

navarra  vivienda

Informe sobre la vivienda en Navarra (2019 y avance 2020)

octubre 2020/2020ko urria



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



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



AGENDA
2030

ÍNDICE

Presentación	5
1. Contexto Socioeconómico	7
2. Evolución del parque de viviendas y de la importancia del parque de vivienda protegida	15
2.1.- La evolución del parque de vivienda en Navarra	15
2.1.1. Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas	15
2.1.2. El stock de vivienda nueva sin vender	20
2.2.- La vivienda protegida en Navarra	22
2.2.1. El parque de vivienda protegida y la Bolsa de alquiler de Navarra	22
2.2.2. Análisis de la promoción de vivienda protegida en Navarra y el Estado	24
3. La demanda de vivienda protegida y la tasa de acceso a la vivienda protegida	25
3.1.- La demanda de vivienda protegida: evolución y características	25
3.1.1. Evolución de la demanda de vivienda protegida	25
3.1.2. Características de la demanda de vivienda protegida (diciembre de 2019)	28
3.2.- El acceso a la vivienda protegida	31
4. La actividad del mercado inmobiliario	35
4.1. - La actividad de compraventa de vivienda en Navarra y en el Estado	35
4.2.- Evolución del precio de la vivienda en Navarra y en el Estado	39
4.3.- El mercado de alquiler en Navarra: principales indicadores	44
5. Evolución del mercado hipotecario y los niveles de esfuerzo financiero y de endeudamiento de los hogares	51
5.1.- El mercado hipotecario en Navarra y en el Estado	51
5.2.- El esfuerzo financiero de los hogares navarros para el pago de las hipotecas.....	53
6. El impacto social de la crisis del 2008 hasta 2019 y los primeros efectos de la crisis del covid en 2020	55
7. La actividad de Rehabilitación del parque de edificios y viviendas	61
7.1.- Las necesidades de rehabilitación detectadas a través de los Informes de Evaluación de Edificios (IEE)	64
8. Conclusiones y tendencias.....	67
9. Anexo. Índices de tablas y gráficos	74
9.1.- Índice de Tablas	74
9.2.- Índice de Gráficos	75

PRESENTACIÓN

El presente informe es la tercera edición anual de la serie de informes sobre la situación de la vivienda en Navarra. Al igual que en las dos primeras ediciones, en esta realizada en 2020 y en la que se analiza de forma detallada 2019, así como un primer avance de 2020, lleva a cabo un recorrido exhaustivo sobre la amplia diversidad de variables socioeconómicas que inciden en el contexto del mercado de la vivienda navarro.

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

Adicionalmente, se analizan otras vertientes de especial trascendencia como la evolución del mercado hipotecario, y el esfuerzo financiero de los hogares endeudados. De hecho, la perspectiva de análisis social ha adquirido una especial trascendencia en anteriores ediciones del informe, de forma que ya en 2019 se analizaban las consecuencias de la anterior recesión de 2008, esta dimensión de estudio va a ser también especialmente relevante cuando se estudie el ejercicio 2020 tras el impacto de la crisis del COVID19.

De este modo, el presente informe se centra en realizar un análisis detallado de estas variables respecto al año 2019 siendo, de hecho, muy probablemente, el último año del proceso de reactivación de la economía navarra y del mercado de la vivienda que se ha prolongado entre 2015 y 2019.

Así, la recesión de 2020 ocasionada por la pandemia y las medidas aplicadas para su abordaje, requieren, en la medida de que se disponen de datos actualizados del primer y segundo trimestre de 2020, tratar de recoger un avance de la situación en 2020, especialmente a partir del impacto del confinamiento en marzo de 2020. En todo caso, no será hasta un próximo informe cuando se disponga de datos del tercer trimestre de 2020 y se pueda profundizar en estos primeros indicadores que se avanzan más adelante.

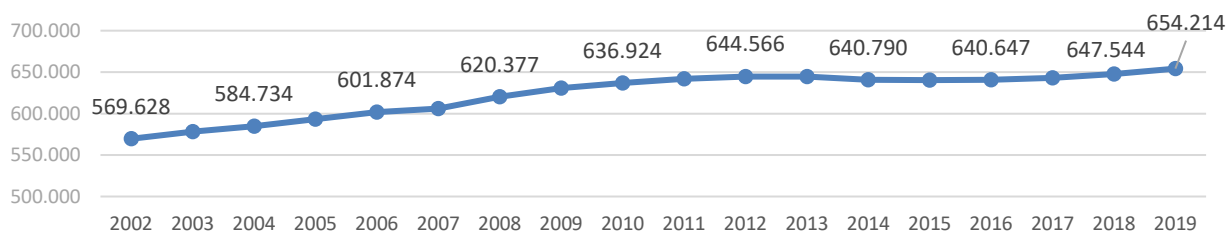
1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

La población de Navarra mantiene la tendencia creciente en 2019 (+1,0% anual) superando las 654 mil personas.

La población de Navarra continuaba mostrando la tendencia creciente que se mantiene en las últimas dos décadas. El padrón continuo del Instituto de Estadística de Navarra (en adelante IEN) contabiliza en 2019 un total de 654.124 personas, 6.600 personas más que en 2018, lo que representa un crecimiento del 1% anual. Los datos provisionales a 1 de enero de 2020 apuntan a que Navarra ha superado la cota de las 660.000 personas censadas en la Comunidad Foral.

A lo largo de este siglo XXI la población navarra ha crecido significativamente (el 13,2% en estos 17 años), registrándose en el Padrón desde 2002 a 2019 un aumento de más de 76.000 personas y superando la tasa de crecimiento del conjunto de España (+12,4% en el mismo periodo).

Gráfico 1: Población en Navarra. 2002-2019



Fuente: Instituto de Estadística de Navarra.

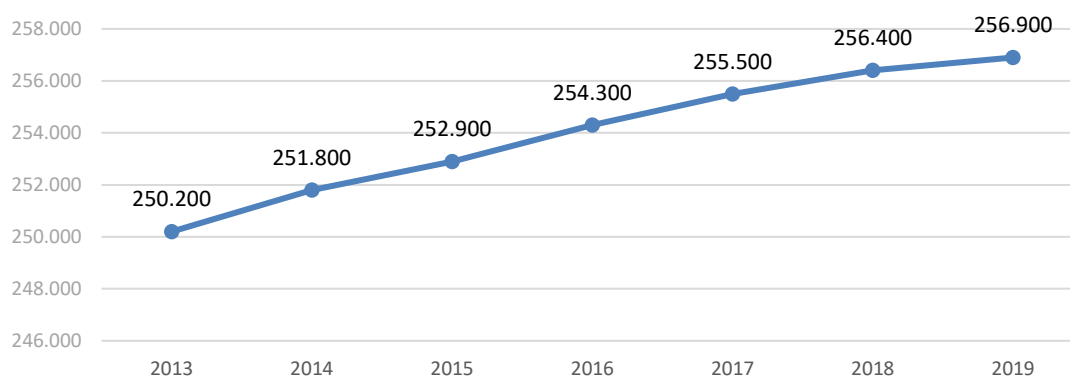
En 2019 se contabilizaban 256.900 hogares en Navarra, 500 hogares más que en 2018.

El número total de hogares en Navarra se ha incrementado un 2,9% en los 6 últimos años, si bien en 2019 se ralentiza este ritmo de crecimiento de forma que el número de hogares que se registran son 500 nuevos hogares, frente al crecimiento de 900 hogares en 2018.

La presencia de hogares con uno o dos miembros sigue en aumento, en 2019 ya supone el 56,6% de los hogares navarros.

Más de la mitad de los hogares navarros (56,4%) está formado únicamente por un solo miembro o dos miembros como máximo. Solamente uno de cada cuatro hogares está formado por cuatro o más personas.

Gráfico 2: Evolución del tamaño de los hogares de Navarra. 2013-2019



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

Fuente: Encuesta continúa de Hogares. INE.

Esta composición de los hogares es muy relevante a la hora de diseñar las políticas de vivienda. En este orden de cosas, la presencia de personas que viven solas en un hogar o de parejas sin hijos/as, resulta ya muy elevada en Navarra, suponiendo en 2019 un total de 69,1 mil hogares, el 26,9% del total. Otras tipologías como los hogares monoparentales tienen también una creciente presencia relativa de forma que representan uno de cada trece hogares de Navarra (7,9%).

Tabla 1: Número de hogares según tipología en Navarra en 2019 y porcentaje sobre el total

Tipología	Número de hogares	Porcentaje sobre el total
Total	256,9	
Hogar unipersonal	69,1	26,9%
Hogar monoparental	20,3	7,9%
Pareja sin hijo/as que convivan en el hogar	56,9	22,1%
Pareja con hijos/as que convivan en el hogar:	85,2	33,2%
Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar	11,7	4,6%
Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí	9,2	3,6%
Dos o más núcleos familiares	4,6	1,8%

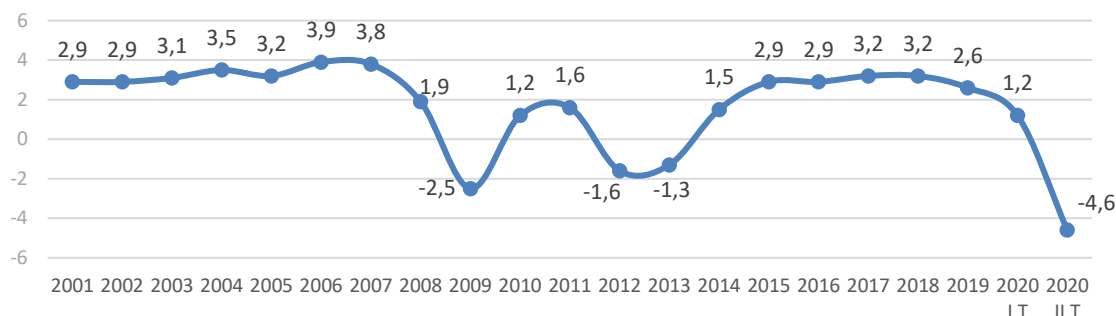
La economía navarra continuaba en 2019 creciendo a un ritmo considerable (+2,6%) por encima de la media estatal.

Hasta el impacto de la crisis de COVID 19 en marzo de 2020, el PIB de Navarra estaba mostrando un comportamiento positivo encadenando seis ejercicios de crecimiento consecutivos tras la recesión de 2008.

Así, en 2019 la tasa de crecimiento del PIB fue del 2,6% como media anual, lo que suponía una cierta ralentización sobre el aumento del 3,2% de 2018. En todo caso, todo apuntaba a que se estaba produciendo en 2019 un proceso de suave enfriamiento de la economía, aunque nada hacía presagiar la grave recesión de 2020 provocada por el COVID19.

Asimismo, la comparación con el conjunto de España resultaba también favorable, de forma similar a años anteriores. La economía navarra estaba creciendo en 2019 seis décimas por encima del conjunto de la economía española que experimentó un crecimiento del PIB del 2%.

Gráfico 3: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2019 y primer semestre de 2020.



Fuente: Cuentas económicas trimestrales, IEN.

El crecimiento del PIB navarro en 2019 se sustentó en gran medida en el sector servicios que continuaba creciendo por encima del resto de sectores (+3,4%), mientras que el valor añadido de la Industria se incrementó en un 1,6%.

Tabla 2: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2019 y primer y segundo trimestre de 2020

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

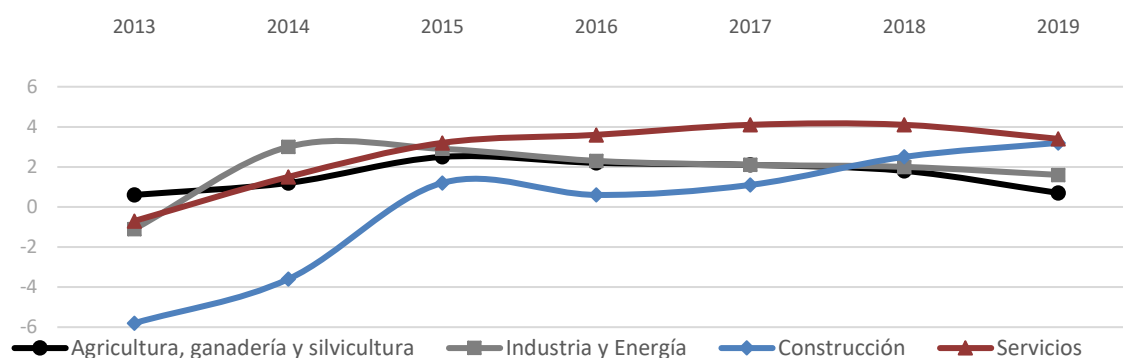
*-. Tasa de variación anual respecto a mismo trimestre de 2017

Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra. IEN.

Mención aparte, por su especial relevancia en el estudio de la situación de la vivienda en Navarra, merece la favorable evolución del sector de la construcción en 2019 que registró su mejor ejercicio desde el comienzo de la crisis con un incremento de su valor añadido del 3,2% anual, siete décimas por encima del incremento de 2018 (+2,5%). Este importante incremento de la actividad en 2019 contrasta con las tasas de crecimiento muy moderadas de los ejercicios precedentes cuando el sector de la construcción creció a un ritmo notablemente inferior al resto de sectores.

Por tanto, parece evidente que la positiva evolución del sector se ha visto truncada con la crisis del COVID 19 justo en el momento en el que presentaba su comportamiento más dinámico desde 2008.

Gráfico 4: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2019



Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra. IEN.

La tasa de paro se redujo de forma intensa en 2019, pasando del 10% al final de 2018 al 9% al concluir 2019.

El ejercicio 2019 se ha caracterizado por una mejora sustantiva de la situación del mercado de trabajo navarro. La tasa de paro que calcula la EPA del INE reflejó una reducción de un punto porcentual, hasta situarse en el 9%.

De este modo, la mejora del empleo en Navarra respecto al período de la recesión posterior a 2008 ha sido sustancial, cayendo la tasa de paro 10 puntos porcentuales entre 2013 y 2019 en esta fase expansiva de la economía navarra. Durante los años de recesión el nivel de desempleo alcanzó su cota máxima en el primer trimestre de 2013 (19,0%). Posteriormente, con el retorno de la economía a una fase expansiva se produce un progresivo descenso de la tasa de desempleo que llega hasta 2019, en cuyo primer trimestre se sitúa en el 8,2%.

El primer trimestre de 2020 también se ha caracterizado por el mantenimiento de esta tendencia positiva en el mercado de trabajo navarro, de forma que la tasa de paro se redujo hasta el 8,5%, si bien en el segundo trimestre de 2020 ya se puede observar el impacto de esta crisis del COVID-19, de modo que la tasa de paro crece en este trimestre 1,6 porcentuales hasta el 10,1%.

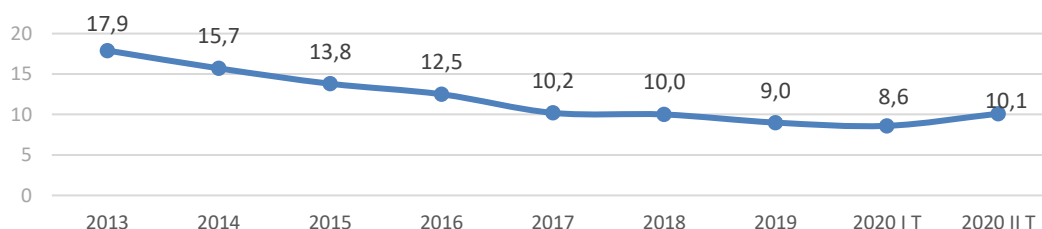
Una mirada más detallada a la compleja medición del desempleo tras el impacto de la crisis del COVID 19

En el segundo trimestre de 2020 el número de personas desempleadas según la EPA creció significativamente en Navarra, aunque con una intensidad menor de la que hubiere generado la crisis del COVID19 por la positiva contribución de la aplicación de los ERTes que han tenido una amplia cobertura en el tejido empresarial navarro.

Así, el desempleo afectaba a 28.500 personas al concluir 2019, durante el segundo trimestre de 2020 cuando el impacto de la crisis del COVID-19 ya fue total, el número de personas desempleadas aumentó hasta las 30.400 personas según la EPA. Este incremento moderado del desempleo contabilizado en la EPA se explica por los siguientes factores:

- Los ERTes en Navarra han llegado a dar cobertura a más de 50.000 personas ocupadas, una de cada cinco personas ocupadas de Navarra que no han figurado como desempleadas en la EPA. Progresivamente, aunque no en su totalidad, una proporción significativa de estas personas se ha ido incorporando a sus empleos especialmente durante Junio y Julio de 2020.
- Según la EPA, el número de personas inactivas ha crecido con fuerza en el segundo trimestre de 2020, pasando de 223.100 personas a final de 2019, a 230.200 personas en Marzo de 2020 y a 239.800 personas en Junio de 2020 es decir, 16.000 personas más que a final de 2019. Conviene recordar que, para ser contabilizada como persona desempleada, la EPA requiere la búsqueda activa de empleo en las dos semanas anteriores a la realización de la toma de datos, en caso contrario la persona encuestada es calificada como inactiva a los efectos de su relación con el mercado de trabajo. En el contexto especialmente complejo de este segundo trimestre de 2020 esta búsqueda se ha visto limitada en muchos casos.
- Si se centra la mirada en la evolución del número de personas ocupadas, se advierte una caída de mayor intensidad que el incremento reflejado en la tasa de desempleo. Al final de 2019 se registraban 287mil personas ocupadas en Navarra, mientras que en el segundo trimestre de 2020 el número de personas ocupadas decreció hasta 271.500, un total de 16.500 menos en apenas seis meses.

Gráfico 5: Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2019

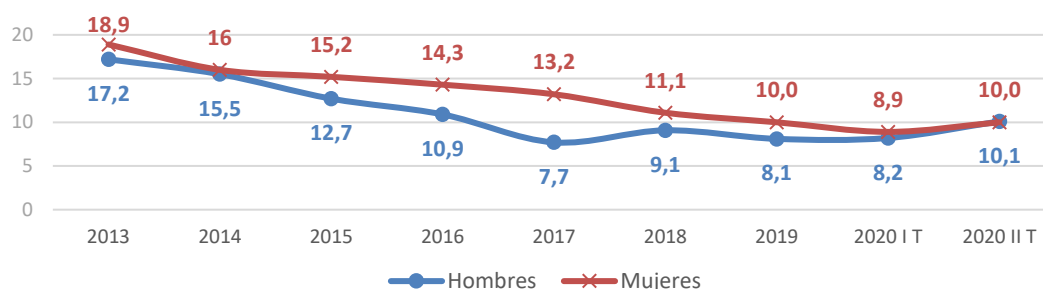


Fuente: EPA. INE.

La brecha en la tasa de desempleo entre hombres y mujeres ya se redujo en 2018, pasando en términos de media anual, de 5,5 puntos porcentuales en 2017, a 2 puntos en 2018. En 2019 continuó esta tendencia favorable, de forma que el diferencial se redujo hasta situarse en el último trimestre de 2019 en 1,9 puntos.

El impacto de la pandemia ha supuesto, de golpe, la práctica desaparición de este diferencial en las tasas de desempleo de ambos sexos. El análisis trimestral de este indicador también muestra una evolución positiva en el inicio de 2020, con una brecha de género de 0,4 puntos en el primer trimestre.

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



Fuente: EPA. INE.

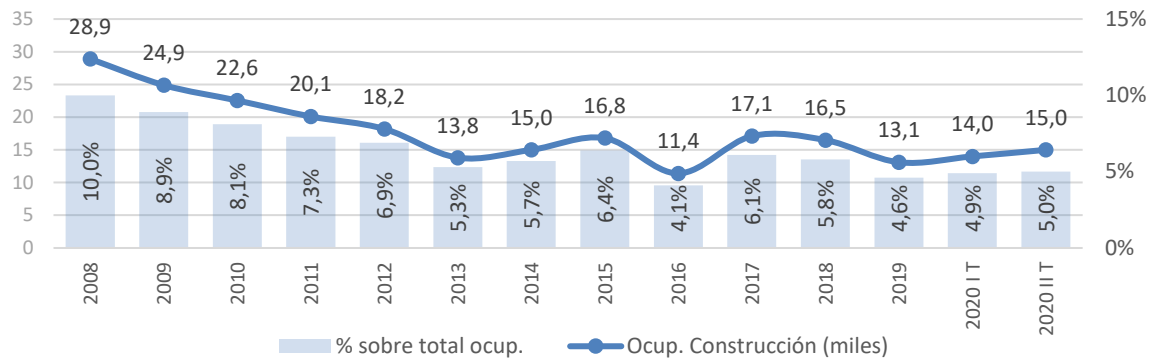
La referida mejora en los niveles de actividad y producción del sector de la construcción en 2019 no ha tenido un reflejo positivo en la evolución del empleo. El reducido ritmo de crecimiento del PIB sectorial en los años precedentes ha tenido que influir en la escasa consolidación de esta mejora productiva en términos de empleos generados en 2019.

De este modo, en el primer semestre de 2019 se produce un incremento del empleo en el sector de algo más de un millar de personas ocupadas, hasta situar el peso relativo del sector en el 6% del total de personas ocupadas en Navarra. Sin embargo, en el último trimestre de 2019 se asiste ya a una fuerte caída del empleo del sector, hasta 13.100 personas ocupadas, el 4,6% del empleo navarro.

De este modo, el peso relativo del sector a final de 2019 apenas suponía la mitad del 10% que llegó a suponer en el cuarto trimestre de 2008. De hecho, al comienzo de aquel año llegaron a estar empleadas más de 35 mil personas, 22.000 personas más que al finalizar 2019.

El impacto de la crisis del COVID 19 parece que no ha tenido una incidencia especialmente significativa en el sector, y en todo caso, comparativamente menor que el resto del mercado de trabajo navarro. De hecho, aun tomando los indicadores con prudencia dado el complejo contexto al que nos enfrentamos, el peso del empleo del sector sobre el total de la economía navarra se habría recuperado ligeramente al comienzo de 2020.

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



Fuente: EPA. INE.

