucía	1.632	1.443	-11,6%	878	-39,2%	788	-10,3%
Aragón	113	97	-14,2%	81	-16,5%	65	-19,8%
Asturias, Principado de	27	60	122,2%	19	-68,3%	26	36,8%
Balears, Illes	100	57	-43,0%	41	-28,1%	60	46,3%
Canarias	299	273	-8,7%	264	-3,3%	361	36,7%
Cantabria	43	32	-25,6%	28	-12,5%	23	-17,9%
Castilla y León	220	283	28,6%	184	-35,0%	155	-15,8%
Castilla - La Mancha	242	184	-24,0%	155	-15,8%	122	-21,3%
Cataluña	1.596	1.240	-22,3%	704	-43,2%	523	-25,7%
Comunitat Valenciana	1.251	1.030	-17,7%	957	-7,1%	768	-19,7%
Extremadura	83	76	-8,4%	32	-57,9%	21	-34,4%
Galicia	108	105	-2,8%	67	-36,2%	53	-20,9%
Madrid, Comunidad de	484	376	-22,3%	179	-52,4%	201	12,3%
Murcia, Región de	290	479	65,2%	388	-19,0%	147	-62,1%
<b>Navarra, Comunidad Foral de</b>	<b>66</b>	<b>82</b>	<b>24,2%</b>	<b>13</b>	<b>-84,1%</b>	<b>17</b>	<b>30,8%</b>
Euskadi	55	36	-34,5%	23	-36,1%	29	26,1%
Rioja, La	11	10	-9,1%	9	-10,0%	4	-55,6%

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

En Navarra, las **daciones en pago** pasan de 13 a 17 entre 2020 y 2021 (30,8%). Aunque es una de las seis CCAA en las que se produce un incremento en su número respecto a 2020, se mantiene como la segunda Comunidad con menor número de daciones en pago del Estado: sólo La Rioja (4 daciones en pago) tiene menos que ella.

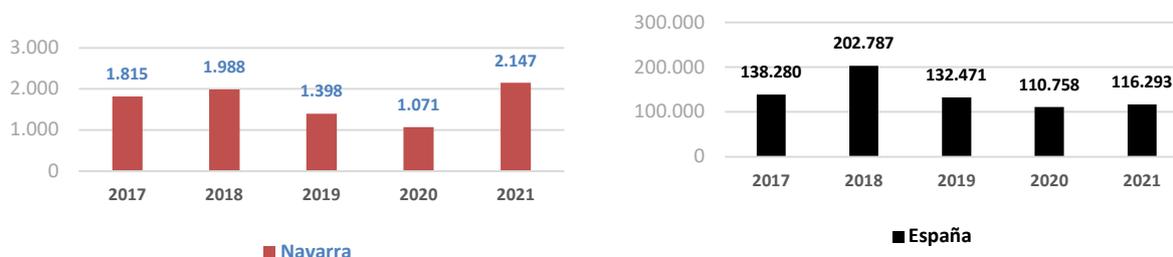
**Se duplican en 2021, en Navarra, las reclamaciones judiciales asociadas a las cláusulas suelo. En España estas acciones se incrementan un 5%.**

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 2021 el número de este tipo de reclamaciones en Navarra es de 2.147: duplica las 1.071 reclamaciones de 2020 ; rompe con la trayectoria descendente que se venía dando desde 2018 y se sitúa en el número más alto desde 2017.

En el Estado español también se produce un cierto incremento en 2021 en este número de acciones (5%), pero las 116.293 reclamaciones que se han recogido es la segunda cifra más baja desde 2017.

**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. 2017-2021**



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 2021 sigue incrementándose el presupuesto público destinado a financiar la actividad de rehabilitación protegida en Navarra (10,2%) llegando a superar los 28,6 millones de euros.**

El esfuerzo presupuestario del Gobierno de Navarra para financiar las actividades de rehabilitación mantiene en 2021 su tendencia alcista y supera los 28,6 millones de euros. Son casi 2,5 millones más que en 2020, lo que supone un incremento interanual del 10,2%.

**Tabla 25: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2021**

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
2021	1.298	5.307	82.633.374	78.943.534	28.633.201

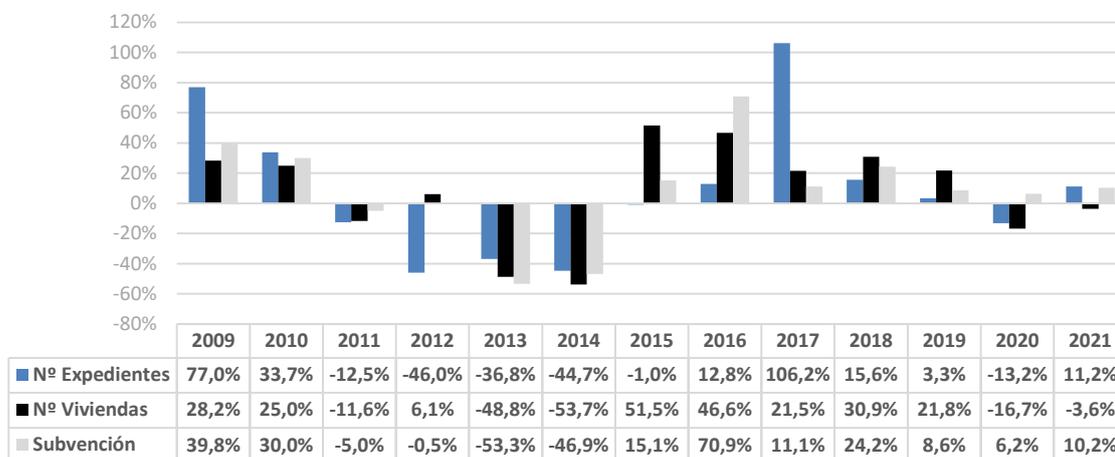
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En efecto, la tendencia alcista que se viene produciendo desde 2014 (cuando se registró la magnitud más reducida de la serie con apenas 8,3 millones), se refleja en que en 2021 se alcanza uno de los valores más altos desde 1995, acercándose a las cifras del trienio 2010-2012.

Esta inversión pública de 28,6 millones ha generado un presupuesto total inducido en torno a 82,6 millones de euros (un 10,2% más que en 2020: casi 8 millones), lo que supone un importante efecto multiplicador para la economía navarra.

El parque de viviendas rehabilitado con este presupuesto pierde 200 viviendas respecto al del año pasado (-3,6%) quedándose en las 5.300 viviendas (valor más próximo a 2018 que a 2019) aunque supone casi 3,5 veces más que el número de viviendas rehabilitado en 2014.

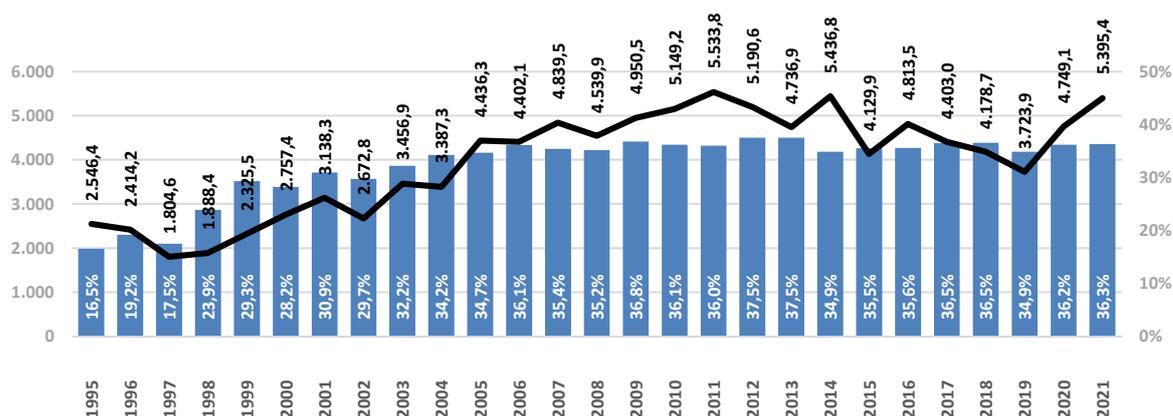
**Gráfico 51: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2021. Tasas de variación anual**



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

La subvención media por vivienda crece hasta los 5.395 euros, suponiendo un incremento de 646 euros por vivienda respecto a 2020 y 1.672 euros por vivienda respecto a 2019. De hecho, en 2021 se alcanza el tercer registro más alto de la serie, solo superado por la subvención media de 2011 (5.534 euros por vivienda) y la de 2014 (5.437 euros por vivienda). Se confirma de esta manera, la ruptura (que ya empezó en 2020) de la tendencia decreciente observada desde 2016.

**Gráfico 52: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2021**



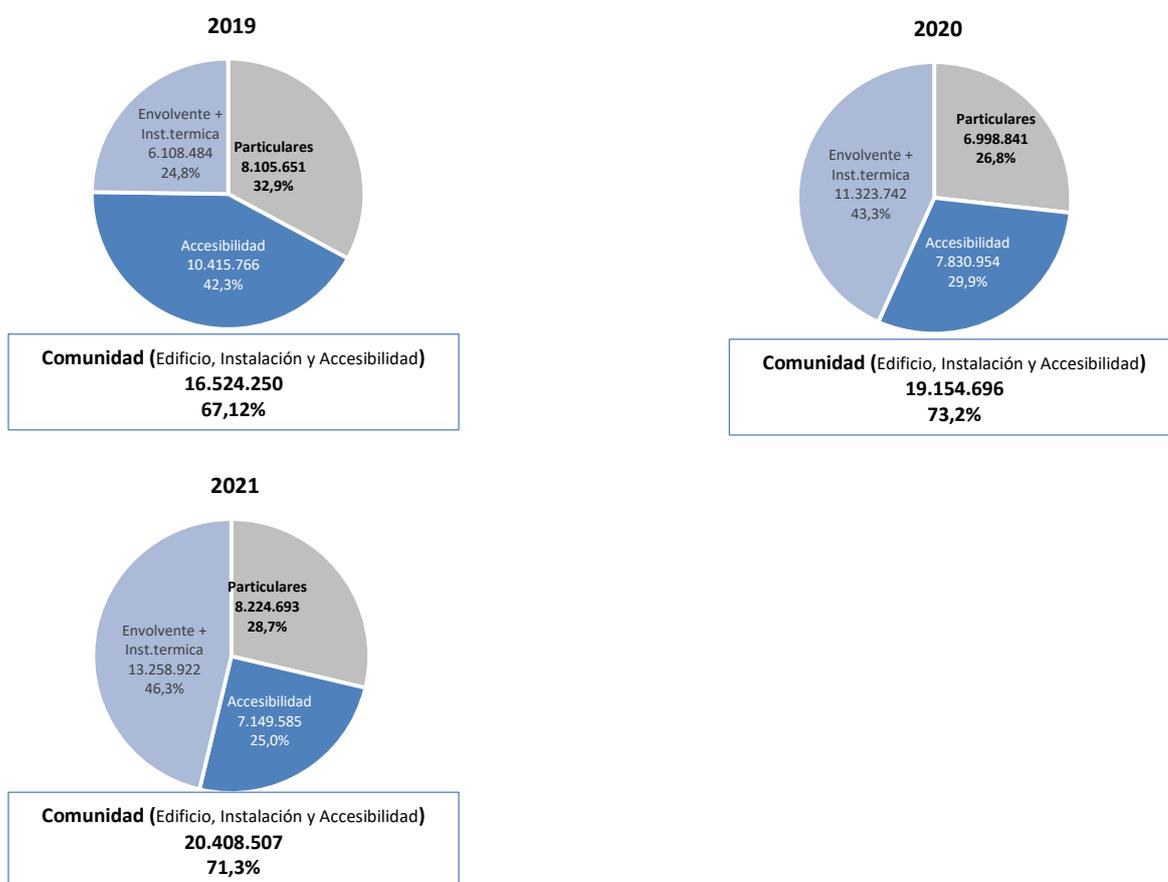
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

También crece, en comparación con los dos últimos años, el porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible (36,3% en 2021), aunque más suavemente: 0,1 puntos porcentuales respecto a 2020 y 1,4 puntos respecto a 2019.

