

navarra  vivienda

Informe sobre la vivienda en Navarra 2024

Junio 2025/2025ko ekaina

Gobierno  Nafarroako
de Navarra Governua



ÍNDICE

PRESENTACIÓN	3
1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO	4
2. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DE LA IMPORTANCIA DEL PARQUE DE VIVIENDA	
PROTEGIDA	11
2.1. LA EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDA EN NAVARRA	11
2.1.1. EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS	11
2.1.2. EL STOCK DE VIVIENDA PROTEGIDA NUEVA SIN VENDER.....	15
2.2. LA VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA	17
2.2.1. EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA Y LA BOLSA DE ALQUILER DE NAVARRA ...	17
2.2.2. ANÁLISIS DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA Y EL ESTADO.....	19
3. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA Y LA TASA DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA	20
3.1. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA: EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS	20
3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA	20
3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	24
3.2. EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA	26
4. LA ACTIVIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO	31
4.1. LA ACTIVIDAD DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN NAVARRA Y EN EL ESTADO.....	31
4.2. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN NAVARRA Y EN EL ESTADO	35
4.3. EL MERCADO DE ALQUILER EN NAVARRA: PRINCIPALES INDICADORES.....	40
5. EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO Y LOS NIVELES DE ESFUERZO FINANCIERO Y DE ENDEUDAMIENTO DE LOS HOGARES	46
5.1. EL MERCADO HIPOTECARIO EN NAVARRA Y EN EL ESTADO.....	46
5.2. EL ESFUERZO FINANCIERO DE LOS HOGARES NAVARROS PARA EL PAGO DE LAS HIPOTECAS ...	48
6. IMPACTO SOCIAL DE LAS ÚLTIMAS CRISIS: UNA PERSPECTIVA JURÍDICA	50
7. LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.....	54
7.1. LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA	54
7.2. LAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN DETECTADAS A TRAVÉS DE LOS INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE)	57
8. AVANCE DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN NAVARRA 2025	62
9. CONCLUSIONES Y TENDENCIAS	78
10. ANEXO. ÍNDICES DE TABLAS Y GRÁFICOS	90
10.1.- ÍNDICE DE TABLAS	90
10.2.- ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	91

PRESENTACIÓN

Este documento constituye la octava edición del informe anual sobre la situación de la vivienda en la Comunidad Foral de Navarra. Como en años precedentes, consiste en un recorrido exhaustivo sobre una amplia diversidad de variables socioeconómicas que inciden en el contexto del mercado de la vivienda navarro.

Los datos e indicadores que se presentan en este documento hacen referencia al año 2024. Como viene siendo habitual, también se ofrece un avance de algunos de ellos que tienen como referencia los primeros meses de 2025, con el objeto de poder disponer de una perspectiva lo más actualizada posible.

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

Otros temas de interés que se recogen son la evolución del mercado hipotecario y el esfuerzo financiero de los hogares endeudados. También se ofrece un análisis sobre los efectos sociales que las distintas crisis pueden estar provocando sobre la población y su relación con la vivienda en Navarra.

Como se ha adelantado, el último capítulo recoge el análisis de los primeros datos disponibles del comienzo de 2025 (correspondientes al primer trimestre o, en algunos casos, ampliados hasta abril o mayo) para ofrecer una perspectiva de lo que llevamos de año sobre el mercado de la vivienda en Navarra.

1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

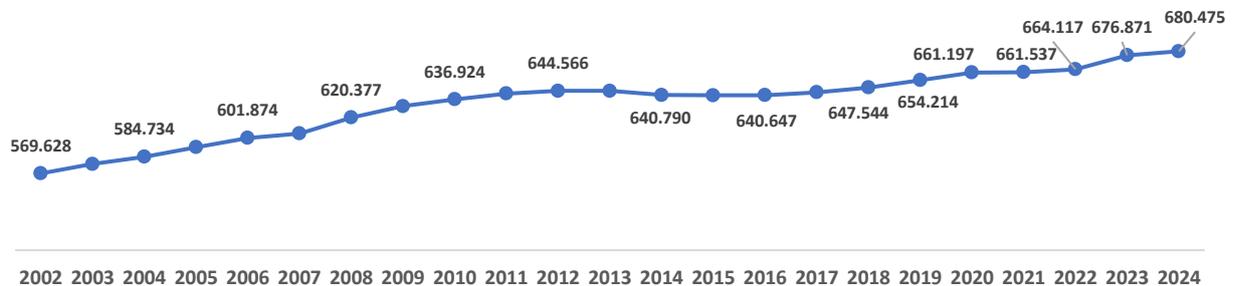
Este primer capítulo del informe se dedica a la presentación de los principales **indicadores socioeconómicos** de la *Comunidad Foral de Navarra* como son: el número de habitantes y hogares, el volumen de la actividad, la tasa de paro, la población ocupada y la tasa de inflación.

En 2024, la población de Navarra supera las 680 mil personas; continuando con el persistente crecimiento de los últimos años.

El *Instituto Nacional de Estadística* (INE) indica que son **680.475 las personas** que residen en Navarra a mediados del año 2024. Esta cifra supone un incremento relativo de medio punto

porcentual (3.604 personas más) respecto al dato del año precedente y se mantiene la tendencia creciente de los últimos 20 años.

Gráfico 1: Población en Navarra. 2002-2024 (a 1 de julio)



Fuente: Estadística Continua de Población (ECP). Población en viviendas familiares. INE.

Desde 2002, salvo el estancamiento observado en el trienio 2013-2015, el incremento poblacional ha sido continuo llegando a superar, en este último año, en más de un 16% (95.741 personas más) la magnitud poblacional de hace dos décadas. Este crecimiento poblacional es similar al observado en el conjunto del Estado en este mismo periodo de análisis.

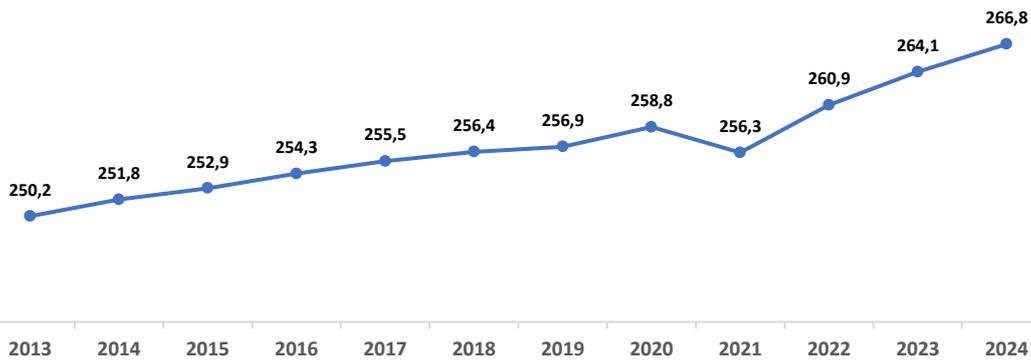
El citado INE cifra en 266,8 mil¹ el número de **hogares en Navarra** para el año 2024. Este dato supone un pequeño crecimiento de un punto porcentual respecto al número de hogares estimados hace doce meses. Se mantiene, por tanto, la tendencia creciente que se viene observando desde 2013 y que se había truncado en 2021 y vuelto a recuperar en 2022.

En este 2024, el número de hogares contabilizados en la Comunidad es de 266,8 mil. En casi 6 de cada 10 de ellos conviven menos de tres personas: son unipersonales (29%) o conviven dos personas (28%).

En definitiva, el crecimiento observado en el número de hogares de la Comunidad Foral se sitúa cerca de los 17 mil hogares (lo que supone un crecimiento relativo del 6,6%) entre el año 2013 y el dato estimado para el actual 2023.

¹ Hasta 2020, los datos sobre el número de hogares y su caracterización provenían de la *Encuesta Continua a Hogares* (ECH) del INE. Desde 2021 se utiliza la información procedente de la *Encuesta Continua de Población* (ECP), también del INE.

Gráfico 2: Evolución del número de hogares en Navarra (miles de hogares). 2013-2024 (a 1 de enero)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022*	2023*	2024*
1 persona	25,7%	26,3%	26,6%	26,9%	26,9%	26,8%	26,9%	27,1%	27,6%	28,3%	28,6%	28,7%
2 personas	29,7%	29,8%	29,9%	29,8%	29,7%	29,6%	29,7%	29,7%	27,1%	27,6%	27,6%	27,8%
3 personas	20,1%	19,9%	19,7%	19,6%	19,6%	19,5%	19,4%	19,2%	19,8%	19,4%	19,2%	19,2%
4 personas	18,7%	18,4%	18,3%	18,2%	18,2%	18,3%	18,0%	17,9%	25,6%	24,8%	24,6%	24,4%
5 personas	4,4%	4,3%	4,3%	4,2%	4,5%	4,4%	3,6%	3,5%				
6 personas o más	1,4%	1,3%	1,2%	1,3%	1,1%	1,4%	2,4%	2,6%				
Total	100%											

Fuente: Estadística Continua de Población (ECP). Hogares. INE.

El 56,5% de los hogares está formado por una persona (28,7%) o por dos personas (27,8%). Los hogares conformados por cuatro o más personas suponen casi la cuarta parte del total (24,4%), distribución muy parecida a la de los últimos años.

Para conocer la distribución de los hogares navarros por su composición se recurre a los datos que proporciona la *Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas* del INE del año 2024.

Tabla 1: Número de hogares (miles) y porcentaje según tipología en Navarra. Año 2024

	Miles de hogares	Porcentaje
Total	266,8	
Hogar unipersonal	76,5	28,7%
Hogar monoparental	27,5	10,3%
Pareja sin hijo/as que convivan en el hogar	53,0	19,8%
Pareja con hijos/as que convivan en el hogar	88,7	33,3%
Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar	8,0	3,0%
Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí	8,0	3,0%
Dos o más núcleos familiares	5,1	1,9%

Fuente: Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas. INE.

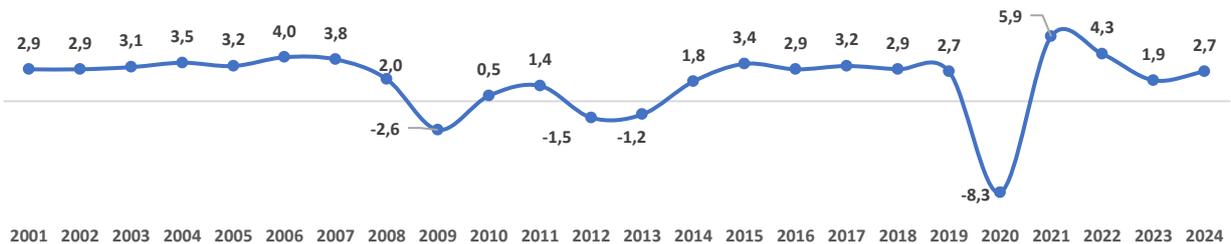
Según esos datos, el número de hogares unipersonales (76,5 mil) junto con los hogares constituido por parejas sin hijos/as conviviendo en el hogar (53,0 mil) constituyen casi la mitad (48,5%) del global de hogares de Navarra. Por su parte, uno de cada tres hogares navarros está formado por una pareja que convive con hijos o hijas (88,7 mil hogares); y también presentan cierta relevancia los 27,5 mil hogares monoparentales (10,3%).

La actividad económica en Navarra recupera, en 2024, tasas previas a la pandemia. El crecimiento del sector de la Construcción supera el 2%.

En 2024, la economía navarra creció un 2,7%. Son 8 décimas más que hace un año y se coloca en valores que se registraban en 2019.

Desde el año 2014 el PIB de Navarra venía dando muestras de un comportamiento positivo con una línea de crecimiento que se situaba, desde entonces, en torno al 3%. La crisis de la Covid-19 rompió esa tendencia estable contabilizando en el año 2020 la mayor caída de la economía en más de 50 años (-8,3% en el caso de Navarra). En 2021, se registró un crecimiento positivo de casi un 6% que caía hasta el 4,3% en 2022 y al 1,9% en 2023. En 2024, parece frenarse esa tendencia bajista y el crecimiento se sitúa en el 2,7% comentado.

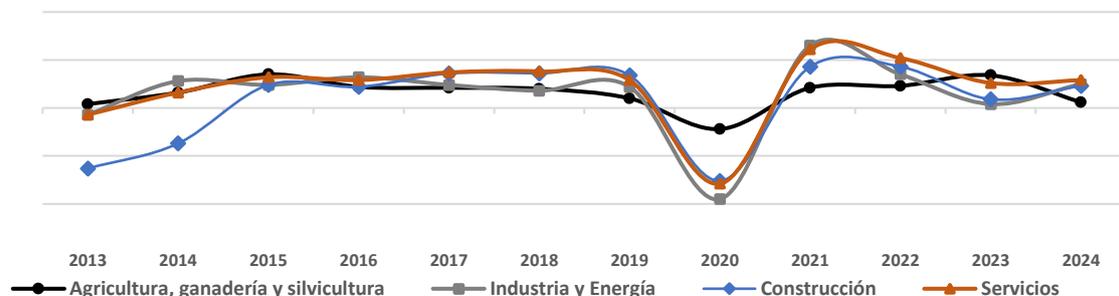
Gráfico 3: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2024



Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

Los cuatro sectores que constituyen la economía general presentan crecimientos positivos en 2024. Sin embargo, la intensidad de este crecimiento ofrece importantes diferencias.

Gráfico 4: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2024



Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

El sector primario es el que menos crece (apenas medio punto porcentual: 0,6%), cayendo casi tres puntos porcentuales respecto al crecimiento de 2023 (3,4%).

Tabla 2: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2024

	Agricultura, ganadería y silvicultura	Industria y Energía	Construcción	Servicios	PIB
2013	0,4	-0,7	-6,3	-0,7	-1,2
2014	1,6	2,8	-3,7	1,6	1,8
2015	3,5	2,4	2,4	3,2	3,4
2016	2,2	3,2	2,2	2,9	2,9
2017	2,1	2,4	3,6	3,7	3,2
2018	2,0	1,8	3,6	3,8	2,9
2019	1,0	2,2	3,4	2,9	2,7
2020	-2,2	-9,5	-7,6	-7,9	-8,3
2021	2,1	6,5	4,3	6,1	5,9
2022	2,3	3,5	4,3	5,2	4,3
2023	3,4	0,4	0,9	2,6	1,9
2024	0,6	2,5	2,3	2,9	2,7

Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

Los otros tres sectores crecen en parámetros similares: el sector servicios se acerca a un crecimiento de tres puntos porcentuales (2,9%, tres décimas más que hace un año); las ramas de la industria y energía crecen un 2,5% (dos puntos más que en 2023) y el crecimiento del sector de la construcción se sitúa en un 2,3% en 2024, creciendo casi un punto y medio más que en 2023 (0,9%).

En cualquier caso, a precios corrientes, el PIB navarro, que ya había conseguido recuperar los valores previos a la pandemia de 2020 un año después, ofrece un crecimiento importante desde entonces (24.313 millones de euros en 2022 y 25.775 millones de euros en 2023), llegando a la cifra récord de 27.163 millones de euros en 2024.