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

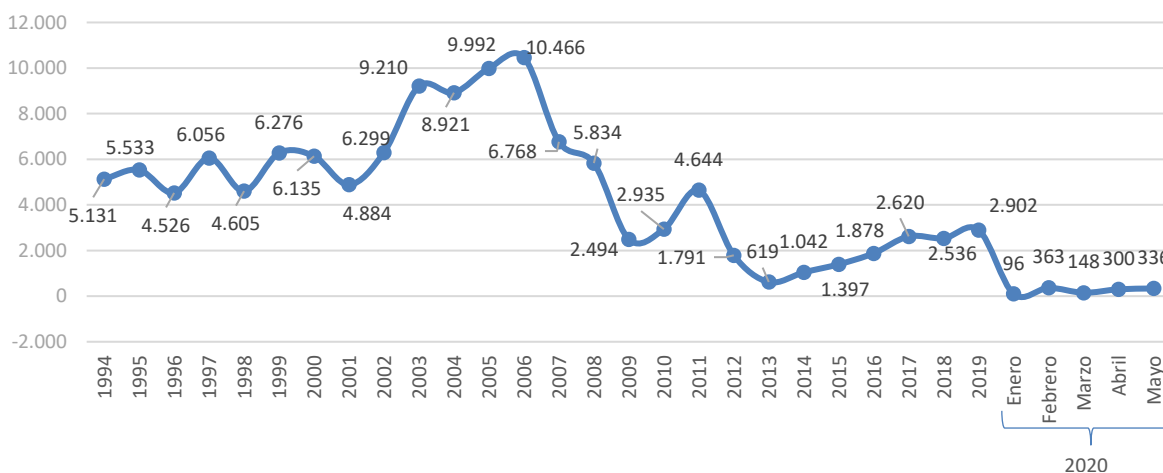
2.1.- LA EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDA EN NAVARRA

2.1.1. EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS

En 2019 se iniciaron 2.902 viviendas en Navarra el mayor registro desde 2011 y el segundo más elevado desde el comienzo de la recesión de 2008.

Las 2.902 viviendas iniciadas durante 2019 en Navarra suponen el mayor registro alcanzado desde 2011 y venían a retomar la senda creciente que se advertía desde 2013, tras el moderado decremento registrado en 2018. De este modo, el número de viviendas iniciadas superaba en más de 366 unidades a las edificadas en 2018, cuando se produjo una leve caída del 3,1% en la edificación de vivienda respecto al año anterior.

Gráfico 8: Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2020 (datos hasta mayo)



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

De este modo, en 2019 se produjo un incremento del 14,4% en el número total de viviendas iniciadas, debido al fuerte impulso que tomó la edificación de vivienda libre durante este último año alcanzando un total de 2.683 viviendas construidas, un 23,6% más que en 2018. Esta tasa de crecimiento suponía mantener el fuerte ritmo de edificación de 2018 cuando el número de viviendas libres iniciadas creció en un 22,9%.

En cambio, la edificación de vivienda protegida en 2019 decreció hasta las 219 unidades iniciadas en todo el ejercicio, un 40% por debajo del registro alcanzado en 2018. El comienzo de 2020, a pesar de la pandemia, ha supuesto una cierta recuperación en la actividad de edificación de vivienda protegida de forma que se contabilizan 347 viviendas protegidas iniciadas entre enero y mayo de 2020.

Tabla 3: Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2020 (datos hasta mayo)

Año	VPO	VPT	VPP	Total protegidas	Libres	Total
1994	2.161	203		2.364	2.767	5.131
1995	2.596	208		2.804	2.729	5.533
1996	1.868	75		1.943	2.583	4.526
1997	2.412	22		2.434	3.622	6.056
1998	1.439	27		1.466	3.139	4.605
1999	1.892	8		1.900	4.376	6.276
2000	661	167		828	5.307	6.135
2001	853	148		1.001	3.883	4.884
2002	984	210		1.194	5.105	6.299
2003	2.018	837		2.855	6.355	9.210
2004	1.804	819		2.623	6.298	8.921
2005	2.226	1.377		3.603	6.389	9.992
2006	1.861	1.088		2.949	7.517	10.466
2007	516	321	149	986	5.782	6.768
2008	1.863	919	56	2.838	2.996	5.834
2009	921	328	217	1.466	1.028	2.494
2010	1.367	337		1.704	1.231	2.935
2011	1.671	917	555	3.143	1.501	4.644
2012	796	106		902	889	1.791
2013	67	74		141	478	619
2014	406			406	636	1.042
2015	248	81		329	1.068	1.397
2016	141	73		214	1.664	1.878
2017	683	171		854	1.766	2.620
2018	207	159		366	2.170	2.536
2019	161	58		219	2.683	2.902
2020 Enero- Mayo	nd	nd		347	896	1.243

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

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

	Protegidas	Libres	Total
2007	-66,6%	-23,1%	-35,3%
2008	187,8%	-48,2%	-13,8%
2009	-48,3%	-65,7%	-57,3%
2010	16,2%	19,7%	17,7%
2011	84,4%	21,9%	58,2%
2012	-71,3%	-40,8%	-61,4%
2013	-84,4%	-46,2%	-65,4%
2014	187,9%	33,1%	68,3%
2015	-19,0%	67,9%	34,1%
2016	-35,0%	55,8%	34,4%
2017	299,1%	6,1%	39,5%
2018	-57,1%	22,9%	-3,2%
2019	-40,2%	23,6%	14,4%

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

El número de viviendas terminadas en 2019 también crece hasta un total de 1.792 unidades edificadas, a un ritmo muy notable (+20,8%) y semejante al observado en el caso de las viviendas iniciadas.

En 2019 se concluyó la edificación de 1.792 viviendas, lo que supone un crecimiento del 20,8% (+308 viviendas respecto a 2018) de forma que se vuelve a la tendencia positiva de años anteriores tras el retroceso observado en 2018. En este orden de cosas, el número de viviendas terminadas en 2019 supone el mejor registro alcanzado desde 2013.

La edificación de vivienda libre es la que impulsa este considerable incremento de modo que el número de viviendas libres terminadas alcanza un total de 1.465 unidades en 2019, creciendo en 471 unidades terminadas respecto a 2018. (+47,4%).

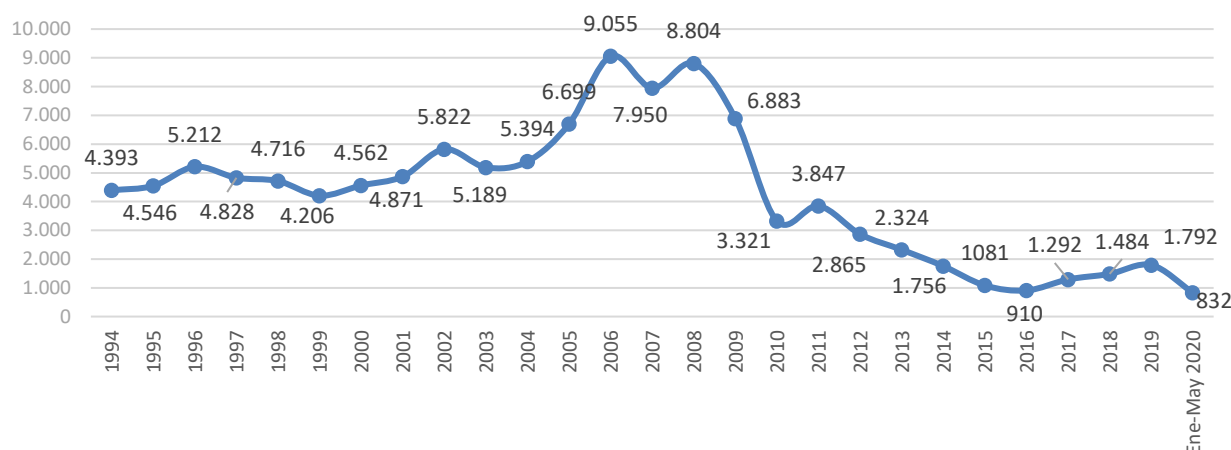
Tabla 5: Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2019

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

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

En cambio, tras el notable registro alcanzado en 2018 con 490 unidades terminadas, el número de viviendas protegidas terminadas en 2019 se reduce en un 33%. En todo caso, las 327 viviendas concluidas en 2019 suponen un nivel de edificación equiparable a los logrados en 2016 y 2017.

Gráfico 9: Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2019 y 2020 (hasta mayo)



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

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

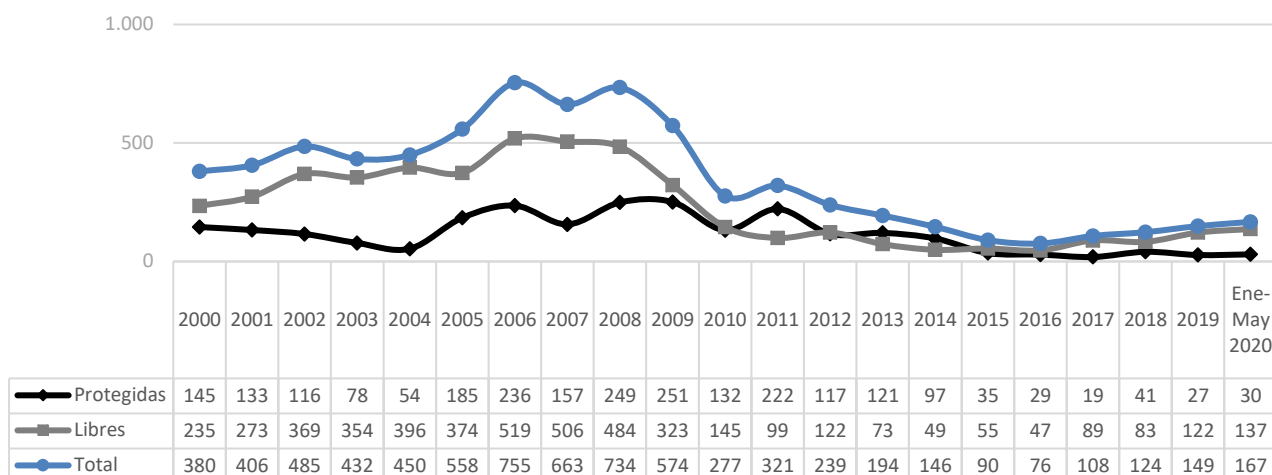
	Protegidas	Libres	Total
2008	59,2%	-4,3%	10,7%
2009	0,6%	-33,4%	-21,8%
2010	-47,4%	-55,1%	-51,8%
2011	67,9%	-31,6%	15,8%
2012	-47,4%	23,4%	-25,5%
2013	3,4%	-40,1%	-18,9%
2014	-19,4%	-32,7%	-24,4%
2015	-63,5%	11,0%	-38,4%
2016	-18,1%	-14,3%	-15,8%
2017	-34,8%	89,5%	42,0%
2018	115,9%	-6,7%	14,9%
2019	-33,3%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

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

En los cinco primeros meses de 2020 se ha podido terminar 893 viviendas en Navarra, lo que supone un registro notable dadas las muy complicadas circunstancias a las que ha tenido que hacer frente el sector a partir de finales de marzo de 2020. De hecho, la media mensual supera hasta el momento el registro medio de 2019, aunque habrá que esperar a estudiar en qué medida esto se debe a un factor coyuntural, dado que solo en mayo de 2020 se han terminado 2020 viviendas libre. Esto puede deberse a la concentración en este mes de la conclusión de las viviendas que quedaron paralizadas durante el confinamiento.

De este modo, en términos de promedio mensual se han concluido 149 viviendas entre enero y mayo de 2020, lo que supone una caída del 21,4% respecto al promedio alcanzado durante todo el ejercicio 2019. De esta forma, se han podido concluir 24 viviendas protegidas por mes, y 92 viviendas libres durante estos primeros cinco meses de 2020.

Gráfico 10: Promedio mensual de viviendas terminadas. 2000-2020 (hasta mayo de 2020)



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

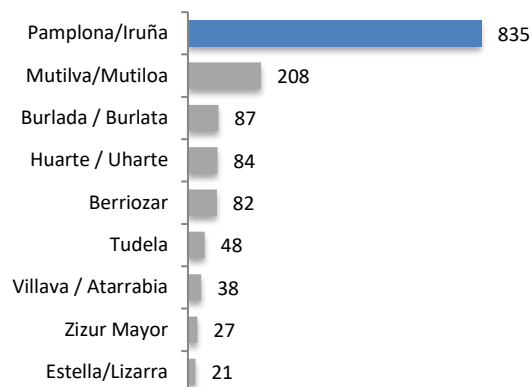
Tabla 7: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de incremento del promedio mensual

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

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

Finalmente, por lo que respecta a la localización de las viviendas terminadas en 2019 se advierte como, de forma coherente con la propia distribución poblacional, la actividad edificatoria se ha concentrado en Pamplona y su área metropolitana, así como en Mutiloa. Entre ambas áreas territoriales se ha edificado seis de cada diez viviendas terminadas en 2019.

Gráfico 11: Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2019



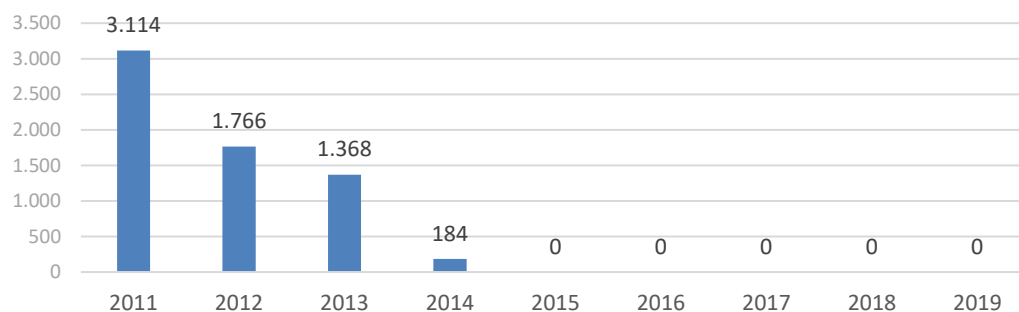
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

2.1.2. EL STOCK DE VIVIENDA NUEVA SIN VENDER

La única información disponible que permite abordar al menos una vertiente de la incidencia de la vivienda vacía en la Comunidad Foral proviene del Ministerio de Fomento que publica desde 2011 la estadística del stock de vivienda nueva sin vender.

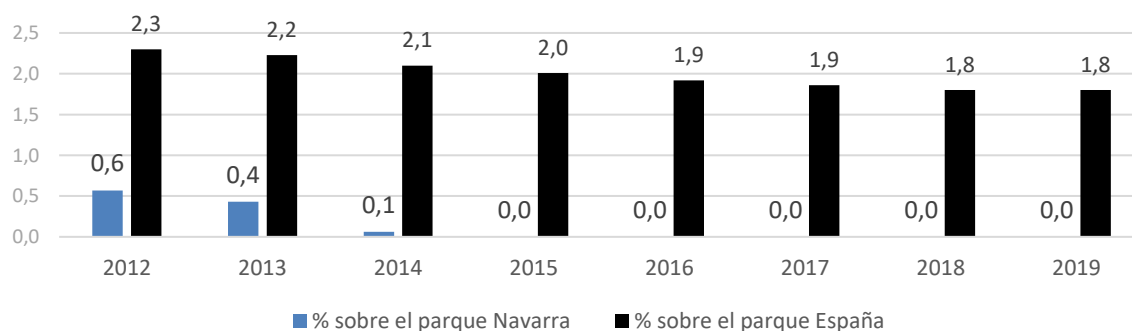
Ya en sus primeras ediciones de este informe Navarra era una de las CCAA en las que la incidencia de la vivienda nueva sin vender era menor del conjunto del Estado. En los últimos años, de hecho, esta estadística indica que no existen viviendas nuevas vacías sin vender en la Comunidad Foral.

Gráfico 12: Stock de vivienda nueva sin vender en Navarra. 2011-2019



Fuente: Ministerio de Fomento.

Gráfico 13: Peso relativo del stock de vivienda nueva sin vender. Navarra vs Estado 2012-2019



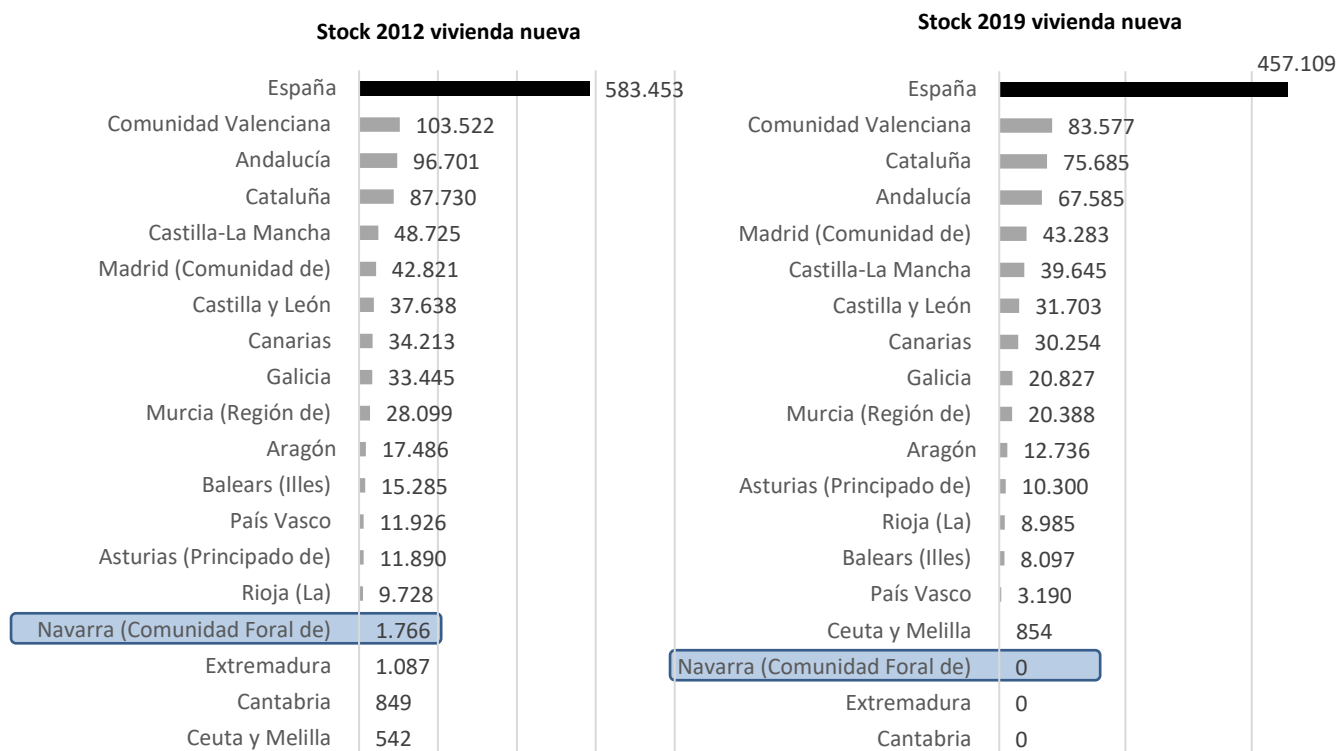
Fuente: Ministerio de Fomento.

Informe sobre la vivienda en Navarra

En el conjunto del Estado y en algunas CCAA apenas ha mejorado la situación respecto a años anteriores. De este modo, en 2019 apenas se ha reducido el stock de vivienda nueva vacía en 10.000 viviendas menos, desde 459.000 viviendas en 2018 a 457.000 viviendas en 2019.

Adicionalmente, al igual que en ediciones anteriores, todavía hay CCAA en las que el stock de vivienda nueva sin vender supera el 4% del parque de vivienda como es el caso de La Rioja o el 3% como Castilla-La Mancha.

Gráfico 14: Distribución del stock de vivienda nueva sin vender en España. 2012-2019



Fuente: Ministerio de Fomento.

2.2.- LA VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA

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

Al comienzo de 2020 se contabilizan 56.772 viviendas protegidas en Navarra, algo más de la mitad, 29.158 viviendas, tiene un precio de venta limitado.

En enero de 2020, el parque de vivienda protegida de la Comunidad Foral de Navarra alcanza la cifra de 56.365 viviendas, de las cuales 29.158 viviendas disponen de un precio de venta limitado (el 51,7% del parque).

Tabla 8: Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología. Enero de 2020

	Viviendas totales		Viviendas con limitaciones precio	
	c.a.	%	c.a.	%
Libres, finaliza el régimen de protección	8.456	14,9%	0	0,0%
Protegidas, pero precio venta libre (han pasado más de 20 años)	16.840	29,7%	0	0,0%
Protegidas, pero sin precio venta libre (NO han pasado más de 20 años)	4.773	8,4%	4.773	16,4%
VPO, compra, 30 años de régimen	13.000	22,9%	13.000	44,6%
VPT, compra, 30 años de régimen	6.011	10,6%	6.011	20,6%
VPT, libres	2.318	4,1%	0	0,0%
Alquiler	4.992	8,8%	4.992	17,1%
Viviendas Precio pactado	382	0,7%	382	1,3%
Total	56.772	100,0%	29.158	100,0%

El 76,9% de las viviendas protegidas de precio limitado se ubican en la comarca de Pamplona, siguiéndole en orden de importancia la comarca de Tudela, en cuyos municipios se localiza el 12,3% de las viviendas protegidas de precio limitado de toda Navarra. El resto de comarcas dispone de una importancia cuantitativa muy inferior.

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

Comarca	VPO	VPP	VPT	Total viviendas con precio limitado	%
COMARCA DE PAMPLONA	15.785	757	5879	22.421	76,9%
COMARCA DE TAFALLA	623		23	646	2,2%
RIBERA DE TUDELA	3.559		24	3.583	12,3%
RIBERA DEL EBRO	528			528	1,8%
TIERRA ESTELLA	527		40	567	1,9%
VALLES CANTABRICOS	361		43	404	1,4%
VALLES PIRENAICOS	113		1	114	0,4%
VALLES PRECANTABRICOS	458		24	482	1,7%
VALLES PREPIRENAICOS	404		9	413	1,4%
Total general	22.358	757	6043	29.158	100,0%

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

En enero de 2020 se registran 62 viviendas protegidas en régimen de alquiler más que en el mismo mes de 2019, de forma que el parque protegido de alquiler en sus diversas tipologías (alquiler, alquiler con opción de compra, alquiler joven, apartamentos tutelados) roza ya la cota de las 5.000 viviendas (4.992), representando el 17,1% respecto del total de viviendas protegidas a precio limitado.

El 76,3% del parque de viviendas protegidas en alquiler se localiza en la comarca de Pamplona, de forma similar al peso ya indicado que representa esta comarca sobre el parque total de viviendas protegidas de Navarra.