**En 2021 sigue creciendo la financiación de las obras destinadas al edificio o instalaciones térmicas, acercándose cada vez más al 50% del total de la financiación.**

Como en 2020, en 2021 los tipos de obra que acaparan un mayor porcentaje de subvención son los que afectan al envolvente o instalaciones térmicas de los edificios con viviendas protegidas de Navarra; llegando a representar el 46% del total del presupuesto en 2021 (tres puntos porcentuales más que en 2020), con un importe que supera los 13,2 millones de euros. Importe que es del doble del presupuesto de 2019 (6,1 millones).

**Gráfico 53: Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación. 2019, 2020 y 2021**



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

Por su parte, el peso de las obras de accesibilidad van perdiendo paulatinamente importancia: suponían el 42% en 2019; apenas el 30% en 2020 y en 2021 son el 25% (perdiendo más de 3 millones desde 2019). No obstante, las subvenciones destinadas a sufragar las obras de rehabilitación de los **elementos comunes** suponen el 71% del total, con más de 20,4 millones de euros en 2021.

Las rehabilitaciones de particulares presentan cifras más estables en la evolución de estos tres últimos años. En 2021 supera los 8,2 millones de euros (29%), creciendo dos puntos respecto a 2020 (27%) y colocándose cuatro puntos por debajo del peso en 2019 (33%).

## **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 disponer, en determinados plazos, del preceptivo informe referido a su edificio. Así, quedó establecido 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.

De modo adicional, la Ley foral 28/2018 de 26 de diciembre sobre el 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)**

<b>Antigüedad del edificio (colectivos)</b>	<b>Plazo</b>
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
<b>Antigüedad del edificio (unifamiliares)</b>	<b>Plazo</b>
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

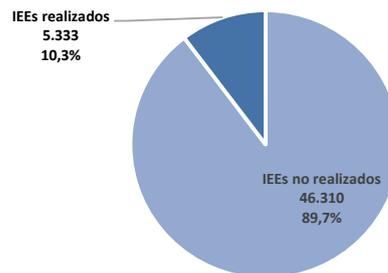
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

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

**En 2021 se han inspeccionado en la Comunidad Foral de Navarra el 10% de los edificios que deberían serlo por su antigüedad: 5.333 edificios.**

En el año 2021 se contabilizan en Navarra más de 51.600 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, el 10,3% lo han llevado a cabo: 5.333 edificios. Pero aún quedan más de 46.300 (89,7%) por cumplir con esa legalidad.

**Gráfico 54: Nivel de realización de los IEE obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2021**

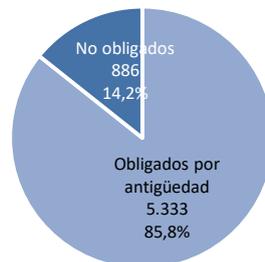


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

**El total de Informes de Evaluación de Edificios (IEE) realizados en Navarra en 2021 fueron 6.219 (886 en edificios no obligados por ley), con lo que siguen creciendo con intensidad los IEE en la Comunidad.**

Así es, en 2021 se contabilizan 6.219 IEE en Navarra. La gran mayoría de esos informes de evaluación (un 85,8%) se deben a la obligatoriedad de su ejecución por la propia antigüedad del edificio. Este dato, aunque se viene reproduciendo con pesos muy similares en los últimos años (83% en 2018 y 84,2% en 2019 y 84,1% en 2020), es sensiblemente superior en este 2021.

**Gráfico 55: IEE realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2021**

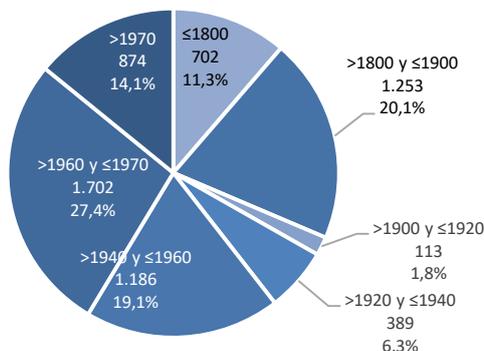


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Pero también hay que considerar el otro 14% de informes realizados (casi 900) 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.

Por todo ello, como es obvio, la gran mayoría de los edificios inspeccionados a 31 de diciembre de 2021 tiene una antigüedad notable. De hecho, la tercera parte de ellos (2.068 edificios) tienen 100 o más años de antigüedad. El 14% (874 edificios) han sido construidos después de 1970, 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 2021 (%V)**



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

Los 6.219 informe contabilizados en Navarra en 2021, suponen un 24% más que en 2020 y un 49% más que en 2019. Y casi duplican los contabilizados en 2018, año desde el que se observan crecimientos análogos (entre el 21% y el 25%).

**Gráfico 57: IEE realizados en Navarra 2018-2021**



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

**Casi el 93% de los edificios inspeccionados son declarados aptos.**

El 92,6% de los informes de evaluación declaran “*aptos*” a los edificios analizados. El 43,2%, sin deficiencias reseñables y el 49,5% con deficiencias leves. Estas cifras referidas a los edificios considerados como “*aptos*” (en sus dos acepciones) tienen niveles bastante similares a los registrados en años precedentes.

Por su parte, entre los edificios considerados como “*no aptos provisionalmente*” el porcentaje experimenta una bajada respecto años precedentes. Si en 2021 el 5,7% de informes han declarado no aptos provisionalmente a los edificios analizados, en 2020 ese porcentaje era del 6,9% y en 2019 del 8,1%.

El dato de “*no aptos*” por deficiencias graves o muy graves se sitúa por debajo del 2% en los dos últimos años (1,7% en 2020 y 1,6% en 2021).

**Tabla 27: Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2021**

Resultado Informe	TOTAL IEEs		OBLIGATORIOS		NO OBLIGATORIOS	
	N.º Informes	%	N.º Informes	%	N.º Informes	%
Apto	2.689	43,2%	2.274	42,6%	415	46,8%
Apto con deficiencias leves	3.075	49,4%	2.643	49,6%	432	48,8%
No apto provisionalmente	355	5,7%	325	6,1%	30	3,4%
No apto	100	1,6%	91	1,7%	9	1,0%
<b>Total</b>	<b>6.129</b>	<b>100%</b>	<b>5.333</b>	<b>100%</b>	<b>886</b>	<b>100%</b>

**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.

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

Entre los informes no obligatorios, en el 1% de los informes se declaran “no apto” a los edificios y poco más de un 3% “no aptos provisionalmente”.

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

Un análisis de las deficiencias detectadas en los 100 edificios clasificados como no aptos, determina que las principales son problemas de estructura (en 90 de esos 100 edificios), problemas en las cubiertas y azoteas (en 89 de los 100) o fachadas y medianerías (88 de 100). Por el contrario, problemas de cimentación solo se han detectado en 32 de esos edificios.

**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	21	9	2	<b>32</b>	<b>32,0%</b>
Estructura	7	48	35	<b>90</b>	<b>90,0%</b>
Fachadas y medianerías	20	48	20	<b>88</b>	<b>88,0%</b>
Cubiertas y Azoteas	19	55	15	<b>89</b>	<b>89,0%</b>
Instalaciones	14	41	14	<b>79</b>	<b>79,0%</b>

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 2022.

Como viene siendo habitual en las últimas ediciones, se incluye este capítulo de avance que tiene como objeto presentar, para algunos de los indicadores desarrollados a lo largo del documento, la última información disponible en el momento de su elaboración. Con ello se persigue dar respuesta a la necesidad de ofrecer una **imagen lo más actualizada** posible de la situación del mercado de la vivienda al comienzo de 2022.

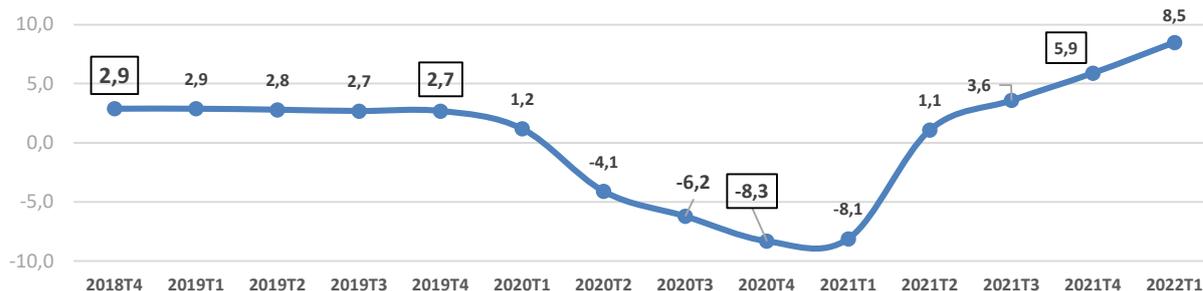
El uso de los *datos más actualizados posible* lleva a disponer, según las fuentes consultadas, de datos del primer trimestre del nuevo año (fuentes externas) o datos de los cinco primeros meses del año (datos del Servicio de Vivienda).

***A pesar del empeoramiento del contexto internacional y de las tensiones inflacionistas, en el primer trimestre de 2022, el PIB de Navarra sigue creciendo positivamente; tendencia alcista que comenzó en el segundo trimestre de 2021.***

La paulatina desaparición de los ERTE y, más recientemente, las tensiones en la cadena de suministros y el fuerte aumento de la inflación han generado un crecimiento moderado del desempleo en los últimos meses que, sin embargo, no se ve reflejado en la referida evolución del PIB. En todo caso, el impacto adicional de la crisis de la guerra en Ucrania en el desempleo se podrá medir en el segundo trimestre del año.

El dato del PIB del primer trimestre de 2022 en Navarra (tasa de variación interanual de 8,5%) indica que la economía navarra sigue creciendo positivamente y con mayor fuerza que en el trimestre precedente (2,6 puntos más que entonces). En el conjunto del Estado, el crecimiento del PIB (+8,3%) es ligeramente inferior al navarro.