Tabla 3: Evolución del PIB de Navarra por sectores económicos. Precios corrientes (millones de euros). 2013-2024

	Agricultura, ganadería y silvicultura	Industria y Energía	Construcción	Servicios	PIB
2013	525,7	5.189,8	1.132,5	9.839,0	18.215,3
2014	537,1	5.359,7	1.060,5	9.914,4	18.494,0
2015	550,1	5.538,1	1.096,5	10.210,7	19.198,9
2016	567,8	5.667,8	1.123,1	10.555,2	19.634,2
2017	590,7	5.829,1	1.180,5	10.991,7	20.510,5
2018	610,8	5.965,7	1.244,9	11.495,3	21.194,6
2019	615,7	6.181,9	1.320,9	11.981,5	22.076,1
2020	614,9	5.592,6	1.222,4	11.138,6	20.423,7
2021	620,2	6.243,1	1.308,2	11.953,2	22.185,3
2022	652,8	7.127,9	1.404,4	12.925,5	24.313,3
2023	729,3	7.435,8	1.462,7	13.816,8	25.775,1
2024	744,7	7.698,8	1.531,6	14.699,5	27.163,4

Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

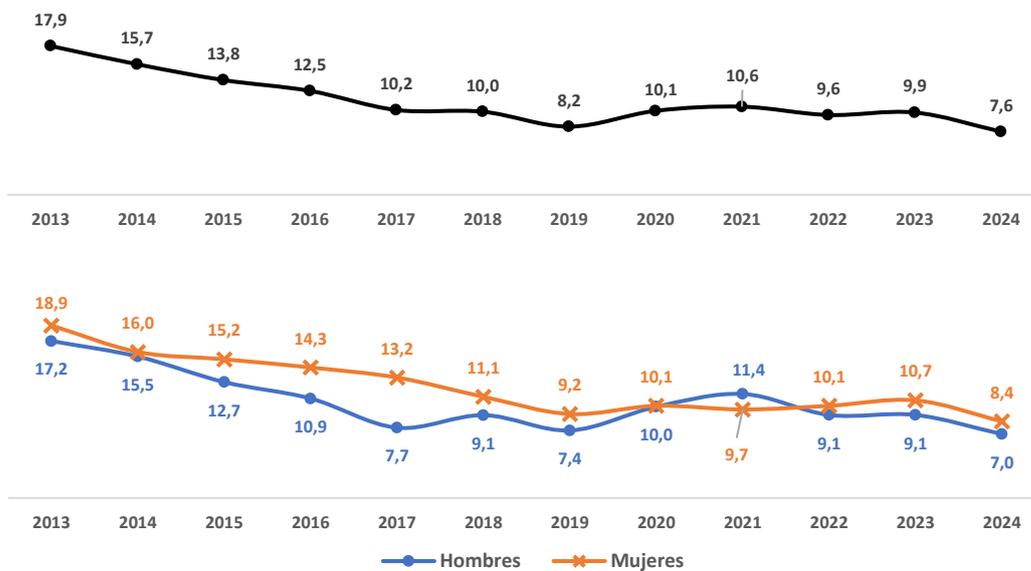
El sector de la construcción, por su parte, aunque en 2021 no conseguía igualar el VAB de 2019, en 2022 lo superaba de forma manifiesta (1.404 millones de euros) lo que se refrendaba en 2023 (1.462 millones de euros) y se confirma en 2024 (1.531 millones de euros).

En la Comunidad Foral de Navarra, en el año 2024, la **tasa de paro** general se sitúa en el 7,6%: el valor más bajo desde 2013, tras perder 2,3 puntos porcentuales en el último año.

En el año 2024 se registra, en Navarra, la tasa de paro más baja de la serie (7,6%). Circunstancia que se reproduce en hombres (7,0%) y mujeres (8,4%).

En términos evolutivos, el registro más bajo de este indicador se daba en 2019 (8,2%) con una caída paulatina desde 2013 (17,9%). Las conocidas circunstancias del año 2020 volvían a situar en dos dígitos a la tasa (10,1%) e incluso subiendo en el 2021 (10,6%). A partir de 2022, la tasa vuelve a situarse por debajo del 10%, llegando a alcanzar ese mínimo indicado en este último año.

Gráfico 5: Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2024



Fuente: EPA. INE.

Por sexo, esta tasa de paro resulta 1,4 puntos porcentuales mayor entre las mujeres (8,4%) que entre los hombres (7,0%), circunstancia habitual desde 2013, salvo la excepción de 2021 cuando la tasa de paro de los hombres se situaba 1,7 puntos por encima de la de las mujeres.

En cualquier caso, tanto hombres como mujeres presentan en 2024 la tasa de más baja desde 2013.

Se estabiliza, en los dos últimos años, la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra; tanto en términos absolutos como su peso sobre el total de personas ocupadas.

En el año 2024, el número de **personas ocupadas** en el sector de la construcción es de 16,9 mil personas. Son apenas 400 personas más que en 2023 (16,5 mil personas); dejando el peso relativo del empleo del sector en el 5,3% en 2024: una décima menos que el de 2023 (5,4%) y situándose como el segundo valor más bajo desde 2019 (4,6%).

Gráfico 6: Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008-2024



Fuente: EPA. INE.

Tanto en volumen de personas ocupadas en el sector, como en términos de su peso relativo sobre el conjunto del empleo en Navarra, se detectan datos que no se daban desde 2014 cuando las 15 mil personas ocupadas en el sector de la construcción representaban el 5,7% de la población ocupada navarra. En definitiva, parecen alejarse más aún las cifras que se daban antes de la crisis de 2008 cuando el sector daba empleo a 28,9 mil personas y suponían el 10% de la población ocupada.

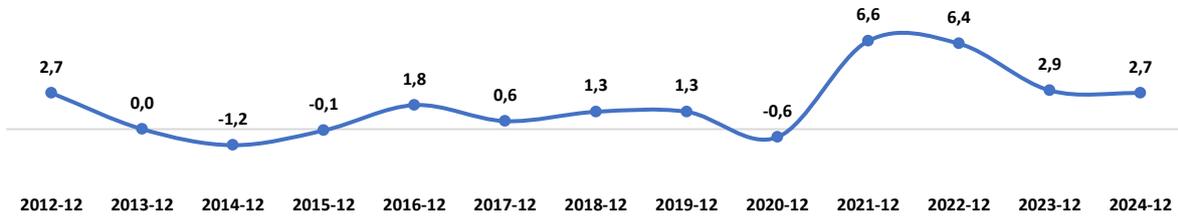
La elevada inflación ha sido uno de los factores que más han afectado en la economías europea en los últimos años y, por supuesto, también en la economía española y navarra.

La inflación recupera los valores de 2012 tras superar las elevadas tasas observadas desde la segunda mitad de 2021.

La tasa de variación interanual del IPC en Navarra, que alcanzaba su máximo valor de los últimos 20 años en los meses de verano de 2022 (por encima del 10%), empezaba a disminuir desde septiembre y se situaba en diciembre de 2022 en el 6,4%. En diciembre de 2023 esta tasa caía hasta el 2,9% y en el último mes del año de 2024 baja dos décimas hasta el 2,7% (igualando el registro de diciembre de 2012).

Se constata, por tanto, la ralentización de este indicador lo que supone un factor positivo para la estabilidad de la economía de cara a 2025.

Gráfico 7: Tasas de variación del Índice de Precios de Consumo en Navarra. Base 2021. Datos del mes de diciembre de cada año. (% de Variación anual)



Fuente: 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

Aumenta el volumen de viviendas iniciadas en Navarra por el empuje la vivienda libre.

En el año 2024 se han iniciado en Navarra un total de 2.681 viviendas de las que 2.235 son viviendas libres y 446 son viviendas protegidas.

Este volumen de **viviendas iniciadas** supone un aumento de 323 viviendas (el 13,7% en términos relativos) respecto al número de viviendas que se iniciaron en 2023 (2.358 viviendas).

Tabla 4: Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2024

Año	VPO	VPT	VPP	Total, protegidas	Libres	Total
1994	2.161	203		2.364	2.767	5.131
1995	2.596	208		2.804	2.729	5.533
1996	1.868	75		1.943	2.583	4.526
1997	2.412	22		2.434	3.622	6.056
1998	1.439	27		1.466	3.139	4.605
1999	1.892	8		1.900	4.376	6.276
2000	661	167		828	5.307	6.135
2001	853	148		1.001	3.883	4.884
2002	984	210		1.194	5.105	6.299
2003	2.018	837		2.855	6.355	9.210
2004	1.804	819		2.623	6.298	8.921
2005	2.226	1.377		3.603	6.389	9.992
2006	1.861	1.088		2.949	7.517	10.466
2007	516	321	149	986	5.782	6.768
2008	1.863	919	56	2.838	2.996	5.834
2009	921	328	217	1.466	1.028	2.494
2010	1.367	337		1.704	1.231	2.935
2011	1.671	917	555	3.143	1.501	4.644
2012	796	106		902	889	1.791
2013	67	74		141	478	619
2014	406			406	636	1.042
2015	249	78		327	1.075	1.402
2016	141	73		214	1.693	1.907
2017	683	171		854	1.767	2.621
2018	207	159		366	2.173	2.539
2019	161	58		219	2.683	2.902
2020	548	57		605	1.954	2.559
2021	444	97		541	2.340	2.881
2022	132	61		193	2.401	2.594
2023	518	210		728	1.630	2.358
2024	407	39		446	2.235	2.681

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Desde el año 2013 (619 viviendas iniciadas) hasta 2017 (2.621 viviendas iniciadas) se venía produciendo un paulatino, aunque constante, crecimiento en la actividad de edificación de viviendas en Navarra. A partir de ese año, da comienzo un ciclo de alternancia de subidas y bajadas que al máximo de la década en 2019 (2.902 viviendas).

Gráfico 8: Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2024



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

El año 2020 registró un nuevo freno en esta evolución que se pudo recuperar en 2021 (2.881 viviendas) cuando se alcanza el segundo registro más alto de viviendas desde 2013. Los años 2022 (2.594 viviendas) y 2023 (2.358 viviendas) encadenaban sendas decrecientes que parecen recuperarse en este último año.

La edificación de vivienda protegida, tras el espectacular crecimiento de 2023 (377%), experimenta en 2024 una caída relativa de casi 40 puntos porcentuales (-38,7%) al pasar de las 728 viviendas en 2023 a las 446 viviendas iniciadas en 2024.

Tabla 5: Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de variación anual. 2007-2024

	Protegidas	Libres	Total
2007	-66,6%	-23,1%	-35,3%
2008	187,8%	-48,2%	-13,8%
2009	-48,3%	-65,7%	-57,3%
2010	16,2%	19,7%	17,7%
2011	84,4%	21,9%	58,2%
2012	-71,3%	-40,8%	-61,4%
2013	-84,4%	-46,2%	-65,4%
2014	187,9%	33,1%	68,3%
2015	-19,5%	69,0%	34,5%
2016	-34,6%	54,8%	34,0%
2017	299,1%	6,1%	39,5%
2018	-57,1%	22,9%	-3,2%
2019	-40,2%	23,6%	14,4%
2020	176,3%	-27,2%	-11,8%
2021	-10,6%	19,8%	12,6%
2022	-64,3%	2,6%	-10,0%
2023	377,2%	-32,1%	-9,1%
2024	-38,7%	37,1%	13,7%

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

La caída en la edificación de vivienda protegida se observa en los dos tipos de vivienda: la VPO pierde una de cada cinco viviendas (-21,4%) en el último año (pasa de 518 viviendas en 2023 a 407 viviendas en 2024) y la VPT es 5,4 veces menos que en 2023 al pasar de 210 viviendas a 39 viviendas (-81,4%, en términos relativos).

Por su parte, las viviendas libres iniciadas aumentan en más de 600 unidades en el último año (37,1%, en términos relativos) pasando de las 1.630 viviendas iniciadas en 2023 a las 2.235 viviendas iniciadas en 2024. Este crecimiento de las viviendas libres permite compensar la caída de las viviendas protegidas y establece el crecimiento relativo de las **viviendas iniciadas**, en su conjunto, en Navarra en el ya citado 13,7% (323 viviendas más) en el último año: pasan de 2.358 viviendas iniciadas en 2023 a 2.681 viviendas iniciadas en 2024.

En el año 2024, el número de **viviendas terminadas** en Navarra es de 1.887 viviendas, lo que supone que se termina un de cada tres viviendas menos (-33,1%) que en 2023 (2.821 viviendas terminadas).

En 2024 caen las viviendas terminadas en Navarra: tanto las viviendas libres como las protegidas.

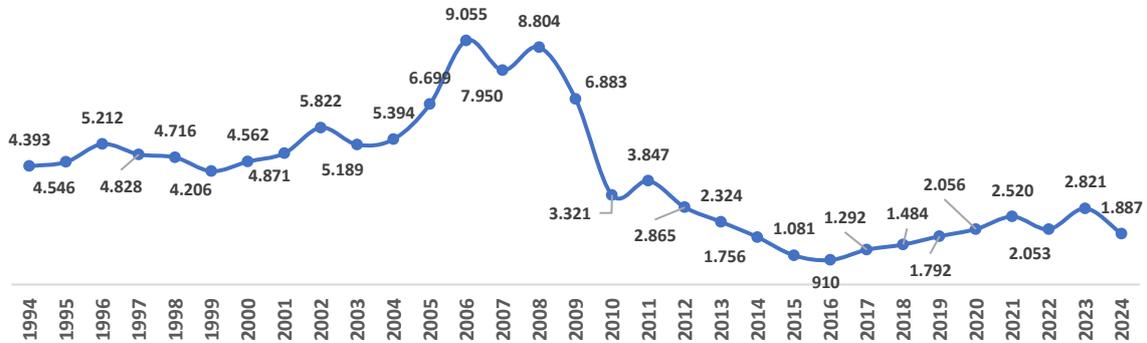
Tabla 6: Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2024

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	560	985
2016	253	95		348	562	910
2017	192	35		227	1.065	1.292
2018	415	75		490	994	1.484
2019	218	109		327	1.465	1.792
2020	450	108		558	1.498	2.056
2021	266	94		360	2.160	2.520
2022	201	42		243	1.810	2.053
2023	387	59		446	2.375	2.821
2024	214	63		277	1.610	1.887

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

El volumen de viviendas terminadas en 2024 es el registro más bajo de los últimos cinco años, siendo inferior, incluso, al registro de 2020. Desde aquel año se vienen produciendo altibajos en la senda evolutiva de las viviendas terminadas al año en Navarra.

Gráfico 9: Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2024



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Esta caída interanual se reproduce, en valores relativos similares, en los dos tipos de vivienda: el número de viviendas libres que se terminan en Navarra en 2024 son 765 menos (-32,2%) que en 2022 y el de las viviendas protegidas es de 169 viviendas menos (-37,9%).

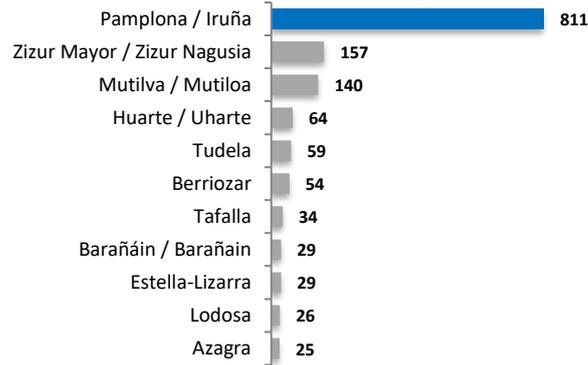
Tabla 7: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de variación anual

	Protegidas	Libres	Total
2008	59,2%	-4,3%	10,7%
2009	0,6%	-33,4%	-21,8%
2010	-47,4%	-55,1%	-51,8%
2011	67,9%	-31,6%	15,8%
2012	-47,4%	23,4%	-25,5%
2013	3,4%	-40,1%	-18,9%
2014	-19,4%	-32,7%	-24,4%
2015	-63,5%	-5,2%	-43,9%
2016	-18,1%	0,4%	-7,6%
2017	-34,8%	89,5%	42,0%
2018	115,9%	-6,7%	14,9%
2019	-33,3%	47,4%	20,8%
2020	70,6%	2,3%	14,7%
2021	-35,5%	44,2%	22,6%
2022	-32,5%	-16,2%	-18,5%
2023	83,5%	31,2%	37,4%
2024	-37,9%	-32,2%	-33,1%

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Atendiendo a la localización de las viviendas terminadas en 2024, un año más, la actividad edificadora se concentra en Pamplona y su área metropolitana. Sólo la capital navarra edifica el 56,8% del total de viviendas terminadas en la Comunidad Foral.

Gráfico 10: Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2024



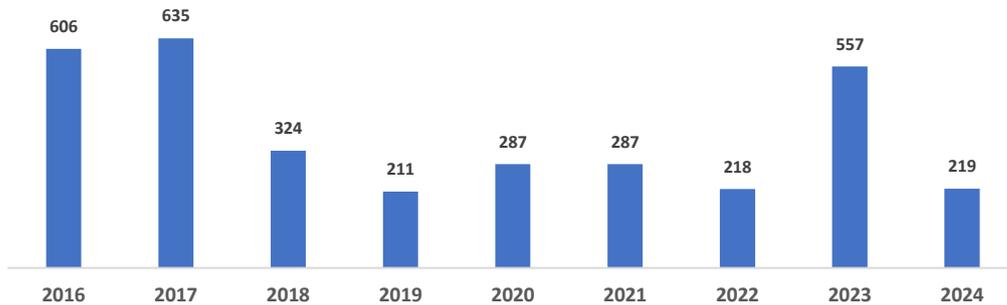
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

2.1.2. EL STOCK DE VIVIENDA PROTEGIDA NUEVA SIN VENDER

Importante descenso, en 2024, del número de viviendas nuevas protegidas pendientes de venta.

En 2024 se contabilizan en la comunidad Foral un total de 219 viviendas nuevas protegidas que no se habían vendido a 31 de diciembre. Se trata del tercer registro más bajo de la serie, solo superado por los datos de 2019 (211 viviendas) y 2022 (218 viviendas).