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

Comarca	c.a.	% s/parque total en alquiler
COMARCA DE PAMPLONA	3.811	76,3%
COMARCA DE TAFALLA	107	2,1%
RIBERA DE TUDELA	906	18,1%
RIBERA DEL EBRO	26	0,5%
TIERRA ESTELLA	4	0,1%
VALLES CANTABRICOS	21	0,4%
VALLES PIRENAICOS	5	0,1%
VALLES PRECANTABRICOS	68	1,4%
VALLES PREPIRENAICOS	44	0,9%
Total viviendas protegidas a precio limitado	4.992	100,0%

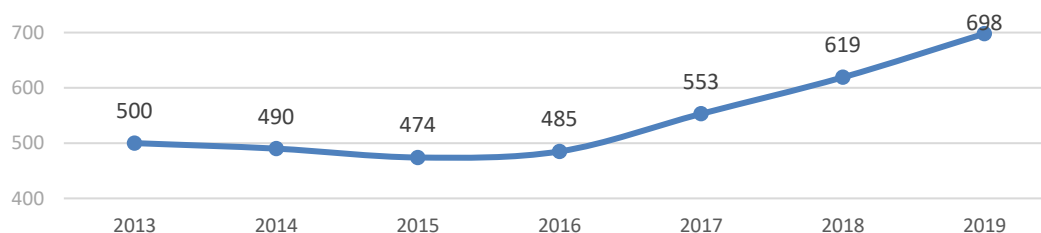
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Derechos Sociales, Gobierno de Navarra.

La Bolsa de Alquiler de Navarra continúa aumentando su magnitud en 2019 y roza las 700 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 2019 continúa la tendencia positiva de años anteriores y se alcanza un total de 698 viviendas, lo que supone un importante crecimiento, con 79 viviendas más que en 2018, rozando las 700 viviendas en toda Navarra. De este modo, **desde 2015 a 2019 se ha producido un gran incremento de este parque de viviendas en alquiler, con un total de 224 viviendas más en solo tres años.**

Gráfico 15: Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra. 2013-2019



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

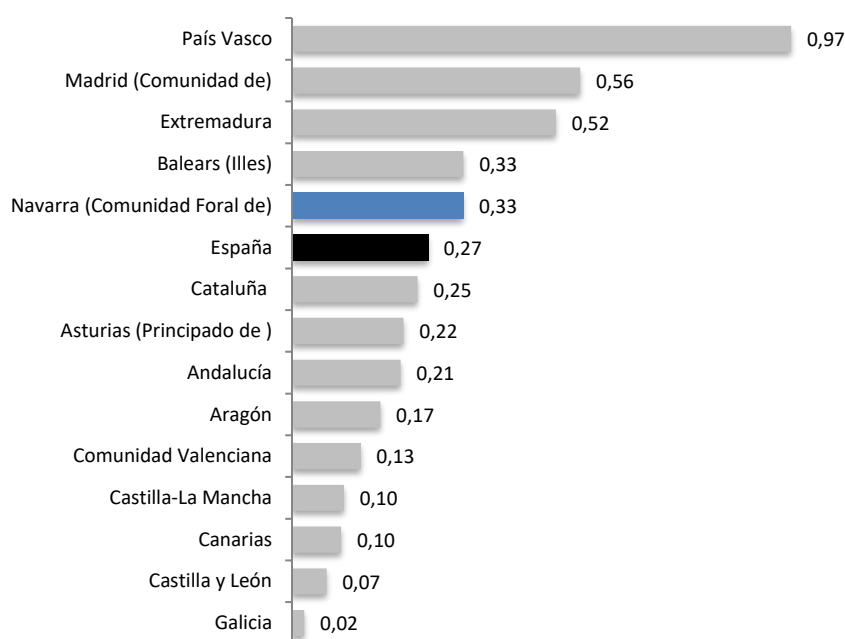
2.2.2. ANÁLISIS DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA Y EL ESTADO

Navarra se sitúa en 2019 por encima de la media estatal de promoción de vivienda protegida en la ratio de viviendas promovidas por habitante.

Según las estadísticas de vivienda del Ministerio de Fomento sobre edificación de vivienda protegida, la Comunidad Foral de Navarra se sitúa por encima de la media estatal en la actividad de promoción de vivienda protegida en 2019.

De este modo, se han promovido 0,33 viviendas por cada mil habitantes, una ratio que resulta 0,05 puntos superior a la observada en el conjunto de España. A la cabeza del ranking estatal en 2019 se encuentran Euskadi, la Comunidad de Madrid y Extremadura.

Gráfico 16: Viviendas protegidas iniciadas en las CCAA / 1.000 hab. 2019



Fuente: Ministerio de Fomento.

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

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

3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

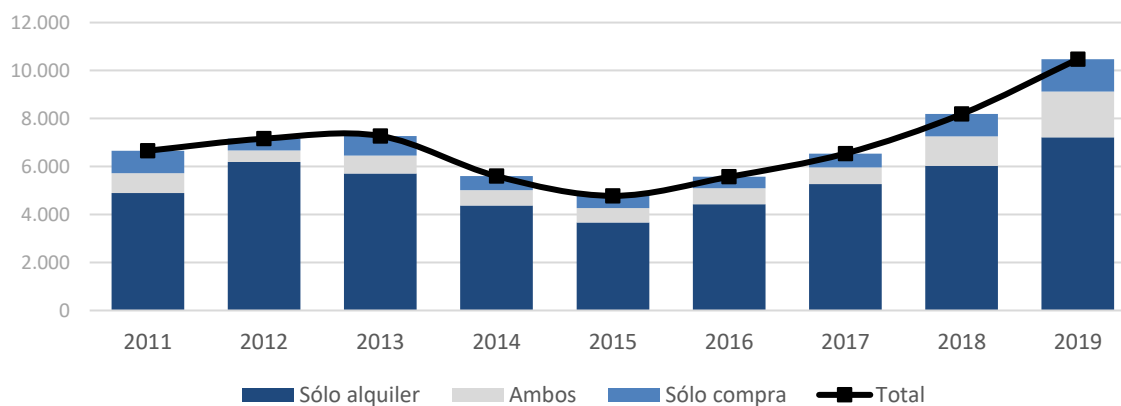
Uno de los rasgos más relevantes de 2019 se asocia al gran aumento de las solicitudes que conforman la demanda de vivienda protegida inscrita en el Censo de solicitantes que crece un 28% y alcanza las 10.476 solicitudes.

Al finalizar 2019 se registran 10.476 solicitudes en el Censo de solicitantes de vivienda protegida de Navarra. Por tanto, durante este ejercicio se ha producido **un crecimiento muy sustancial del número de solicitudes de demanda de vivienda protegida del 28%, contabilizándose 2.290 solicitudes más que en 2018.**

Este incremento viene a dar una mayor intensidad a la tendencia creciente en el número de solicitudes que se viene observando desde 2016 en el contexto de reactivación de la economía navarra y de mayor dinamismo del mercado de trabajo tras la recesión de 2008.

De este modo, las tasas de crecimiento del número de solicitudes han superado los dos dígitos entre 2016 y 2019 y han ido en aumento conforme han pasado los años, de forma que si en 2016 el número de solicitudes ya crecía en un 16,6%, en 2017 lo hizo en un 17,5%, y en 2018 en un 25,1%. **En 2019 se duplica el número de solicitudes desde los mínimos alcanzados en los peores años de la recesión en 2014 y 2015** inscritas en el Censo de solicitantes.

Gráfico 17: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2019



	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

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

Aunque el mayor incremento de solicitudes se produce en el caso del alquiler (1.200), en términos relativos respecto a 2018 son las otras opciones, la opción de compra y la opción indistinta por ambas tipologías, las que más crecen.

La opción exclusiva por el alquiler supera ligeramente las 7.200 solicitudes en 2019, lo que supone un crecimiento de más de 1.200 solicitudes respecto a 2018 (+19,7%) y continúa siendo claramente mayoritaria dentro de la demanda de vivienda protegida en Navarra.

Sin embargo, en términos de variación porcentual respecto a 2018 la opción por la compra crece un 54,4% hasta las 1.352 solicitudes, mientras que la opción indistinta por el alquiler y la compra experimenta también un gran crecimiento (+ 46,3%), hasta contabilizarse 1.352 solicitudes.

Tabla 11: Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida. 2012-2019

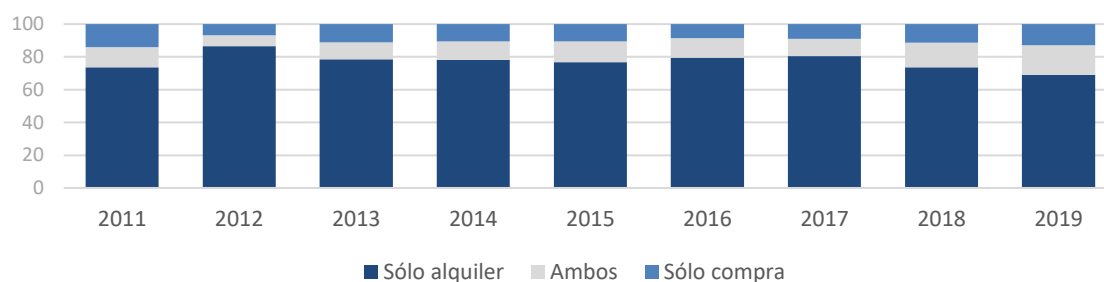
	Sólo alquiler	Ambos	Sólo compra	Total
2012	26,5%	-42,8%	-47,3%	7,5%
2013	-7,9%	59,1%	65,2%	1,6%
2014	-23,4%	-14,8%	-28,1%	-23,0%
2015	-16,1%	-5,7%	-13,8%	-14,7%
2016	20,7%	10,5%	-5,9%	16,6%
2017	18,9%	4,2%	22,3%	17,5%
2018	14,3%	78,8%	58,8%	25,1%
2019	19,7%	54,4%	46,3%	28,0%

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

Siete de cada diez solicitudes optan por el alquiler de forma exclusiva, mientras que solamente una de cada ocho solicitudes por el régimen de compra.

El 68% de las solicitudes optan por el alquiler de forma exclusiva, un porcentaje que se sitúa más de cinco veces por encima del peso relativo de la demanda de compra (12,9%). La opción que de forma indistinta apunta al alquiler y la compra incrementa en 2019 su peso relativo hasta situarse en el 18,2%, lo que supone un incremento de 3,1 puntos porcentuales respecto a 2018.

Gráfico 18: Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2019



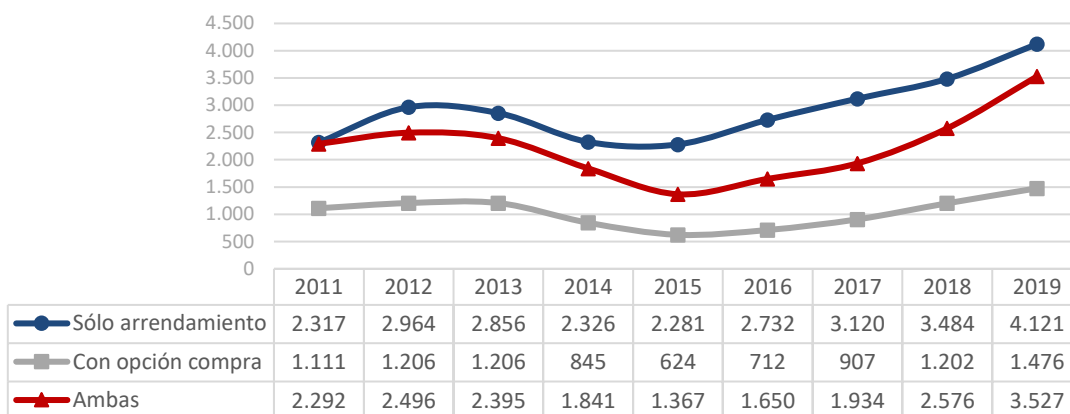
	Sólo alquiler	Ambos	Sólo compra
2011	73,6%	12,3%	14,1%
2012	86,5%	6,6%	6,9%
2013	78,5%	10,3%	11,2%
2014	78,1%	11,4%	10,5%
2015	76,8%	12,6%	10,6%
2016	79,5%	11,9%	8,5%
2017	80,5%	10,6%	8,9%
2018	73,6%	15,1%	11,3%
2019	68,9%	18,2%	12,9%

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

Realizando un análisis específico y más detallado de las tipologías de solicitudes que demandan vivienda en alquiler de forma exclusiva, se advierte el claro predominio de las solicitudes de alquiler (4.121 solicitudes) frente a las que plantean también la opción de compra (1.476 solicitudes).

En todo caso, en términos evolutivos, las solicitudes que optan por la opción de compra crecen en un 22,8% respecto a 2018, con una ligera mayor intensidad que las que se decantan exclusivamente por el alquiler tradicional (+18,3% respecto a 2018).

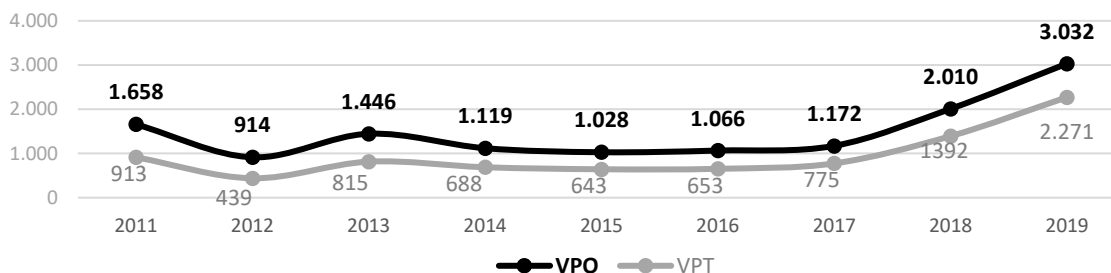
Gráfico 19: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2019



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

En el caso de la demanda de vivienda protegida en régimen compra, crecen de forma muy intensa respecto a 2018 tanto las solicitudes de viviendas de protección de oficial (VPO) que se incrementan en un 50,1% hasta superar ligeramente la cota de las 3.000 solicitudes en 2019, como las solicitudes de vivienda tasada (VPT) que se incrementan en un 63,1% que ya suman 2.271 solicitudes.

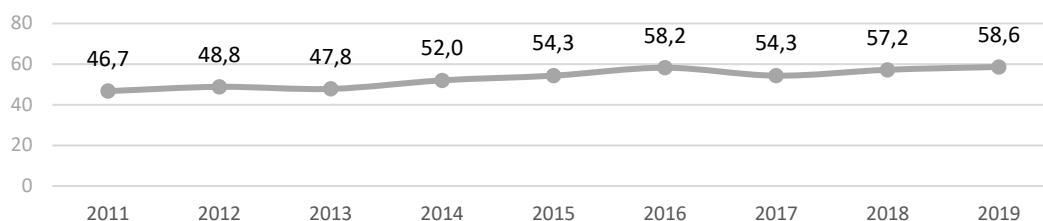
Gráfico 20: Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2019



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

Adicionalmente continúa la tendencia creciente del peso relativo de las solicitudes de compra que incluyen algún tipo de arrendamiento alcanzando el 58,6% del total, 1,4 puntos porcentuales por encima del 57,2% de 2018.

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 (%). 2011-2019



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

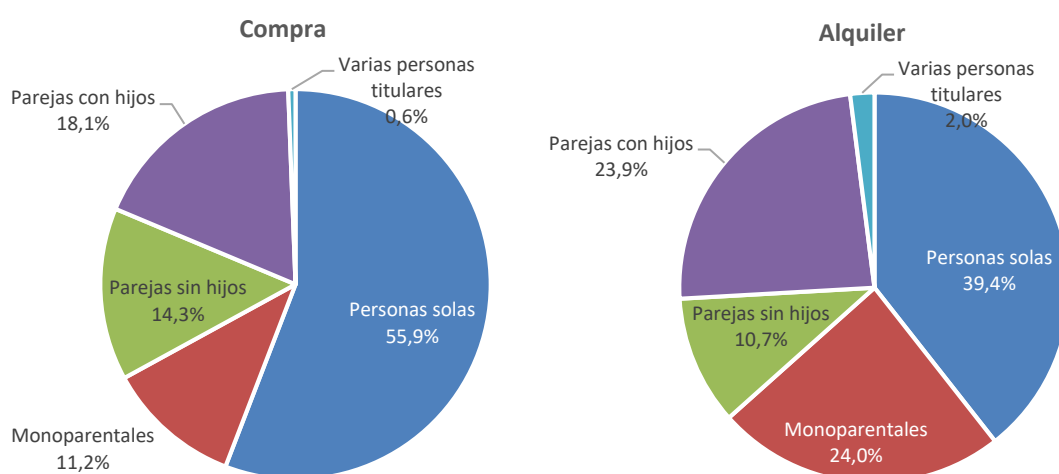
3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA (DICIEMBRE DE 2019)

Las solicitudes de personas solas resultan mayoritarias en el caso de la demanda en régimen de compra (55,9%) y suponen también un peso elevado (39,4%) en el caso del alquiler.

La tendencia estructural a la cada vez mayor importancia de las solicitudes de personas solas en el Censo de solicitudes de Navarra se consolida en 2019. En el caso de la demanda de vivienda en compra suponen ya el 55,9% del total, cuatro décimas más que en 2018. Por su parte, este tipo de solicitudes de personas solas suponen el 39,4% dentro de la vivienda protegida en alquiler, cuatro décimas menos que en 2018.

Por tanto, la importancia de las solicitudes vinculadas a unidades familiares es mayor en la demanda de vivienda protegida en compra, excepto en el caso de las familias sin descendencia. Así, las solicitudes de unidades familiares monoparentales alcanzan el 24% del total frente al 11,2% en el caso de la demanda de compra. Asimismo, las parejas con hijos/as representan una de cada cuatro solicitudes de vivienda en alquiler (23,4%), frente al 18% en el caso de la vivienda en compra.

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



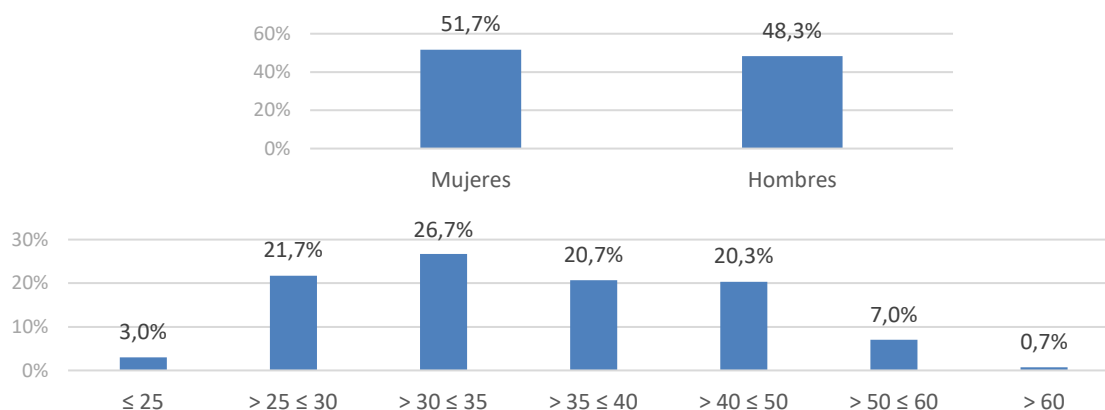
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Uno de los rasgos estructurales de la demanda en compra es la mayor presencia de personas jóvenes que suponen la mitad del total de personas inscritas.

En 2019 se registran un total de 4.431 personas inscritas dentro de las solicitudes de vivienda protegida en compra. El 51,7% de las mismas son mujeres mientras que el 48,3% hombres. Asimismo, un total de 2.268 personas (el 51,4% del total) tienen menos de 35 años, **este es un rasgo que diferencia considerablemente la demanda en compra respecto a la de alquiler en la que es menor la presencia de este colectivo.**

Tabla 12: Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Diciembre de 2019

Edad	Mujeres	Hombres	Total
≤ 25	79	53	132
> 25 ≤ 30	519	438	957
> 30 ≤ 35	634	545	1179
> 35 ≤ 40	467	448	915
> 40 ≤ 50	423	475	898
> 50 ≤ 60	149	160	309
> 60	15	14	29
Total	2.286	2.133	4.419



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

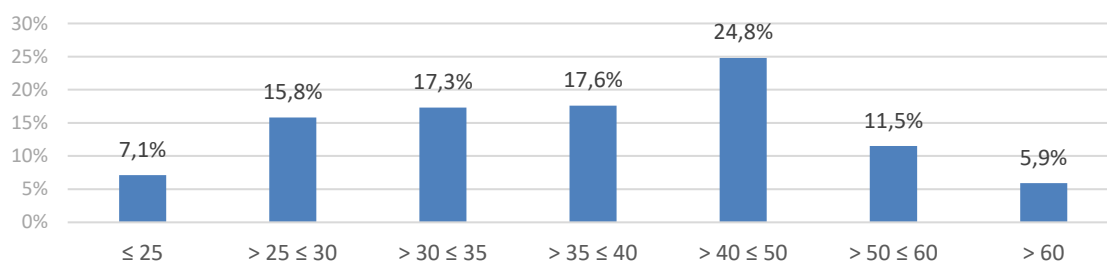
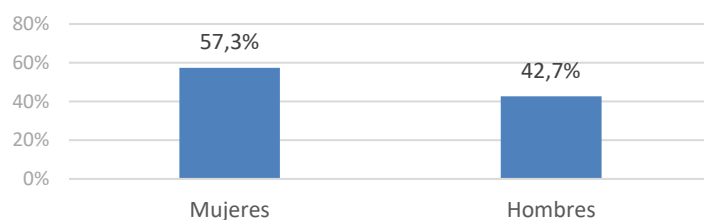
Las solicitudes de vivienda protegida en régimen de alquiler integran, en mayor medida, a mujeres y personas de mediana edad.

A finales de 2019 se registran un total de 12.800 personas inscritas en las solicitudes de vivienda protegida en régimen de alquiler. La presencia de personas de mayor edad es considerablemente superior que en el caso de la demanda de alquiler. De este modo, **más de la mitad de las personas inscritas superan los 40 años.**

Asimismo, la presencia relativa de mujeres es algo superior que en el caso de las solicitudes en régimen de compra, de forma que representa el 57,3% del total, 5,6 puntos por encima de lo observado en la demanda de compra.

Tabla 13: Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, Diciembre de 2019.

Edad	Mujeres	Hombres	Total
≤ 25	561	337	898
> 25 ≤ 30	1205	803	2.008
> 30 ≤ 35	1354	844	2.198
> 35 ≤ 40	1352	882	2.234
> 40 ≤ 50	1.683	1460	3.143
> 50 ≤ 60	743	712	1455
> 60	378	375	753
Total	7.276	5.413	12.689



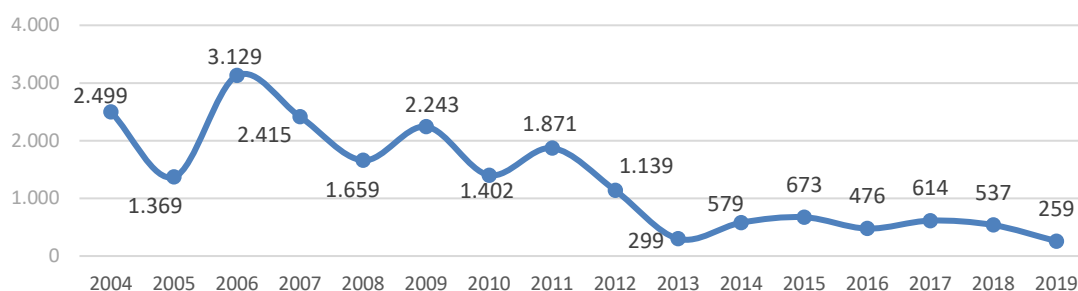
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

3.2.- EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

El nivel de acceso a la vivienda protegida se redujo en 2019, de forma que se firmaron 259 frente a 537 visados en 2018.