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

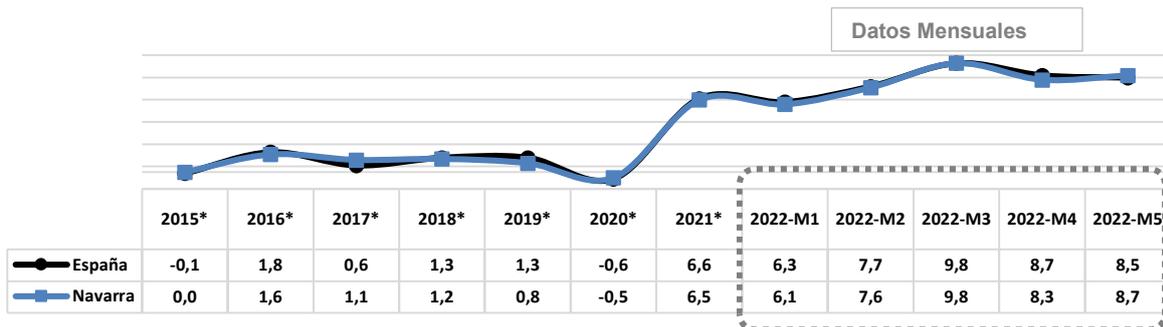


Fuente: Cuentas económicas trimestrales, Nastat.

**El Índice de Precios al Consumo (IPC) sigue, en los primeros meses de 2022, con su proyección al alza que se inició en la segunda mitad de 2021.**

La tasa de variación interanual del IPC en Navarra alcanzaba su máximo valor (en los últimos 20 años) en marzo de 2022 (9,8%). Tras los incrementos que se producían a finales de 2021, parecía que se contenía en enero pero, de nuevo crecía en los dos meses siguientes. El último dato de esta serie indica que en mayo de 2022 la tasa de variación del índice de precios respecto a mayo de 2021 es de 8,7% en Navarra y 8,5% en España.

**Gráfico 59: Tasas de variación del Índice de Precios de Consumo en Navarra y España. Base 2021. (% de Variación anual)**



(\*) Datos del mes de diciembre de cada año

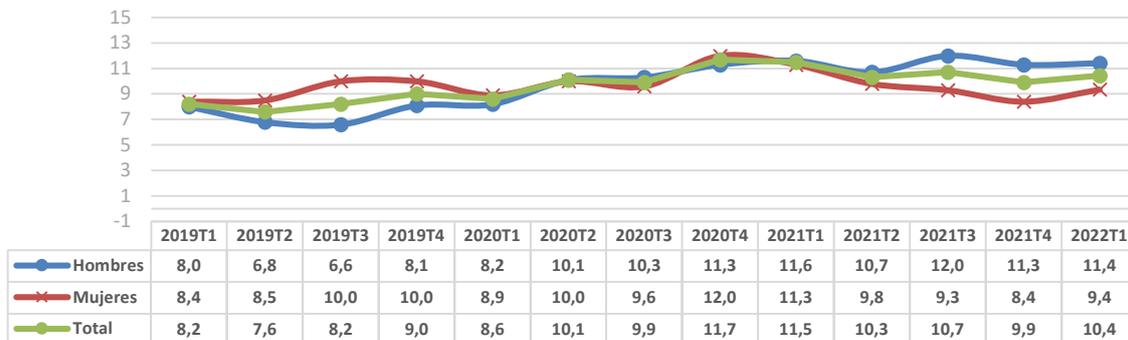
Fuente: INE.

**La tasa de paro crece medio punto respecto al último trimestre de 2021 y cerca de dos puntos en 24 meses.**

En el primer trimestre de 2022, el 10,4% de la población activa se encuentra desempleada. Esto supone 0,5 puntos más que en el cuarto trimestre de 2021 y cerca de dos puntos más que hace dos años; aunque refleja una mejoría de 1,1 puntos respecto a hace un año.

En cualquier caso, el nivel de desempleo en Navarra resulta claramente inferior a la media española (13,7% en el primer trimestre de 2022).

**Gráfico 60: Evolución trimestral de la tasa de paro de Navarra por sexo.**



Fuente: EPA. INE.

Desde el primer trimestre de 2022, el índice de paro de las mujeres navarras resulta inferior a la de los hombres, con un diferencial notable en los últimos meses. En todo caso, en el primer trimestre de 2022, la tasa de paro de las mujeres (9,4%) crece un punto; mientras que la tasa de paro de los hombres (11,4%) apenas lo hace una décima. No obstante, la tasa de paro de las mujeres navarras continúa presentando un diferencial favorable de dos puntos porcentuales.

Por tanto, parece que las referidas tensiones inflacionistas y la progresiva desaparición de los ERTE tras el impacto de la crisis de la Covid-19, han afectado más negativamente al paro registrado entre los hombres (se ha incrementado 3,2 puntos porcentuales en dos años) que al desempleo femenino (que ha crecido 5 décimas solamente).

**Comienza 2022, con el mayor nivel empleo en el sector de la construcción desde 2010<sup>3</sup>, tanto en el volumen de personas ocupadas (22,4 mil) como en su peso relativo sobre el total de personas ocupadas (7,8%).**

La población ocupada en el sector de la construcción crece en 4.000 personas en el primer trimestre de 2022, llegando a suponer el 7,8% del total de personas ocupadas en Navarra. Desde 2010 no se alcanzaban estos niveles de empleo tan elevados.

En España, el peso de la población ocupada del sector de la construcción respecto al total de la población ocupada es del 6,6%, lo que supone 1,2 puntos menos que en la Comunidad Foral.

**Gráfico 61: 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.

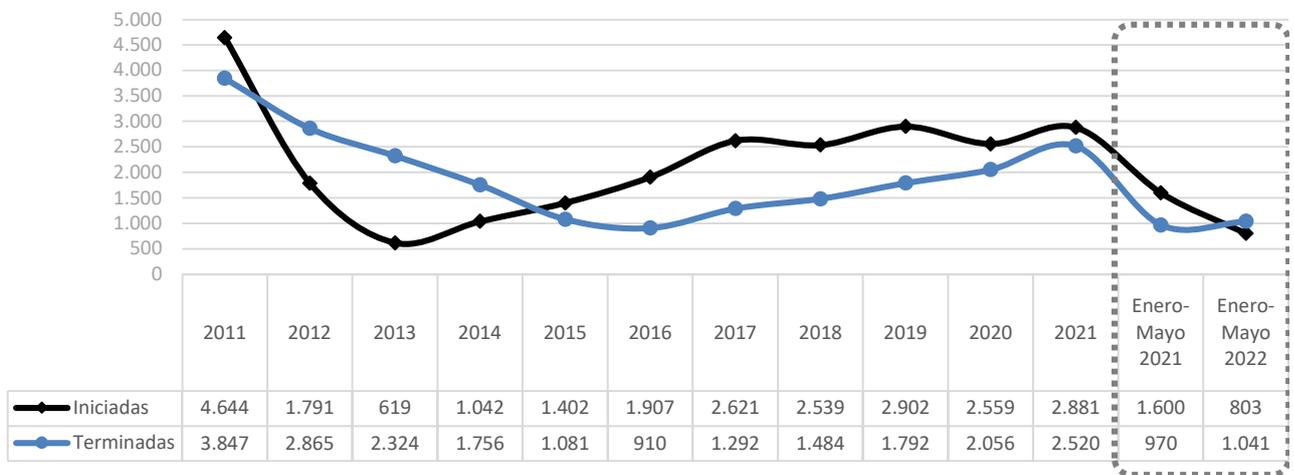
<sup>3</sup> Ver gráfico 7, en el primer capítulo.

**En los cinco primeros meses de 2022 se reducen notablemente las viviendas iniciadas en la Comunidad Foral y crecen ligeramente las viviendas terminadas.**

Entre enero y mayo de 2022 se **han iniciado en Navarra 803 viviendas**. Son prácticamente la mitad (-49,8%) de las que se iniciaban en los primeros cinco meses de 2021 (1.600 viviendas). De estas viviendas iniciadas en estos cinco primeros meses de 2022, el 87% (697 viviendas) son libres y el 13% son protegidas (106 viviendas).

La fuerte caída en la edificación de nuevas viviendas se reproduce en ambos tipos de viviendas: se inician 218 viviendas protegidas menos (-67,3%) y 579 viviendas libres menos (-45,4%), que hace un año.

**Gráfico 62: Viviendas iniciadas y terminadas en Navarra. (Último dato: enero-mayo 2022).**

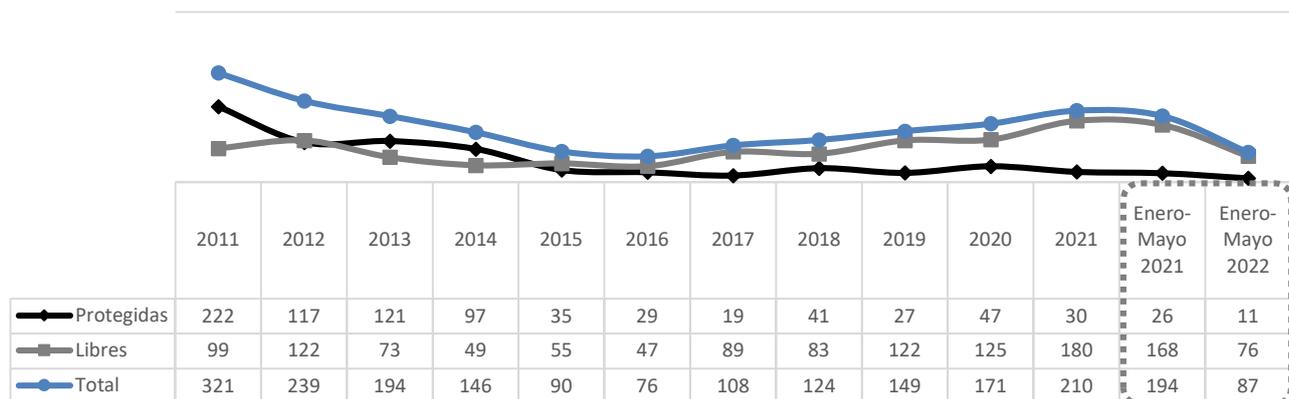


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En ese mismo periodo se **terminaron 1.041 viviendas** (126 protegidas y 915 libres), lo que supone un incremento de 71 viviendas (7,3%) respecto a las terminadas al inicio de 2021. El número de viviendas protegidas terminadas en 2022 (126 viviendas) es similar al que se producía en 2021 (130 viviendas). El incremento que se observa se produce de la mano de las viviendas libres terminadas ya que mientras que en 2021 se terminaban 840 viviendas en los cinco primeros meses del año, en 2022 ese número es de 915 (8,9%).

El **ritmo mensual** de viviendas terminadas en los primeros meses de 2022 cae en torno al 55% respecto al dato de enero a mayo de hace doce meses. Esta caída del ritmo mensual se reproduce en términos similares entre las viviendas protegidas (-57,7%) y las viviendas libres (54,8%).

Gráfico 63: Promedio mensual de viviendas terminadas por tipología. (Último dato: enero-mayo 2022).

