

GOBIERNO DE NAVARRA

DESARROLLO ECONÓMICO

DERECHOS SOCIALES

HACIENDA Y POLÍTICA FINANCIERA

PRESIDENCIA, FUNCIÓN PÚBLICA,
INTERIOR Y JUSTICIA

RELACIONES CIUDADANAS E
INSTITUCIONALES

EDUCACIÓN

SALUD

CULTURA, DEPORTE Y JUVENTUD

DESARROLLO RURAL, MEDIO
AMBIENTE Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

SEGURIDAD Y EMERGENCIAS

Navarra lidera el ranking estatal de edificación de vivienda protegida y rehabilitación, y se sitúa entre las comunidades con menor incidencia de desahucios y ejecuciones hipotecarias

El total de viviendas terminadas creció un 41,5% en 2017, la primera tasa de variación positiva desde el comienzo de la recesión en 2008

Lunes, 19 de noviembre de 2018

El vicepresidente de Derechos Sociales, Miguel Laparra, ha presentado el [Informe de Vivienda](#), acompañado de la directora general de Inclusión y Protección Social, Gema Mañú, el director general del Observatorio de la Realidad Social, de Planificación y de Evaluación de las Políticas Sociales, Patxi Tuñón; el director del Servicio de Observatorio de la Realidad Social, Antidio Martínez de Lizarrondo, y el director del Servicio de Vivienda, Javier Etayo.



De izquierda a derecha, Antidio Martínez de Lizarrondo, Gema Mañú, el vicepresidente Laparra, Patxi Tuñón y Javier Etayo, durante la presentación del Informe de Vivienda.

Este documento, que se enclava dentro de la serie temática de informes denominada *Colección Informes Anuales del Observatorio*, recoge la situación del mercado de vivienda en la Comunidad Foral, con [datos hasta el primer trimestre de 2018](#). El documento ha sido elaborado por Ikertalde, en colaboración con el Servicio de Vivienda y el Servicio de Observatorio de la Realidad Social, ambos del Departamento de Derechos Sociales.

Este Informe de Vivienda muestra el notable esfuerzo que viene realizando Navarra en este ámbito. Asimismo, los datos constatan un avance positivo en numerosos parámetros, tanto en la evolución propia de los datos en el marco de la Comunidad Foral como en la comparativa con el resto de comunidades autónomas.

Durante 2017 y el primer trimestre de 2018, la economía navarra intensificó su crecimiento en todos los sectores. Destaca la mejora de la actividad en el sector de la construcción en el primer trimestre de 2018, que registra una tasa de incremento interanual del 2,2%. Esta evolución

positiva se asocia tanto al incremento de la actividad de edificación de vivienda, como al impulso de la actividad de rehabilitación, apoyada en la financiación ofrecida a través de las ayudas y subvenciones del Gobierno de Navarra. Este repunte ha supuesto que pasemos de un 11.400 de población ocupada en el sector en el cuarto trimestre de 2016 a 18.900 en el segundo trimestre de 2018.

Navarra resalta como la comunidad autónoma que ha realizado un mayor esfuerzo de edificación de vivienda protegida, tanto en los años previos a la recesión, como desde 2008 en adelante. Así, en 2017 se iniciaron 2.620 viviendas libres y protegidas, registrándose un crecimiento anual del 39,5%. De estas, 1.766 eran libres, lo que supone el mayor registro de viviendas libres iniciadas desde el comienzo de la recesión. El primer semestre de 2018 apunta al mantenimiento de esta senda positiva con 1.036 viviendas libres iniciadas en el conjunto de 2018, que llevaría a superar la cota de las 2.000, a final de año si se mantiene este ritmo de promoción. La evolución en la actividad de promoción en 2017 también fue positiva, iniciándose 854 viviendas protegidas, el triple que en 2016. Asimismo, el total de viviendas terminadas también creció con fuerza (41,5%) en 2017, la primera tasa de variación positiva desde el comienzo de la recesión en 2008.

Como resultado de su apuesta por la vivienda protegida, Navarra dispone en la actualidad de un parque de 56.163 viviendas protegidas, de las que el 54,6% tienen el precio de venta limitado. Un total de 4.873 viviendas, o lo que es lo mismo, una de cada seis viviendas (15,7%) del parque de vivienda protegidas a precio limitado son viviendas en régimen de alquiler. Adicionalmente, la Bolsa de Alquiler del Gobierno de Navarra alcanzaba a 30 de junio de 2018 una cota de 600 viviendas. En cuanto a las subvenciones públicas del Gobierno de Navarra en materia de alquiler de vivienda, cabe resaltar el crecimiento de un 5% en el año 2017, siendo el incremento acumulado entre 2015 y 2017 de un 22%.

La demanda de vivienda protegida también muestra una fuerte tendencia creciente en 2017 y el comienzo de 2018. En junio de 2018 se contabilizaron 7.204 solicitudes de vivienda protegida, lo que representa un incremento del 17,5% durante 2017, así como del 10,1% en los primeros seis meses del 2018. La opción por el alquiler representaba tres de cada cuatro (75,4%) solicitudes a 30 de junio de 2018. Solamente el 10,1% de las personas y familias solicitantes opta exclusivamente por la compra, si bien está experimentando un fuerte crecimiento en el último año y medio.

En 2017 se registraron un total de 614 visados de compraventa de vivienda protegida, lo que supone un aumento del 29% respecto a 2016. En el primer semestre de 2018 se mantiene esta tendencia positiva, aunque con una menor intensidad, de forma que se contabiliza un promedio de 54 visados por mes, un 5,8% superior a la media mensual de 2017.