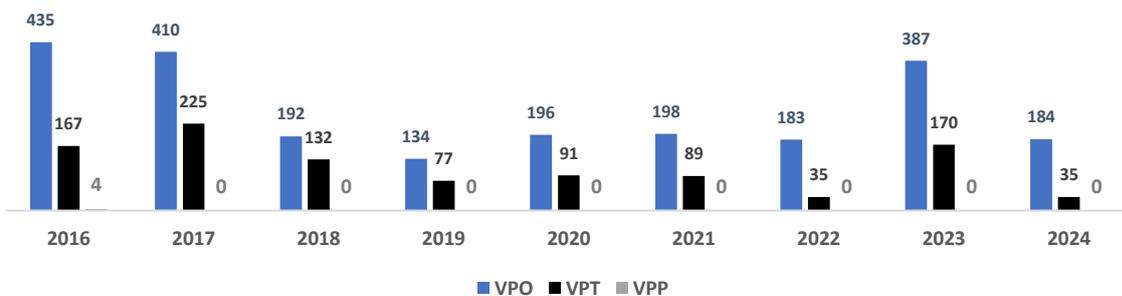
Gráfico 11: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra. 2016-2024



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Un año más, son las VPO las que, de forma mayoritaria (84,0%), quedan pendientes de venta al finalizar el año: 184 viviendas.

Gráfico 12: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra por tipología. 2016-2024

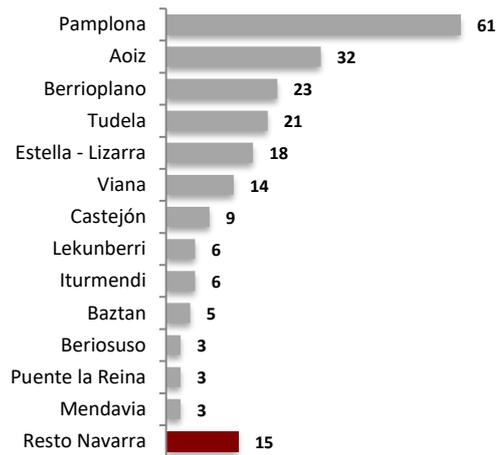


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Casi el 28% de estas viviendas pendientes de venta se localizan en *Pamplona* (61 viviendas protegidas nuevas sin vender); aunque entre seis municipios acumulan más del 75% de las viviendas sin vender: *Pamplona*, *Aoiz* (32 viviendas pendientes), *Berrioplano* (23 viviendas sin vender), *Tudela* (21 viviendas) *Estella-Lizarra* (18 viviendas) y *Viana* (14 viviendas) agrupan 169 viviendas protegidas nuevas sin vender.

Las 50 viviendas restantes (23% del total) se concentran en otros 18 municipios navarros.

Gráfico 13: Viviendas protegida nueva sin vender en 2024 por localidades de Navarra



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Hay que tener en cuenta que el número de viviendas sin vender incluye las viviendas incluidas en el proceso de adjudicación que se realiza en diciembre de cada año. 63 de estas viviendas, se han promovido en 2024: 51 en *Pamplona* y 12 en *Tudela*.

2.2. LA VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA

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

El número de viviendas protegidas en la Comunidad Foral de Navarra, a 1 de enero de 2025, asciende a 58.656 viviendas. Es el 22,6% del total de viviendas principales que se contabilizan en Navarra en 2022 (259.505 viviendas²).

El parque de viviendas protegidas en Navarra supera las 58.600 viviendas en 2024. De ellas, el 45% tienen un precio de venta limitado.

De este parque total de viviendas protegidas, el 44,8% (26.269 viviendas) disponen de un precio de venta limitado y más de la mitad son viviendas *protegidas con precio de venta libre* (24,8%) o *VPO compra, 30 años de régimen* (23,6%). Además, casi una de cada diez viviendas se ofrece en *alquiler protegido* (9,7%: 5.669 viviendas).

Tabla 8: Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología. 1 de enero de 2025

	Viviendas totales		Viviendas con limitaciones precio	
	c.a.	%	c.a.	%
Libres, finaliza el régimen de protección	15.493	26,4%	0	0,0%
Protegidas, pero precio venta libre (han pasado más de 20 años)	14.576	24,8%	0	0,0%
VPO, compra, 30 años de régimen	13.841	23,6%	13.841	52,7%
VPT, compra, 30 años de régimen	6.377	10,9%	6.377	24,3%
VPT, libres	2.318	4,0%	0	0,0%
Alquiler	5.669	9,7%	5.669	21,6%
Viviendas Precio pactado	382	0,7%	382	1,5%
Total	58.656	100%	26.269	100%

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Entre las viviendas protegidas con precio limitado, algo más de la mitad (52,7%) son *VPO compra, 30 años de régimen*. La **Comarca de Pamplona** (80,3%) y la **Ribera de Tudela** (11,2%) concentran más del 90% del volumen de viviendas protegidas de precio limitado.

Tabla 9: Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. 1 de enero de 2025

Comarca	VPO	VPP	VPT	Total, viviendas con precio limitado	%
COMARCA DE PAMPLONA	14.092	757	6235	21.084	80,3%
COMARCA DE TAFALLA	406		23	429	1,6%
RIBERA DE TUDELA	2.920		24	2.944	11,2%
RIBERA DEL EBRO	318			318	1,2%
TIERRA ESTELLA	426		40	466	1,8%
VALLES CANTABRICOS	187		53	240	0,9%
VALLES PIRENAICOS	106		1	107	0,4%
VALLES PRECANTABRICOS	376		24	400	1,5%
VALLES PREPIRENAICOS	272		9	281	1,1%
Total, general	19.103	757	6409	26.269	100%

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

² Este es el último dato disponible en la web del Instituto de Estadística de Navarra (Nastat) respecto al número de viviendas familiares principales.

Las 5.669 viviendas protegidas en *régimen de alquiler* en sus diversas tipologías (alquiler, alquiler con opción a compra, alquiler joven, apartamentos tutelados), todas ellas con precio limitado, suponen el 21,6% del conjunto de viviendas protegida con limitaciones de precio.

Tabla 10: Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler por comarcas. 1 de enero de 2025

Comarca	Viviendas a precio limitado	Viviendas en alquiler	% s/parque precio limitado
COMARCA DE PAMPLONA	21.084	4.256	20,2%
COMARCA DE TAFALLA	429	107	24,9%
RIBERA DE TUDELA	2.944	1.064	36,1%
RIBERA DEL EBRO	318	70	22,0%
TIERRA ESTELLA	466	22	4,7%
VALLES CANTABRICOS	240	29	12,1%
VALLES PIRENAICOS	107	9	8,4%
VALLES PRECANTABRICOS	400	68	17,0%
VALLES PREPIRENAICOS	281	44	15,7%
Total de viviendas	26.269	5.669	21,6%

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

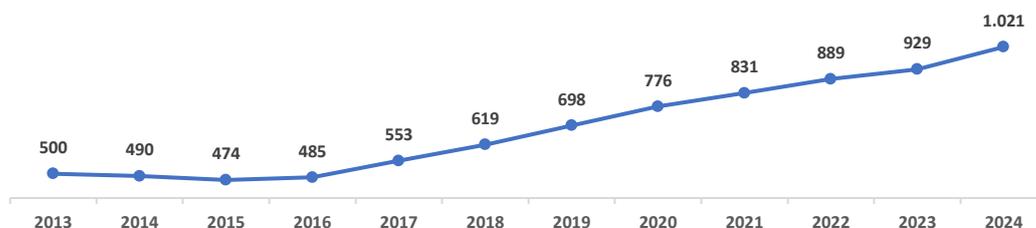
El peso del alquiler sobre el parque de vivienda a precio limitado supera la media en la **Ribera de Tudela** (36,1%), en la **Comarca de Tafalla** (24,9%) y en la Ribera del Ebro (22,0%). La **Comarca de Pamplona** se aproxima a esa media, pero queda por debajo (20,2%).

Continúa el aumento de la magnitud de la Bolsa de Alquiler en Navarra: en 2024 se superan las 1.000 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 2024 sigue en aumento el número de viviendas que constituyen esta bolsa, llegando a las **1.021 viviendas**. Son 92 viviendas más (9,9%, en términos relativos) que en 2023 y es más del doble del número de viviendas disponibles en 2015 (474 viviendas) año en el que comienza esta tendencia alcista.

Gráfico 14: Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra. 2013-2024



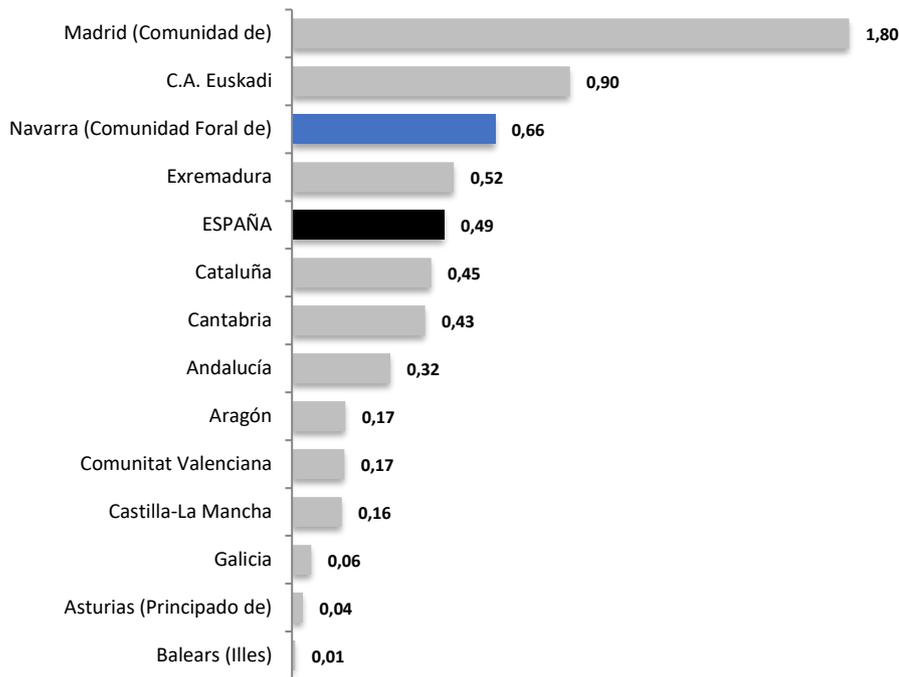
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

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

Según la estadística del Ministerio de Fomento sobre edificación de vivienda protegida, la Comunidad Foral de Navarra es, en términos relativos, la tercera Comunidad Autónoma que más vivienda protegida promueve: 0,66 viviendas por cada mil habitantes. Sólo es superada por la comunidad de Madrid (1,80 viviendas por mil habitantes) y la C.A. de Euskadi (0,90 viviendas por mil habitantes).

Navarra es la tercera CC.AA. en cuanto a la promoción de vivienda protegida por habitante.

Gráfico 15: Viviendas protegidas iniciadas en las CCAA / 1.000 hab. 2024



Fuente: Ministerio de Fomento.

Navarra se sitúa 0,17 viviendas por encima de la media del Estado (0,49 viviendas/mil habitantes) y 0,21 viviendas por encima del ratio de Cataluña (0,44 viviendas/mil habitantes).

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

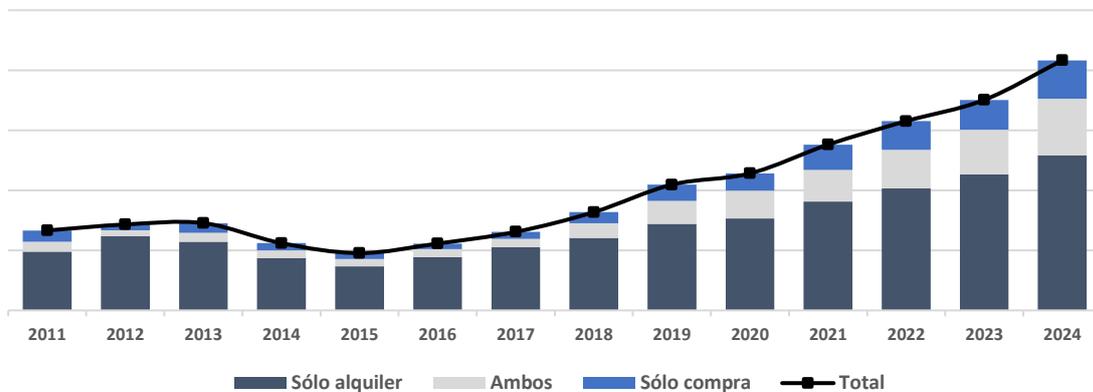
3.1. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA: EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La demanda de vivienda protegida en Navarra alcanza las 20.829 solicitudes en 2024: casi un 19% de incremento interanual.

En el año 2024 se han registrado un total de 20.829 solicitudes en el Censo de Solicitantes de vivienda protegida en Navarra. Son 3.299 solicitudes más que las registradas justo un año antes (17.530 solicitudes en 2023); lo que se traduce en una tasa de crecimiento interanual del 18,8%.

Gráfico 16: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2024



	Sólo alquiler	Ambos	Sólo compra	Total
2011	4.899	821	938	6.658
2012	6.196	470	494	7.160
2013	5.709	748	816	7.273
2014	4.375	637	587	5.599
2015	3.671	601	506	4.778
2016	4.430	664	476	5.570
2017	5.269	692	582	6.543
2018	6.025	1.237	924	8.186
2019	7.214	1.910	1.352	10.476
2020	7.653	2.308	1.449	11.410
2021	9.081	2.611	2.112	13.804
2022	10.155	3.208	2.402	15.765
2023	11.338	3.716	2.476	17.530
2024	12.918	4.719	3.192	20.829

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Este nuevo incremento mantiene la tendencia creciente en el número de solicitudes que se viene observando desde el año 2016 y que, tras el menor avance de 2020 (prácticamente el 9%), parece mantenerse en valores por encima del 10% anual, llegando cerca del 20% en 2024. Por tanto, la presión de la demanda crece de forma intensa y constante, habiéndose duplicado el número de solicitudes en apenas 5 años (desde 2019).

Tabla 11: Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida. 2012-2024

	Sólo alquiler	Ambos	Sólo compra	Total
2012	26,5%	-42,8%	-47,3%	7,5%
2013	-7,9%	59,1%	65,2%	1,6%
2014	-23,4%	-14,8%	-28,1%	-23,0%
2015	-16,1%	-5,7%	-13,8%	-14,7%
2016	20,7%	10,5%	-5,9%	16,6%
2017	18,9%	4,2%	22,3%	17,5%
2018	14,3%	78,8%	58,8%	25,1%
2019	19,7%	54,4%	46,3%	28,0%
2020	6,1%	20,8%	7,2%	8,9%
2021	18,7%	13,1%	45,8%	21,0%
2022	11,8%	-8,0%	51,9%	14,2%
2023	11,6%	3,1%	15,8%	11,2%
2024	13,9%	27,0%	28,9%	18,8%

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

En efecto, las tasas de crecimiento del número de solicitudes de vivienda protegida en Navarra han superado los dos dígitos en los años anteriores a 2020 (desde 2016 a 2019), llegando a su máximo valor, precisamente en 2019 (28,0%). En 2021 (21,0%), en 2022 (14,2%), en 2023 (11,2%) y en el actual 2024 (18,8%) se retoman de nuevo tasas de incremento de dos dígitos.

La opción de demanda que más se incrementa es la de **vivienda en compra** (casi el 29%). El **alquiler**, que en cualquier caso sigue siendo la opción más demandada (12.918 solicitudes en 2024), presenta también un importante crecimiento interanual (casi el 14%). Por su parte, la opción de demanda *indistinta* (alquiler o compra) crece un 27,0%: prácticamente 1.000 solicitudes más.

Tal y como ya se ha indicado, las 12.918 solicitudes de vivienda protegida en régimen exclusivo de alquiler suponen la demanda mayoritaria al concentrar el 62,0% del total de demanda de vivienda protegida en Navarra en el año 2024.

Un año más, la demanda de vivienda en alquiler de forma exclusiva se mantiene como la mayoritaria: el 62% de las solicitudes de 2024.

La opción de quienes se decantan por la compra de la vivienda protegida (de forma exclusiva) es la menos solicitada ya que las 3.192 solicitudes que optan por ella representan el 15,3% del total.

Queda, por tanto, en una posición intermedia la opción que de forma indistinta apunta al alquiler o compra: las 4.719 solicitudes representan el 22,7% del total.