En los dos últimos años se registra una tendencia decreciente en el número de visados de compraventa sobre vivienda protegida en Navarra. En 2019 un total de 259 familias han podido acceder a una vivienda protegida, la mitad que en 2018.

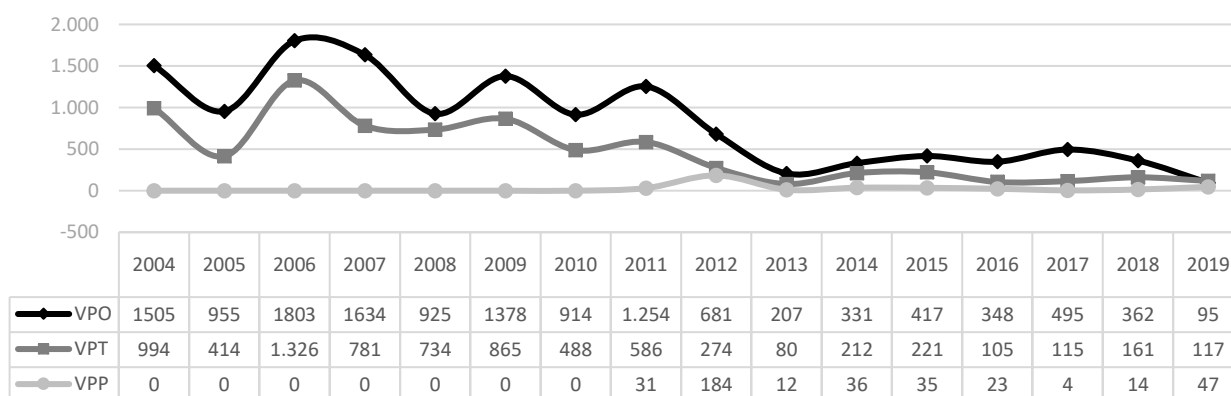
Gráfico 23: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2019



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

La caída en el número de visados se advierte tanto en el caso de la VPO, donde el decremento respecto a 2018 resulta especialmente intenso, y también en el de la VPP, mientras que por lo que respecta al acceso a la VPP se produce un incremento del número de visados desde 14 en 2018 a 47 en 2019.

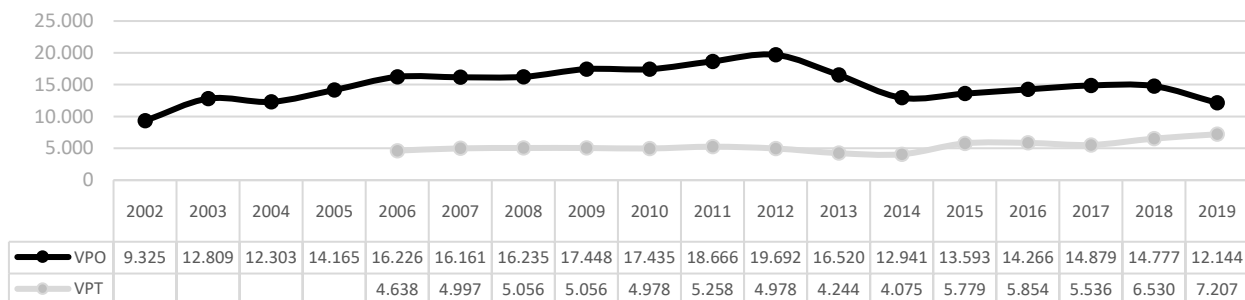
Gráfico 24: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra. 2004-2019



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

Al igual que en los anteriores ejercicios, la mayoría de las personas y familias que han accedido a una vivienda protegida han podido beneficiarse de la subvención concedida por el Gobierno de Navarra para la compra de una vivienda protegida, tanto en el caso de las VPO (Vivienda de Protección Oficial) como en el de las VPT (Vivienda de Precio Tasado). En 2019 el importe medio de las subvenciones para la compra de VPOs se sitúa en 12.144 euros, mientras que en el caso de las viviendas tasadas es de 7.207 euros.

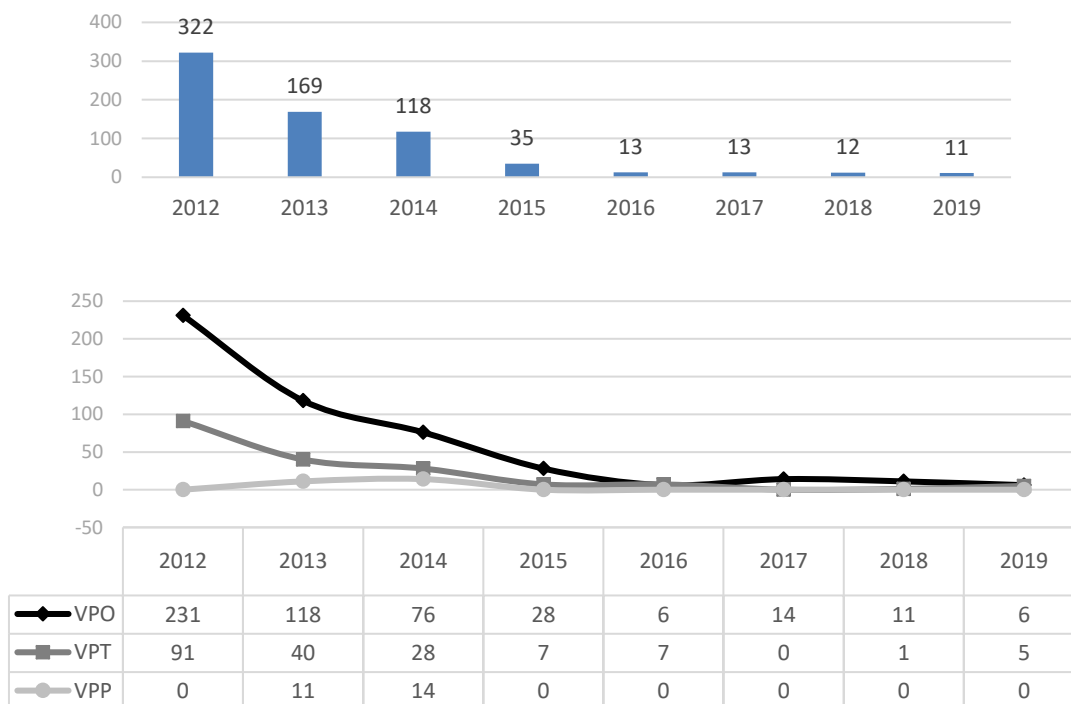
Gráfico 25: Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida. 2002-2019



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

Asimismo, se debe indicar que en 2019 solamente se registraron 11 renunciaciones a estas adjudicaciones de vivienda protegida, una menos que en 2018, de forma que continúa la tendencia decreciente de años anteriores.

Gráfico 26: Evolución del número de renunciaciones. 2012-2019



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

La oferta de vivienda protegida en régimen de compra se reduce significativamente en 2019. Se contabilizan en total 71 viviendas protegidas en régimen de compra, un tercio de las 271 viviendas de 2018. En cambio, la oferta de alquiler protegido aumenta considerablemente hasta un total de 66 viviendas al finalizar 2019 cuando en 2018 eran solamente 9 las viviendas protegidas ofertadas en régimen de alquiler.

Tabla 14: Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2019

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

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

El grado de cobertura en el acceso a la vivienda protegida en compra resulta notablemente superior al régimen de alquiler.

Al realizar un análisis cruzado entre la demanda de vivienda protegida analizada en el apartado precedente y la oferta de vivienda protegida, se advierte que el grado de cobertura (demanda/oferta) ha sido históricamente muy superior en el caso de la demanda en compra en comparación con la menor cobertura de la demanda en alquiler.

Tabla 15: Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2019

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	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
Oferta compra	1.678	732	307	382	327	214	626	273	71

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

Tabla 16: Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2019

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

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

En este orden de cosas, a final de 2019 la tasa de cobertura de la demanda en régimen de compra es **SE** situaría en el 2,2% de las solicitudes, mientras que se sitúa por debajo del 1% en el caso del alquiler (0,7%).

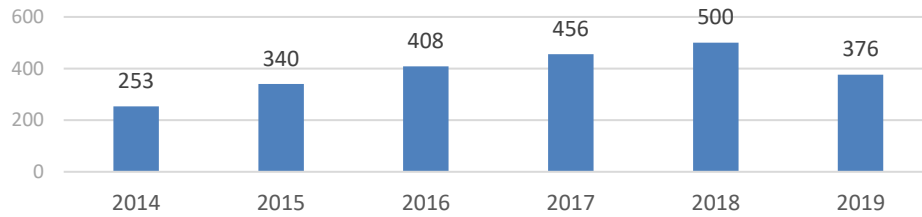
Tabla 17: Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2019

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	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%
Alquiler	3,9%	1,9%	3,9%	1,1%	3,7%	2,2%	0,0%	0,1%	0,7%

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

Por último, se debe indicar que, adicionalmente a la oferta de viviendas protegidas nuevas detallada en los apartados anteriores, en 2019 se han autorizado 376 ventas de viviendas protegidas usadas, algo por debajo de las 500 autorizaciones de 2018. En el primer semestre de 2020 se han autorizado 147 ventas, aunque hay que tener en cuenta que este dato se ve influido por la crisis del COVID19.

Gráfico 27: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada. 2014-2019



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

4. LA ACTIVIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO

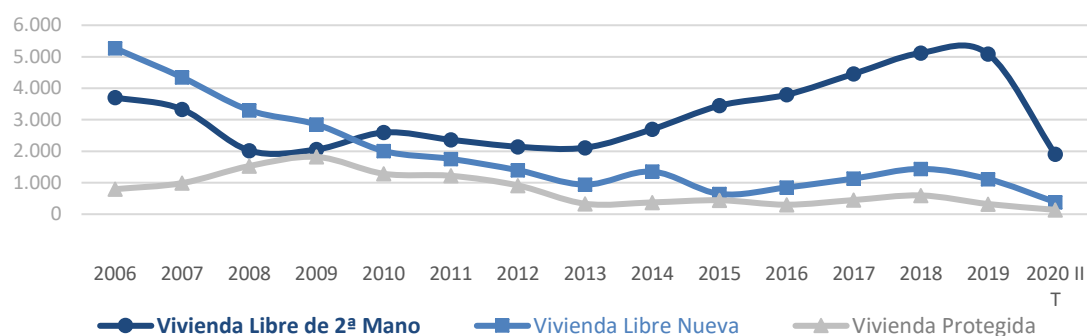
4.1. - LA ACTIVIDAD DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

La actividad del mercado inmobiliario navarro cae en 2019, tras cinco años de crecimiento de tasas de incremento positivas

En 2019 se realizaron un total de 6.521 compraventas en Navarra, un 8,9% menos que en 2018. Este decremento es el primero desde 2013 y viene a interrumpir el dinamismo positivo del mercado de la vivienda que se enmarca dentro del proceso de reactivación de la economía navarra tras la gran recesión de 2008.

En todo caso, **las más de 6.500 ventas en 2019 suponen el segundo mayor registro desde 2013**, superando ampliamente los peores años de la recesión cuando no se llegaron a alcanzar la cota de las 4.000 viviendas vendidas, como sucedió en 2013.

Gráfico 28: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2020 (II trimestre)



	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 II T	1.901	384	139	2.424

Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España

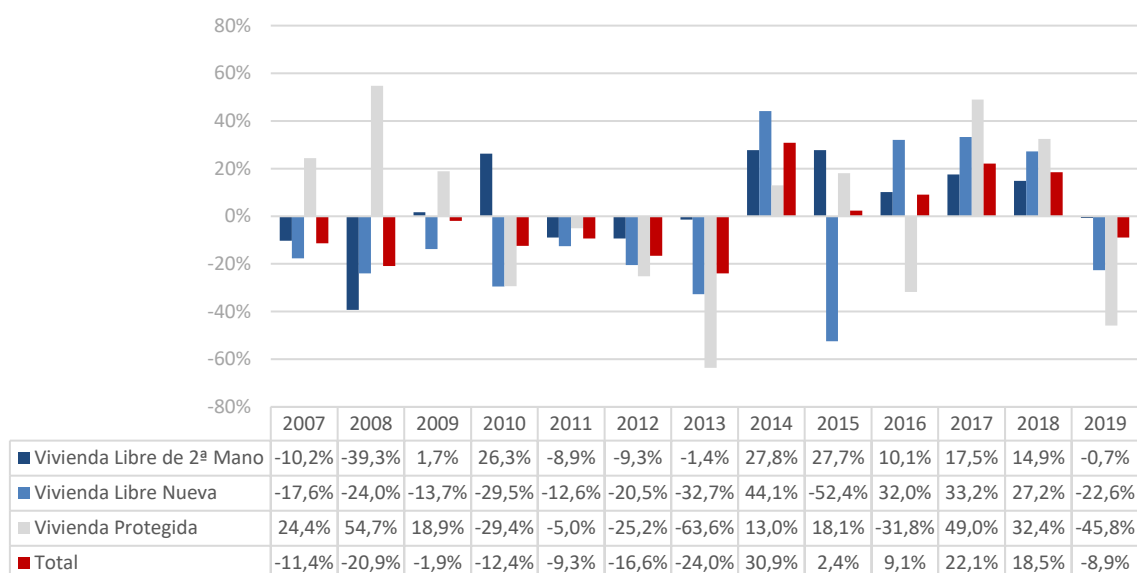
Durante el primer semestre de 2020 se han firmado 2.424 compraventas en Navarra, lo que representa una notable caída del 25,6% en el promedio trimestral respecto a 2019, de forma que se intensificaba el proceso de enfriamiento del mercado de la vivienda navarro por el fuerte impacto de la crisis del COVID19.

Las compraventas de viviendas nuevas libres y protegidas caen con fuerza en 2019. Solo las compraventas de viviendas de segunda mano se mantienen en niveles similares a 2018.

En 2019 las compraventas de vivienda libre nueva y protegida decrecen respecto a 2018 de forma muy intensa, en un 22,6% y un 45,8%, respectivamente solo la actividad asociada a la vivienda usada se mantiene en un nivel semejante al de 2018 de forma que las transacciones se reducen solamente el 0,7%.

Estas fuertes caídas de las compraventas asociadas a la actividad de edificación en 2019 contrastan con los grandes incrementos observados en 2018 cuando las compraventas en los tres tipos de viviendas crecían con mucha fuerza. De este modo, la actividad inmobiliaria vinculada a la edificación de vivienda estaba ya en 2019 dando signos de una notable ralentización.

Gráfico 29: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2019. Tasas de variación anual



Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

En cambio, las **compraventas de viviendas de segunda mano** son las que menos decrecen en 2019, manteniéndose **por encima de la cota de las 5.000 transacciones** en todo el ejercicio. Este nivel de compraventas resulta muy elevado, siendo el **segundo registro de mayor magnitud desde 2006**.

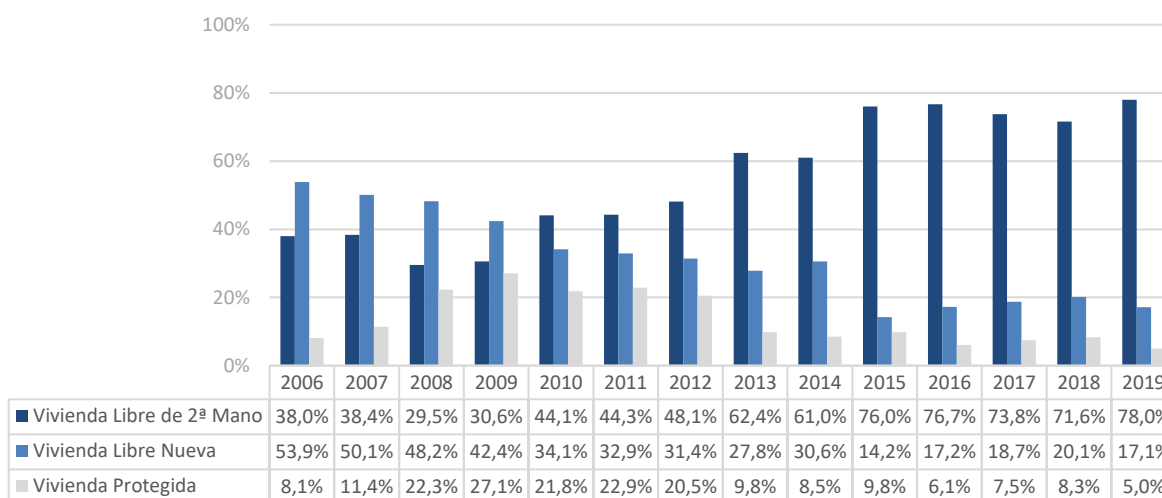
El mercado de la vivienda de segunda mano ha sido hasta 2019 el que ha sostenido el relanzamiento del mercado de la vivienda en Navarra, en 2019 supone ocho de cada diez transacciones.

En 2019 cerca de ocho de cada diez compraventas correspondieron a viviendas de segunda mano (78%), lo que supone un aumento significativo respecto a 2018 (6,4 puntos más). Así, se rompe la tendencia observada desde 2016 cuando venía decreciendo su peso relativo en beneficio de las viviendas nuevas libres que llegaron a suponer el 20% del total de compraventas en 2018.

En 2019 el peso relativo de estas viviendas nuevas libres se reduce hasta el 17% del total de compraventas, mientras que el peso de las compraventas de vivienda protegida se reduce hasta el 5% del total, frente al 8,3% que supuso en 2018.

Desde una perspectiva de largo plazo, se asienta con mayor intensidad si cabe el cambio de la estructura del mercado de compraventas respecto a los años previos a la recesión cuando la base del mercado se sustentaba en la vivienda nueva y protegida, que conjuntamente sumaban más de seis de cada diez transacciones entre 2006 y 2009.

Gráfico 30: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2019. Peso relativo de las diversas tipologías



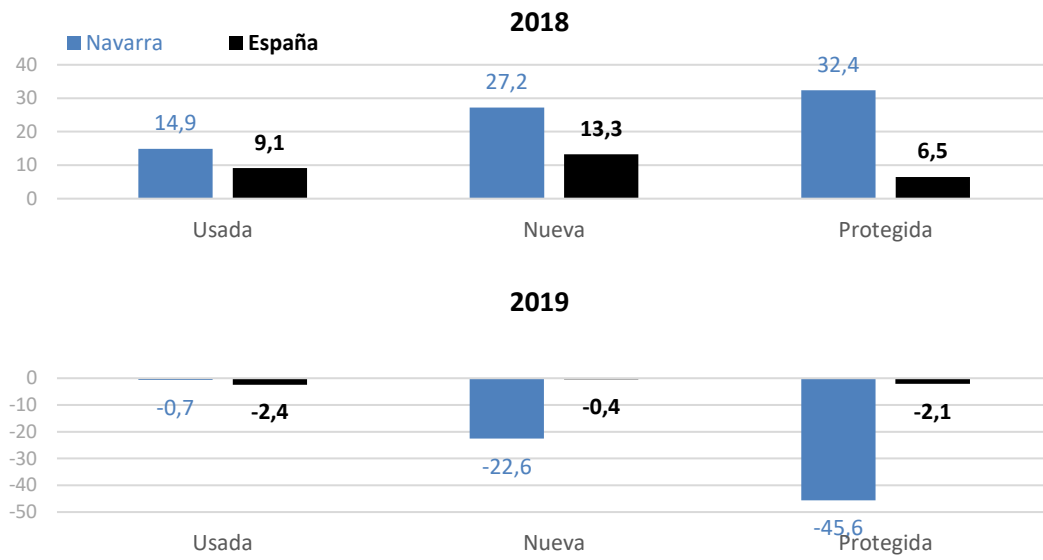
Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

El mercado de la vivienda navarro en 2019 registra una caída de las compraventas de vivienda cuatro veces superior al estatal.

El mercado de vivienda español en 2019 registra una menor caída que el navarro. El número total de transacciones en España decrece un 2,2% respecto a 2018, en una proporción cuatro veces menor que en Navarra (-8,9%).

Según el tipo de vivienda, las tasas de decremento del número de compraventas resultan también más moderadas en el caso de la vivienda nueva libre y protegida en España (registrando decrementos del -2,1% en el caso de la vivienda protegida y del -0,7% en el de la vivienda libre nueva). En cambio, las compraventas de vivienda usada decrecen en España a un ritmo algo superior (-2,4%) que en Navarra (-0,7%).

Gráfico 31: Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2018-2019. Tasas de evolución interanual



Fuente: Ministerio de Fomento. Gobierno de España.

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

El precio de la vivienda nueva libre incrementó su ritmo de crecimiento en 2019, alcanzando una tasa de incremento del 6,4%, 1,8 puntos más que en 2018.

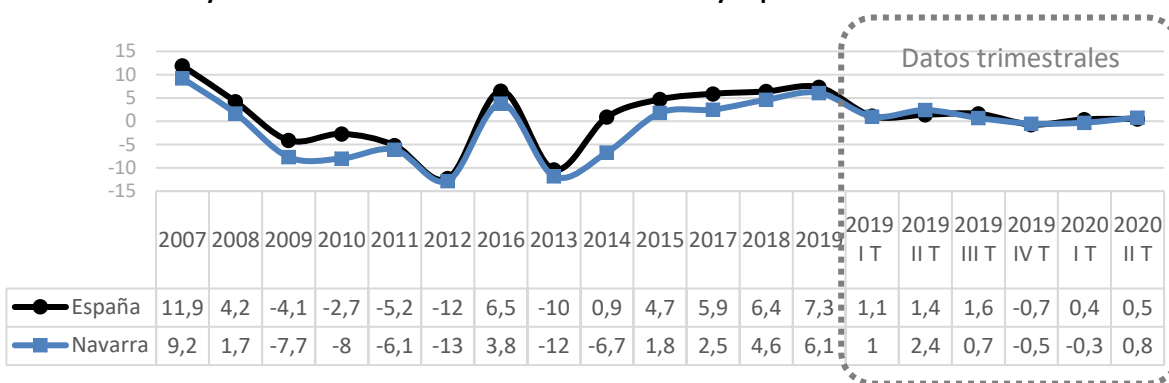
Tal y como publica el INE a través del Índice de Precios de la Vivienda (IPV) **el precio de la vivienda nueva libre en Navarra aumentó el 6,4% en 2019, lo que supuso acelerar su ritmo de crecimiento respecto a la tasa de incremento del 4,6% de 2018.**

De esta forma, durante 2019 se mantiene la tendencia creciente del precio de la vivienda nueva en Navarra que comenzó en 2015 tras la gran recesión de 2008, con un aumento de la intensidad de este incremento.