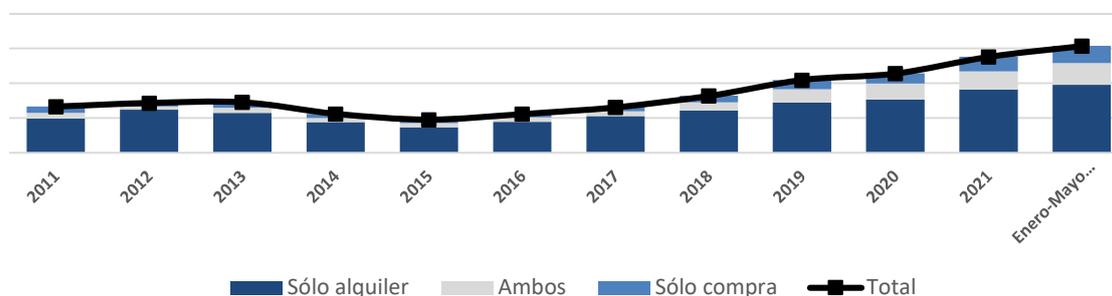


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

**La demanda de vivienda protegida crece, en los cinco primeros meses de 2022, hasta alcanzar niveles no vistos desde 2011. La demanda de vivienda en alquiler es claramente predominante.**

Las 15.358 solicitudes de vivienda protegida que se contabilizan en Navarra entre enero y mayo de 2022 alcanzan el mayor registro desde hace once años. Hasta tal punto, que esta cifra es un 11,3% superior al registro de todo 2021.

Gráfico 64: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. (Último dato: enero-mayo 2022).



	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
2021	9.081	2.611	2.112	13.804
Enero-mayo 2022	9.786	3.108	2.464	15.358
Porcentaje	63,7%	20,2%	16,0%	100%
Tasa de crecimiento respecto 2021	7,8%	19,0%	16,7%	11,3%

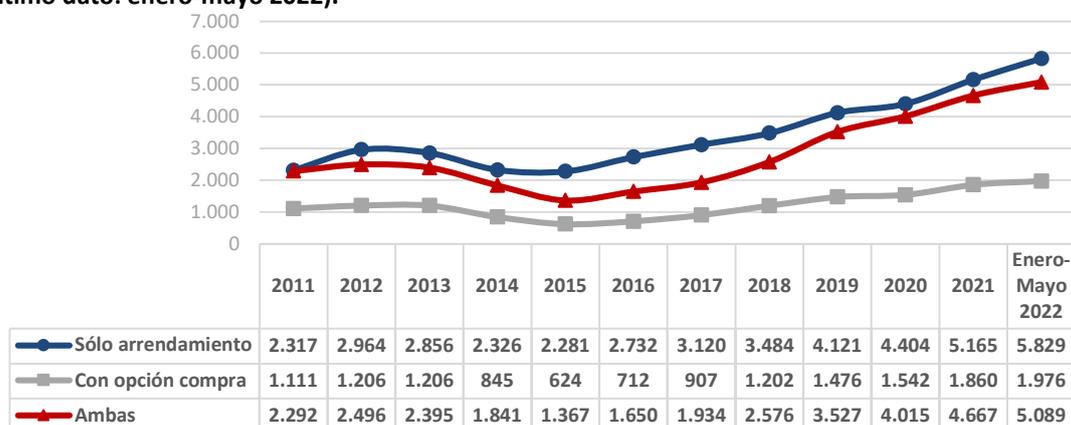
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Esta circunstancia se repite entre las distintas opciones de demanda de vivienda protegida. Así, la opción de sólo compra se incrementa casi 17 puntos; la opción sólo alquiler lo hace por debajo del 8%; siendo la opción ambas la que más se incrementa (19,0%).

En cualquier caso, la opción por el alquiler protegido destaca de forma muy considerable sobre la compra. Así, la opción sólo alquiler supone el 63,7% del total de solicitudes de las personas demandantes de vivienda protegida en Navarra, cuatro veces más que la opción por la compra (16,0%).

Si se consideran conjuntamente las solicitudes que demandan vivienda protegida sólo en alquiler (9.786 solicitudes) y las que lo hacen indistintamente con la compra (3.108 solicitudes), la demanda total de alquiler protegido se puede cifrar en **12.894 solicitudes**.

**Gráfico 65: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. (Último dato: enero-mayo 2022).**



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

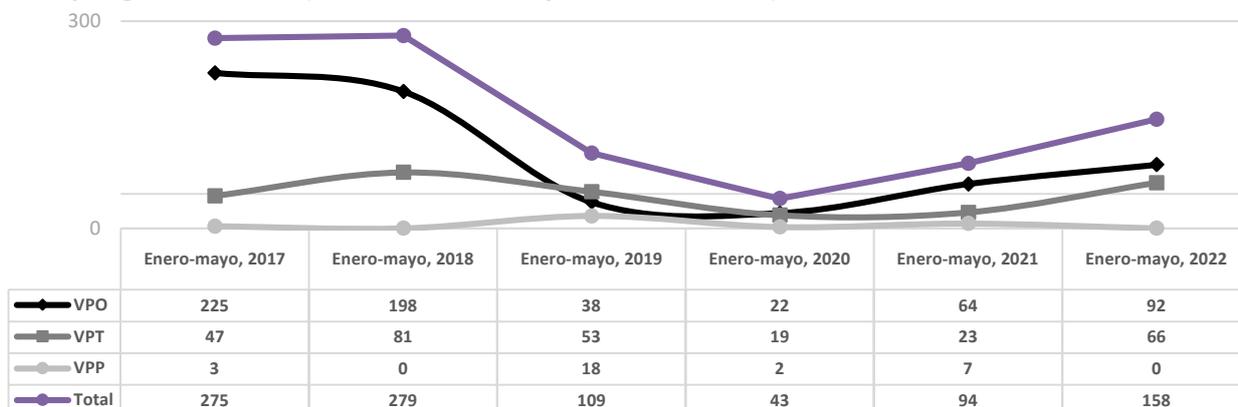
Dentro de este tipo de demanda, las solicitudes que únicamente optan por el *arrendamiento* son 5.829. La *opción a compra* es la que se demanda con menor intensidad (1.976 viviendas), mientras que la opción *ambas* (5.089 viviendas) se acerca a la opción por el arrendamiento en exclusiva.

**Los visados de vivienda protegida nueva siguen creciendo con fuerza en los primeros meses de 2022.**

De enero a mayo de 2022 se firman **158 visados de compraventa** de vivienda protegida nueva; un 68,1% más de los que se firmaron en los cinco primeros meses de 2021 (94 visados), superando incluso los que se contabilizaban a 1 de junio de 2019 (109 visados).

Este crecimiento de la actividad se sustenta en el incremento de visados entre las VPO (+43,8% respecto a los mismos meses de 2021) y entre las VPT (casi triplican las de 2021).

**Gráfico 66: 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 es, de enero a mayo de 2022, de 10.132 euros. Esta cifra supone una caída del 13,4% respecto al importe medio del mismo periodo de 2021, aunque se sigue manteniendo como el segundo registro más alto de los últimos 6 años (en esos cinco primeros meses del año).

**Gráfico 67: 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).**

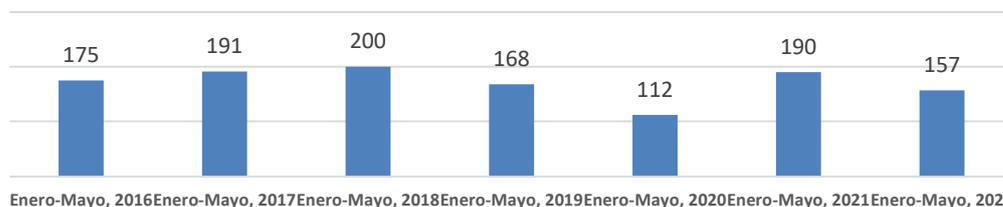


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

***Las compraventas de vivienda protegida usada en Navarra pierden ritmo en los primeros meses de 2022.***

En los primeros meses de 2022, las operaciones de compraventas de vivienda protegida usada son 157. Es la segunda cifra más baja desde 2016 (en los cinco primeros meses), solo superando las 112 operaciones de los primeros meses de 2020.

**Gráfico 68: 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.

**En los tres primeros meses de 2022 caen las compraventas de viviendas en Navarra 13 puntos porcentuales respecto al último trimestre de 2021. No obstante, es el mejor comienzo de año de los últimos cinco.**

En el primer trimestre de 2022 se han contabilizado (son datos provisionales) 1.924 compraventas de viviendas en Navarra. Este volumen de transacciones es muy considerable. Aunque resulta un 13% menor que el registrado en el cuarto trimestre del año 2021 (2.211 compraventas de viviendas), supera al volumen de transacciones registrado en los primeros trimestres de los últimos años: un 22,2% más que en el primer trimestre de 2018, un 27,0% más que el de 2019, un 31,9% más que el primer trimestre de 2020 y casi un punto porcentual (0,8%) más que el primer trimestre de 2021.

La comparación de estos datos provisionales de 2022 con el último trimestre de 2021 refleja sendas reducciones en las dos tipologías de vivienda del mercado libre: un 22,0% en el caso de las viviendas nuevas y un 12,2% en el de las usadas. En cambio, se aprecia un incremento del 14,2% entre las transacciones de vivienda protegida.

**Gráfico 69: Evolución trimestral de las transacciones Inmobiliarias en Navarra**



	Vivienda Libre de 2ª Mano	Vivienda Libre Nueva	Vivienda Protegida	Total
<b>2018 T4</b>	1.325	340	97	<b>1.762</b>
<b>2019 T1</b>	1.286	173	56	<b>1.515</b>
<b>2019 T2</b>	1.408	251	56	<b>1.715</b>
<b>2019 T3</b>	1.021	281	107	<b>1.409</b>
<b>2019 T4</b>	1.369	409	104	<b>1.882</b>
<b>2020 T1</b>	1.188	189	82	<b>1.459</b>
<b>2020 T2</b>	848	285	137	<b>1.270</b>
<b>2020 T3</b>	1.268	188	73	<b>1.529</b>
<b>2020 T4</b>	1.514	489	103	<b>2.106</b>
<b>2021 T1</b>	1.457	291	160	<b>1.908</b>
<b>2021 T2</b>	1.564	491	50	<b>2.105</b>
<b>2021 T3</b>	1.391	321	89	<b>1.801</b>
<b>2021 T4</b>	1.586	505	120	<b>2.211</b>
<b>2022 T1(*)</b>	1.393	394	137	<b>1.924</b>

(\*) Datos Provisionales

Fuente: Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Fomento. Gobierno de España

Por su parte, la mejora comparada con el dato del primer trimestre de 2021 se sustenta en la vivienda nueva libre cuyas compraventas crecen un 35,54%: desde 291 viviendas en el primer trimestre de 2021 a 394 viviendas en el primer trimestre de 2022. Sin embargo, las compraventas de vivienda libre usada se reducen (-4,4%) así como las de vivienda protegida (14,4%).

**El precio de las viviendas libres en Navarra (nuevas y usadas) incrementa el ritmo de crecimiento en el primer trimestre del año 2022.**

El **Índice de Precios** de las viviendas libres (nuevas y usadas) en Navarra presentan, en los últimos seis trimestres observados, crecimientos constantes con mayor o menor intensidad.