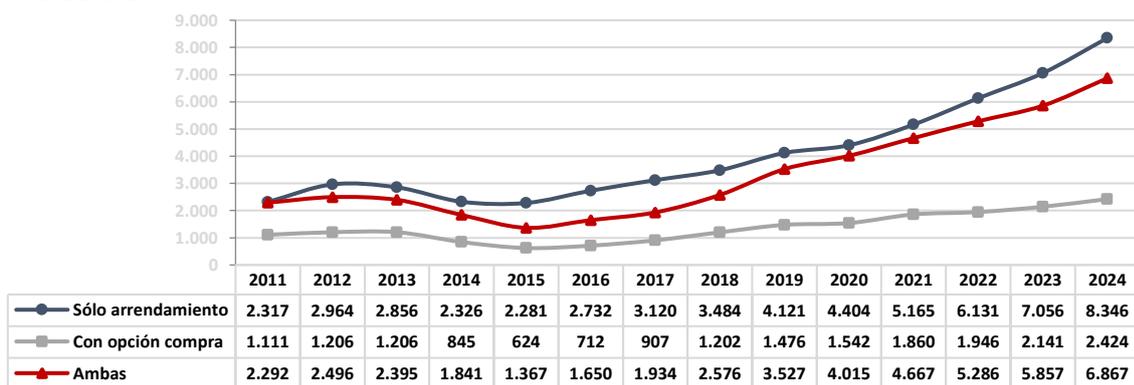
Gráfico 17: Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2024



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Realizando un análisis específico y más detallado de las distintas tipologías de solicitudes que demandan vivienda protegida en alquiler, destaca por encima de las otras dos opciones la opción de *sólo arrendamiento* (8.346 solicitudes). La opción *con opción a compra* es la menos demandada (2.424 solicitudes); mientras que la opción indefinida (*ambas*: 6.867 solicitudes) se mantiene como segunda opción, aunque algo más alejada de la primera que en año anterior.

Gráfico 18: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2024

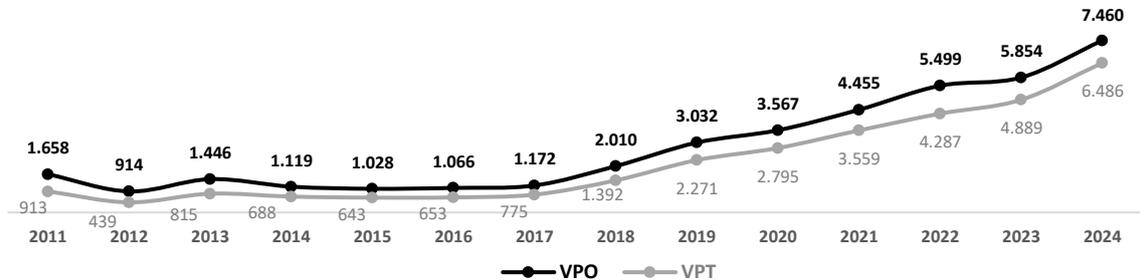


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

En términos evolutivos, las solicitudes que más han crecido en los últimos doce meses han sido las que prefieren sólo arrendamiento (18,3%). Las que menos crecen son las que prefieren el alquiler con opción a compra (13,2%). Las opciones indiferentes crecen con valores más cercanos (17,2%) a las de solo arrendamiento.

Desde la perspectiva de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, se constata que continúa la tendencia al crecimiento que se viene observando desde 2016 y que se reproduce tanto en las viviendas de protección oficial (VPO) como en las viviendas tasadas (VPT).

Gráfico 19: Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2024

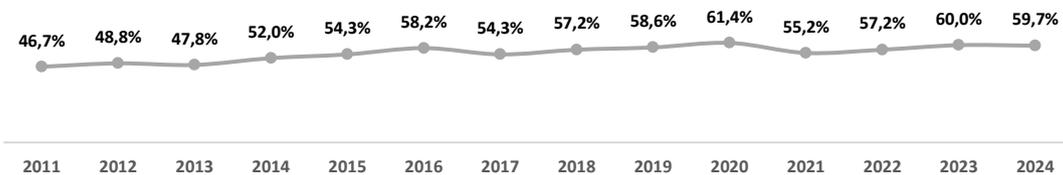


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

En este año 2024, el crecimiento es más intenso que hace doce meses. En el caso de la VPO la demanda (7.460 solicitudes) crece un 27,4% en términos relativos (crecía un 6% en 2023 y un 23% en 2022) y en el caso de la VPT (6.486 solicitudes) el crecimiento en 2024 es del 32,7% (14% en 2023 y 20,5% en 2022). Hay que señalar que la demanda es bastante sensible al anuncio de nuevas promociones de vivienda protegida en Pamplona y Comarca, especialmente cuando se anuncian promociones en zonas relativamente *céntricas* de Pamplona.

Adicionalmente, la evolución del peso relativo de las solicitudes de compra que incluyen algún tipo de arrendamiento parece estabilizarse, en los dos últimos años, en los valores más altos de la serie. Este peso relativo, que venía creciendo desde 2017 (54,3%), alcanzaba su mayor relevancia en 2020 (61,4%), perdía más seis puntos un año después (55,2%, en 2021) y recuperaba dos de ellos en 2022 (57,2%). Desde 2023 sigue la tendencia alcista de este peso relativo consiguiendo el segundo valor más alto de la serie (60,0%) en ese año que, en 2024 parece haberse estabilizado entrono a ese valor (59,7%).

Gráfico 20: 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 (%). 2011-2024



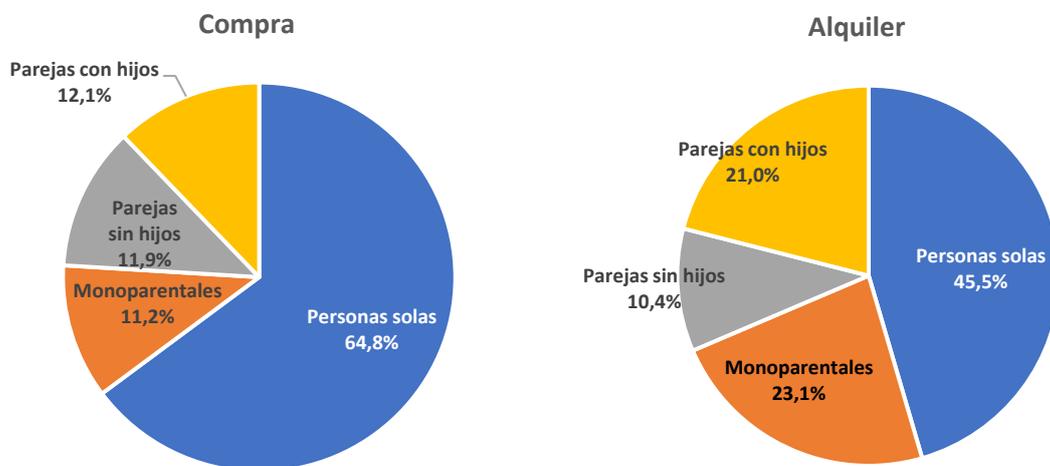
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Un año más, destacan las solicitudes unipersonales: 65% en régimen de compra y 45,5% en alquiler.

En 2024 se mantiene la importancia de las solicitudes suscritas por **personas solas** como demandantes de vivienda protegida en Navarra. Así, en el caso de las solicitudes de compra de vivienda, el 64,8% de las registradas en el Censo de solicitudes de Navarra se corresponde con esta tipología familiar. En el caso de la vivienda protegida en alquiler, el porcentaje de personas solas es algo menor, aunque mayoritario: 45,5%.

Gráfico 21: Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar. Diciembre de 2024



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Desde una perspectiva evolutiva, parecen haberse estabilizado estos valores: en torno al 63%-64%, el peso relativo de las personas solas que demandan viviendas protegidas en régimen de compra (55,9% en 2019; 62,7% en 2020; 64,3% en 2021; 63,1% en 2022 y 62,6% en 2023) y en torno al 45%-46%, el peso de las personas solas que demanda esas viviendas en alquiler (39,4% en 2019; 43,0% en 2020; 45,9% en 2021; 44,9% en 2022 y 45,1% en 2023).

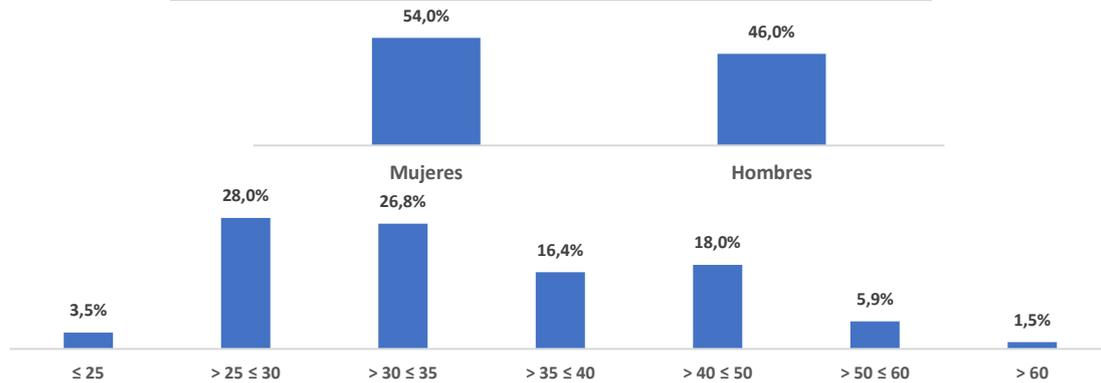
Por su parte, tanto las familias monoparentales como las unidades familiares con descendencia parecen decantarse hacia la vivienda protegida en alquiler. Así, el peso de las familias **monoparentales** es 2 veces mayor entre las solicitudes de alquiler (23,1%) que entre las de compra (11,2%). En el caso de las **parejas con hijos**, el peso relativo de las solicitudes de alquiler (21,0%) es 1,7 veces mayor que en las solicitudes de compra (12,1%).

En 2024 se han registrado **9.812 personas** inscritas dentro de las **solicitudes de vivienda protegida en compra**. Dentro de este volumen de demanda, destaca la presencia de las mujeres (54,0%) frente a la de los hombres (46,0%); siendo, en todo caso, el rasgo más significativo el peso relativo de las personas de 35 años o menos que suponen el 58,3% del total de las solicitudes (5.718 personas).

Las mujeres (54%) o las personas jóvenes (58%) son las más destacadas entre las solicitudes de demanda de vivienda protegida en compra.

Tabla 12: Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Diciembre de 2024

Edad	Mujeres	Hombres	Total
≤ 25	186	157	343
> 25 ≤ 30	1.551	1.199	2.750
> 30 ≤ 35	1.414	1.211	2.625
> 35 ≤ 40	853	755	1.608
> 40 ≤ 50	921	842	1.763
> 50 ≤ 60	291	289	580
> 60	84	59	143
Total	5.300	4.512	9.812



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

También en el caso de las personas demandantes de vivienda protegida en alquiler destaca la presencia femenina (59%). Por edad, destacan las personas de 36 o más años (62%).

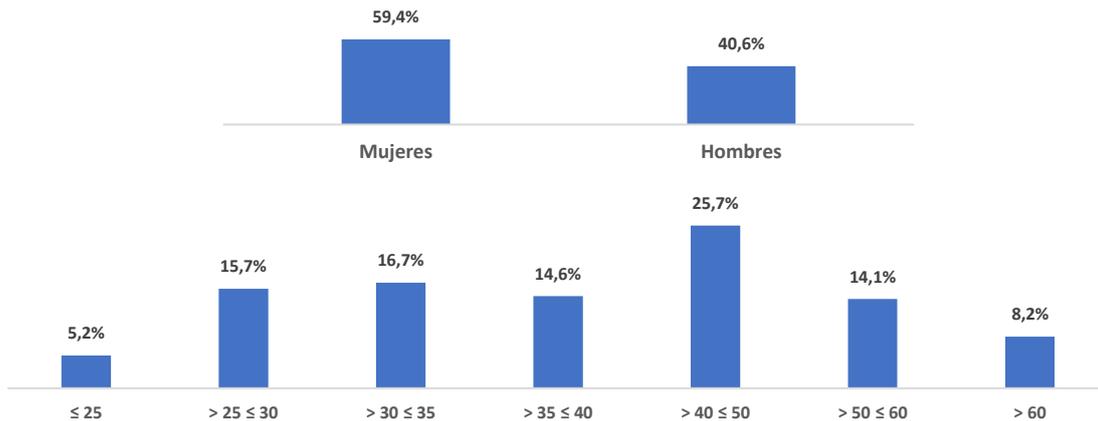
El número de personas inscritas en las **solicitudes de vivienda protegida en régimen de alquiler** llega, en 2024, a las **23.184 personas**.

El 62,4% de las personas que demandan vivienda protegida en alquiler (14.475 personas) tienen 36 o más años. En este amplio tramo de edad, destacan las personas comprendidas entre los 36 y los 60 años que suponen el 54,3% del total de solicitudes. Y, entre ellas, las personas entre 41 y 50 años que suponen algo más de cuarta parte (25,7%: 5.948 personas) del total de las personas que demandan este régimen.

También es de destacar la presencia relativa de la mujer: el 59,4% de las personas demandantes de alquiler de vivienda protegida. Este peso relativo es claramente superior a la media poblacional de la Comunidad Foral (50,4%) y más de cinco puntos porcentuales superior a su presencia en el régimen de compra (54,0%, según se ha expuesto anteriormente).

Tabla 13: Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, diciembre de 2024.

Edad	Mujeres	Hombres	Total
≤ 25	745	457	1.202
> 25 ≤ 30	2.294	1.349	3.643
> 30 ≤ 35	2.392	1.472	3.864
> 35 ≤ 40	2.097	1.277	3.374
> 40 ≤ 50	3.497	2.451	5.948
> 50 ≤ 60	1.715	1.547	3.262
> 60	1.020	871	1.891
Total	13.760	9.424	23.184



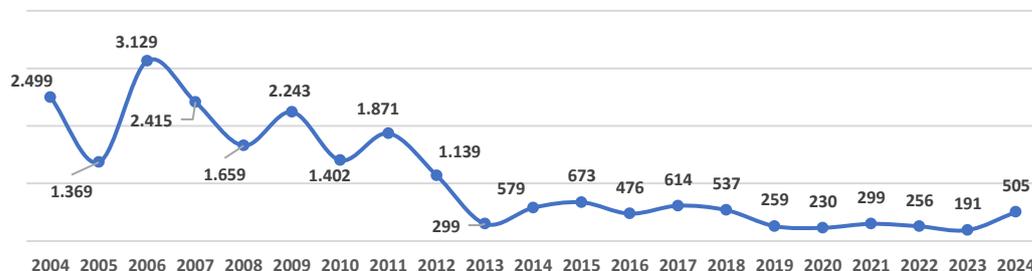
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

3.2. EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

En el año 2024 se han firmado en Navarra 505 visados (ventas) de compraventa de vivienda protegida nueva. Son 314 visados más (164,4% de incremento en términos relativos) que hace un año y se acerca a las cifras que se recogían hace seis años (537 visados en 2018).

Fuerte incremento del número de visados firmados de compraventa en Navarra en 2024: 2,6 veces más que hace un año.

Gráfico 22: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2024

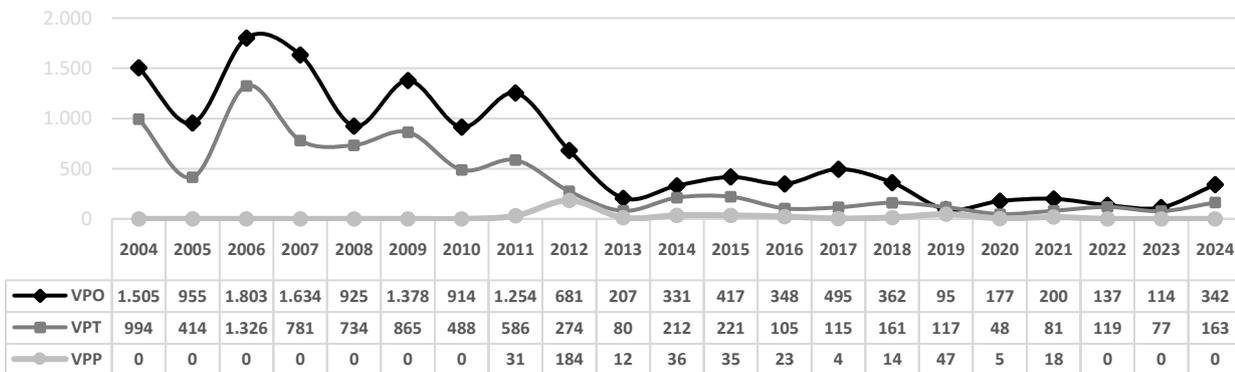


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Desde el año 2017 (614 visados) se venía detectando una tendencia decreciente en el número de visados que parecía que llegaba a su valor mínimo en 2020 (230 visados). En 2021, en cambio, aumentaron hasta 299 visados, pero en 2022 (256 visados) se vuelve a registros de 2019 (259 visados). El dato de 2023 (191 visados) acuciaba esta tendencia a la baja de este tipo de visados, pero en 2024 la recuperación ha sido, como se ha comentado, muy fuerte.