En España el precio de la vivienda creció en 2019 a un ritmo algo superior, alcanzando el 7,1% anual, 7 décimas más que en Navarra, siguiendo con ello el mismo perfil evolutivo que en 2018 cuando el precio de la vivienda creció con mayor intensidad en el conjunto del Estado.

Durante el primer trimestre de 2020 el índice de precios IPV de la vivienda nueva libre en Navarra se ha reducido ligeramente (-0,3%), pero ha vuelto a incrementarse en el segundo trimestre en una tasa de un 0,8% trimestral, de forma que el balance del primer semestre de 2020 supone el mantenimiento de la tendencia creciente en el precio de la vivienda a pesar de la crisis de 2020.

Gráfico 32: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2019 y tasas interanuales de los trimestres de 2019 y el primer trimestre de 2020



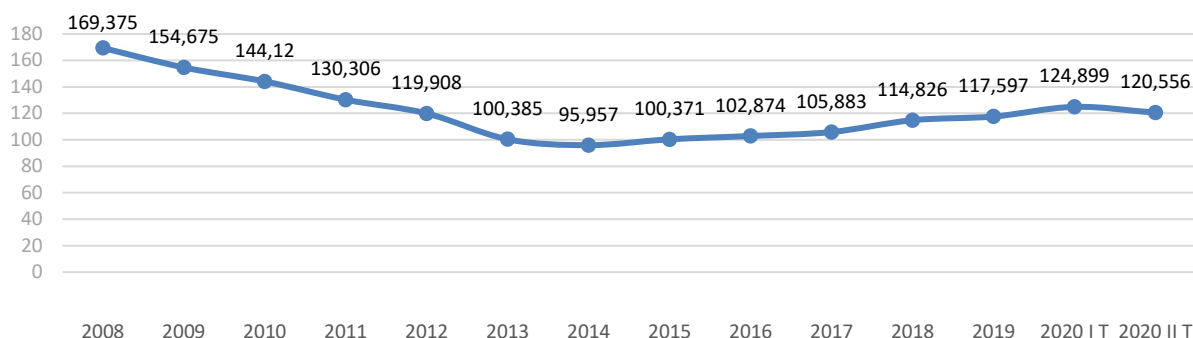
Fuente: INE.

El nivel de precios de la vivienda nueva libre en Navarra al comienzo de esta nueva crisis se encuentra muy lejos del alcanzado en la década pasada.

Desde 2015, la recuperación del precio de la vivienda nueva libre se puede cuantificar según el IPV en cerca de 25 puntos, desde los 95 puntos de final de 2014 hasta los 117 alcanzados a finales de 2019. En todo caso, este nivel se encuentra más de 50 puntos por debajo del que se registraba en el cuarto trimestre de 2008 al final del boom inmobiliario de la pasada década.

En los dos primeros trimestres de 2020, a pesar de la crisis COVID19 se ha podido mantener el nivel de precios de la vivienda nueva en Navarra e incluso, ha crecido moderadamente hasta los 120 puntos al concluir el segundo trimestre de 2020.

Gráfico 33: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra. 2008-2020 (II trimestre)



Fuente: INE.

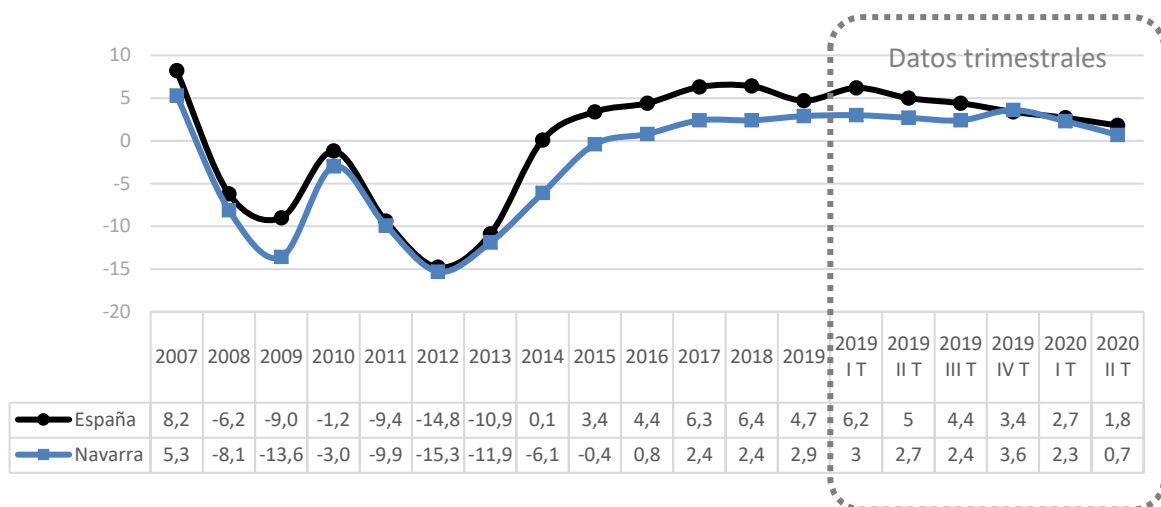
El precio de la vivienda de segunda mano en Navarra mantiene en 2019 un ritmo de crecimiento similar al de 2018 (+2,9% frente a 2,4%).

Durante 2019 se ha mantenido la tendencia al incremento del precio de la vivienda de segunda mano en Navarra, con una tasa de crecimiento cinco décimas superior a 2018 (2,9% frente a 2,4% en 2018). Se trata, por tanto, de un ritmo significativamente inferior al observado en el caso de la vivienda libre nueva.

Adicionalmente, la tasa de crecimiento del precio de la vivienda usada en Navarra en 2019 vuelve a ser inferior al crecimiento del precio de la vivienda usada en el Estado en 2019 (+4,7%).

Durante el primer semestre de 2020, el precio de la vivienda de segunda mano ha continuado aumentando, aunque a un ritmo claramente inferior a 2019. De hecho, en el segundo trimestre de 2020, la tasa de incremento trimestral del precio de la vivienda usada en Navarra se situó en el 0,7%, la menor de los últimos años.

Gráfico 34: Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2018 y tasas interanuales de los trimestres de 2019 y el primer semestre de 2020



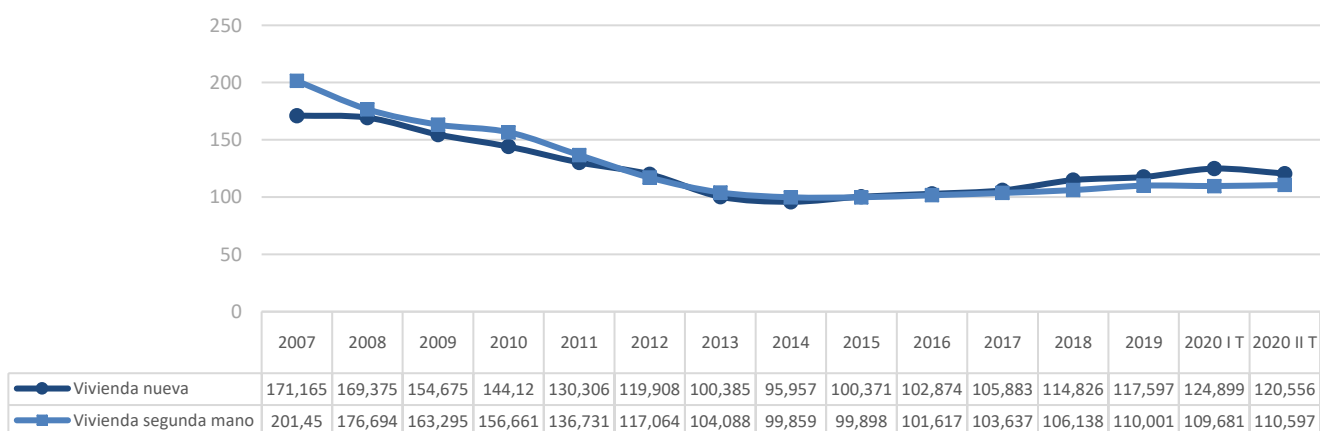
Fuente: INE.

La moderada reducción del precio de la vivienda en Navarra durante 2019 aleja aún más el precio de la vivienda de los niveles previos a la crisis de 2008.

La tendencia moderada al incremento del precio de la vivienda en Navarra de los últimos años no ha supuesto, en ningún caso, acercar el precio de la vivienda a los niveles previos a la gran recesión de 2008.

En el cuarto trimestre de 2019 el índice asociado a la vivienda nueva libre se sitúa en 117 puntos, 54 puntos por debajo del cuarto trimestre de 2007. En el caso de la vivienda de segunda mano, la diferencia de precio respecto a 2008 es mucho más elevada. El índice de precios se sitúa en 110 puntos, apenas la mitad del nivel de 206 puntos que registraba en el cuarto trimestre de 2007 (206 puntos).

Gráfico 35: Índice de precios de viviendas usada en Navarra 2007 vs 2019 y primer semestre de 2020

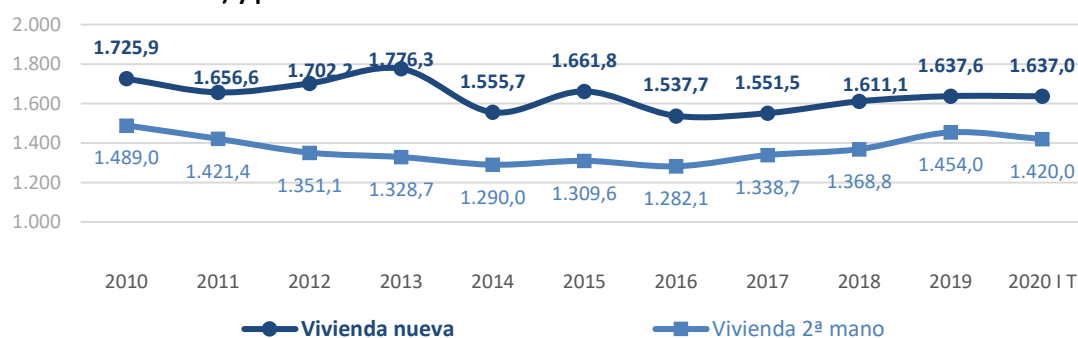


Fuente: INE y Ministerio de Fomento.

La estadística del Ministerio de Fomento sobre el valor tasado de la vivienda ofrece una visión complementaria del nivel de precios por metro cuadrado de la vivienda usada y nueva libre. Durante 2019 se mantiene la tendencia al aumento del precio de la vivienda que se registra desde 2016, tanto en el caso de vivienda nueva como en el de la vivienda de segunda mano.

En 2019, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva alcanza en el cuarto trimestre 1.637 euros, lo que supone un aumento del 1,6% respecto al mismo trimestre de 2018. El precio de la vivienda usada crece con más fuerza, hasta 1.454 euros en el último trimestre de 2019, lo que implica un incremento del 6,3% en estos cuatro trimestres.

Gráfico 36: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra. 2010-2019 (cuarto trimestre de cada año) y primer trimestre de 2020

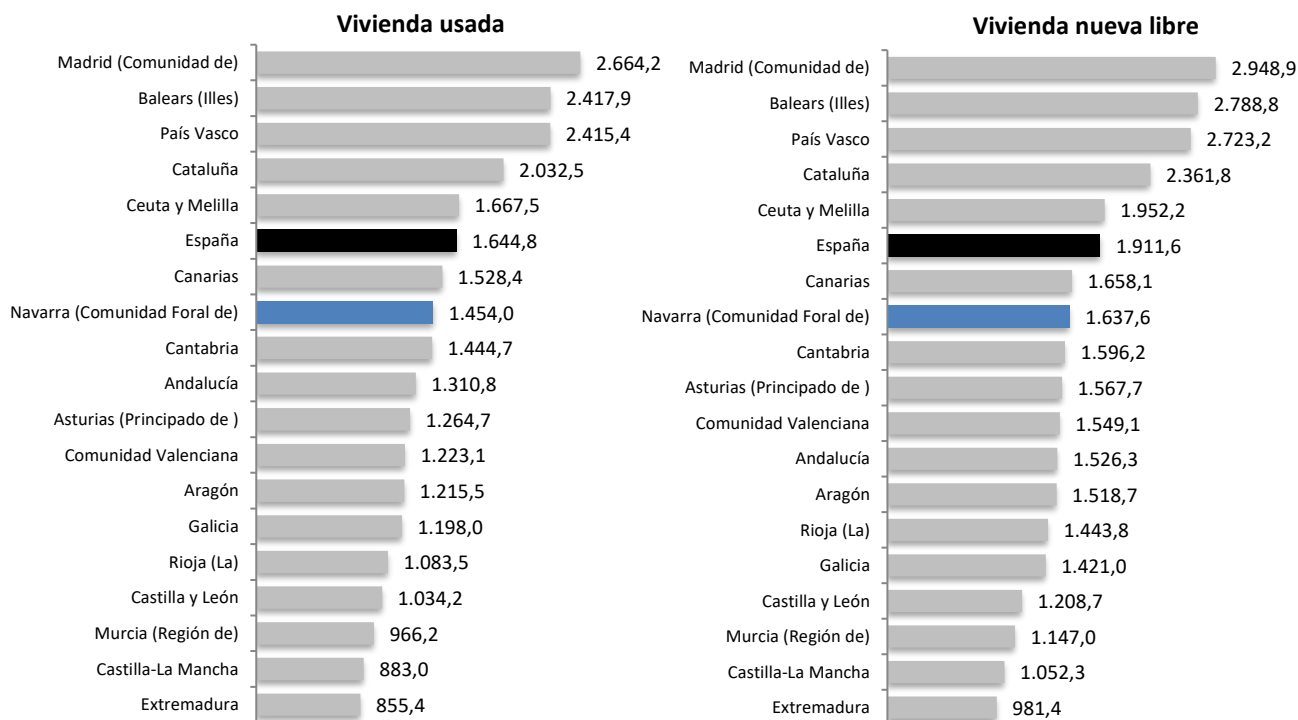


Fuente: Ministerio de Fomento.

En el ranking estatal, el precio de la vivienda libre nueva y el de la usada, Navarra se sitúa significativamente por debajo de la media estatal en ambos casos, siendo su posición en dicho ranking el séptimo lugar en el cuarto trimestre de 2019.

El diferencial de precios con la media estatal supone que, para una vivienda nueva libre tipo de 80 metros cuadrados, una familia navarra tiene que abonar, de media, 15.200 euros menos que una familia española. En el caso de la vivienda nueva libre, se trataría de un ahorro de 21.920 euros por vivienda.

Gráfico 37: Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada y vivienda nueva libre en las CCAA. Datos del cuarto trimestre de 2019 (euros)



Fuente: Ministerio de Fomento.

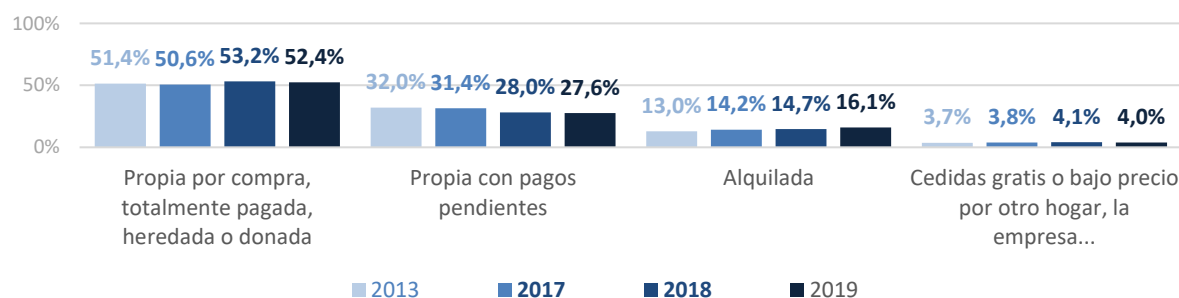
4.3.- EL MERCADO DE ALQUILER EN NAVARRA: PRINCIPALES INDICADORES

La importancia relativa de los hogares en régimen de alquiler en Navarra alcanza el 16,1% del total de hogares, 1,4 puntos por encima de 2018...

La Encuesta Continua de Hogares del INE en 2019 dice que el 16,1% de los hogares navarros reside en régimen de alquiler, lo que supone un aumento de 1,4 puntos respecto a 2018. De este modo, se mantiene en los últimos años una tendencia creciente en el peso relativo del alquiler dentro del parque de vivienda navarro.

El peso relativo de los hogares en propiedad con la vivienda ya pagada o sin cargas decrece al 42,4% del total, 8 décimas menos que en 2018, mientras que también se reduce ligeramente la importancia relativa de los hogares que residen en régimen de propiedad y tienen pagos pendientes de su crédito con garantía hipotecaria, desde el 28% de 2018 al 27,6% de 2019.

Gráfico 38: Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013-2017-2019 (% sobre el total de hogares y miles de hogares)

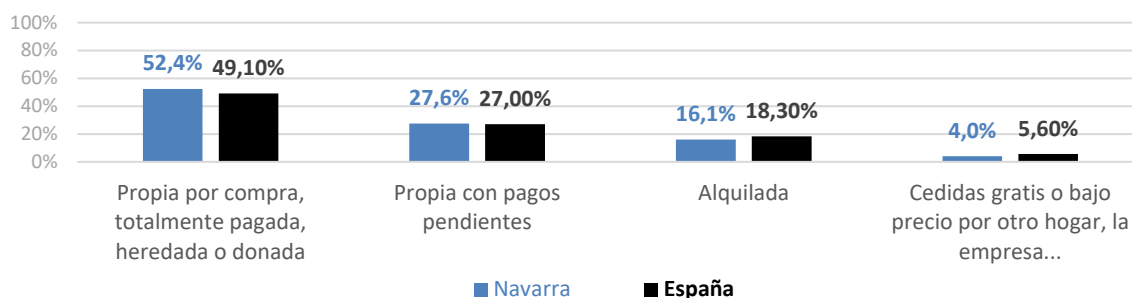


	2013	2017	2018	2019
Propia por compra, totalmente pagada, heredada o donada	128,5	129,3	136,4	134,6
Propia con pagos pendientes	80,0	80,1	71,9	70,8
Alquilada	32,6	36,4	37,8	41,3
Cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa...	9,2	9,7	10,4	10,3

... mientras que continúa siendo menor el peso relativo de los hogares en alquiler en Navarra respecto a la media estatal.

A pesar de este aumento del peso de los hogares navarros en alquiler, continúa siendo inferior la proporción de los hogares en alquiler en España donde supone el 18.3% del total de hogares españoles, cinco décimas más que en 2018. Asimismo, la cesión gratuita de viviendas se sitúa en el 5,6% de los hogares españoles, 1,6 puntos más que en Navarra.

Gráfico 39: Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2018



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares.

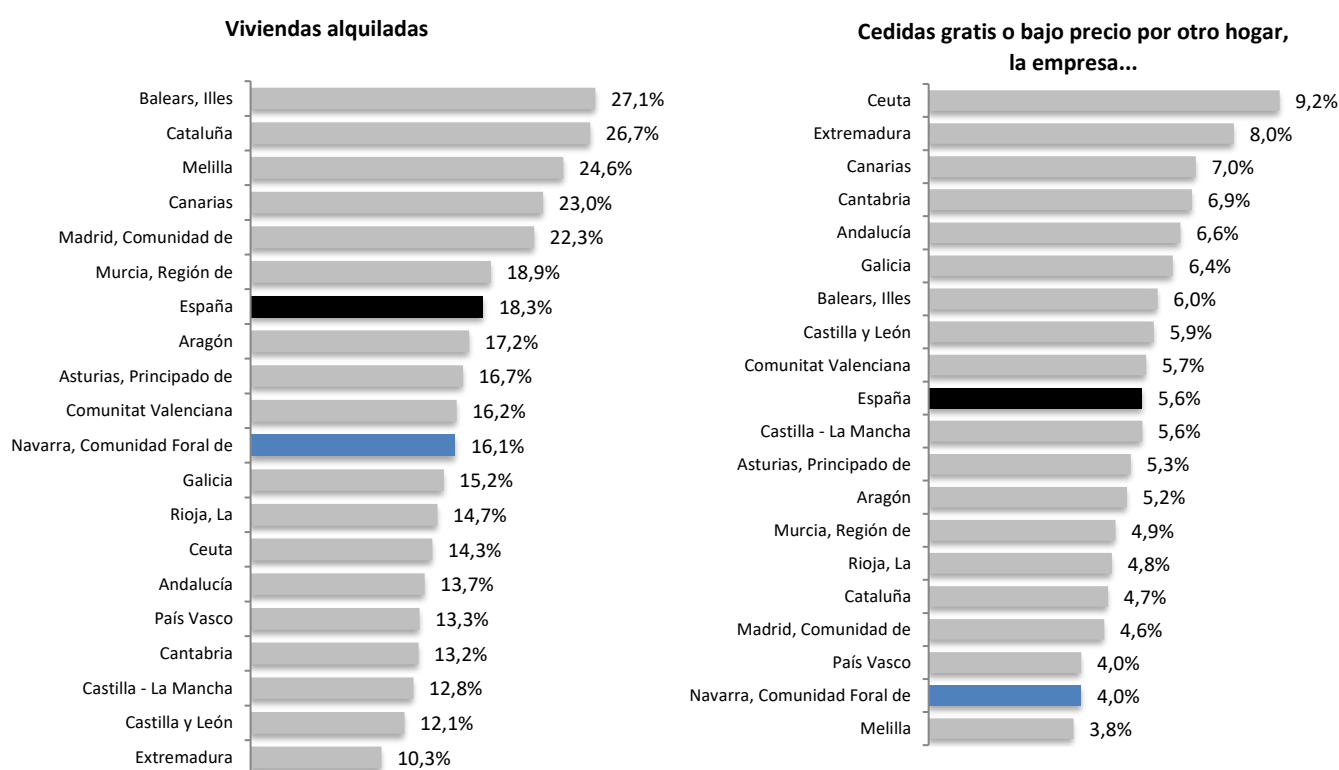
La incidencia de la vivienda en régimen de alquiler en Navarra se encuentra muy por debajo de lo observado en las CCAA donde las grandes áreas metropolitanas tienen una mayor relevancia demográfica, así como en CCAA donde la importancia del turismo y la segunda vivienda es muy relevante. De este modo, en Cataluña y Madrid, así como en Canarias y Baleares, la presencia relativa de los hogares en alquiler supera el 20% del total de los hogares.