**Gráfico 70: Índice de precios de las viviendas libres nuevas y usadas en Navarra. Últimos trimestres**

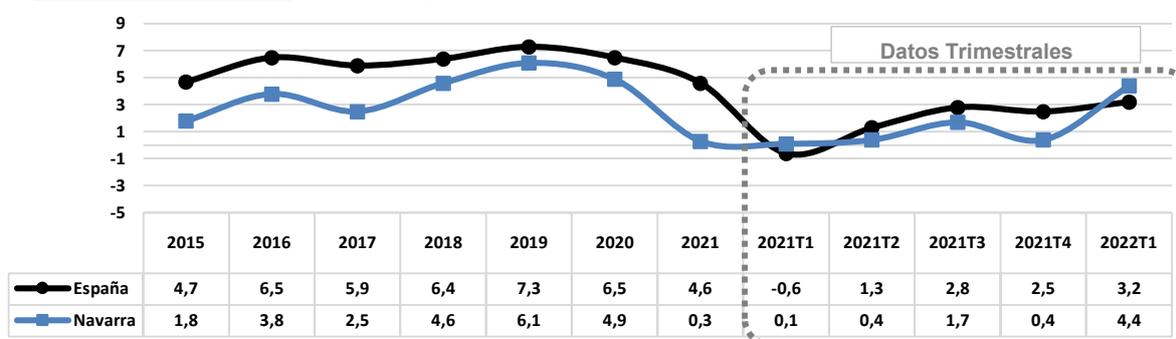


Fuente: INE.

El índice del precio de la vivienda de segunda mano, que había perdido el valor de 110 en el tercer y cuarto trimestre de 2020, lo recupera en el primer trimestre de 2021 (111 puntos) y sigue creciendo hasta los 120 puntos del primer trimestre de 2022. El índice del precio de la vivienda nueva libre, que a finales de 2021 se situaba en torno a los 125 puntos, alcanza los 131 puntos en el primer trimestre del nuevo año. Ambos indicadores alcanzan el máximo de su serie es este primer trimestre de 2022.

En términos de tasas de variación, el primer trimestre de 2022 refleja una tasa de crecimiento en el índice del precio de la **vivienda nueva libre** en Navarra de casi 4,4 puntos porcentuales en los últimos doce meses. Se trata de un crecimiento importante habida cuenta de la evolución trimestral a lo largo de 2021 que, salvo en el tercer trimestre, reportaba un cierto estancamiento en este indicador. En España el crecimiento del precio de la vivienda libre es menos intenso (3,2% interanual) en este primer trimestre de 2022.

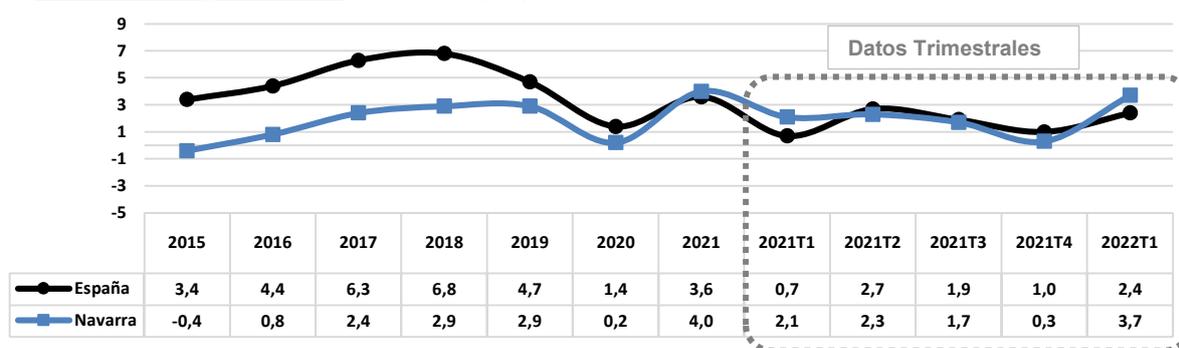
**Gráfico 71: Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas nuevas libres en Navarra y España**



Fuente: INE.

El índice de precio de la **vivienda libre de segunda mano** en Navarra también crece significativamente (3,7% interanual) en el primer trimestre de 2022, tras unos trimestres en los que el ritmo de incremento era más moderado. En este caso, también la tasa de crecimiento supera a la media estatal (+2,4%).

**Gráfico 72: 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.

**Se aprecia una tendencia a la estabilización de la renta por metro cuadrado del precio de la oferta de alquiler en Navarra y a una ligera caída de ese indicador en la capital.**

La información sobre la situación de la oferta en el **mercado de alquiler en Navarra** que proporciona el portal inmobiliario Idealista, indica que en mayo de 2022, el precio medio por metro cuadrado en Navarra de las viviendas en **oferta de alquiler** (9,2€/m<sup>2</sup>) es algo superior al observado al final del año 2021 (crece un 1,1%). Si bien, es cierto que en los cuatro primeros meses del año 2022 se había mantenido constante el dato de diciembre de 2021 (9,1€/m<sup>2</sup>). Parece estabilizarse, por tanto, este indicador en estos primeros meses tras la subida de casi 5 puntos porcentuales (+4,6%) que se reflejaba a lo largo de 2021.

Por el contrario, en Pamplona en estos primeros meses del año 2022, la tendencia del precio medio del alquiler de la vivienda en oferta cae un 2%, al pasar de 9,9€/m<sup>2</sup> en diciembre de 2021 a 9,7€/m<sup>2</sup> en mayo de 2022.

**Tabla 29: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2019 y mayo 2022**

	Diciembre, 2019	% Variación Anual 2019	Diciembre, 2020	% Variación Anual 2020	Diciembre, 2021	% Variación Anual 2021	Enero, 2022	Febrero, 2022	Marzo, 2022	Abril, 2022	Mayo, 2022	% Variación Mayo 2022-Diciembre 2021
<b>Pamplona</b>	9,4	+10,7%	9,4	0,0%	9,9	+5,3%	9,8	9,7	9,6	9,7	9,7	-2,0%
<b>Navarra</b>	8,5	+10,6%	8,7	+2,4%	9,1	+4,6%	9,1	9,1	9,1	9,1	9,2	+1,1%
<b>España</b>	10,9	+4,8%	11,1	+1,8%	10,6	-4,5%	10,6	10,7	10,8	10,9	11,0	+3,8%

Fuente: Idealista y elaboración propia.

En cualquier caso, como viene siendo habitual, el precio del alquiler (en oferta) en Navarra y su capital se sigue manteniendo muy por debajo del de España (11,0€/m<sup>2</sup> en mayo de 2022), sobre todo tras su incremento paulatino en los cinco primeros meses del año (crece un 3,8% respecto al precio de diciembre de 2021).

**Los programas DAVID y EMANZIPA siguen aumentando su cobertura a las personas y familias que residen en alquiler.**

Los programas EMANZIPA y DAVID que promueve el Gobierno de Navarra para ayudar al acceso a la vivienda en alquiler a determinadas personas o familias, ofrecen otra perspectiva sobre la situación de la vivienda en alquiler en la Comunidad Foral.

A 1 de junio de 2022 se han recogido 3.232 solicitudes de unidades familiares del programa DAVID y 8.852 solicitudes de personas del programa EMANZIPA. De ellas, se han aprobado/renovado (o están pendientes) 1.746 (54,0%) y 2.729 (30,8%), respectivamente.

En estos primeros meses de 2022 se han aprobado/renovado en el programa EMANZIPA un número similar a las que se aprobaron en todo el año 2021 (2.796 solicitudes). Y en el caso del programa DAVID, las solicitudes aprobadas de enero a mayo en 2022 son 1,3 veces más que las aprobadas en todo el año pasado (1.309 solicitudes).

**Gráfico 73: Solicitudes de presentadas en los primeros cinco meses de 2022 de los programas EMANZIPA (individuales) y DAVID (unidad familiar) de ayuda al acceso al alquiler**

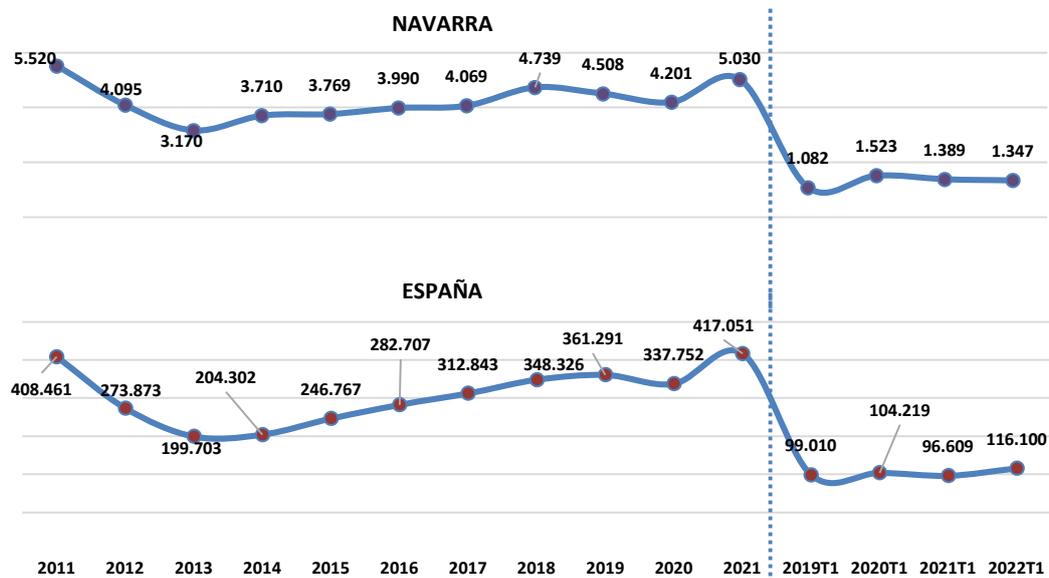


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

**En Navarra, en el primer trimestre de 2022, sigue la caída en el número de hipotecas sobre viviendas mientras que continua la tendencia alcista de su importe medio. La cuota hipotecaria y el esfuerzo financiero se estabilizan.**

En el primer trimestre de 2022 en Navarra se han constituido 1.347 hipotecas sobre viviendas. Son 42 viviendas menos (-3,0%) que las constituidas de enero a marzo de 2021. Aunque la caída es ligera, parece seguir la tendencia a la baja en los primeros trimestres del año, en la constitución de estas hipotecas.

**Gráfico 74: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2011-2021 y primer trimestre de 2019, 2020, 2021 y 2022**



Fuente: INE.

Por su parte, el mercado hipotecario español experimenta un importante incremento en el número de hipotecas sobre viviendas en la comparativa de los primeros trimestres del año. Las 116.100 hipotecas sobre viviendas constituidas en el primer trimestre de 2022 suponen casi 19.500 hipotecas más (20,2%) que las del primer trimestre de 2021. Es el mayor número registrado en los primeros trimestres de los últimos cuatro años.

Sin embargo, el importe medio de las hipotecas constituidas en Navarra crece en el primer trimestre de 2022. Los casi 126 mil euros de media (125.966 euros) registrados de enero a marzo de 2022 son casi 3,3 mil euros más que la media del año 2021. Sigue, por tanto, el crecimiento en este indicador observado desde 2016.