Este crecimiento se reproduce en dos de las tres modalidades de vivienda protegida. En el caso de la VPO (342 visados en 2024) se firman 228 visados más, lo que supone triplicar los visados de 2023 (114 visados). En el caso de las VPT (163 visados en 2024), el incremento de 86 visados hace que se dupliquen los de 2023 (77 visados). Por tercer año consecutivo, en las VPP no se firma ningún visado, si bien debe recordarse que el régimen de viviendas de precio pactado está derogado.

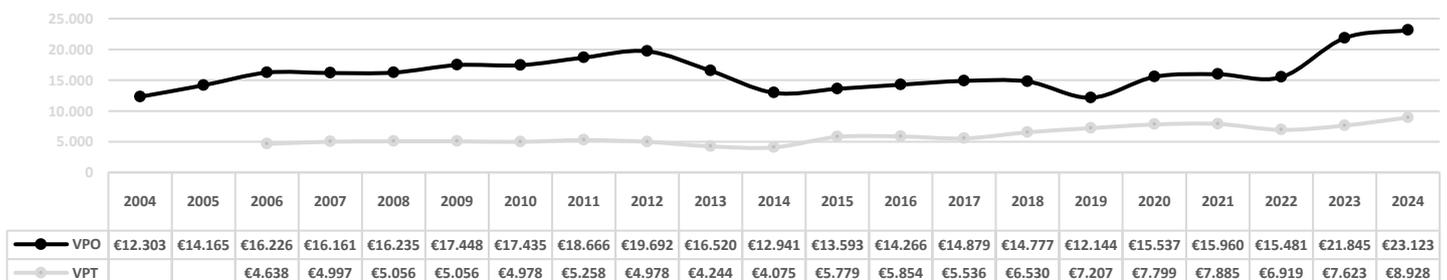
Gráfico 23: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra. 2004-2024



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Como viene siendo habitual, la mayoría de las personas y familias que han accedido a una vivienda protegida han podido beneficiarse de la subvención concedida por el Gobierno de Navarra para la compra, tanto en el caso de las VPO como en el de las VPT.

Gráfico 24: Evolución del importe (€) de la subvención media a la compra de una vivienda protegida. 2004-2024



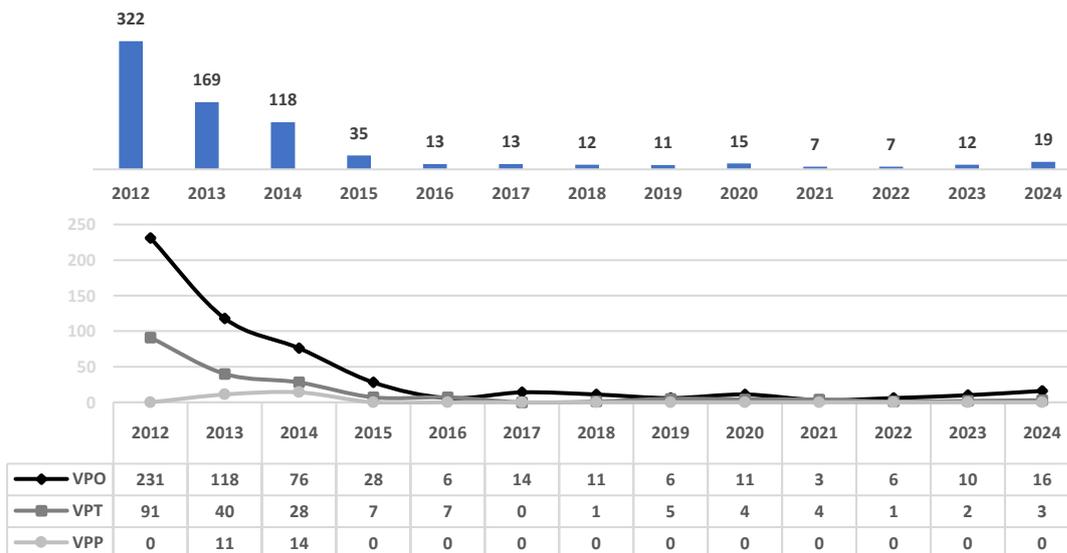
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

En 2024 el importe medio de las subvenciones para la compra de vivienda de protección oficial alcanza los 23.123 euros. Son 1.278 euros más que 2023 (con un incremento relativo del 5,9%) y se consigue mantener por encima de los 20 mil euros de media por segundo año consecutivo.

En el caso de la vivienda de precio tasado el incremento relativo de la subvención media ha sido mayor: los 1.305 euros de más registrados en 2024 (8.928€ de subvención media) respecto a la de 2023 (7.623 €) supone un incremento relativo interanual del 17,1% y permite superar los 8 mil euros de media por primera vez en la serie.

En otro orden de cosas, en 2024 vuelve a incrementarse el número de renunciaciones a las adjudicaciones de vivienda protegida. Mientras que en 2021 y 2022 se alcanzaba la cifra más baja de la serie (7 renunciaciones en los dos años), las 12 renunciaciones registradas en 2023 suponían volver a cifras de 2018 o 2019 (12 y 11 renunciaciones, respectivamente). En 2024, ese número es de 18 renunciaciones: el mayor número desde 2016.

Gráfico 25: Evolución del número de renunciaciones. 2012-2024



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

En 2024 cae fuertemente la oferta de vivienda protegida (de compra y de alquiler). La cobertura de la demanda de vivienda es, un año más, mayor en la venta que en el alquiler.

El análisis desde el lado de la **oferta de vivienda protegida** revela que, en el último año, se produce una importante caída en el número de viviendas que se ofrecen, retomando valores que se registraban dos años atrás (sobre todo entre la oferta de viviendas de compra).

Así es, en cuanto a las viviendas de compra, la oferta de vivienda protegida vuelve a las 158 unidades que se anotaban en el año 2022; una cifra que es 3,2 veces menor a la oferta de este tipo de vivienda que se producía en 2023 (506 viviendas).

Tabla 14: Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2024

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.
Oferta compra	1.678	732	307	382	327	214	626	273	71	276	280	158	506	158
VPO	973	625	64	382	241	141	458	151	38	219	183	97	296	119
VPT	705	107	74	0	86	73	168	122	33	57	97	61	210	39
Oferta alquiler	223	124	249	56	160	110	0	9	66	105	124	112	166	77

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Este descenso se reproduce en los dos tipos de oferta de compra de vivienda protegida: las 119 viviendas de VPO que se ofertan en 2024 son 2,5 veces menos que las 296 viviendas de 2023 y las 39 viviendas de VPT son 5,4 veces menos que las de 2023 (210 viviendas).

Por su parte, la oferta protegida de alquiler cae un 53,6%, ofreciendo 77 viviendas en 2024 (89 menos que en 2023).

En un análisis cruzado entre la demanda y la oferta de vivienda protegida se advierte que el grado de cobertura (*demanda/oferta*) ha sido históricamente muy superior en el caso de la demanda en régimen de compra, si se compara con la demanda en régimen de alquiler.

Tabla 15: Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2024

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.
Solicitudes compra	1.759	964	1.564	1.224	1.107	1.140	1.274	2.161	3.262	3.757	4.723	5.610	6.192	7.911
Oferta compra	1.678	732	307	382	327	214	626	273	71	276	280	158	506	158

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Tabla 16: Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2024

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.										
Solicitudes alquiler	5.720	6.666	6.457	5.012	4.272	5.094	5.961	7.262	9.124	9.961	11.692	13.363	15.054	17.637
Oferta alquiler	223	124	249	56	160	110	0	9	66	105	124	112	166	77

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

En 2024, la cobertura en compra (2,0%) mantiene la pauta comentada y supera a la cobertura de la oferta de alquiler (0,4%), aunque como se puede observar, los registros son más parecidos a los que se daban en 2022 que los que se daban hace doce meses.

Tabla 17: Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2024

Fecha	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.	Dic.
Compra	95,4%	75,9%	8,8%	31,2%	29,5%	18,8%	49,1%	12,6%	2,2%	7,3%	5,9%	2,8%	8,2%	2,0%
Alquiler	3,9%	1,9%	3,9%	1,1%	3,7%	2,2%	0,0%	1,2%	0,7%	1,1%	1,1%	0,8%	1,1%	0,4%

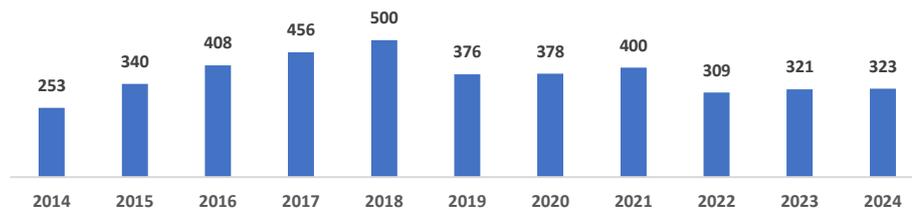
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

La cobertura de compra es más de seis puntos porcentuales menor que en 2023 (8,2%) y solo ocho décimas por debajo de la de 2022 (2,8%). El 2,0% de 2024 es el registro más bajo de toda la serie analizada.

La cobertura en el alquiler también registra en este 2024 (0,4%) uno de los valores más bajos de la serie (el segundo tras el dato de 2017) quedando a 1,7 puntos porcentuales de 2023 (1,1% de cobertura) y a cuatro décimas de 2022 (0,8% de cobertura).

Para finalizar, y como complemento a la oferta de vivienda nueva protegida (que ya se ha analizado), hay que destacar que en el año 2024 se han autorizado **323 ventas de viviendas protegidas usadas en Navarra**. Esto supone una cierta estabilidad respecto a las viviendas autorizadas para su venta un año antes (321 viviendas protegidas usadas) y frena la tendencia a la baja que se observaba en 2022, tras el importante incremento de 2021, cuando se autorizaban 400 viviendas protegidas usadas para su venta (el valor más alto de los últimos cinco años).

Gráfico 26: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada. 2014-2024



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

4. LA ACTIVIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO

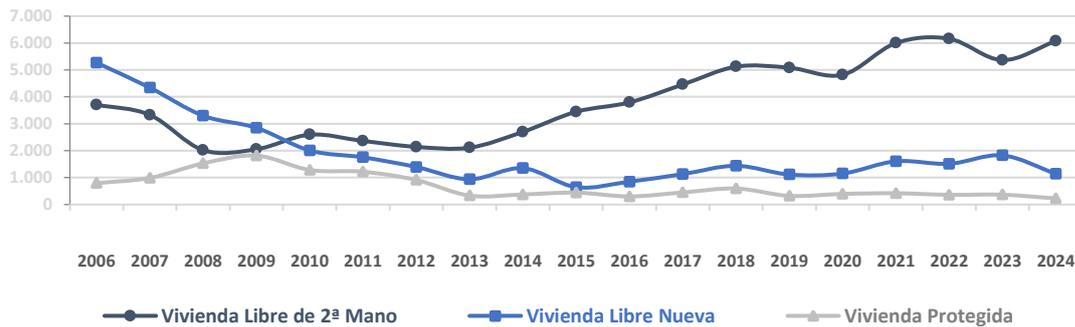
4.1.- LA ACTIVIDAD DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

Nueva caída, en 2024, de las transacciones de vivienda a pesar del incremento observado entre las viviendas usadas.

En el año 2024 se han contabilizado 7.445 compraventas de viviendas en la Comunidad Foral de Navarra. Esta cifra supone una caída de un punto y medio porcentual (112 viviendas menos: -1,5%)

respecto a las 7.557 transacciones que se contabilizaban en 2023.

Gráfico 27: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2024



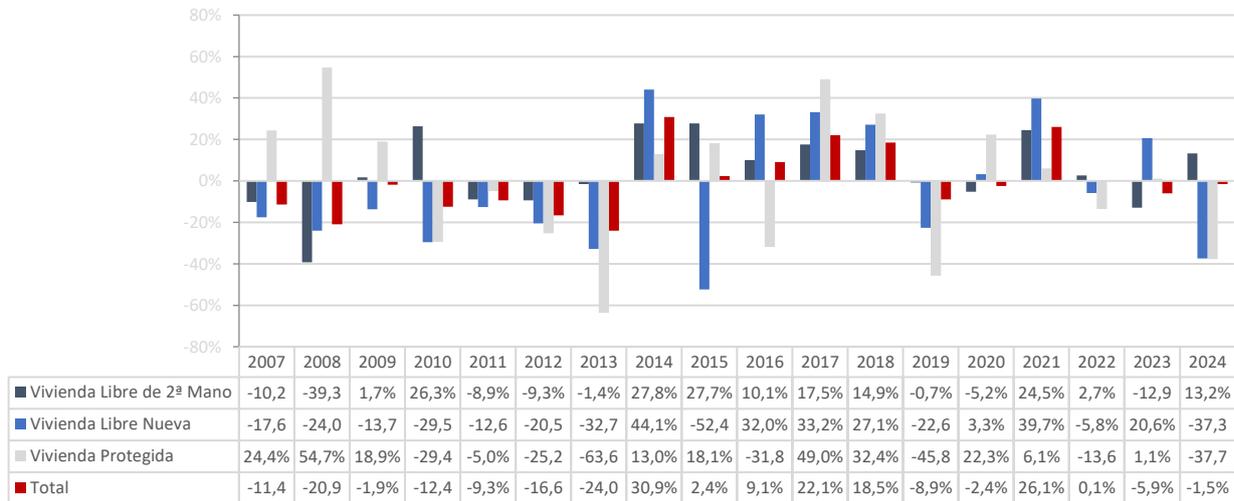
	Vivienda Libre de 2ª Mano	Vivienda Libre Nueva	Vivienda Protegida	Total
2006	3.708	5.267	795	9.770
2007	3.329	4.342	989	8.660
2008	2.020	3.300	1.530	6.850
2009	2.054	2.849	1.819	6.722
2010	2.595	2.008	1.284	5.887
2011	2.363	1.755	1.220	5.338
2012	2.143	1.396	912	4.451
2013	2.112	939	332	3.383
2014	2.699	1.353	375	4.427
2015	3.446	644	443	4.533
2016	3.794	850	302	4.946
2017	4.458	1.132	450	6.040
2018	5.121	1.439	596	7.156
2019	5.084	1.114	323	6.521
2020	4.818	1.151	395	6.364
2021	5.998	1.608	419	8.025
2022	6.159	1.514	362	8.035
2023	5.365	1.826	366	7.557
2024	6.073	1.144	228	7.445

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

Se mantiene, por tanto, la trayectoria decreciente que se inició en 2023 y se rompe la tendencia al alza que se había venido observando desde 2020.

El incremento de la venta de vivienda libre de segunda mano no consigue paliar las caídas que se registran entre las transacciones de vivienda libre nueva y las de vivienda protegida en los últimos doce meses.

Gráfico 28: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2007-2024. Tasas de variación anual



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

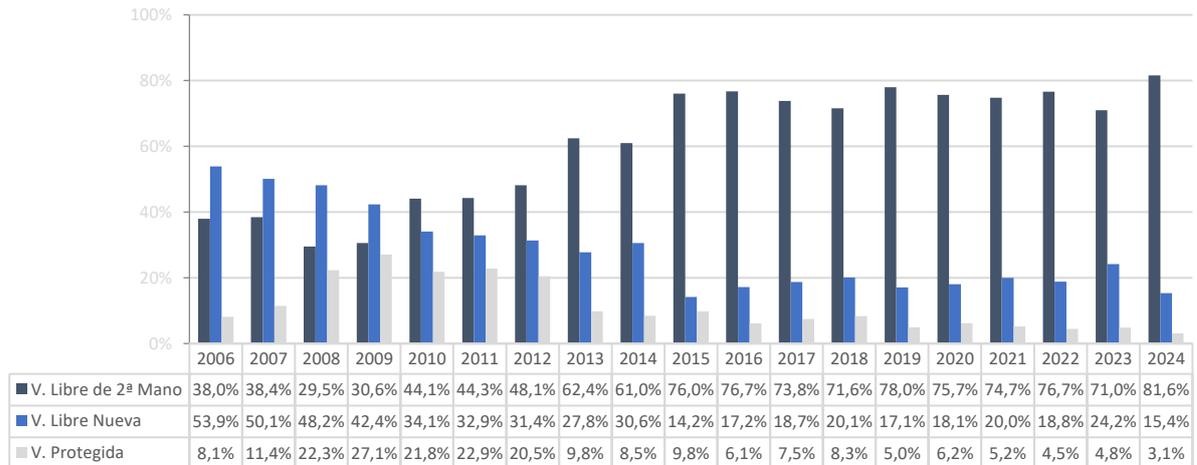
La venta de **vivienda libre de segunda mano** crece más de trece puntos porcentuales (708 viviendas más: 13,2%) entre 2023 (5.365 viviendas) y 2024 (6.073 viviendas). Por su parte, las 1.144 transacciones de **vivienda libre nueva** registradas en 2024 suponen una caída de 682 transacciones (-37,3%) respecto al as de 2023 (1.826 viviendas), que junto con las 138 viviendas menos de **viviendas protegidas** (-37,7%) que se venden en 2024 (228 viviendas), superan el incremento citado de las viviendas de segunda mano a pesar de su mayor peso relativo sobre el total de compraventas.