En cambio, en otras CCAA la importancia del alquiler resulta significativamente inferior, quedando por debajo de la cota del 13% se encuentran Extremadura (10,3%), Castilla-León (12,1%) y Castilla-La Mancha (12,8%).

La Comunidad Foral de Navarra se encuentra en el penúltimo puesto del ranking de CCAA según el peso relativo de la cesión en precario o a bajo precio sobre el parque de viviendas, solo por delante de Melilla.

La importancia del alquiler en los hogares europeos resulta muy superior. Alcanza el 33% del total de hogares de la zona euro con los últimos datos disponibles de 2017 para el conjunto de los Estados miembro, siendo de especial relevancia en Alemania y Austria donde supera el 40%.

Gráfico 40: Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2019 (%)



Fuente: INE. Encuesta Continua de Hogares.

El precio de las viviendas ofertadas en alquiler aumenta notablemente en 2019.

A pesar de este aumento del peso relativo del alquiler en el parque de viviendas de Navarra se advierte como en años anteriores por un notable incremento del precio del alquiler entre las viviendas ofertadas. Al menos así se deduce de la información sobre las ofertas de viviendas en alquiler que publica el portal inmobiliario Idealista.

De este modo, a lo largo de 2019 el precio medio por metro cuadrado de las viviendas en oferta en alquiler se ha incrementado el 10,6% en el conjunto de Navarra y el 10,7% en la capital. Estas tasas de incremento duplican la registrada en el conjunto de España donde el precio del alquiler ha aumentado el 4,8% durante 2019.

En este orden de cosas, el precio medio por metro cuadrado de las viviendas en régimen de alquiler alcanza 8,5 euros de media en Navarra y aumenta hasta 9,4 euros en Pamplona. Sin embargo, al pesar del mayor incremento el precio del alquiler en Navarra que en el Estado, el precio medio en la Comunidad Foral se encuentra todavía significativamente por debajo (2,4 euros por metro cuadrado) de la media estatal.

Sin embargo, con el impacto de la crisis del COVID 19 esta escalada del precio de las viviendas en oferta de alquiler parece detenerse.

La información que proporciona Idealista alcanza hasta agosto de 2020. Por tanto permite observar de lleno el impacto de la crisis del COVID 19 en el mercado del alquiler. En este sentido, se constata un estancamiento de esta tendencia al incremento del precio del alquiler que se venía detectando en años anteriores en Navarra, de forma que el precio medio por metro cuadrado en agosto de 2020 se mantiene en el mismo nivel que registraba al finalizar 2019. En el caso de Pamplona, incluso se produce un decremento del 3% desde enero a agosto de 2020.

Tabla 18: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España 2019 y enero-agosto de 2020¹

	Dic-2019	% Variación 2019	Agosto 2020	% Variación Enero-agosto 2020
Navarra	8,5	+10,6%	8,5	+0,0%
Pamplona	9,4	+10,7%	9,1	-3,2%
España	10,9	+4,8%	11,4	+4,6%

Fuente: Idealista y elaboración propia.

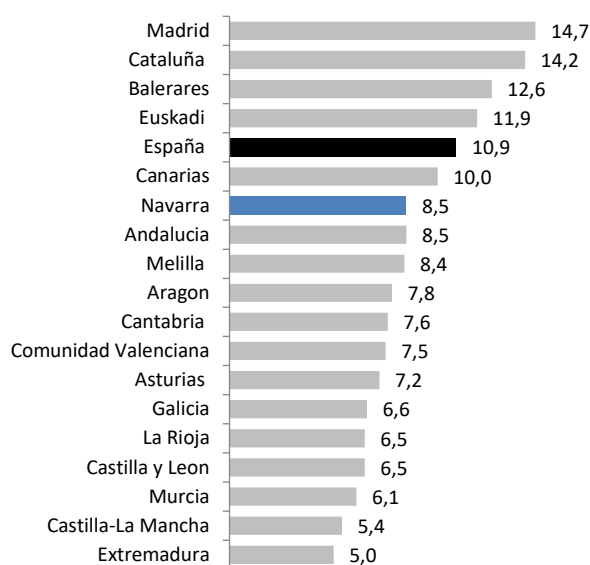
Navarra se mantiene en diciembre de 2019 en el séptimo puesto del ranking estatal del precio medio del alquiler.

A pesar del crecimiento observado a lo largo de 2019, el precio por metro cuadrado del alquiler en Navarra se mantiene al final de 2019 en el séptimo lugar del ranking de precios por CCAA, misma situación que en diciembre de 2018. Madrid y Cataluña continúan a la cabeza del ranking estatal, alcanzando un precio medio por metro cuadrado que supera los 14 euros de media, muy por encima de los niveles observados en Navarra.

El precio medio resulta 1,4 euros inferior a la media estatal, de forma que por una vivienda en alquiler de 80 metros, una familia que arriende una vivienda tipo en Navarra estará abonando anualmente 1.344 euros menos en Navarra que en el conjunto de España.

¹ Desde marzo de 2019 hay cambios en la metodología aplicada

Gráfico 41: Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. 2019



Fuente: Idealista

Los programas del Gobierno de Navarra denominados DAVID y EMANZIPA son dos medidas innovadoras puestas en 2019 para ayudar al acceso a la vivienda en alquiler y al pago de la misma como consecuencia del reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda.

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 2019 es de 219 solicitudes que se corresponde con 339 personas solicitantes con una edad media de 40 años y que cuentan con un total de 492 menores a su cargo. La renta media de las viviendas en alquiler libre en las que residen estas familias asciende a 452 euros. **Durante el primer semestre de 2020 el nivel de alcance de este programa se ha triplicado, dando cobertura a 666 familias**, en el contexto del fuerte impacto de la crisis COVID19 en la sociedad navarra.

Tabla 19: Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. 2019

Sexo	Nº solicitantes	Edad Promedio
Mujeres	221	39,37
Hombres	118	43,66
Total general	339	40,86

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

Tabla 20: Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. 2019

Unidad familiar	Nº Solicitudes	Menores a cargo
Monoparentales	104	198
Parejas	110	283
Tres solicitantes	5	11
Total general	219	492

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

Tabla 21: Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. 2019

Ingresos	Total	%	Renta promedio
< 1 SARA	123	56,2%	463,60 €
≥ 1 < 1,4 SARA	72	32,9%	481,66 €
≥ 1,4 < 1,7 SARA	24	11,0%	468,20 €
Total general	219	100%	470,04 €

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 2019 se han concedido 1.726 ayudas a través de este programa, que se han incrementado hasta 2.285 ayudas vigentes durante el primer semestre de 2020. En este caso, se trata de personas de 27 años de media con un ingreso anual promedio cercano a los 13.000 euros.

Tabla 22: Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. 2019

Sexo	Nº Solicitudes	Edad promedio	Ingresos promedio
Mujeres	1183	27,09	12.290,38 €
Hombres	781	27,08	13.930,07 €
Total general	1.964	27,08	12.942,41 €

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

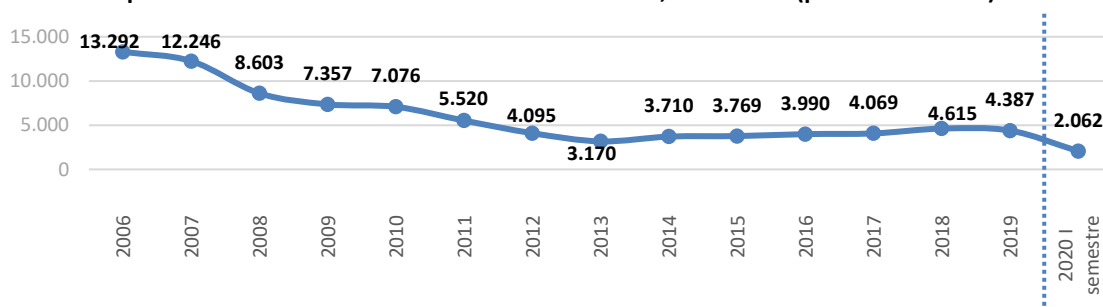
5.1.- EL MERCADO HIPOTECARIO EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

El ejercicio 2019 registró por primera vez desde 2013 un decremento del 4,9% en el número de hipotecas constituidas en Navarra.

Durante 2019 se constituyeron en Navarra 4.387 hipotecas, un 4,9% por debajo del nivel alcanzado en 2018 cuando se registró la cota máxima desde 2012 con 4.615 hipotecas. Este decremento observado en 2018 contrasta con el fuerte aumento en el número de hipotecas constituidas el año anterior, cuando creció en un 13% el número de hipotecas formalizadas.

En el primer semestre de 2020, el impacto de la crisis COVID 19 ha supuesto una mayor ralentización del mercado hipotecario, que resulta coherente con el parón en el mercado de compraventa surgido a partir de marzo de este año y el propio proceso de confinamiento. La estadística del INE registra en estos seis primeros meses del año 2.062 hipotecas formalizadas, lo que supone un ritmo mensual de 343 hipotecas, un 6% inferior a la media mensual de 2019.

Gráfico 42: Hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra, 2006-2020 (primer semestre)



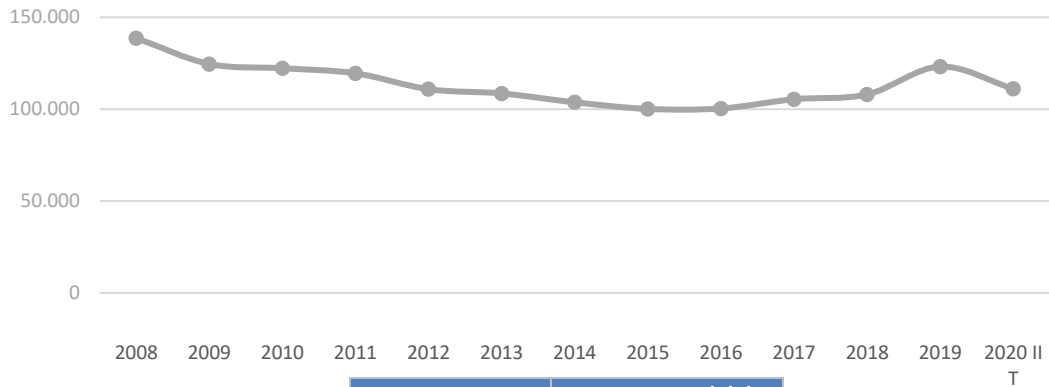
Fuente: INE.

El mercado hipotecario estatal, en cambio, ha mostrado un ritmo de crecimiento notable en 2019. Se han registrado 359.490 hipotecas, un 4,1% más que en 2018. Incluso en el primer semestre de 2020 se ha podido mantener un dinamismo considerable en este mercado, de forma que se contabilizan 177.822 hipotecas formalizadas entre enero y junio de 2020, lo que supone 29.645 hipotecas por mes, apenas un 1% menos que la media mensual de 2020.

A pesar del decremento en la actividad hipotecaria en 2019, el importe medio de las hipotecas constituidas en Navarra continúa incrementándose

El importe medio de las hipotecas firmadas en 2019 ha crecido hasta los 123 mil euros en 2019, frente a los 107 mil euros de 2018. De este modo, continúa aumentando este importe medio de las hipotecas firmadas cada año, una tendencia que se advierte desde 2015

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



	Importe total del crédito hipotecario (€)
2008	138.630
2009	124.577
2010	122.253
2011	119.485
2012	110.855
2013	108.532
2014	103.720
2015	100.112
2016	100.362
2017	105.373
2018	107.998
2019	123.157
2020 II T	111.045

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

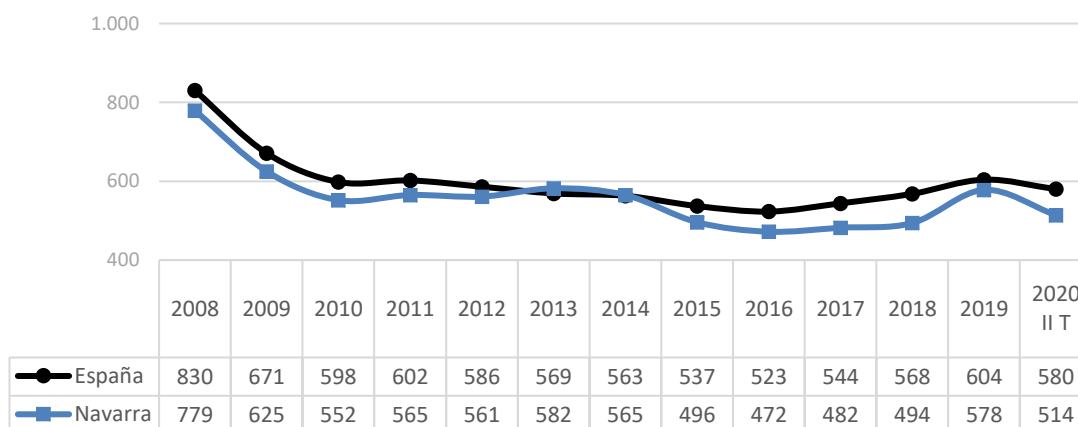
La cuota media de las hipotecas constituidas en Navarra durante 2019 continúa creciendo alcanzado 578 euros mensuales, un 17% más que en 2018.

Durante 2019 se mantiene la tendencia al incremento de la cuota hipotecaria de las hipotecas firmadas en este año. De hecho, el ritmo de crecimiento de la cuota hipotecaria aumenta hasta los 578 euros mensuales, lo que supone un incremento del 17%, notablemente por encima de la tasa de crecimiento del 2,5% de 2018.

Este incremento se asocia al mayor importe medio de las hipotecas firmadas en 2019, que se sitúa, como se ha indicado, en 123 mil euros por hipoteca. En cambio, los tipos de interés se mantienen en niveles muy reducidos, siendo previsible que se mantengan reducidos debido a la política monetaria expansiva del Banco Central Europeo ante la crisis COVID19.

La cuota media en Navarra de los nuevos créditos hipotecarios firmados en 2019 resulta 26 euros inferior a la de los nuevos créditos hipotecarios firmados en el conjunto de España donde se sitúa en 604 euros en 2019.

Gráfico 44: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2009-2020 (segundo trimestre)



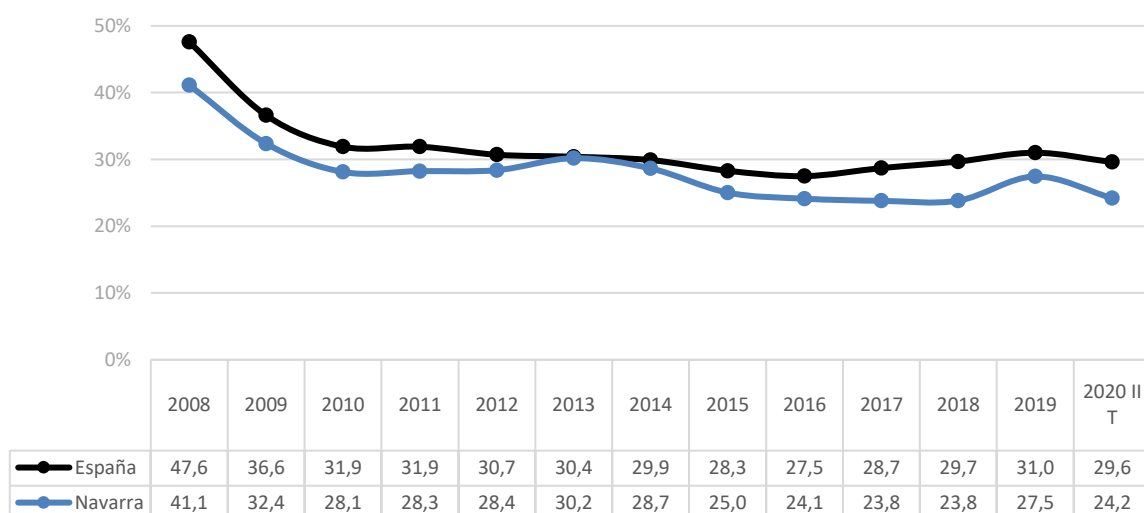
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

El aumento de la cuota hipotecaria supone un incremento del esfuerzo financiero para el pago de la hipoteca en 2019, alcanzando el 27,5% del salario, 3,7 puntos más que en 2018.

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) alcanzó el 27,5% en el último trimestre de 2019, lo que supone un notable incremento respecto al 23,8% del 2018.

Este esfuerzo medio que han tenido que realizar los hogares navarros para el pago de las hipotecas firmadas en 2019 resulta inferior a la media estatal. De este modo, en el conjunto de España las nuevas hipotecas firmadas en 2019 suponen el 31,0% del salario medio en España, 3,5 puntos por encima de lo observado en Navarra.

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



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

6. EL IMPACTO SOCIAL DE LA CRISIS DEL 2008 HASTA 2019 Y LOS PRIMEROS EFECTOS DE LA CRISIS DEL COVID EN 2020

Hasta el último trimestre de 2019 las ejecuciones hipotecarias en Navarra continuaban reduciéndose alcanzando nuevos mínimos de la serie histórica que publica el Consejo General del Poder Judicial.

Los efectos sociales de la recesión de 2008 tuvieron en el notable incremento de las ejecuciones hipotecarias y los consiguientes lanzamientos judiciales una de las consecuencias sociales de mayor crudeza para la sociedad navarra y española. Se trataba en muchos casos de 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 navarra y española que duró hasta 2008 y que tras la recesión vieron mermados sus ingresos por el fuerte impacto del desempleo.

En este contexto, las ejecuciones hipotecarias crecieron notablemente hasta 2013 tanto en Navarra como en el conjunto de España. Con el proceso de reactivación de la economía navarra a partir de 2014 el número de ejecuciones presentaba una tendencia decreciente, que ha perdurado en 2019.

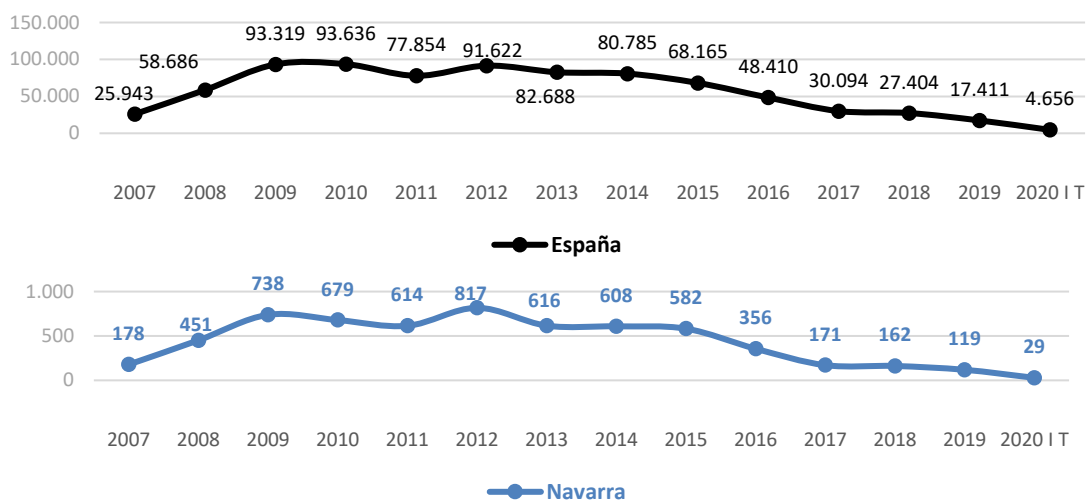
Por tanto, **durante 2019 continúa esta tendencia positiva, de forma que se contabilizan 119 ejecuciones hipotecarias en Navarra, el menor registro de la serie histórica** que elabora la estadística de ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia que elabora el Consejo General del Poder Judicial. Estas 119 ejecuciones suponían, respecto a 2018 un notable decremento del 26,5% en el número de ejecuciones hipotecarias, con mayor intensidad que la caída registrada en 2018 (-5,3%).

Desde una perspectiva de largo plazo, durante 2019 el impacto de la crisis de 2008 en términos de ejecuciones hipotecarias se había ya reducido a una séptima parte de lo que supuso en los peores años de esta recesión, dado que en 2012 se llegaron a registrar 812 ejecuciones hipotecarias en Navarra.

En España continúa también en 2019 la tendencia a la reducción del número de ejecuciones, registrándose una fuerte caída del 36,5% respecto a 2018. En total se contabilizaron 17.411 ejecuciones hipotecarias, 10.000 menos que en 2018 cuando se alcanzaron 27.404 ejecuciones hipotecarias.

En el primer trimestre de 2020 se contabilizan 29 ejecuciones hipotecarias, lo que representa un promedio trimestral semejante al observado en el conjunto de 2019. Hay que tener en cuenta que fue a partir del 15 de marzo de 2020 cuando comienza el proceso de confinamiento de forma que será en el segundo y tercer trimestre de 2020 cuando podrá ir observándose el efecto de la nueva crisis en los hogares navarros que han firmado una hipoteca en los últimos años.

Gráfico 46: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2007-2020 (primer trimestre)²



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

También en 2019 continúa la tendencia decreciente en el número de lanzamientos asociados a ejecuciones hipotecarias, mientras crecen los lanzamientos vinculados al alquiler.

De forma coherente con la fuerte caída del número de ejecuciones hipotecarias, **en 2019 los lanzamientos judiciales vinculados a las mismas en Navarra se redujeron en un 41%**, contabilizándose un total de 57 lanzamientos asociados a ejecuciones, lo que supone mantener el fuerte ritmo decreciente de 2018 cuando la caída fue del 37%.

En cambio, los lanzamientos asociados a la Ley de arrendamientos Urbanos (principalmente corresponderán a alquileres impagados) continuaron una tendencia ascendente en 2019, aunque a una tasa de crecimiento moderada, alcanzando 262 lanzamientos en 2019, un 2,7% más que en 2018.

En el primer trimestre de 2020 se han producido 46 lanzamientos, lo que supone una notable caída respecto a los 80 lanzamientos por trimestre que se registraron como promedio en el ejercicio 2019.