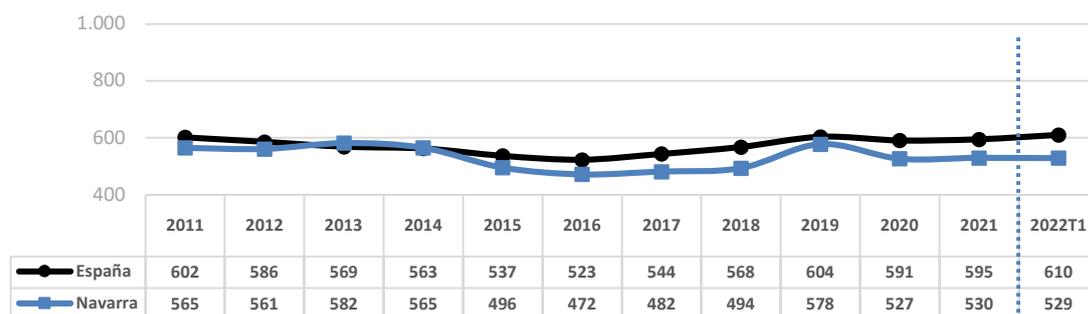
**Tabla 30: Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2011-2021 y primer trimestre 2022**

	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
2021	122.685
2022T1	125.966

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

La cuota media de las hipotecas constituidas en Navarra en los tres primeros meses de 2022 se sitúa en 529 euros mensuales. Apenas un euro menos que la media de todo el año 2021. En cambio, en España (610 euros/mes), esa cuota se incrementa en 15 euros/mes si se compara con la media del año 2021 (595 euros al mes). De este modo, la diferencia entre las cuotas hipotecarias de España y Navarra, en este primer trimestre de 2022 (81 euros/mes), es la mayor de las observadas en los últimos 11 años.

**Gráfico 75: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2011-2021 y primer trimestre 2022**

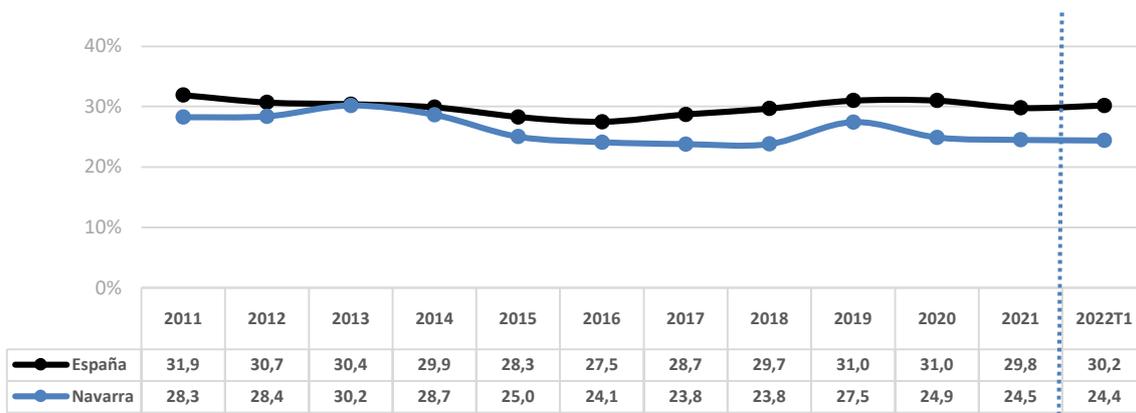


Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

Este crecimiento coincide con un repunte en el Euribor que supondrá un aumento de la carga de intereses en la cuota de las hipotecas constituidas en los últimos años, tras años en los que se ha mantenido en niveles cercanos a cero.

El esfuerzo financiero para hacer frente a estas hipotecas constituidas se estabiliza, en los tres primeros meses de 2022, en un 24,4% (una décima menos que la media de 2021) del salario medio en la Comunidad Foral. Se mantiene el diferencial, en este caso favorable a Navarra, respecto al Estado (30,2%) de casi 6 puntos porcentuales.

**Gráfico 76: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2011-2021 y primer trimestre de 2022 (%)**



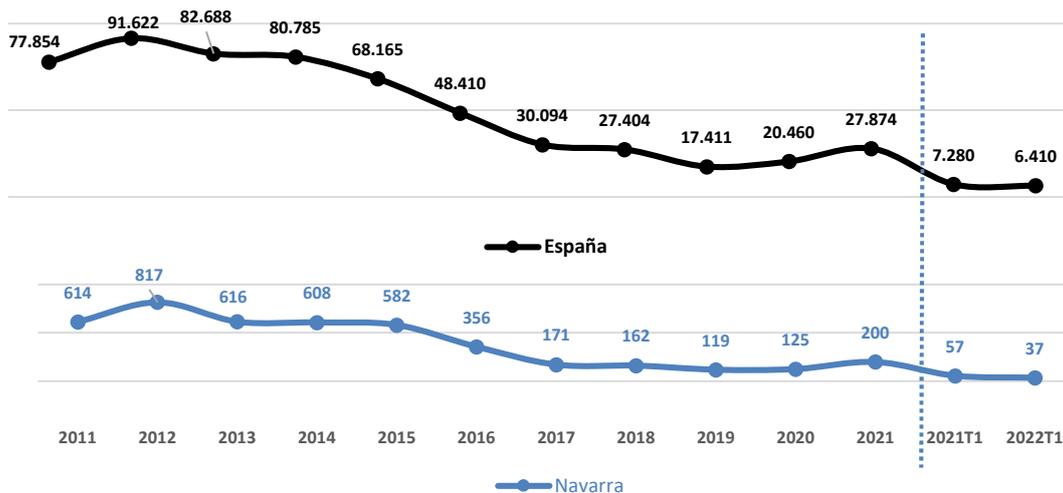
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria.

**En el primer trimestre de 2022, en Navarra, aunque caen las ejecuciones hipotecarias, crecen los lanzamientos judiciales asociados a ellas. Los lanzamientos relacionados con el alquiler se reducen.**

Las **ejecuciones hipotecarias**, entendidas como los procedimientos ejecutivos que ordenan la venta de los inmuebles por impago de hipotecas, presentadas en los tribunales competentes en Navarra son, en el primer trimestre de 2022 (37 ejecuciones), un 35% menos que las que se daban justo un año antes (57 ejecuciones).

Esta caída en este tipo de procedimientos se observa también en el conjunto del Estado, aunque en España no es tan pronunciada en términos relativos (-12,0%): pasa de 7.280 ejecuciones en el primer trimestre de 2021 a 6.410 ejecuciones en el primer trimestre de 2022.

**Gráfico 77: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2011-2021 y primeros trimestres de 2021 y 2022**



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

Los **lanzamientos judiciales** (actos materiales de ejecución forzosa de desahucio o desalojo) asociados a las ejecuciones hipotecarias se cuantifican en 14 en los tres primeros meses del año en Navarra. Son más del doble de los cuantificados en los tres primeros meses de 2021 (6 lanzamientos) y suponen el 40% del total de los lanzamientos judiciales por ejecución hipotecaria de todo el año 2021 (35 lanzamientos). Por el contrario, los lanzamientos asociados a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) caen un 16,7% en la comparativa de los tres primeros meses de 2021 y 2022.

Tabla 31: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2015-2021 y primeros trimestres de 2021 y 2022

Lanzamientos	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021T1	2022T1
Por ejecución hipotecaria	191	167	154	97	57	36	35	6	14
Por L.A.U. (alquiler)	240	237	254	255	262	169	201	60	50
Otros lanzamientos	11	12	7	25	10	15	11	2	4
<b>Total</b>	<b>442</b>	<b>416</b>	<b>415</b>	<b>377</b>	<b>329</b>	<b>220</b>	<b>247</b>	<b>68</b>	<b>68</b>

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

### La rehabilitación protegida se reduce en los cinco primeros meses de 2022.

En los cinco primeros meses de 2022 el parque de viviendas vinculadas a los 558 expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente es de 1.823 viviendas. El presupuesto destinado a subvenciones se sitúa por debajo de los 8,5 millones de euros.

En comparación con los datos recogidos a lo largo del año 2021, los datos de estos cinco primeros meses de 2022 representan el 43,0% de los expedientes, el 34,4 % de viviendas y el 29,6% de la subvención, **de todo el año 2021**.

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
Enero-mayo, 2022	558	1.823	25.867.181,15	24.351.954,06	8.487.024,10

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

Aunque el número de expedientes calificados entre enero y mayo de 2022 es superior (6,1%) al de los primeros meses de 2021, el número de **viviendas vinculadas** a ellos confirma la tendencia descendente que se viene detectando desde 2020. Las 1.823 viviendas de la primera parte de 2022 son casi 500 viviendas menos que las de los mismos meses de 2021 (-21,2%), y 1.222 viviendas menos que, en esos meses, en 2020.

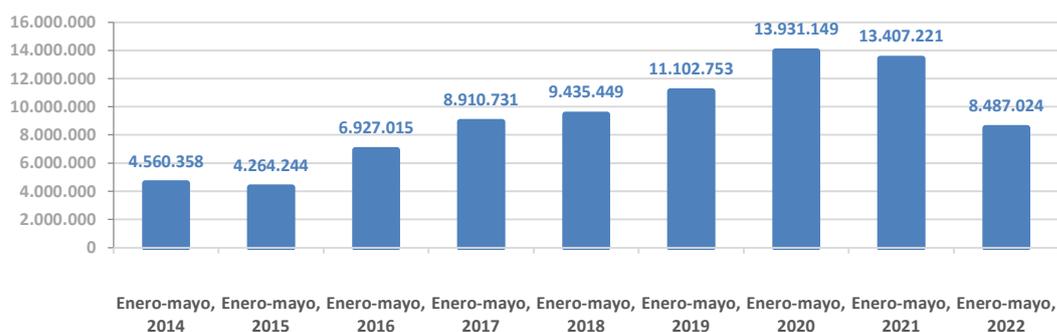
Gráfico 78: Viviendas vinculadas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año



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

También decrece (y en esta ocasión más significativamente) el volumen de subvenciones concedidas respecto a los primeros meses de 2021 (-36,7%), perdiendo casi 5 millones de euros en el último año.

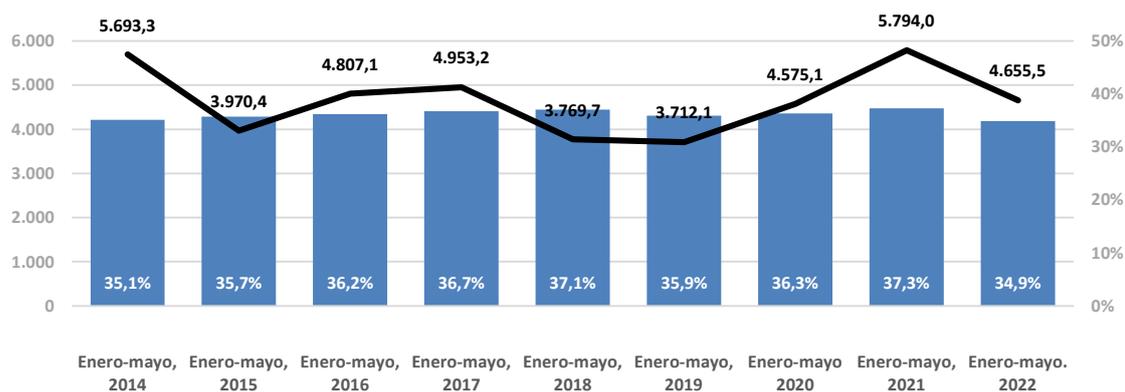
**Gráfico 79: Subvenciones concedidas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año**



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

De hecho, en los primeros cinco meses de 2022, la subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra se sitúa en torno a los 4.655 euros, perdiendo más de 1.100 euros por vivienda (-19,6%) que el dato de los primeros meses de 2020 (5.794 euros por vivienda) cuando se alcanzaba el mayor valor en esos cinco primeros meses de cada año, desde 2014.