En efecto, desde 2015 el peso relativo de las transacciones de vivienda usada se sitúa en un rango entre el 71% y el 78% del total de transacciones inmobiliarias. En este año 2024, este peso relativo supera esa horquilla y alcanza su mayor registro de la serie: 81,6%, ganando más de diez puntos porcentuales respecto al peso de 2023 (71,0%).

Un año más, la compraventa de vivienda usada sigue copando el mercado de la vivienda en Navarra.

La compraventa de vivienda libre nueva alcanza el segundo lugar en el ranking del peso relativo de las transacciones de compraventa. En 2024, el 15,4% de las transacciones son de este tipo de viviendas, bajando nueve puntos porcentuales en comparación con el peso de 2023 (24,2%).

Gráfico 29: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2024. Peso relativo de las diversas tipologías



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

Por último, la menor importancia relativa se refiere a las compraventas de vivienda protegida. En 2024 representan el 3,1% del total, cayendo al nivel más bajo de la serie al perder 1,7 puntos respecto al dato de 2023 (4,8%).

En cualquier caso, desde una perspectiva de largo plazo, se asienta el cambio de la estructura del mercado de compraventa respecto a los primeros años de la serie, cuando la base del mercado se sustentaba en la vivienda nueva libre y la vivienda protegida, que conjuntamente sumaban más de la mitad de las transacciones hasta 2012 y más de seis de cada diez entre 2006 y 2009.

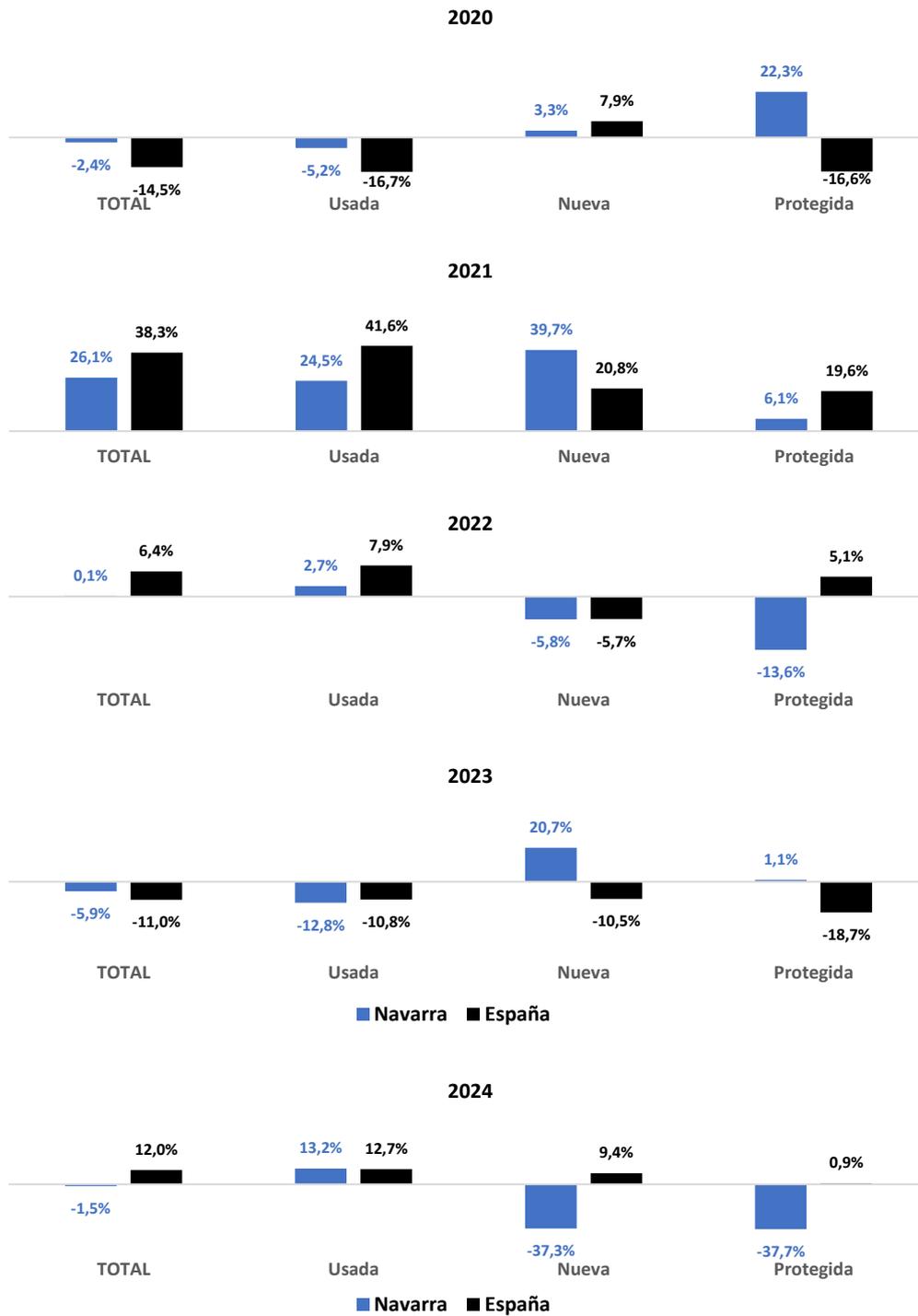
Si en 2024 se atenúa la caída de su mercado inmobiliario en Navarra; en conjunto del Estado se recupera con creces dicho mercado tras la caída de hace doce meses

Con los datos disponibles hasta la fecha, en 2024 el volumen de **transacciones inmobiliarias en España** (715.429 transacciones) crece un 12,0% respecto a las de 2023 (638.591 transacciones), superando en un punto porcentual lo que caía en 2023 (-11,0%).

El incremento de las transacciones afecta a los tres tipos de viviendas: vivienda libre usada, vivienda libre nueva y vivienda protegida. El mayor crecimiento relativo se produce en las transacciones de compraventas de vivienda usada (12,7%: 71.361 viviendas más). También es relativamente importantes el incremento en la vivienda nueva libre en el conjunto del Estado: se registran 5.288 viviendas más (9,4%) en los últimos doce meses.

Más estable ha sido el comportamiento de las transacciones de vivienda protegida: en 2024 apenas se incrementa un punto porcentual al contabilizarse 189 transacciones inmobiliarias más (0,9%) entre 2023 y 2024.

Gráfico 30: Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2020-2024. Tasas de evolución interanual.



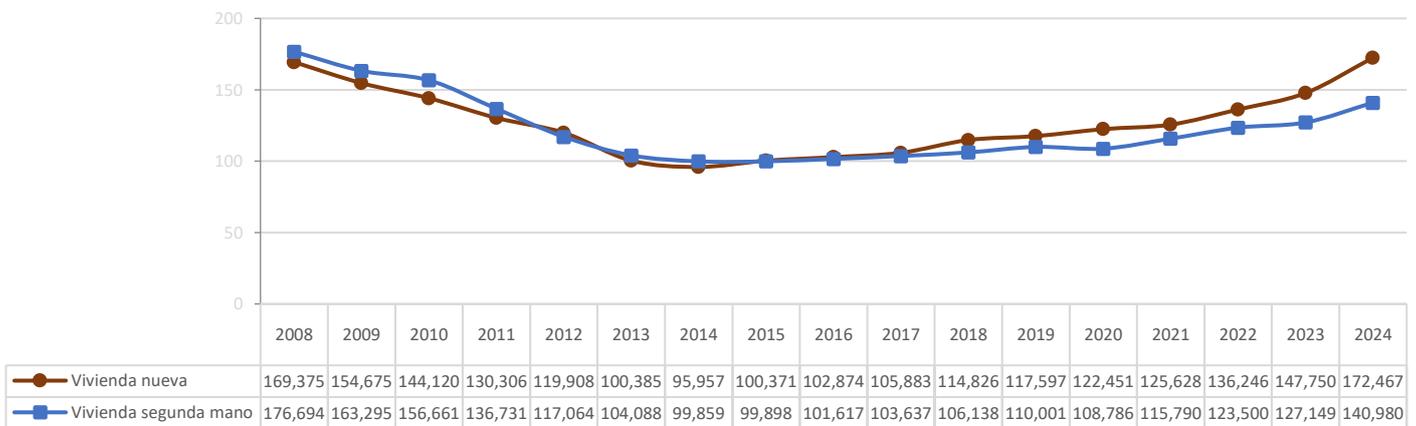
Fuente: Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Fomento. Gobierno de España

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

Tal y como publica el INE a través del **Índice de Precios de la Vivienda (IPV)**, en Navarra en 2024 se alcanza el mayor valor de este indicador desde 2008, referido a las viviendas nuevas libres y el mayor valor del índice referido a las viviendas libres usadas desde 2010. Y todo ello ocurre en un contexto de moderación de la tasa de inflación (2,7% en diciembre de 2024), regresando a valores de 2012.

Continúa, en 2024, el incremento de los índices de precios de las viviendas en el mercado de vivienda libre (nuevas y usadas) en Navarra.

Gráfico 31: Índice de precios de vivienda libre (nueva y usada) en Navarra. 2008-2024. (4º trimestre de cada año)



Fuente: INE

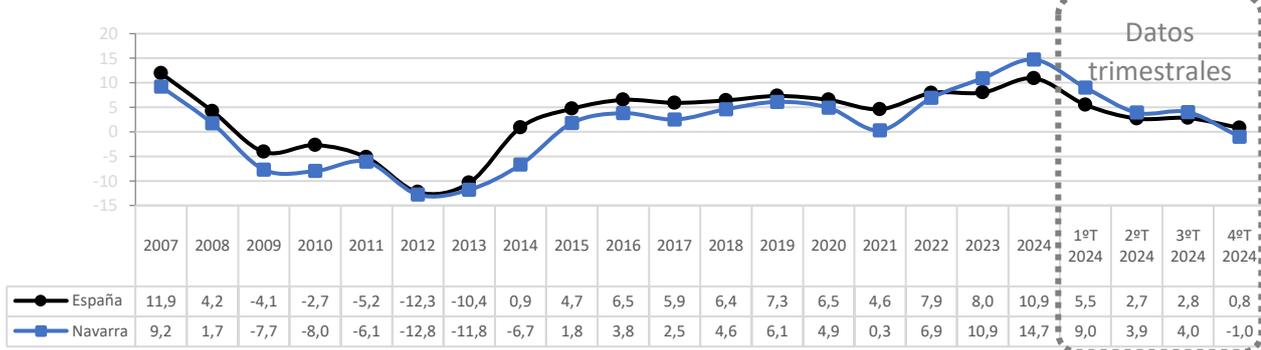
Tras tocar fondo en 2014, cuando ambos indicadores se situaban por debajo de los 100 puntos, a partir de ese año comienza una trayectoria persistentemente creciente que lleva al índice del precio de la vivienda nueva en Navarra hasta los 172,47 en 2024 (superando incluso el mayor valor de 2008 cuando se registraba un índice de 169,37) y a los 140,98 puntos en el índice del precio de la vivienda usada (sólo superado por los registrados en 2008, 2009 y 2010). En efecto, este continuo crecimiento que se da desde 2014 ha conseguido, en el caso de la vivienda nueva, superar los valores de 2008 y en el caso de la vivienda usada quedarse a 35 puntos de ese récord que se registraba al final del boom inmobiliario de la primera década del siglo.

El precio de la vivienda nueva libre crece en el último año con más fuerza en Navarra (casi 15%) que en el Estado (roza el 11%).

En 2024, la tasa de crecimiento del precio de la **vivienda nueva libre** en Navarra se sitúa en el 14,7%, casi cuatro puntos más que la tasa de 2023 (10,9%).

Los datos trimestrales de 2024 ratifican ese importante repunte a pesar de la caída del último trimestre (-1,0%). El análisis de los últimos años de la serie refleja el crecimiento del precio de la vivienda libre en Navarra con la tasa más alta desde 2007 tras superar la moderación de 2020 (4,9%) y el estancamiento de 2021 (0,3%).

Gráfico 32: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2024. Tasas interanuales y Tasas trimestrales de los trimestres de 2024



Fuente: INE.

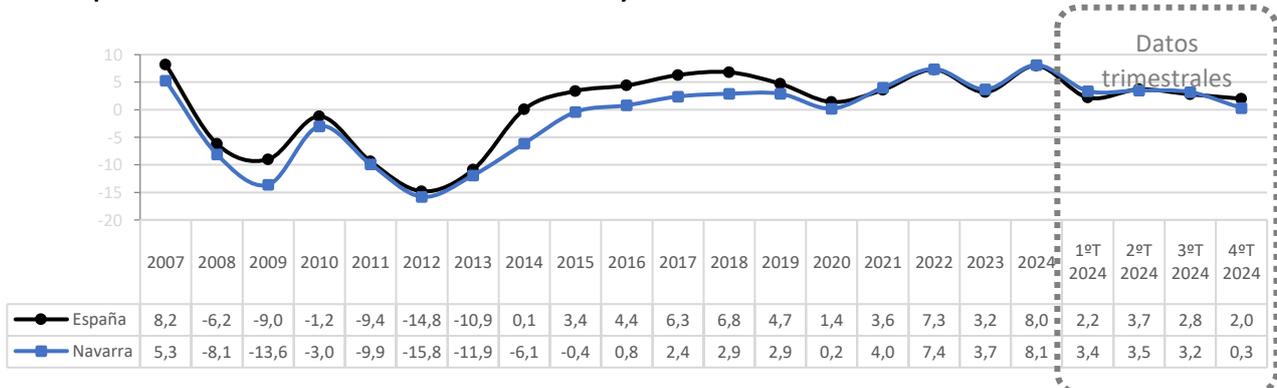
En el conjunto del Estado el comportamiento es similar, aunque el año 2021 no experimentó el estancamiento de Navarra. En 2024, el crecimiento en España (10,9%) es superior en dos puntos porcentuales al de 2023 (8,0%), quedando un punto por debajo del máximo que se daba en 2007 (11,9%) como el segundo registro más alto de la serie.

El precio de la vivienda usada crece con menor intensidad que la nueva libre, aunque más fuerte que en años precedentes. Así es, en 2024 en Navarra, la tasa de crecimiento del precio de la **vivienda usada** se sitúa en el 8,1%, el más alto desde 2007. La serie histórica de este indicador nos revela que, desde 2008, el precio de la vivienda usada cae con fuerza (*crecimientos negativos*) hasta 2016. Desde ese año, se registran tasas de crecimiento moderadas, alcanzando (casi) el 3% en 2018 y 2019. Tras el estancamiento de 2020 (0,2%), en 2021 registraba el segundo valor más alto de la serie (4,0%) en aquel momento, aunque se vio ampliamente superado en 2022 (7,4%) y ahora en 2024 (8,1%).

El precio de la vivienda de segunda mano crece con menos fuerza en 2024, tanto en Navarra como en España (en ambos casos en torno al 8%).

Los trimestres de 2024 presentan una tendencia estable en los tres primeros (3,4%, 3,5% y 3,2%), llegando a perder casi los tres puntos porcentuales en el cuarto (0,3%).

Gráfico 33: Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2024. Tasas interanuales y Tasas trimestrales de los trimestres de 2024



Fuente: INE.

La evolución interanual del precio de la vivienda de segunda mano en el conjunto del Estado es similar a la de Navarra: tras el bajo dato de 2020 (1,4%), se produce una importante recuperación en 2021 (3,6%) cuya tasa de crecimiento se duplica en 2022 (7,3%) para moderarse en 2023 (3,2%) y volver a casi máximos en 2024 (8,0% a dos décimas de 2007).