Tabla 23: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra y España. 2013-2020 (primer trimestre)

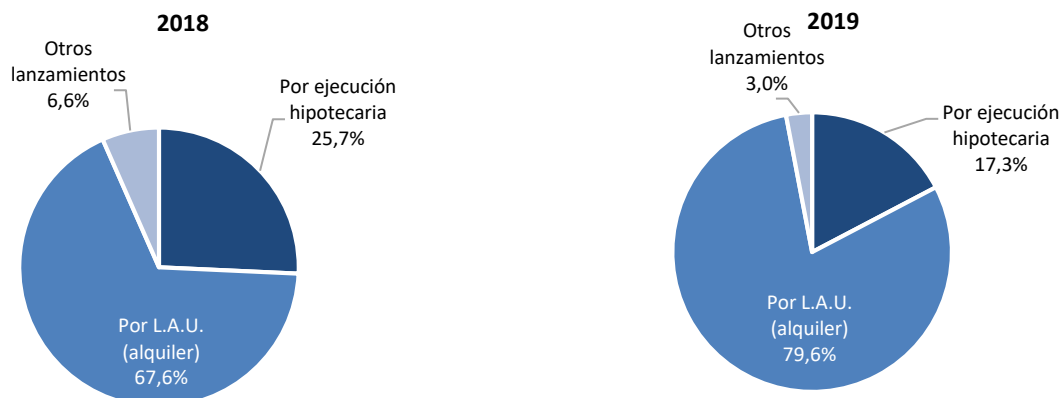
Lanzamientos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 I T
Por ejecución hipotecaria	98	144	191	167	154	97	57	3
Por L.A.U. (alquiler)	274	230	240	237	254	255	262	39
Otros lanzamientos	18	10	11	12	7	25	10	4
Total	390	384	442	416	415	377	329	46

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

² Se computan aquellos procedimientos que, tramitados en los Juzgados de Primera Instancia, permiten exigir el pago de las deudas garantizadas por prenda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

En este orden de cosas, **los lanzamientos vinculados al alquiler suponen ocho de cada diez lanzamientos en Navarra**, mientras que los vinculados a ejecuciones hipotecarias representaban solo un 17% del total.

Gráfico 47: Importancia relativa de los lanzamientos practicados en 2018 y 2019 según la causa de este (%)

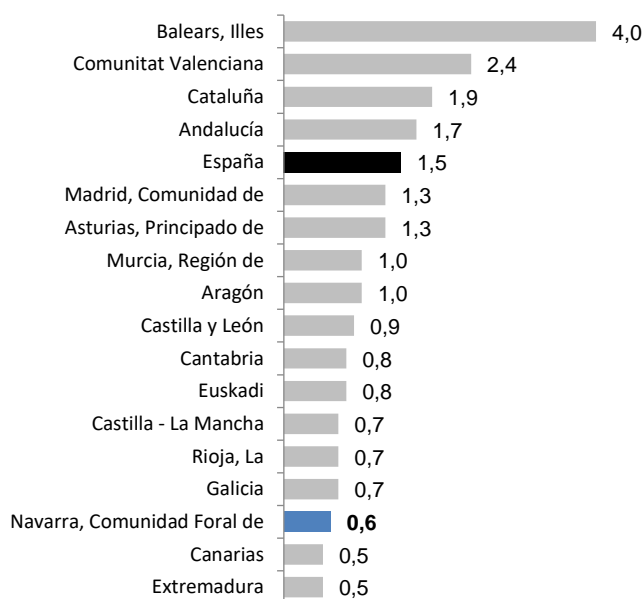


Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial.

Navarra es una de las CCAA que se sitúa en los puestos más favorables en lo que respecta a la incidencia comparada de los lanzamientos judiciales

Si poneos en relación el número de lanzamientos judiciales respecto a la población de cada una de las CCAA en 2019, se advierte que Navarra es una de las CCAA con menor incidencia relativa de estos lanzamientos. Se sitúa en el ranking de lanzamientos por población en el tercer lugar más favorable del conjunto de CCAA en 2019, con 0,6 lanzamientos por cada 1.000 habitantes, muy por debajo de la media estatal (1,5 lanzamientos por cada 1.000 habitantes).

Gráfico 48: Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2019. Ranking por CCAA



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

Asimismo, en 2019 se incrementa el número de daciones en pago en Navarra, desde 66 daciones registradas en 2018 hasta 82 en 2019, un 24% más. Este aumento contrasta con el decremento del 11% observado en el conjunto de España.

En todo caso, en 2019 se vuelven a observar comportamientos muy desiguales en la evolución del número de daciones en pago en las diversas CCAA, de forma que en algunas de ellas se producen significativos incrementos del número de daciones en pago como es el caso de Asturias, Murcia o Castilla y León, frente a otras CCAA en las que se reduce considerablemente este tipo de situaciones, como en Cantabria, Cataluña o Madrid.

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

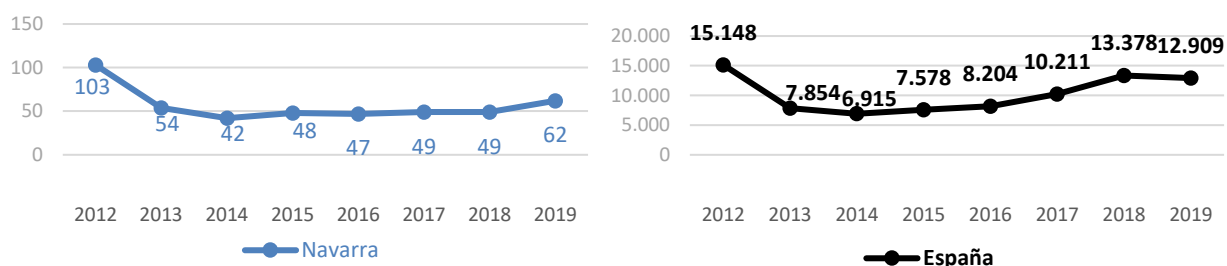
Total	2018	2019	2019/2018
España	6.620	5.863	-11,44%
Andalucía	1.632	1.443	-11,58%
Aragón	113	97	-14,16%
Asturias, Principado de	27	60	222,22%
Baleares, Illes	100	57	-43,00%
Canarias	299	273	-8,70%
Cantabria	43	32	-25,58%
Castilla y León	220	283	28,64%
Castilla - La Mancha	242	184	-23,97%
Cataluña	1.596	1.240	-22,31%
Valenciana	1.251	1.030	-17,67%
Extremadura	83	76	-8,43%
Galicia	108	105	-2,78%
Madrid, Comunidad de	484	376	-22,31%
Murcia, Región de	290	479	65,17%
Navarra, Comunidad Foral de	66	82	24,24%
Euskadi	55	36	-34,55%
Rioja, La	11	10	-9,09%

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

Por lo que respecta a las sentencias judiciales de arrendamientos urbanos, se advierte un moderado aumento en 2019 con un total de 64 sentencias, 15 más que en 2018. Al igual que en años anteriores la gran mayoría de ellas relacionadas con impagos de la renta de alquiler, incluyendo también los impagos de fianzas.

En el conjunto de España, en cambio, se produce por primera vez desde 2014 una ligera reducción en el número de sentencias judiciales sobre arrendamientos urbanos, situándose por debajo de la cota de las 13.000 sentencias que se había alcanzado en 2018.

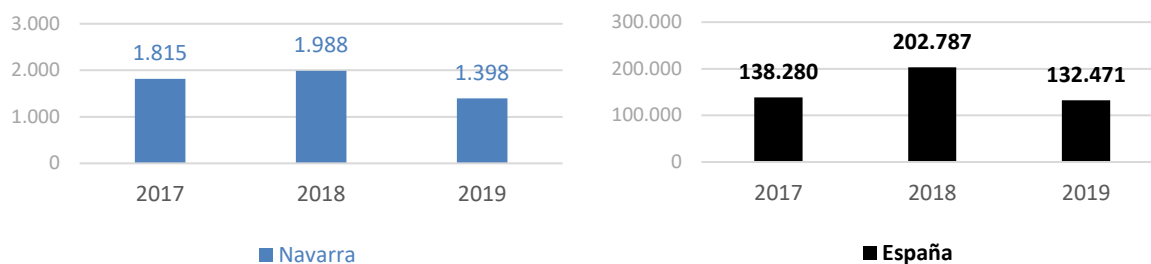
Gráfico 49: Sentencias de Arrendamientos Urbanos en Navarra y España. 2012-2019



Fuente: Sentencias sobre Arrendamientos Urbanos. INE.

Finalmente, en 2019 se ha producido una gran caída en el número de reclamaciones judiciales de personas y familias asociadas a las cláusulas suelo³ en Navarra, contabilizándose un total de 1.398 frente a 1.988 durante 2018. Esta tendencia decreciente en el número de reclamaciones judiciales es común al conjunto de España, donde también caen con fuerza, desde cerca de 200 mil en 2018 a algo más de 130 mil en 2019.

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. 2017-2019



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

³ En la estadística del CGPJ se denominan “acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física” presentadas ante los Juzgados de Primera Instancia y primera instancia e instrucción.

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

En 2019 se incrementan hasta 24,6 millones de euros el presupuesto público destinado a financiar la actividad de rehabilitación en Navarra, un 8,5% más que en 2018 y la mayor magnitud presupuestaria desde 2012...

El esfuerzo presupuestario por financiar las actividades de rehabilitación continúa creciendo en Navarra durante 2019 hasta alcanzar los 24,8 millones de euros, 2 millones de euros más que en 2018 lo que supone un incremento del 8,5%.

Este crecimiento da continuidad a la tendencia positiva que se viene registrando desde 2013 y **supone multiplicar por cuatro la cota de subvenciones públicas más reducida alcanzada durante la recesión pasada**. En 2013 y 2014 el presupuesto destinado a la rehabilitación no alcanzó siquiera los 10 millones de euros.

La inversión pública de 24,6 millones ha generado **un presupuesto total inducido de 74 millones de euros**, 9 millones de euros por encima de 2018, lo que supone un notable efecto multiplicador para la economía navarra.

...generando un impacto positivo para la financiación de las obras de rehabilitación de 6.614 viviendas, un 21,8% más que en 2018.

El parque de viviendas rehabilitado en 2019 mediante este aumento de la financiación pública y privada crece con fuerza hasta un total de 6.614 viviendas, 1.185 viviendas más que en 2018 (+21,8%).

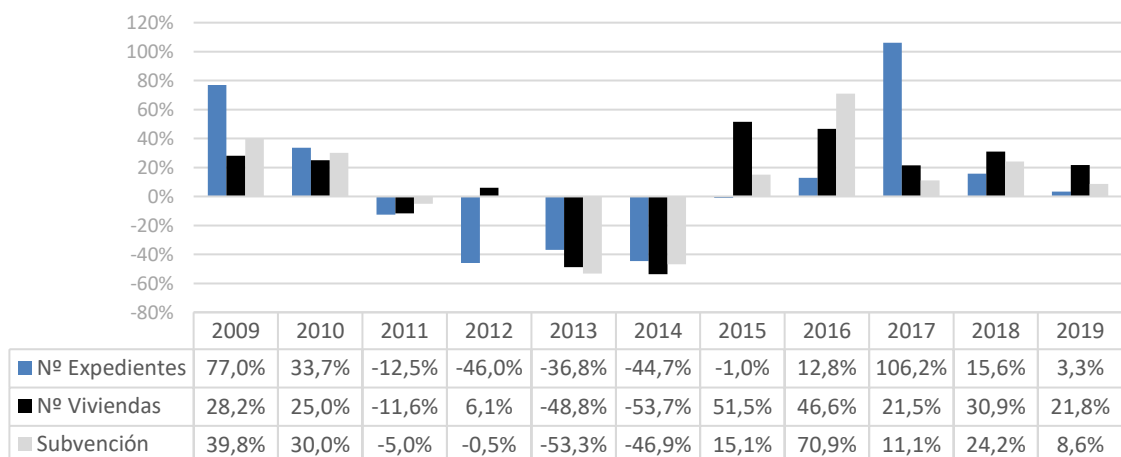
Tabla 25: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2019

Año	Nº Exp.	Nº Viv	Presupuesto General	Presupuesto protegible	Subvención
1995	1.131	2.087	33.031.473	32.171.244	5.314.356
1996	911	2.048	25.764.809	25.760.709	4.944.258
1997	742	1.877	19.384.121	19.348.877	3.387.326
1998	755	2.424	21.206.841	19.192.544	4.577.597
1999	1.014	3.469	31.528.297	27.506.671	8.067.029
2000	993	2.796	31.761.962	27.342.986	7.709.646
2001	1.006	3.393	40.296.335	34.445.550	10.648.357
2002	1.009	4.697	46.624.461	42.266.799	12.554.104
2003	991	4.142	52.507.519	44.516.367	14.318.448
2004	1.183	5.868	71.023.366	58.062.183	19.876.703
2005	1.190	4.573	69.165.005	58.518.412	20.286.999
2006	1.238	5.722	84.216.813	69.734.538	25.188.600
2007	1.089	4.052	70.356.871	55.439.844	19.609.477
2008	1.252	4.312	69.776.665	55.690.720	19.575.903
2009	2.216	5.530	87.418.959	74.396.370	27.375.993
2010	2.962	6.914	109.589.221	98.500.921	35.601.240
2011	2.592	6.114	105.222.366	93.984.803	33.833.537
2012	1.400	6.488	99.992.302	89.773.441	33.676.322
2013	885	3.320	53.682.827	41.944.827	15.726.461
2014	489	1.537	25.933.667	23.964.015	8.356.389
2015	484	2.328	28.714.079	27.094.387	9.614.447
2016	546	3.414	48.186.528	46.213.016	16.433.376
2017	1.126	4.148	52.734.074	50.068.194	18.263.634
2018	1.302	5.429	65.305.752	62.121.476	22.686.112
2019	1.345	6.614	74.323.481	70.673.476	24.629.901

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

En 2019 se ha multiplicado por cuatro el parque de viviendas rehabilitado respecto a 2014, año en el que fue el menor registro de la serie histórica, cuando se contabilizan apenas 1.500 viviendas rehabilitadas.

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

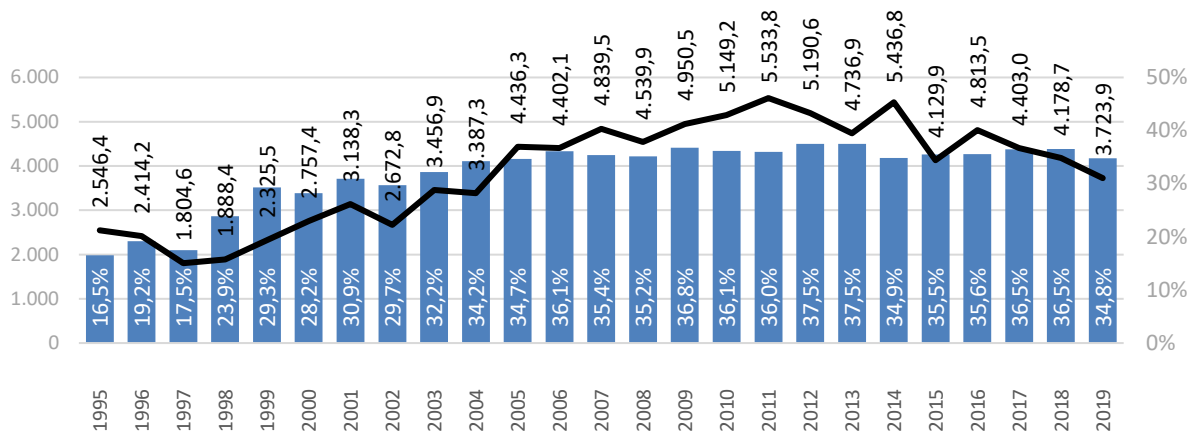


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

La subvención media por vivienda en 2019 se reduce hasta 3.723 euros, lo que supone un decremento de 456 euros por vivienda, de forma que continúa la tendencia decreciente observada en los últimos años.

El porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible se reduce en 1,7 puntos porcentuales en relación a 2018, desde el 36,5%, en 2018 al 34,8% en 2019.

Gráfico 52: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2019



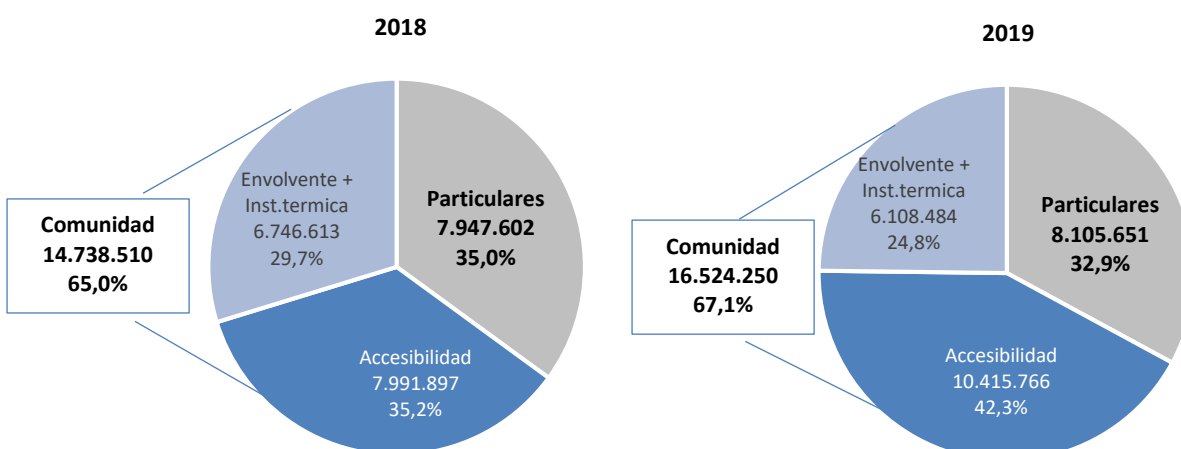
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En 2019 ha crecido notablemente la financiación de las obras destinadas a la accesibilidad hasta 10,4 millones de euros, 2,5 millones más que en 2018.

Los tipos de obra que se han subvencionado en mayor medida en 2019 son las obras de accesibilidad de los elementos comunes de los edificios de Navarra, que representan el 42% del total del presupuesto en 2019 con un total de 10,4 millones de euros.

La suma total de las subvenciones destinadas a sufragar las obras de rehabilitación de los elementos comunes suponen ya el 67% del total, dos puntos porcentuales más que la proporción alcanzada en 2018.

Gráfico 53: Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación. 2017-2019



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

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

El IEE tiene por objeto favorecer la conservación y rehabilitación del parque de edificios de viviendas y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, asegurando su seguridad, salubridad y accesibilidad de forma que no supongan riesgos para sus usuarios/as, no se produzca un deterioro evitable de los edificios y se conozca la eficiencia energética de los edificios.

Las personas propietarias adquieren la obligación de contar con el informe en los plazos establecidos. Para el 1 de enero de 2021 deberán haber realizado la IEE todos los edificios que a finales de 2019 tuvieran más de 50 años de antigüedad. De un modo adicional, la Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, del derecho subjetivo a la vivienda en Navarra, extiende a partir de 2020 la obligación de presentar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) a las viviendas unifamiliares con una antigüedad igual o superior a 75 años.

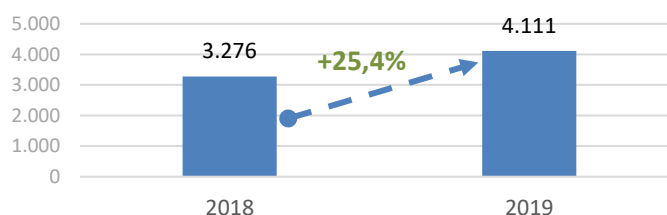
Tabla 26: Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)

Antigüedad del edificio	Plazo
Edificios de más de 100 años	1 de enero de 2017
Fecha en la que se alcanzan los 50 años	
• 31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2018
• 2014-2015-2016	1 de enero de 2019
• 2017-2018	1 de enero de 2020
• 2019	1 de enero de 2021
• A partir del 1 de enero 2020	Antes de 1 año desde que se adquiere la antigüedad de 50 años

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

La realización de los informes de IEE crece con intensidad en 2019, de forma que se contabilizan 4.111 informes, un 25,4% más que en 2018. En 2018 la tasa de crecimiento en la realización de estos informes fue del 23,1%, dos puntos menos que en este 2019.

Gráfico 54: IEEs realizados en Navarra 2018-2019



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

La gran mayoría de estos informes se asocian a la antigüedad de los edificios (84,2%), porcentaje muy similar al observado en 2018 (83%). Por otro lado, 651 informes, el 15,8% restante, se asociaban a edificios que han solicitado subvenciones y ayudas para la rehabilitación que, por las características de la rehabilitación, requerían el previo o simultáneo informe de evaluación y/o con edificios que se encontraban en un estado muy deficiente que ha llevado a las personas propietarias a realizar esta inspección.

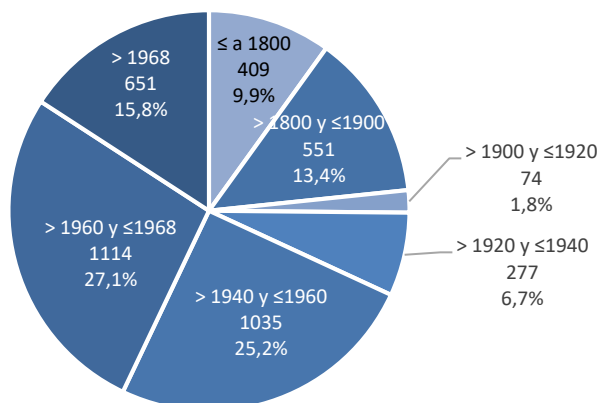
Gráfico 55: IEEs realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2019



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

De forma coherente, la gran mayoría de los edificios en los que se han realizado estos informes tienen una antigüedad notable. Solamente el 15% de los mismos fue construido con posterioridad a 1968, de forma que tiene menos de 50 años. Incluso uno de cada cuatro edificios tiene más de 100 años de antigüedad.

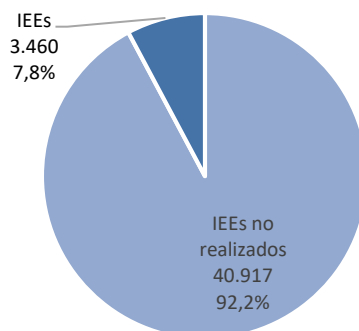
Gráfico 56: Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. 31 de diciembre de 2019 (%v)



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

El nivel de realización de los IEEs obligatorios por la antigüedad de los edificios supone el 92% del total que corresponderían a lo que plantea la normativa vigente para los edificios de más de 50 años.

Gráfico 57: Nivel de realización de los IEEs obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2019



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

Nueve de cada diez IEEs declaran aptos los edificios analizados, el 42% de forma total y el 48% con deficiencias leves, niveles muy semejantes a los registrados en años anteriores. De hecho, la proporción de IEEs que provisionalmente no se declara apta se reduce ligeramente desde el 9,1% en 2018 hasta el 8,6% en 2019.