**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 ejercicio 2021 ha sido el escenario de una fuerte recuperación de la actividad económica (+5,9%).***

La actividad económica ha crecido un 5,9% en 2021 en Navarra, la mayor tasa de incremento desde hace décadas. Sin embargo, todavía no se ha recuperado el volumen de producción previo a la pandemia tras el impacto sin precedentes de la crisis de la Covid-19 en 2020 (- 8,3%).

La actividad industrial y terciaria han crecido por encima del 6% en 2021, impulsando al conjunto de la economía. El sector de la construcción ha crecido un 4,6%, por debajo de la media de la economía navarra, de forma coherente con su menor caída en 2020 (-7,6%).

Sin embargo, la tasa de paro ha crecido ligeramente hasta el 10,6% en 2021, cinco décimas más por encima de 2020. Aun así, este aparente empeoramiento del mercado de trabajo no es real. En 2021 los ERTE han reducido notablemente su cobertura hasta niveles mínimos, de forma que la tasa de paro en este año ofrece un retrato mucho más fiel de la situación del mercado de trabajo.

***El sector de la construcción continúa generando empleo neto, alcanzando niveles no vistos desde hace una década.***

El empleo del sector de la construcción crece hasta las 18,4 mil personas ocupadas, 600 más que en 2020, hasta suponer el 6,4% de la población ocupada navarra, nivel que no se alcanzaba desde 2012.

De este modo, continúa la tendencia positiva en la creación de empleo en el sector, aunque muy lejos todavía de la situación previa a la *Gran Recesión*: en 2008 el sector disponía de 28,9 mil empleos y suponía el 10% del conjunto del empleo navarro.

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

La actividad de edificación en 2021 vuelve a la senda creciente tras la caída ocasionada por la crisis de la Covid-19. En 2021 se iniciaron 2.881 viviendas en Navarra, el segundo mayor registro desde 2012 y un 12,6% más que en 2020.

La edificación de vivienda libre es la que crece con mayor fuerza en 2021 con un total de 2.340 viviendas iniciadas (+19,8%), mientras que las 541 viviendas protegidas iniciadas se sitúan por debajo del nivel alcanzado en 2020 (605 viviendas).

También muestra una tendencia creciente la evolución de las viviendas terminadas en Navarra registrando un crecimiento del 22,6% respecto a 2020, con un total 2.520 viviendas, el mayor nivel de edificación desde 2012.

Según la estadística de vivienda del Ministerio de Fomento, Navarra se mantiene a la cabeza de edificación de vivienda protegida en 2021 en términos relativos sobre la población de cada Comunidad Autónoma, con 0,82 viviendas por cada 1.000 habitantes, tres veces más que la media estatal.

***El parque de vivienda protegida de Navarra continúa creciendo hasta alcanzar 57.690 viviendas.***

El número de viviendas protegidas en la Comunidad Foral de Navarra, a 1 de enero de 2022, asciende a 57.690 viviendas, de las que el 47,3% dispone de un precio de venta limitado.

Por su parte, la **Bolsa de Alquiler** que complementa la oferta del parque de vivienda protegida mediante la movilización de vivienda usada vacía, aporta un total de 831 viviendas, 55 viviendas más que en 2020 (+7,1%)

***En este contexto, se mantiene la tendencia de fuerte crecimiento de la demanda de vivienda protegida en Navarra, de forma que se ha duplicado en los últimos cinco años.***

En diciembre de 2021 se registran 13.804 solicitudes en el Censo de Solicitantes de vivienda protegida en Navarra, 2.394 solicitudes más que en 2020 (+21%) y el doble que en 2017.

Más de 9.000 solicitudes demandan vivienda protegida en alquiler, lo que representa dos de cada tres solicitudes del Censo de Solicitantes. En todo caso, el mayor crecimiento de la demanda de vivienda protegida respecto a 2021 se corresponde con las solicitudes de vivienda en régimen de compra (+45,8%), mientras que la demanda de alquiler crece un 18,7%.

La mayoría de las solicitudes se corresponden a solicitudes individuales (personas solas), si bien estas solicitudes disponen de un mayor peso relativo en la demanda de vivienda protegida en régimen de compra (64% de las solicitudes) que entre la demanda de vivienda en alquiler (46%.)

Estas solicitudes incluyen a más de 21.000 personas inscritas. Las mujeres son mayoría tanto en la demanda de vivienda en alquiler (58%) como en compra (52%). Según la edad, en las solicitudes de compra predominan las personas menores de 35 años, mientras que en la demanda de alquiler es mayor el peso relativo de las personas de mediana edad.

***El número de visados de compraventa de vivienda protegida alcanza la cifra de 299, y crece con fuerza tras la caída registrado por el impacto de la Covid-19.***

Otro de los aspectos más positivos de este 2021, ha sido el aumento del número de visados de compraventa sobre la vivienda protegida (299 visados) que supone un cambio de tendencia positivo tras años en los que venía decreciendo, registrándose solamente 7 renunciaciones a estas adjudicaciones.

El importe medio de las subvenciones para la compra de vivienda de protección oficial alcanzó 15.960 euros, un 2,7% más que en 2020.

***El mercado de la compraventa de vivienda ha experimentado un crecimiento muy notable, hasta rozar las 8.000 transacciones en 2021, un 25% más que en 2020 y una de las cotas más elevadas desde hace décadas.***

Las 7.987 compraventas de viviendas en 2021 suponen un incremento del 25,5% respecto a 2020 y el tercer mayor nivel de actividad desde hace dos décadas; tras 2006 (9.770 transacciones) y 2007 (8.660 transacciones).

Este fuerte aumento de la actividad del mercado inmobiliario se sustenta, además, en los tres tipos de viviendas. De este modo, la actividad en la **vivienda libre de segunda mano** crece un 24% hasta alcanzar 5.983 compraventas en 2021. Las compraventas de **vivienda libre nueva** crecen todavía con mayor intensidad (+38%) hasta un volumen de 1.586 transacciones, la cota más alta desde 2011. Por su parte, el incremento de la actividad en el caso de la **vivienda protegida** es más moderado: las transacciones aumentan en un 5,8% (418 transacciones en 2021).

***El precio de la vivienda en Navarra continúa en una tendencia creciente, aunque de intensidad moderada en el caso de la vivienda libre.***

El precio de la vivienda nueva libre crece un 0,3% en 2021 según el Índice de Precios de la vivienda (IPV) del INE. Este crecimiento se sitúa claramente por debajo del experimentado por este tipo de vivienda en el mercado español (+4,6%).

En todo caso, este moderado crecimiento da continuidad a una tendencia alcista que se prolonga desde 2013, de forma que el IPV alcanza los 125,6 puntos en 2021 (tres puntos más que en 2020), 25 más que en 2013 pero muy lejos (cerca de 44 puntos de distancia) del pico registrado de 196 puntos en 2008 que marca el final del boom inmobiliario.

En el caso de la vivienda usada, en cambio, la tasa de crecimiento interanual del IPV crece hasta el 4%, superando en 4 décimas la tasa de incremento registrado en el mercado estatal en 2021 (+3,6%). El índice se sitúa en 116 puntos, el valor más elevado desde 2012, pero también muy lejos de los más de 175 puntos que se alcanzaron antes de la Gran Recesión de 2008.

La información que ofrece el Ministerio de Fomento es coherente con la del IPV. De este modo, en 2021 el precio de la vivienda nueva (1.650,7 €/m<sup>2</sup>) se incrementa muy ligeramente (80 céntimos de euro respecto al de 2020) mientras que el precio por metro cuadrado de la vivienda usada aumenta con más intensidad (+ 3,7%, hasta 1.444,8 €/m<sup>2</sup>).

En todo caso, el precio de la vivienda en la Comunidad Foral se sitúa por debajo de la media estatal en ambos tipos de vivienda. En el ranking de carestía de la vivienda por CCAA, Navarra se sitúa en octava posición en el caso de la vivienda usada y en séptima en el de la vivienda nueva, muy por debajo de CCAA como Madrid o País Vasco que cuentan con niveles de renta similares.

***La actividad del mercado hipotecario navarro también ha crecido a la par del volumen de compraventas, habiéndose constituido 5.030 hipotecas en 2021, un 19,7% más que en 2020.***

En 2021 se han constituido en Navarra 5.030 hipotecas sobre viviendas, el nivel más elevado desde 2011 (5.520 hipotecas sobre viviendas), aunque muy lejos de las más de 13.000 hipotecas firmadas en 2006. La cuota hipotecaria media para las nuevas hipotecas firmadas en Navarra en 2021 se sitúa en 530 euros mensuales, 3 euros más que en 2020 y claramente por debajo de la media estatal (595 €/mes).

***El porcentaje de hogares en alquiler y el precio de las viviendas en oferta se sitúa notablemente por debajo de la media estatal.***

Según la **Encuesta Continua de Hogares** de INE, el peso relativo de los hogares en alquiler en Navarra se encuentra significativamente por debajo de la media española. De este modo, el último dato disponible que corresponde a 2020 sitúa el número de hogares en Navarra en régimen de alquiler en 33,1 mil, el 12,8% del total de hogares, frente al 17,3% del conjunto de España.

Los datos disponibles sobre el precio del alquiler se asocian a los anuncios ofertados en Idealista. Según este portal, la renta media de las viviendas en oferta en alquiler en 2021 es de 9,1 €/m<sup>2</sup>, el sexto puesto del ranking de precios por Comunidades Autónomas y muy por debajo de otras CCAA como Madrid y Cataluña (ambas comunidades con 13,6 €/m<sup>2</sup>).

***El impacto social de la crisis de la Covid-19 se dejó notar también en 2021, aunque es de destacar que los lanzamientos judiciales se han mantenido por debajo de los niveles previos a la pandemia.***

A pesar de que en 2021 se han incrementado notablemente las ejecuciones hipotecarias hasta alcanzar la cota de 200 en todo el ejercicio (en 2020 fueron 125 las ejecuciones hipotecarias), los lanzamientos judiciales se han mantenido en niveles inferiores a los que se registraban en los años previos a la pandemia.

Lo que tiene que ver sin duda, con la eficaz respuesta de las políticas sociales y de vivienda a la grave situación socioeconómica generada por la Covid-19, de forma que la Comunidad Foral se mantiene entre las CCAA con una menor incidencia de los lanzamientos por cada 10.000 habitantes (0,96, dos veces menos que la media estatal).

En total se han contabilizado 35 lanzamientos asociados a procesos de ejecuciones hipotecarias frente a 36 en 2020 y 57 en 2019. Del mismo modo, se han alcanzado 201 lanzamientos vinculados a contratos de alquiler, 32 más que en 2020 (169 lanzamientos), pero muy por debajo de los 262 lanzamientos de 2019.