La estadística del **Ministerio de Fomento** sobre el valor tasado de la vivienda ofrece una visión complementaria al ofrecer datos del precio por metro cuadrado de las viviendas. Esta información permite establecer interesantes reflexiones y comparaciones con datos de las distintas comunidades del Estado.

Según la *Estadística de Transacciones Inmobiliarias* del Ministerio de Fomento, en el año 2024, el precio de la vivienda nueva en Navarra (1.971,49 €/m²) es casi cinco puntos mayor que el de 2023 (1.883,9 €/m²) al incrementarse 87,5 euros (4,6%), situándolo como el valor más alto desde 2010.

En 2024, el precio por metro cuadrado (valor tasado) de la vivienda libre (nueva y usada) en Navarra alcanza valores máximos en sus respectivas series.

Gráfico 34: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva en Navarra. 2010-2024 (cuarto trimestre de cada año)



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

Por su parte, el precio por metro cuadrado de la vivienda usada es un 4,1% mayor en 2024 (1.649,6 €/m²: 65 euros más) que en 2023 (1.584,9 €/m²), llegando a situarse, también, como el valor más alto de toda la serie.

Gráfico 35: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre usada en Navarra. 2010-2024 (cuarto trimestre de cada año)



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

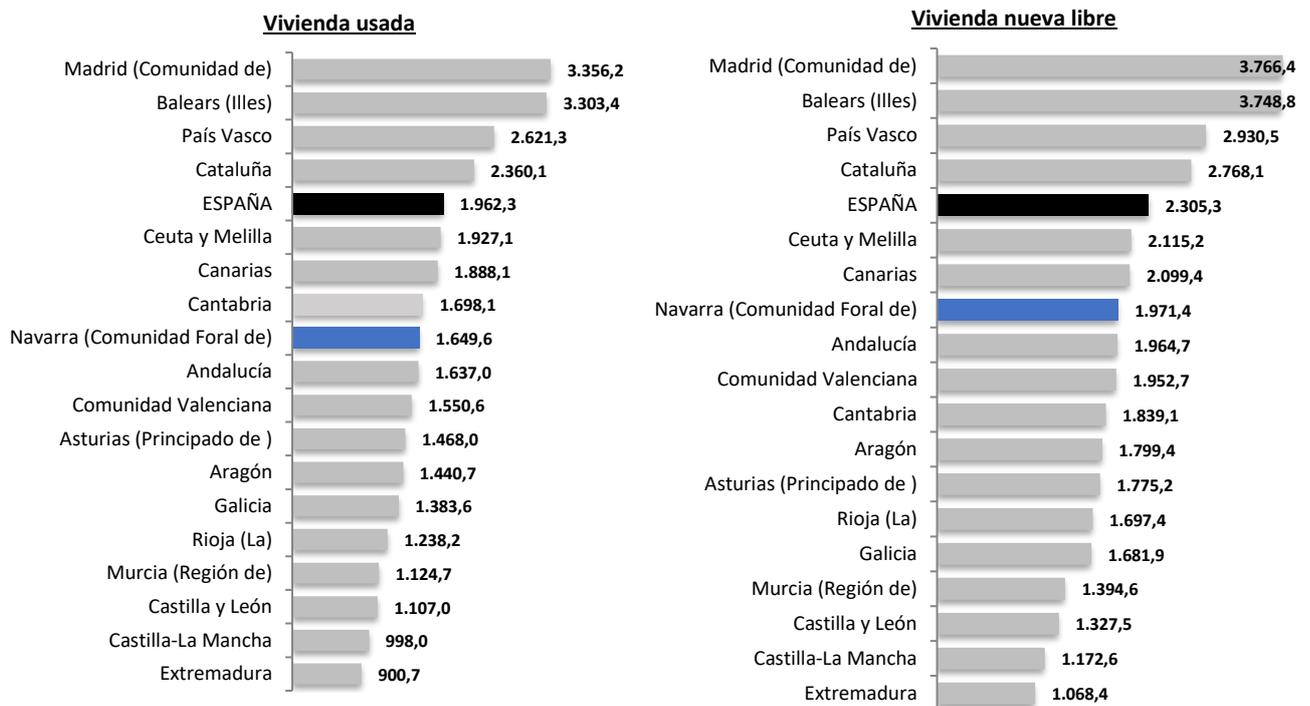
En definitiva, en Navarra, el diferencial de precios entre estos dos tipos de vivienda del mercado libre se sitúa, en el año 2024, en casi 322 €/m². Este diferencial entre ambos precios es menor que el observado en la media del Estado (343 €/m²) o en Comunidades como Madrid (410 €/m²) o Cataluña (408 €/m²).

El precio por metro cuadrado en Navarra ocupa una posición intermedia-alta en ambos tipos de vivienda, en comparación con el resto de CC.AA.

Ahondando en este análisis espacial, la Comunidad Foral de Navarra se sitúa por debajo de la media estatal en ambos indicadores sobre precios por metro cuadrado de las viviendas del mercado libre.

En el caso de la vivienda usada, se situaría en octava posición entre las CC.AA., casi 313 €/m² por debajo de la media de España. Y en el caso de la vivienda nueva (334 €/m² por debajo de la media de España), se situaría en séptima posición en el ranking de CC.AA.

Gráfico 36: Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda usada y vivienda nueva libre en las CCAA. Datos del cuarto trimestre de 2024 (euros)

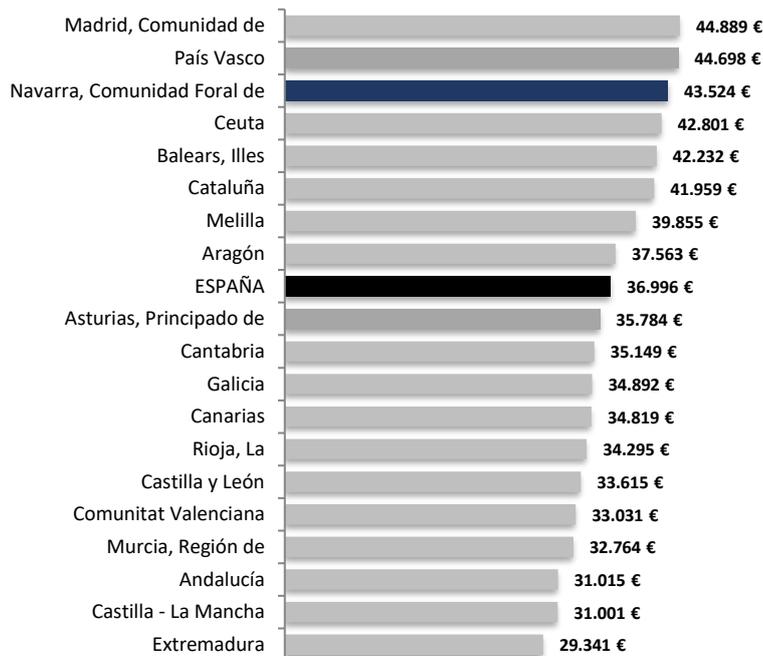


Fuente: Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Fomento. Gobierno de España

Esta diferencia de precios con la media estatal se traduce en que, para una vivienda de 80 m², una familia navarra tiene que abonar de media en torno a 25.000 euros menos que una familia española, en el caso de acceder a una vivienda usada. En el caso de querer comprar una vivienda nueva, esa familia navarra pagaría 26.700 euros menos que la española.

En otro orden de cosas, según la *Encuesta de Condiciones de Vida* del INE, Navarra con más de **43.500 euros al año**, se sitúa como la tercera Comunidad Autónoma en cuanto a la **renta neta media por hogar**; sólo por debajo de la Comunidad de Madrid (casi 44.900 €/año) y la C.A. de Euskadi (casi 44.700 €/año).

Gráfico 37: Ranking de la renta anual media por hogar en las CCAA. Datos de 2024. (euros)



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

Los últimos datos de esta encuesta indican que la renta media anual en C.F. de Navarra (43.524 €/año) es 1.365 euros menor que la de la Comunidad de Madrid (44.889 €/año) y 1.174 euros inferior a la del País Vasco (44.698 €/año); aunque supera a la de otras Comunidades como Illes Balears (42.232 €/año). Cataluña (41.959 €/año) o la vecina Aragón (37.563 €/año) quedan más alejadas aún.

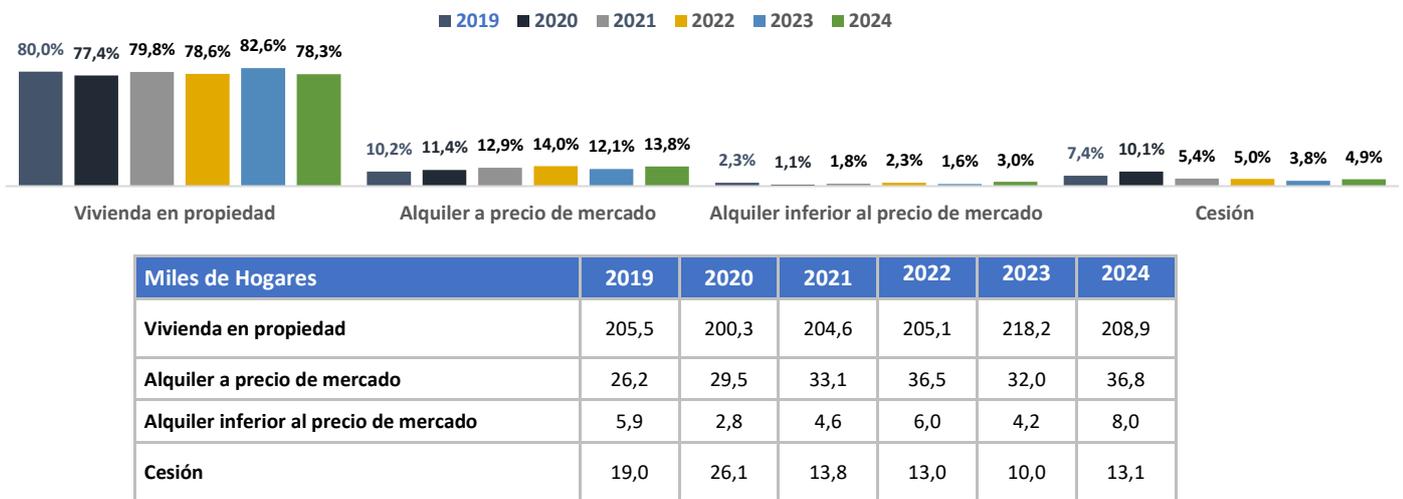
En definitiva, la renta media neta por hogar de Navarra se sitúa a más de 6.500 euros por encima de la media de España (36.996 €/año) a diferencia de lo que se observa en el caso del precio de la vivienda, lo que supondría, como promedio, una mayor facilidad para acceder a la compra de vivienda que otras CCAA.

4.3. EL MERCADO DE ALQUILER EN NAVARRA: PRINCIPALES INDICADORES

Según los datos de la *Encuesta de Condiciones de Vida* del INE, en el año 2024 en Navarra, el número de hogares en régimen de alquiler ascendía a 44,8 mil; lo que supone un 16,8% del parque de vivienda de la Comunidad Foral. Esta Encuesta diferencia entre los hogares en alquiler a precio de mercado (casi 37 mil hogares en 2024: 13,8%) y los hogares en alquiler por debajo del precio de mercado (8 mil hogares: 3,0%).

La importancia relativa de los hogares en régimen de alquiler en Navarra (16,8%) se sitúa por debajo de la media del Estado (20,4%).

Gráfico 38: Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2019-2024 (% sobre el total de hogares y miles de hogares)



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

Según los datos de esta encuesta se habría producido un aumento del número de hogares en alquiler en 2024 (3,1 puntos porcentuales más que en 2023). En todo caso, hay que subrayar que hay que tomar con prudencia esta información ya que este porcentaje se corresponde con la referida encuesta del INE que, como toda operación estadística, está sujeta a un error muestral.

En el conjunto de España, el porcentaje de hogares en régimen de alquiler se sitúa en el 20,4% (17,0% con precio de mercado y 3,4% por debajo del precio de mercado). Son casi cuatro puntos porcentuales por encima del dato navarro (16,8%).

Gráfico 39: Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2024

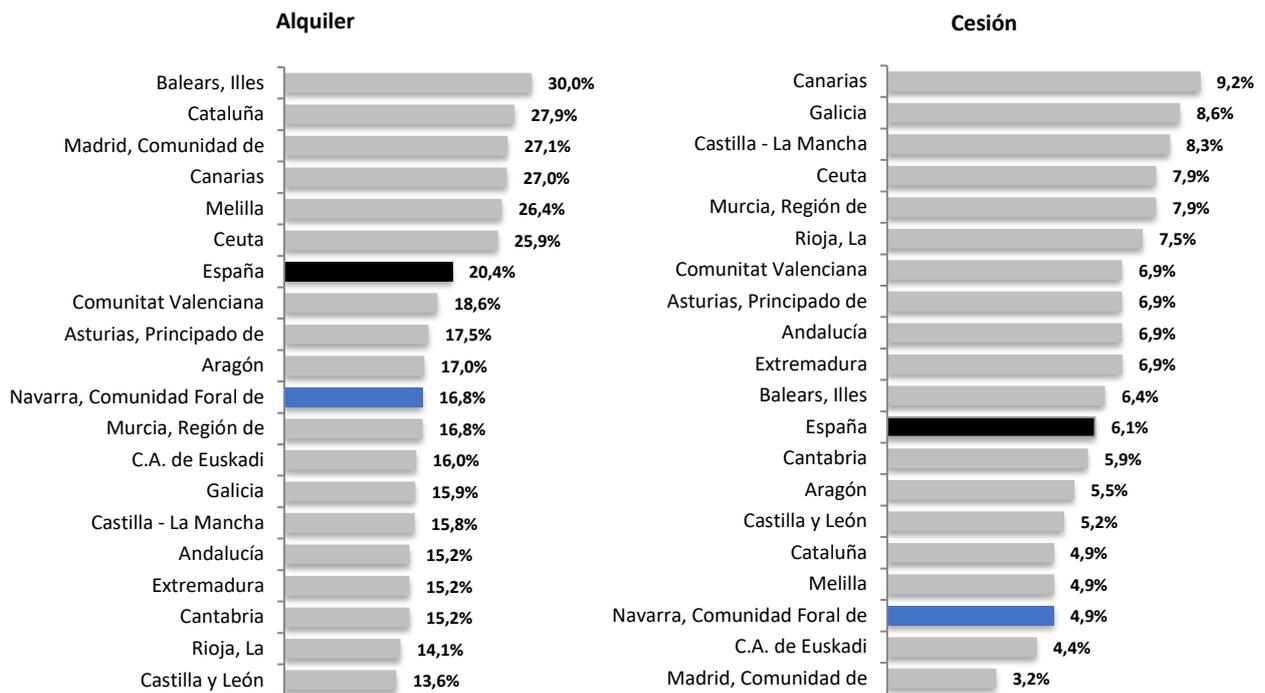


Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

De este modo, Navarra (78,3%) supera al Estado (73,6%) en la importancia relativa de la vivienda en propiedad (4,7 puntos porcentuales) y está 1,2 puntos por debajo en el caso de las cesiones de viviendas (4,9% en la Comunidad Foral y 6,1% en el Estado).

En cualquier caso, la incidencia de la vivienda en régimen de alquiler en Navarra ocupa un lugar intermedio entre las Comunidades Autónomas del Estado.

Gráfico 40: Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2024 (%)



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

A la cabeza de este ranking se encuentran los dos archipiélagos (30,0% en el caso de Illes Balears y 27,0% en el caso de las Islas Canarias) y las Comunidades de Cataluña (27,9%) y Madrid (27,1%). También se sitúan por encima de la media española las ciudades autónomas de Melilla (26,4%) y Ceuta (25,9%).

Navarra, en términos relativos de hogares en régimen de alquiler, se queda también por debajo de la Comunitat Valenciana (18,6%), el Principado de Asturias (17,5%) y Aragón (17,0%); superando al resto de las CC.AA.

En 2024, los precios de la oferta de alquiler en Navarra crecen más intensamente que hace doce meses.

Según consta en el portal inmobiliario Idealista, el precio por metro cuadrado del alquiler mensual en Navarra en diciembre de 2024 ascendía a 10,5 €/m².

En términos de variación interanual significa un incremento de más de siete puntos porcentuales (7,1%) respecto a los 9,8 €/m² de diciembre de 2023. En la capital navarra, el precio por metro cuadrado de las ofertas de viviendas en alquiler alcanza 11,2 €/m² en diciembre de 2024, lo que representa un incremento del 6,7% respecto al mismo mes de 2023.