Tabla 27: Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2019

Resultado Informe	TOTAL IEEs		OBLIGATORIOS		NO OBLIGARIOS	
	Nº Informes	%	Nº Informes	%	Nº Informes	%
Apto	1.732	42,1%	1445	41,8%	287	44,1%
Apto con deficiencias leves	1.974	48,0%	1651	47,7%	323	49,6%
No apto	74	1,8%	67	1,9%	7	1,1%
No apto provisionalmente	331	8,1%	297	8,6%	34	5,2%
Total	4.111	100,0%	3.460	100,0%	651	100,0%

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

APTO: Sin deficiencias reseñables

APTO CON DEFICIENCIAS LEVES: Con deficiencias de mantenimiento que deberán subsanarse durante la vigencia del IEE.

NO APTO PROVISIONALMENTE: Con deficiencias graves que puedan subsanarse en un periodo inferior a un año y no supongan peligro para usuarios o viandantes.

NO APTO: Con deficiencias graves o muy graves que supongan peligro para las personas o requieran obras de más de un año de duración.

El análisis de los edificios calificados definitivamente como no aptos, pone de relieve que son las graves deficiencias en las estructuras de estos edificios y en las fachadas las que explican esta calificación.

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	10	5	1	16	25,8%
Estructura	5	32	21	58	93,5%
Fachadas y medianerías	13	37	11	61	98,4%
Cubiertas y Azoteas	12	36	10	58	93,5%
Instalaciones	15	29	7	51	82,3%

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

8. CONCLUSIONES Y TENDENCIAS

La economía navarra crecía a buen ritmo en 2019, aumentando su PIB un 2,6%. Este incremento, supuso, en todo caso, una ligera ralentización respecto al crecimiento del 3,2% en 2018.

En 2019, la economía de Navarra continuaba mostrando signos de fortaleza creciendo un 2,6%, seis décimas por debajo del crecimiento de 2018. Nada podía presagiar el gran impacto de la pandemia provocada por el COVID19 en el primer semestre de 2020.

De hecho, la economía navarra estaba creciendo en 2019 a un ritmo seis décimas superior que la economía española. Este mejor comportamiento de la economía navarra venía ya registrándose en anteriores ejercicios, de forma que hasta la llegada de la crisis del COVID19 en 2020 la reactivación económica de la economía navarra ha aumentado el diferencial positivo en su producción anual respecto al PIB español.

El sector servicios volvió a ser en 2019 el motor del crecimiento de la economía Navarra, aumentando su valor añadido un 3,4%, aunque creciendo a un ritmo algo inferior a 2018. Es de reseñar, el buen resultado del sector de la construcción que registró su mayor tasa de incremento desde el comienzo de la recesión de 2008 con un crecimiento de su valor añadido del 3,2% anual, siete décimas por encima del incremento de 2018 (+2,5%).

El mercado de trabajo fue especialmente dinámico en 2019. Según los datos de la EPA del INE durante 2019 la tasa de paro en Navarra mejoró sustancialmente, reduciéndose en un punto porcentual, hasta situarse en el 9% de la población activa navarra. El balance en la creación de empleo en Navarra desde el comienzo de la anterior recesión ha resultado notablemente positivo, registrándose una reducción de diez puntos porcentuales en la tasa de paro navarra desde 2013.

Los primeros datos disponibles respecto al impacto en 2020 de la crisis COVID 19 muestran el gran impacto de la misma en la economía navarra.

El PIB de la economía navarra decreció un 4,6% en el segundo trimestre de 2020, mientras que el número de personas ocupadas se redujo hasta 271.500 personas, un total de 16.500 personas menos que las contabilizadas al final de 2019.

La aplicación de los ERTes y otras medidas sociales de amplia cobertura por parte del Gobierno de Navarra y el de España han permitido paliar, parcialmente, el impacto negativo en el empleo y en la renta de los hogares navarros, especialmente entre los que presentan un mayor nivel de precariedad.

A pesar de que la actividad en el sector de la construcción creció en un 3,2% en 2019, el empleo sectorial no presentó una evolución positiva en 2019, especialmente en el segundo semestre de 2019, decreciendo hasta 13.100 personas ocupadas al finalizar 2019, el 4,6% del empleo navarro.

Uno de los rasgos más positivos de 2019 en el sector de la vivienda ha sido el notable dinamismo de la edificación residencial, con un incremento de las viviendas iniciadas y también de las terminadas.

Mientras que en 2018 el número de viviendas iniciadas decreció en un 3,2%, el ejercicio 2019 se ha caracterizado por la vuelta a la senda positiva en la edificación de vivienda con una notable intensidad (+14% en el número de viviendas iniciadas).

En total se contabilizan 2.902 viviendas iniciadas, lo que supone la mayor magnitud desde 2011 y un incremento del 14,4% anual, sustentado este buen comportamiento en la evolución de las viviendas libres iniciadas que se incrementan un 23,6% respecto a 2018.

El número de viviendas terminadas también crece con fuerza en 2019. En todo el ejercicio 2019 se terminaron 1.792 viviendas, un 20,8% más que en 2018, registrándose el mejor registro alcanzado desde 2013. La vivienda libre es la que, también en este caso, explica esta evolución favorable de la edificación, aumentando en un 47,4% respecto a 2018.

El parque de vivienda protegida de Navarra superaba las 56.000 viviendas en 2019, algo más de la mitad disponía de un precio limitado.

El parque de vivienda protegida de la Comunidad Foral de Navarra en 2019 está conformado por 56.365 viviendas, siendo el 51,7% de las mismas de un precio de venta limitado. Dentro de este parque, las viviendas protegidas en alquiler en sus diversas tipologías (alquiler, alquiler con opción de compra, alquiler joven, apartamentos tutelados) representan el 17,1% del total de viviendas protegidas a precio limitado.

Especialmente relevante en 2019 ha sido el crecimiento de la Bolsa de Alquiler que hay que añadir a este parque de vivienda protegida, ya que se trata de una oferta adicional de viviendas en alquiler a una renta limitada. En 2019 se alcanzan las 698 viviendas dentro de esta Bolsa, lo que supone un importante crecimiento de 79 viviendas más que en 2018.

La demanda de vivienda protegida continúa aumentando en 2019 con gran fuerza...

En 2019 se contabilizan un total de 10.476 solicitudes en el Censo de solicitantes de vivienda protegida de Navarra, con un incremento del 28% respecto a 2018 o, lo que es lo mismo, 2.290 solicitudes más que en 2018.

Este gran aumento en 2019 viene a dar continuidad a la tendencia creciente que se registra desde 2015, con especial intensidad en los últimos años, de forma que en 2018 la tasa de crecimiento fue también muy notable (+25%). Así, desde 2015 a 2019, en el marco del proceso de reactivación de la economía navarra, se ha duplicado el número de solicitudes en el Censo de Solicitantes.

...siendo claramente predominante la opción por el alquiler, a pesar del mayor incremento observado en la opción de compra

Las diversas tipologías de solicitud crecen notablemente en 2019. La opción exclusiva por el alquiler alcanza algo más de 7.200 solicitudes en 2019 (+19,7% respecto a 2018), mientras que la opción por la compra aumenta de forma más intensa (+54%).

En todo caso, todavía siete de cada diez solicitudes (68%) en 2019 optan por el alquiler, siendo la opción claramente mayoritaria por parte de las personas y familias que conforman la demanda de vivienda protegida en Navarra.

En la demanda en compra predominan las personas jóvenes, mientras que en la de alquiler las de mediana edad. En ambos casos es mayoritaria la demanda de personas solas.

Por lo que respecta al perfil de las personas y familias que requieren una vivienda protegida, se constata el predominio mayoritario de las personas solas que demandan este tipo de vivienda, con mayor peso relativo en el caso de la demanda de vivienda en compra (representan el 55,9% del total) respecto a la vivienda protegida en alquiler (39,4%)

Asimismo, dentro la demanda de compra destaca la mayor presencia de menores de 35 años (51,4% del total), mientras que en la demanda en alquiler es mayor la presencia de personas de mediana edad (la mitad de las personas inscritas superan los 40 años), así como de las mujeres (cinco puntos por encima de lo que representan el en caso de la demanda en compra).

El nivel de acceso a la vivienda protegida en Navarra decrece significativamente en 2019

En 2019 se contabilizan un total de 259 visados correspondientes a personas y familias que han accedido a una vivienda protegida en Navarra. Esta magnitud supone una significativa caída respecto a 2018 cuando se registraron el doble de visados que en 2019. Adicionalmente a la oferta de viviendas protegidas nuevas, en 2019 se han autorizado 376 ventas de viviendas protegidas usadas.

Estas familias, al igual que en años anteriores, se han beneficiado de las subvenciones del gobierno de Navarra para la compra de vivienda protegida, que en 2019 ascienden a un promedio de 12.144 euros por cada subvención en el caso de la compra de VPOs, mientras que en el caso de las viviendas tasadas la subvención media es de 7.207 euros.

En 2019 se han puesto en marcha los programas DAVID y EMANZIPA destinados a ayudar al acceso a la vivienda en alquiler y al pago de la misma como consecuencia del reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda.

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, con un total de 219 solicitudes aprobadas que han beneficiado a 339 personas con 492 personas a su cargo, con un importe total de 361 mil euros. En el primer semestre de 2020, en el contexto de la crisis COVID 19 se ha triplicado el número de ayudas DAVID.

Por su parte, el alcance del programa de ayuda a la emancipación de personas jóvenes en Navarra (EMANZIPA) ha tenido un muy elevado grado de impacto, al otorgar 1.964 ayudas para ayudar al abono de la renta del alquiler de vivienda habitual, a jóvenes de un promedio de 27 años, por un importe total de 1.694.000 euros.

El mercado de compraventas de vivienda en 2019 sufre una caída del 8,9% en el número total de transacciones, debido a la fuerte reducción de las compraventas de vivienda nueva y vivienda protegida.

El mercado inmobiliario en 2019 ya mostraba algún signo de ralentización. De este modo, el número de compraventas en 2019 se situó en 6.521 operaciones, lo que, con un decremento del 8.9% interanual, venía a suponer la conclusión de la tendencia creciente de años anteriores. En cualquier caso, este registro de 2019 superior a la cota de 6.500 ventas representaba el segundo mayor registro desde 2013.

Por tanto, ya en 2019 se constataban signos de agotamiento de este proceso de recuperación de la actividad inmobiliaria. En el contexto de la crisis del COVID 19, en el primer semestre de 2020 se han firmado 2.424 compraventas, con una caída del 25,6% en el promedio trimestral respecto a 2019.

Han sido la actividad de compraventa de vivienda libre nueva y protegida las que han generado la caída de la actividad del mercado de la vivienda en 2019, dado que las compraventas de ambos tipos de vivienda han decrecido en un 22,6% y un 45,8%, respectivamente. Por su parte, las compraventas de vivienda usada se han mantenido en una magnitud semejante a 2018 (su reducción es solamente del 0,7%). Por tanto, la actividad del mercado se vertebra, con mayor intensidad si cabe respecto años anteriores, en la venta de vivienda usada que supone el 78% del total de compraventas en 2019.

El precio de la vivienda en Navarra continúa creciendo en 2019, a un ritmo algo menor que en 2018.

A pesar del citado decremento en el número de compraventas, el precio de la vivienda nueva libre en Navarra ha seguido la senda alcista observada en años precedentes, de forma que el IPV del INE crece el 6,4% en 2019, 1,8 puntos porcentuales más que en 2018. En el caso de la vivienda usada, en 2019 se advierte un crecimiento más moderado que el de la vivienda nueva libre (+2,7%).

Durante el primer semestre de 2020, el precio de la vivienda nueva libre y el de la vivienda de segunda mano ha continuado aumentando, aunque a un ritmo claramente inferior a 2019. En todo caso, habrá que estar pendiente al segundo semestre de este año dado que, habitualmente, se requiere de un período de ajuste para comenzar a apreciar caídas significativas tal y como sucedió en anteriores recesiones.

El precio medio por metro cuadrado de la vivienda en Navarra en 2019 según la información del valor tasado de la vivienda que ofrece el Ministerio de Fomento, continúa por debajo de la media estatal, concretamente en el séptimo lugar del ranking estatal del precio por metro cuadrado en ambos casos. En este orden de cosas, para la compra de una vivienda nueva libre tipo de 80 metros cuadrados, una familia navarra tiene que abonar, de media, 15.200 euros, aumentando este diferencial favorable hasta un ahorro de 21.920 euros por vivienda en el caso de la usada.

La importancia relativa de los hogares en régimen de alquiler en Navarra continúa creciendo en 2019.

La Encuesta Continua de Hogares del INE sitúa la importancia relativa de los hogares en alquiler en 2019 en el 16,1% del total, 2,2 puntos por debajo de la media estatal. De esta forma, como en años anteriores este tipo de régimen de acceso a la vivienda en la sociedad navarra continúa creciendo, siendo ésta una de las señas de identidad del proceso de reactivación de la economía navarra.

De este modo, a diferencia del ciclo expansivo de la década pasada previo al boom inmobiliario, buena parte de los hogares navarros han optado por el régimen de alquiler en este nuevo desde el 13% en 2013 hasta el 16,1% en 2019, en vez de por la compra de vivienda.

Los datos disponibles sobre el precio de las viviendas en oferta en alquiler apuntan a un notable incremento del precio de las viviendas ofertadas en 2019 (+10,8%), más del doble que en España. Durante los primeros ocho primeros meses de 2020, el impacto de la crisis COVID 19 parece que ha supuesto un parón en este aumento del precio del alquiler en oferta (+0%) e incluso una caída en Pamplona (-3,2%).

En paralelo a la ralentización del mercado de compraventa se advierte en 2019 un decremento del 4,9% en el número de hipotecas firmadas.

En 2019 se firmaron 4.387 hipotecas en Navarra, lo que supone una caída moderada del 4,9% respecto a 2018, de forma coherente con la reducción del número de compraventas registrada en 2019. Hay que subrayar que en 2018 se había alcanzado el valor más elevado de la serie histórica desde 2012. Este decremento contrasta con el aumento del 4,1% registrado a nivel estatal. Durante los seis primeros meses de 2020 se aprecia una moderada ralentización en el número de hipotecas firmadas, registrándose 2.062 hipotecas formalizadas, un 6% menos en la media mensual respecto a 2019.

Durante 2019 se mantiene la tendencia al incremento de la cuota hipotecaria de las hipotecas firmadas en este año. De hecho, el ritmo de crecimiento de la cuota hipotecaria aumenta hasta los 578 euros mensuales, lo que supone un aumento del 17%, notablemente por encima de la tasa de crecimiento del 2,5% respecto a 2017.

En este contexto, continúa la tendencia creciente en la cuota media hipotecaria de las nuevas hipotecas firmadas en 2019, alcanzado 504 euros de media, frente a 494 euros en 2018. Este incremento se debe al mayor importe medio de las hipotecas firmadas en 2019 que crece en un 6,8% respecto a 2018 en un entorno financiero de tipos de interés muy reducidos y facilidades para acceder al crédito.

El esfuerzo financiero de los hogares medio (cuota hipotecaria con relación al coste salarial) que han firmado un nuevo crédito aumenta notablemente, alcanzando una tasa del 27,5%, 3,7 puntos más que en 2018 aunque por debajo de la media estatal (31%).

En 2019 se intensifica la tendencia favorable de reducción de las ejecuciones hipotecarias (-26%), alcanzándose el menor registro desde el comienzo de la recesión de 2008.

En 2019 se contabilizan 119 ejecuciones hipotecarias en Navarra, lo que supone el menor registro de la serie histórica del Consejo General del Poder Judicial y una fuerte reducción del 26,5% respecto a 2018.

De este modo, el registro de 2019 supone un séptimo de las 812 ejecuciones hipotecarias que se contabilizaron en 2012, el peor año de la serie histórica. En el primer trimestre de 2020 se contabilizan 29 ejecuciones hipotecarias, de forma que se registra la misma media mensual que en todo 2019.

De forma coherente, los lanzamientos judiciales vinculados a las ejecuciones hipotecarias también han decrecido con fuerza en 2019, reduciéndose hasta 57 lanzamientos, lo que supone una caída del 41% respecto a 2018 y permite dar continuidad a esta tendencia positiva de años anteriores.

Sin embargo, los lanzamientos asociados a la Ley de arrendamientos Urbanos (principalmente corresponderán a alquileres impagados) continúan en una tenencia creciente aunque moderada, de forma que en 2019 se contabilizan un total 262 lanzamientos en 2019, un 2,7% más que en 2018. Al comienzo de 2020, durante el primer trimestre de 2020, se reduce la media trimestral de lanzamientos, hasta 46 lanzamientos en estos primeros tres meses, frente a 80 lanzamientos por trimestre como promedio en 2019.

Finalmente, por lo que respecta a la apuesta por la rehabilitación del Gobierno de Navarra, se debe subrayar que se ha producido un aumento del 8,5% en la financiación pública hasta los 24,8 millones de euros.

En 2019 el Gobierno de Navarra ha destinado 24,8 millones de euros para apoyar la financiación de las actividades de rehabilitación de edificios y viviendas, un 8,5% más que en 2018. De este modo, se advierte una tendencia positiva desde 2013 que ha llevado a multiplicar por cuatro la magnitud de estas subvenciones en apenas 6 años.

9. ANEXO. ÍNDICES DE TABLAS Y GRÁFICOS

9.1.- ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1:	Número de hogares según tipología en Navarra en 2019 y porcentaje sobre el total.....	8
Tabla 2:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2019 y primer y segundo trimestre de 2020	9
Tabla 3:	Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2020 (datos hasta mayo) ..	16
Tabla 4:	Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de incremento anual. 2007-2018.....	16
Tabla 5:	Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2019.....	17
Tabla 6:	Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de incremento anual.....	18
Tabla 7:	Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de incremento del promedio mensual	19
Tabla 8:	Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología. Enero de 2020	22
Tabla 9:	Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. Enero de 2020.....	22
Tabla 10:	Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler sobre el parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra. Enero de 2020.....	23
Tabla 11:	Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida. 2012-2019.....	26
Tabla 12:	Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Diciembre de 2019	29
Tabla 13:	Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, Diciembre de 2019.	30
Tabla 14:	Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2019	33
Tabla 15:	Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2019	33
Tabla 16:	Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2019	33
Tabla 17:	Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2019	33
Tabla 18:	Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España 2019 y enero-agosto de 2020.....	47
Tabla 19:	Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. 2019	48
Tabla 20:	Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. 2019	49
Tabla 21:	Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. 2019.....	49
Tabla 22:	Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. 2019	49
Tabla 23:	Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra y España. 2013-2020 (primer trimestre).....	56
Tabla 24:	Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2018-2019	58
Tabla 25:	Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2019.....	62
Tabla 26:	Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)	64
Tabla 27:	Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2019	66
Tabla 28:	Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra	66

9.2.- ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1:	Población en Navarra. 2002-2019	7
Gráfico 2:	Evolución del tamaño de los hogares de Navarra. 2013-2019	8
Gráfico 3:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2019 y primer semestre de 2020.	9
Gráfico 4:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2019	10
Gráfico 5:	Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2019	11
Gráfico 6:	Evolución de la tasa de paro de Navarra por sexo. 2013-2020	12
Gráfico 7:	Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008-2020	13
Gráfico 8:	Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2020 (datos hasta mayo)	15
Gráfico 9:	Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2019 y 2020 (hasta mayo)	18
Gráfico 10:	Promedio mensual de viviendas terminadas. 2000-2020 (hasta mayo de 2020).....	19
Gráfico 11:	Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2019	20
Gráfico 12:	Stock de vivienda nueva sin vender en Navarra. 2011-2019.....	20
Gráfico 13:	Peso relativo del stock de vivienda nueva sin vender. Navarra vs Estado 2012-2019	20
Gráfico 14:	Distribución del stock de vivienda nueva sin vender en España. 2012-2019	21
Gráfico 15:	Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra. 2013-2019	23
Gráfico 16:	Viviendas protegidas iniciadas en las CCAA / 1.000 hab. 2019	24
Gráfico 17:	Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2019.....	25
Gráfico 18:	Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2019	26
Gráfico 19:	Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2019	27
Gráfico 20:	Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2019.....	27
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 (%). 2011-2019.....	28
Gráfico 22:	Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar	28
Gráfico 23:	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2019	31
Gráfico 24:	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra. 2004-2019.....	31
Gráfico 25:	Evolución del importe de la subvención media a la compra de una vivienda protegida. 2002-2019	32
Gráfico 26:	Evolución del número de renunciadas. 2012-2019	32
Gráfico 27:	Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada. 2014-2019.....	34
Gráfico 28:	Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2020 (II trimestre)	35
Gráfico 29:	Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2019. Tasas de variación anual.....	36
Gráfico 30:	Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2019. Peso relativo de las diversas tipologías	37
Gráfico 31:	Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2018-2019. Tasas de evolución interanual	38
Gráfico 32:	Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2019 y tasas interanuales de los trimestres de 2019 y el primer trimestre de 2020	39
Gráfico 33:	Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra. 2008-2020 (II trimestre)	40
Gráfico 34:	Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual. 2007-2018 y tasas interanuales de los trimestres de 2019y el primer semestre de 2020	41
Gráfico 35:	Índice de precios de viviendas usada en Navarra 2007 vs 2019 y primer semestre de 2020 ...	41
Gráfico 36:	Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra. 2010-2019 (cuarto trimestre de cada año) y primer trimestre de 2020	42
Gráfico 37:	Ranking de precios medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada y vivienda nueva libre en las CCAA. Datos del cuarto trimestre de 2019 (euros)	43
Gráfico 38:	Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013-2017-2019 (% sobre el total de hogares y miles de hogares)	44

Gráfico 39: Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2018	45
Gráfico 40: Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2019 (%).....	46
Gráfico 41: Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. 2019	48
Gráfico 42: Hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra, 2006-2020 (primer semestre).....	51
Gráfico 43: Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2020 (segundo trimestre)	52
Gráfico 44: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2009- 2020 (segundo trimestre)	53
Gráfico 45: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2008-2020 (segundo trimestre) (%)	54
Gráfico 46: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2007-2020 (primer trimestre)	56
Gráfico 47: Importancia relativa de los lanzamientos practicados en 2018 y 2019 según la causa de este (%).....	57
Gráfico 48: Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2019. Ranking por CCAA.....	57
Gráfico 49: Sentencias de Arrendamientos Urbanos en Navarra y España. 2012-2019	58
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. 2017-2019.....	59
Gráfico 51: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2019. Tasas de variación anual.....	62
Gráfico 52: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2019.....	63
Gráfico 53: Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación. 2017- 2019	63
Gráfico 54: IEEs realizados en Navarra 2018-2019.....	64
Gráfico 55: IEEs realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2019	65
Gráfico 56: Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. 31 de diciembre de 2019 (%v)	65
Gráfico 57: Nivel de realización de los IEEs obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2019	65