***Los programas DAVID y EMANZIPA han sido un escudo de contención de situaciones de exclusión residencial apoyando a más de 4.100 personas y familias en el pago de la renta de alquiler.***

El programa DAVID ha otorgado 1.309 prestaciones en 2021 que benefician a **2.226 menores** que están a cargo de las familias solicitantes, lo que supone un salto cuantitativo muy notable (cerca de 500 menores más) respecto a los 1.735 menores de 2020.

Mediante el programa EMANZIPA se ha respondido a **2.796 solicitudes de personas jóvenes** (28 años de media, el 62% mujeres), 226 solicitudes más que en 2020 y 832 más que en 2019. El ingreso anual promedio se sitúa en los 13.160 euros

***Y, finalmente, el esfuerzo inversor de la política navarra de rehabilitación ha continuado creciendo.***

El Gobierno de Navarra ha continuado manteniendo su apuesta por la rehabilitación del parque navarro de edificios y viviendas, destinando 28,6 millones de euros a tal fin, lo que supone un incremento interanual del 10,2%, ayudando con ello a la rehabilitación de más de 5.300 viviendas en 2021.

***Los primeros meses de 2022 parecen confirmar la consolidación del proceso de recuperación tras la crisis de la Covid-19. Sin embargo, han aparecido nuevas amenazas asociadas al notable encarecimiento de las materias primas y a tensiones inflacionistas.***

Durante el primer trimestre de 2022 la economía navarra creció a una tasa interanual del 8,5%, mostrando una gran fortaleza y unas perspectivas optimistas para los siguientes trimestres de 2022.

Sin embargo, desde los últimos meses de 2021 el contexto económico internacional está generando una escalada de los precios de las materias primas, la energía y el transporte que inciden de forma negativa en la economía navarra y en las propias familias navarras.

De este modo, el IPC en Navarra alcanza su máximo valor desde hace dos décadas, en marzo de 2022 (9,8%) y la tasa de desempleo crece de forma moderada hasta el 10,4%.

El ritmo de edificación de vivienda se ha resentido en los primeros 5 meses de 2022 si nos atenemos al dato de vivienda iniciadas, el más vinculado a la coyuntura económica y las tensiones en los costes. De este modo, entre enero y mayo de 2022 se **han iniciado en Navarra 803 viviendas**, la mitad de las que se iniciaban en los primeros cinco meses de 2021 (1.600 viviendas) En cambio, en este período se han terminado **1.041 viviendas**, un 7,3% más que en los 5 primeros meses de 2021. Habrá que esperar a los próximos datos publicados para confirmar esta tendencia que apuntaría a un retraimiento en la actividad de edificación.

El sector de la rehabilitación también estaría experimentando una ralentización en estos primeros meses de 2022. Aunque el número de expedientes calificados entre enero y mayo de 2022 es superior (6,1%) al de los primeros meses de 2021, el número de **viviendas beneficiarias de las ayudas de rehabilitación se reduce en un 21%**, hasta las 1.823 viviendas (500 menos que las de los mismos meses de 2021).

Desde la perspectiva social, se continúa constatando un crecimiento notable de la demanda de vivienda protegida. De enero a mayo de 2022 se registran 15.358 solicitudes, el mayor registro desde hace once años.

Se contabilizan 14 lanzamientos **judiciales** vinculados a ejecuciones hipotecarias en el primer trimestre de 2022, son 8 más que en el mismo período de 2021. En cambio, los lanzamientos asociados a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) caen un 16,7% en la comparativa de los tres primeros meses de 2021 y 2022.

En este contexto, continúa creciendo la cobertura de los programas EMANZIPA y DAVID en estos primeros meses de 2022. De este modo, se han aprobado/renovado en el programa EMANZIPA en los 5 primeros meses del año un número similar a las que se aprobaron en todo el año 2021 (2.796 solicitudes), así como 1,3 veces más que las aprobadas en todo el año pasado (1.309 solicitudes) en el programa DAVID.

## 10. ANEXO. ÍNDICES DE TABLAS Y GRÁFICOS

### 10.1.- ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Número de hogares (miles) según tipología en Navarra en 2020* y porcentaje sobre el total .....	5
Tabla 2: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2021 .....	6
Tabla 3: Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2021 .....	10
Tabla 4: Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de variación anual. 2007-2021 .....	10
Tabla 5: Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2021 .....	11
Tabla 6: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de variación anual.....	12
Tabla 7: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de variación del promedio mensual.....	13
Tabla 8: Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología. 1 de Enero de 2022.....	16
Tabla 9: Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. 1 de Enero de 2022.....	16
Tabla 10: Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler por comarcas. 1 de Enero de 2022.....	17
Tabla 11: Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida. 2012-2021 .....	20
Tabla 12: Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Diciembre de 2021 .....	23
Tabla 13: Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, Diciembre de 2021. ....	24
Tabla 14: Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2021.....	27
Tabla 15: Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2021 .....	27
Tabla 16: Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2021 .....	27
Tabla 17: Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2021.....	27
Tabla 18: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2019, diciembre 2020 y diciembre 2021 .....	40
Tabla 19: Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. 2021 .....	41
Tabla 20: Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. 2021.....	42
Tabla 21: Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. 2021 .....	42
Tabla 22: Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. 2021.....	42
Tabla 23: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2013-2021.....	48
Tabla 24: Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2018, 2019, 2020 y 2021 .....	50
Tabla 25: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2021 ...	52
Tabla 26: Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) .....	55
Tabla 27: Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2021.....	58
Tabla 28: Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra.....	58
Tabla 29: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2019 y mayo 2022 .....	68
Tabla 30: Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2011-2021 y primer trimestre 2022.....	70
Tabla 31: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2015-2021 y primeros trimestres de 2021 y 2022... 73	
Tabla 32: Expedientes calificados provisionalmente de rehabilitación protegida en Navarra. Datos de los primeros cinco meses de cada año .....	73

## **10.2.- ÍNDICE DE GRÁFICOS**

Gráfico 1: Población en Navarra. 2002-2021 .....	4
Gráfico 2: Evolución del número de hogares en Navarra (miles de hogares). 2013-2021* .....	5
Gráfico 3: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2021.....	6
Gráfico 4: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2021.....	7
Gráfico 5: Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2021 .....	7
Gráfico 6: Evolución de la tasa de paro de Navarra por sexo. 2013-2021.....	7
Gráfico 7: Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008-2021.....	8
Gráfico 8: Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2021 .....	9
Gráfico 9: Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2021.....	11
Gráfico 10: Promedio mensual de viviendas terminadas. 2000-2021.....	12
Gráfico 11: Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2021.....	13
Gráfico 12: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra. 2016-2021.....	14
Gráfico 13: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra por tipología. 2016-2021 .....	14
Gráfico 14: Viviendas protegida nueva sin vender en 2021 por localidades de Navarra .....	15
Gráfico 15: Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra. 2013-2021.....	17
Gráfico 16: Viviendas protegidas iniciadas en las CCAA / 1.000 hab. 2021.....	18
Gráfico 17: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2021 .....	19
Gráfico 18: Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2021 .....	20
Gráfico 19: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2021 .....	21
Gráfico 20: Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2021 .....	21
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 (%). 2011-2021.....	22
Gráfico 22: Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar. Diciembre de 2021 .	22
Gráfico 23: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2021.....	25
Gráfico 24: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra. 2004-2021.....	25
Gráfico 25: Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida. 2004-2021.....	26
Gráfico 26: Evolución del número de renunciaciones. 2012-2021 .....	26
Gráfico 27: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada. 2014-2021 .....	28
Gráfico 28: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2021 .....	29
Gráfico 29: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2007-2021. Tasas de variación anual .....	30
Gráfico 30: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2021. Peso relativo de las diversas tipologías.....	30
Gráfico 31: Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2019-2021. Tasas de evolución interanual. ....	31
Gráfico 32: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra. 2008-2021 .....	33
Gráfico 33: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2021. Tasas interanuales y de los trimestres de 2021.....	33
Gráfico 34: Índice de precios de vivienda usada en Navarra. 2008-2021 .....	34
Gráfico 35: Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2021. Tasas interanuales y de los trimestres de 2021.....	35
Gráfico 36: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra. 2010-2021 (cuarto trimestre de cada año).....	35
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 2021 (euros) .....	36
Gráfico 38: Ranking de la renta anual media por hogar en las CCAA. Datos de 2020. (euros).....	37
Gráfico 39: Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013, 2018-2020* (% sobre el total de hogares y miles de hogares).....	38
Gráfico 40: Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2020*.....	38
Gráfico 41: Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2020* (%) .....	39
Gráfico 42: Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. (diciembre 2021) .....	40
Gráfico 43: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2006-2021.....	43
Gráfico 44: Importe en euros de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2021.....	44
Gráfico 45: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2021 .....	45
Gráfico 46: Evolución del porcentaje de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2008-2021 .....	46

## Informe sobre la vivienda en Navarra

Gráfico 47: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2007-2021 .....	48
Gráfico 48: Importancia relativa de los lanzamientos practicados en 2019, 2020 y 2021 según la causa (%) .....	49
Gráfico 49: Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2021. Ranking por CCAA .....	50
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. 2017-2021 .....	51
Gráfico 51: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2021. Tasas de variación anual .....	53
Gráfico 52: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2021 .....	53
Gráfico 53: Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación. 2019, 2020 y 2021.....	54
Gráfico 54: Nivel de realización de los IEE obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2021.....	56
Gráfico 55: IEE realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2021.....	56
Gráfico 56: Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. 31 de diciembre de 2021 (%V) .....	57
Gráfico 57: IEE realizados en Navarra 2018-2021 .....	57
Gráfico 58: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra .....	59
Gráfico 59: Tasas de variación del Índice de Precios de Consumo en Navarra y España. Base 2021. ....	60
Gráfico 60: Evolución trimestral de la tasa de paro de Navarra por sexo. ....	60
Gráfico 61: 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 62: Viviendas iniciadas y terminadas en Navarra. (Último dato: enero-mayo 2022). ....	62
Gráfico 63: Promedio mensual de viviendas terminadas por tipología. (Último dato: enero-mayo 2022). ....	63
Gráfico 64: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. (Último dato: enero-mayo 2022). ....	63
Gráfico 65: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. (Último dato: enero-mayo 2022). ....	64
Gráfico 66: 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 67: 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 68: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años). ....	65
Gráfico 69: Evolución trimestral de las transacciones Inmobiliarias en Navarra .....	66
Gráfico 70: Índice de precios de las viviendas libres nuevas y usadas en Navarra. Últimos trimestres .....	67
Gráfico 71: 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 72: Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España .....	68
Gráfico 73: Solicitudes de presentadas en los primeros cinco meses de 2022 de los programas EMANZIPA (individuales) y DAVID (unidad familiar) de ayuda al acceso al alquiler .....	69
Gráfico 74: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2011-2021 y primer trimestre de 2019, 2020, 2021 y 2022 .....	70
Gráfico 75: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2011-2021 y primer trimestre 2022.....	71
Gráfico 76: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2011-2021 y primer trimestre de 2022 (%) .....	71
Gráfico 77: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2011-2021 y primeros trimestres de 2021 y 2022 .....	72
Gráfico 78: Viviendas vinculadas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año.....	73
Gráfico 79:: Subvenciones concedidas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año .....	74
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.....	74