El mercado inmobiliario también experimentó un fuerte crecimiento en 2017, creciendo la actividad de compraventas en un 22,1% respecto a 2016 y alcanzándose el mayor registro desde 2009. Se registraron 1.132 compraventas de vivienda nueva libre, lo que supone un incremento respecto a 2016 del 33,2%, si bien está lejos de la cota de las 5.000 compraventas de los años previos a la crisis. Las compraventas de vivienda de segunda mano libres aumentaron un 17,5% respecto a 2016, mientras que las compraventas de vivienda protegida se incrementaron en un 49%. Los datos del primer semestre de 2018, sin embargo, apuntan a una cierta ralentización del mercado, registrándose 9,6% menos compraventas que en el mismo semestre de 2017.

En 2017 el precio de la vivienda nueva en Navarra creció ligeramente (+2,5%), por debajo del 5,9% del conjunto de España, mientras que el precio de la usada aumentó el 2,4%, por debajo del 6,3% en España. Asimismo, el precio medio por metro cuadrado de la vivienda en Navarra se situó significativamente por debajo del promedio de España en 2017. En el caso de la vivienda libre nueva, mientras que Navarra tiene un precio medio de 1.551,5 euros/m², en España es de 1.804,4. En vivienda libre usada, Navarra tiene un precio medio de 1.338,7 euros/m², mientras la media española se sitúa en 1.550,7 euros/m².

En cuanto al precio del alquiler, este ha subido con fuerza en 2017 (+8,7%) y el primer semestre de 2018 en Navarra (+9,3%). Este incremento, con todo, es inferior al registrado para el conjunto de España,

que creció un 18,4% en el año 2017 y un 11,3% en el primer semestre de 2018.

De forma coherente con estos datos, el mercado hipotecario mostró un cierto repunte durante los cinco primeros meses de 2018, mientras que el esfuerzo financiero de los hogares hipotecados se situó en niveles históricamente reducidos. Hasta mayo de 2018, el número de hipotecas formalizadas creció el 8,1% respecto al mismo período de 2017, lo que contrasta con el estancamiento que se produjo durante 2017, cuando solamente aumentaron en un 0,8%.

El reducido coste de financiación y el fuerte ajuste en el precio de la vivienda de los últimos años supone que el esfuerzo financiero de los hogares que han firmado estas nuevas hipotecas se sitúe en el 23,9% de su renta, más de 17 puntos menos que al comienzo de la recesión, y sensiblemente inferior a la media española, situada en un 29%.

Las ejecuciones hipotecarias también se redujeron respecto a 2016, en un 52% frente al 38% en el conjunto de España. Asimismo, Navarra se sitúa en una posición relativa favorable en cuanto a la incidencia relativa del número de lanzamientos sobre 1.000 habitantes con una ratio de 1,6 en 2017, en comparación con la mayoría de comunidades autónomas del Estado donde la media es de 3,3 lanzamientos por cada 1.000 habitantes, lo que hace a Navarra la tercera Comunidad Autónoma con menor incidencia. Sin embargo, se observa un creciente impacto de la crisis en los hogares que acceden a la vivienda de alquiler, de forma que los lanzamientos judiciales en este caso se han incrementado en un 7,2%, siendo un total de 254 casos frente a los 237 del año 2016. De este modo, más de seis de cada diez lanzamientos se deben a contratos en régimen de alquiler.

En cuanto a la rehabilitación de viviendas, el Gobierno Foral subvencionó en 2017 la actividad de rehabilitación de 4.148 viviendas, concediendo en total 18,2 millones de euros, lo que supone una tasa de crecimiento respecto a 2016 del 21,5% y del 11,1%, respectivamente. Asimismo, en 2018 se han otorgado una media de 488 viviendas subvencionadas al mes hasta junio, un 41,1% por encima del promedio mensual del ejercicio 2017. De este modo Navarra aparece en las primeras posiciones del ranking estatal de comunidades autónomas, según el esfuerzo de financiación a la actividad de rehabilitación desde 2011 a 2017. En este sentido, el avance en la realización de Informes de Evaluación de Edificios y el reto del gran número de viviendas que tiene pendiente su elaboración va a suponer a corto y medio plazo un fuerte impulso a este importante ámbito de la política de vivienda.

El vicepresidente Laparra ha remarcado que, “Navarra destaca por ser la comunidad autónoma que más esfuerzo ha hecho en vivienda protegida y una de las que más en materia de rehabilitación de vivienda.” Aunque comparativamente con el resto de España el saldo es positivo, la gran asignatura pendiente ha sido la promoción de más vivienda de alquiler social en relación a Europa, siendo esta clave para garantizar el derecho a la vivienda a toda la sociedad.” En ese sentido, esta legislatura el mayor esfuerzo en materia de vivienda se ha centrado en la promoción de viviendas de alquiler público, la ampliación de las ayudas a estas, y el refuerzo, también, de las ayudas a la rehabilitación de vivienda.”

Igualmente, Laparra ha destacado como dato positivo los menores precios de la vivienda respecto a la media española, así como la reducción en los últimos años del nivel de esfuerzo necesario para el pago de las hipotecas en relación al nivel de renta: “Siendo una de las comunidades autónomas con mejor renta per cápita, tener precios de la vivienda inferiores a la media hacen que el nivel de vida de Navarra sea todavía mejor en términos comparativos. Ahora bien, un sector de la población, el que vive de alquiler a precios de mercado, está realizando un alto esfuerzo en el pago de la vivienda que provoca el retraso en la edad de emancipación de los y las jóvenes y en situaciones de vulnerabilidad en muchas familias”. En ese sentido, ha destacado como estos datos del informe corroboran, “la necesidad de poner en marcha la ley de derecho subjetivo de vivienda, de tal manera que podamos ayudar a la gente joven y a las familias, a que el esfuerzo en el pago de los alquileres no impida el disfrute de una vida digna.”