Tabla 18: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: de diciembre 2020 a diciembre 2024

	2020, diciembre	% Variación 2020	2021, diciembre	% Variación 2021	2022, diciembre	% Variación 2022	2023, diciembre	% Variación 2023	2024, diciembre	% Variación 2024
Pamplona	9,4 €/m ²	0,0%	9,9 €/m ²	5,3%	10,0 €/m ²	1,0%	10,5€/m ²	5,0%	11,2€/m ²	6,7%
Navarra	8,7 €/m ²	2,4%	9,1 €/m ²	4,6%	9,3 €/m ²	2,2%	9,8 €/m ²	5,4%	10,5€/m ²	7,1%
España	11,1 €/m ²	1,8%	10,6 €/m ²	-4,5%	11,4 €/m ²	7,5%	12,1 €/m ²	6,1%	13,5€/m ²	11,6%

Fuente: Idealista y elaboración propia.

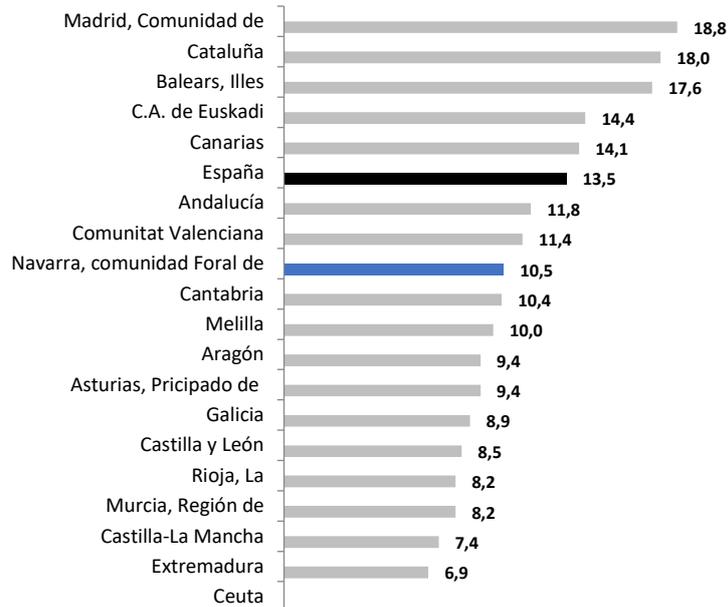
El precio de la vivienda en oferta en alquiler resulta más elevado en el conjunto de España, y se sitúa en 13,5 €/m², 4,5 euros por encima del promedio de la Comunidad Foral. Ello supone que por una vivienda en alquiler de 80 m², se pagaría una renta anual 2.880 euros inferior en Navarra que en España.

Así pues, atendiendo a los datos elaborados en la plataforma inmobiliaria Idealista, los 10,5 €/m² de renta media en diciembre de 2024 en Navarra la colocan en el octavo puesto del ranking de precios por Comunidades Autónomas.

Navarra ocupa un puesto intermedio, también, en el ranking de CC.AA. relacionado con el precio de oferta de alquiler de vivienda

Este ranking está liderado por la Comunidad de Madrid (18,8 €/m²), Cataluña (18,0 €/m²) y la Comunidad de Illes Balears (17,6 €/m²). Algo más alejada, les sigue la Comunidad Autónoma de Euskadi (14,4 €/m²).

Gráfico 41: Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. (diciembre 2024)



Fuente: Idealista

Los programas DAVID y EMANZIPA del Gobierno de Navarra han recibido un total de 5.807 solicitudes en 2024.

Desde 2019, el Gobierno de Navarra, como consecuencia del **reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda**, impulsa dos medidas innovadoras para ayudar al acceso a la vivienda en

alquiler y al pago de éste: los programas DAVID y EMANZIPA.

a. Programa de Deducciones para Acceso a Vivienda (DAVID)

El programa de Deducciones para Acceso a Vivienda (DAVID) es una prestación para ayudar al abono de la renta del alquiler de su vivienda habitual a familias con ingresos inferiores a una determinada cantidad, en función del número de miembros, con el límite de 1,7 veces el índice de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA).

Tabla 19: Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. 2024

Unidad familiar	N.º Solicitudes	Menores a cargo
Personas solas	449	0
Monoparentales	1.087	1.726
Parejas, sin hijos	121	0
Parejas, con hijos	928	2.142
Varios solicitantes	3	2
Total, general	2.588	3.870

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

El total de prestaciones aprobadas en 2024 de este programa es de **2.588 solicitudes** que afectan a **3.870 personas menores** que están a cargo de las familias solicitantes.

El número de personas menores a cargo de las familias que solicitan esta ayuda se ha venido incrementando año a año, desde que se implantó en 2019. Así, aquel año se contemplaban 492 personas menores entre las familias solicitantes; en 2020 fueron 1.735 personas menores; en 2021 eran 2.226 personas menores, en 2022 fueron 2.918 personas menores y en 2023 eran 3.401 personas menores.

Las 3.870 personas menores beneficiarias de estas ayudas en 2024 suponen un incremento del 13,8% respecto a las del 2023 y son casi ocho veces más que las del primer año.

Entre las personas solicitantes destacan las mujeres (65,1%) y la media de edad se sitúa en los 45 años.

Tabla 20: Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. 2024

Sexo	N.º solicitantes	Edad Promedio
Mujeres	2.370	43,9
Hombres	1.273	48,1
Total, general	3.643	45,3

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

La renta promedio de las familias que residen en las viviendas de alquiler libre y reciben la ayuda programada es de más 515 euros (516,20 €): casi 10 euros más que el año pasado.

Tabla 21: Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. 2024

Ingresos	Total	%	Renta Promedio
< 1 SARA	1.1443	44,2%	525,13 €
≥ 1 < 1,4 SARA	1.012	39,1%	504,65 €
≥ 1,4 < 1,7 SARA	432	16,7%	519,59 €
Total, general	2.588	100%	516,20 €

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

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 (progresivamente se está ampliando hasta los 35 años). La cuantía de la ayuda alcanza el 50% de la renta de alquiler mensual de la vivienda, con un máximo de 280 euros mensuales y siempre que la renta de la vivienda no supere los 700 euros mensuales.

En 2024 se han registrado **3.219 solicitudes** en este programa. Son 135 solicitudes más que en 2023, 193 más que en 2022, 423 más que en 2021, 649 más que en 2020 y 1.253 solicitudes más que en 2019.

Estas solicitudes se corresponden con personas jóvenes (29 años de media), donde algo más del 61% de ellas son mujeres. El ingreso anual promedio de las solicitudes se sitúa en torno a los 15.310 euros.

Tabla 22: Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. 2024

Sexo	N.º Solicitudes	Edad promedio	Ingresos Promedio
Mujeres	1.978	29,0	14.962,77 €
Hombres	1.241	29,5	15.870,42 €
Total, general	3.219	29,2	15.312,69 €

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

5. EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO Y LOS NIVELES DE ESFUERZO FINANCIERO Y DE ENDEUDAMIENTO DE LOS HOGARES

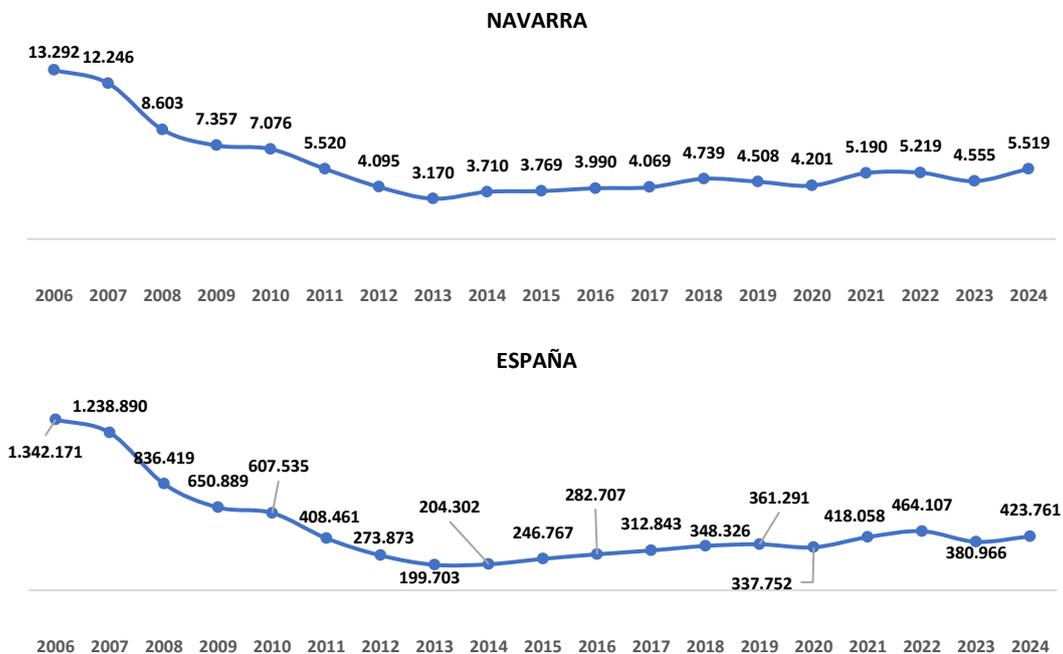
5.1. EL MERCADO HIPOTECARIO EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

En 2024 se constituye el mayor número de hipotecas sobre viviendas de la última década, recuperando cifras de 2011.

Durante el año 2024 se han constituido en Navarra 5.159 hipotecas sobre viviendas: 964 hipotecas más que en 2023 (4.555 hipotecas) lo que, en términos relativos, supone un incremento del 21,2% en los

últimos doce meses. De este forma, en 2024 se constituyen el mayor número de hipotecas sobre viviendas desde 2011 (5.520 hipotecas) aunque aún queda bastante alejado de las cotas alcanzadas en los años del *boom inmobiliario*.

Gráfico 42: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2006-2024



Fuente: INE.

El análisis de la evolución de las hipotecas constituidas desde 2013 (las 3.170 hipotecas constituidas ese año indicaban el valor más bajo de la serie) evidencia una tendencia creciente hasta registrarse 4.739 hipotecas en 2018. En 2019 se detuvo esta tendencia creciente con una caída de casi cinco puntos (-4,9%) que se vio intensificada en 2020 (-6,8%), sin duda, por el impacto de la crisis de la Covid-19 sobre el mercado de compraventas de viviendas.

En el año 2021 se rompe esa tendencia y se supera por primera vez en la última década la cota de las cinco mil hipotecas (5.190 hipotecas constituidas). Al año siguiente, las 5.219 hipotecas constituidas en 2022 suponían el registro más alto desde 2011 (5.520 hipotecas constituidas). En 2023 esta cifra volvía a caer en más de 660 hipotecas, para ya en 2024 recuperar el dato de 2011, como se ha dicho, y posicionarse como el valor más alto de los últimos trece años.

En el Estado español, con 423.761 hipotecas constituidas sobre viviendas, también se produce un importante crecimiento en ese registro. Es un crecimiento diez puntos menor, en términos relativos interanuales (11,2%), que el crecimiento interanual de Navarra. Así, este volumen de hipotecas del último año es valor más alto desde 2011 cuando se alcanzaban las 607.535 hipotecas de vivienda en el conjunto del Estado. En cualquier caso, también en este ámbito geográfico, el registro queda aún muy lejos del volumen de hipotecas que se registraban en los primeros años de la serie, antes de los efectos de la *Gran Recesión*.

Por lo que respecta al valor medio de las hipotecas constituidas en Navarra, el nivel medio alcanzando en 2024 de 127.819 euros supone más de 6.100 euros menos que el año anterior (133.941 €), lo que en términos relativos se traduce en una caída de casi cinco puntos porcentuales (-4,6%) respecto a 2023.

Gráfico 43: Importe en euros de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2024



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

Las reducciones del coste de la financiación provocadas por la caída del Euribor de los últimos meses, así como el atemperamiento del precio de la vivienda, podrían explicar esta situación de créditos hipotecarios a la baja.

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

Se reduce ligeramente la cuota media de las hipotecas constituidas en Navarra.

La cuota hipotecaria media en Navarra en 2024 se sitúa en **637 euros mensuales**. Son 16 euros menos que hace un año, con lo que cae dos puntos y medio respecto los 653 euros/mes de 2023 (-2,5%).

Gráfico 44: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2024



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

Por su parte, en el conjunto del Estado, se produce un incremento de 32 euros mensuales (4,5% de incremento interanual relativo) entre 2023 (706 €/mes) y 2024 (738 €/mes). Como viene siendo habitual, la cuota media en Navarra es menor que en el conjunto del Estado: en 2024 la diferencia es de 101 euros (48 euros más que hace un año).

La caída de la cuota en Navarra se explica en gran medida por la tendencia a la baja del del Euríbor que se ha observado a lo largo del año.

Gráfico 45: Evolución del Euríbor (a doce meses). Enero de 2024 a diciembre de 2024



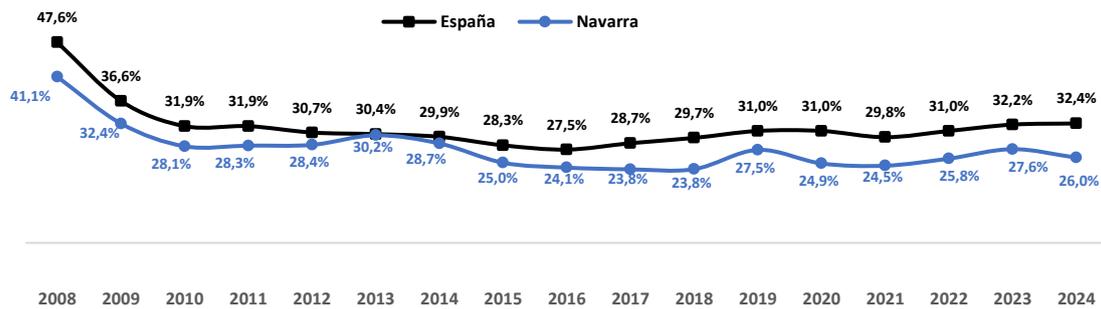
Fuente: Banco de España

En enero de 2022 el Euríbor era negativo (-0,48%) y acabó el año en un 3,02%. En 2023, ha seguido con porcentajes por encima del 3% en los primeros meses del año y superando el 4% desde junio hasta noviembre. En el mes de diciembre de 2023 el registro volvía a situarse por debajo del 4%, pero aún con valores muy altos (3,68%). Y ya en 2024, tras una primera mitad del año con valores similares a los del fin de 2023, a partir de julio comienza su bajada hasta el 2,4% de diciembre de 2024.

El **esfuerzo financiero** de los hogares navarros para el pago de las nuevas hipotecas constituidas (medido en términos de lo que supone la cuota hipotecaria sobre el coste salarial) se sitúa en el 26,0% en el año 2024: 1,6 puntos porcentuales menos que en 2023 (27,6%), cayendo casi un 6% interanualmente.

También cae, en Navarra, el esfuerzo financiero para hacer frente a las hipotecas: la cuota se sitúa en el 26% del coste salarial (seis puntos por debajo de la media estatal: 32%).

Gráfico 46: Evolución del porcentaje de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2008-2024



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

Este esfuerzo medio de 2024 (26,0%) resulta 6,4 puntos inferior a la media estatal. En España se alcanza, en 2024, el 32,4% de cuota hipotecaria sobre el salario medio, apenas dos décimas más que hace un año.

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

El **Consejo General del Poder Judicial** publica anualmente, entre otras cuestiones, información sobre las ejecuciones hipotecarias y los consiguientes lanzamientos judiciales.

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

En las ediciones de este informe previas a 2020, los datos ofrecían ciertos atisbos de recuperación con mínimos observados incluso respecto a los años anteriores a 2008. La crisis a nivel mundial que provocó la Covid-19 a partir de 2020 pudo ser paliada, de alguna manera, gracias a las ayudas institucionales (nacionales y supranacionales). Pero cuando se creía que los peores efectos ya se habían superado, surgen nuevas crisis internacionales (desde finales de 2021, tensiones inflacionistas como no se recordaba en años; a principios de 2022, el conflicto bélico en el este de Europa que aún continúa y, al que se le ha unido, desde el último trimestre de 2023 la guerra en Oriente – Medio) lo que unido a la repercusión en la economía internacional de la nueva presidencia en USA desde principio de 2025, todo apunta a la necesidad de seguir con el análisis de esos indicadores.

Crecen las ejecuciones hipotecarias en 2024, en Navarra y en el conjunto del Estado.

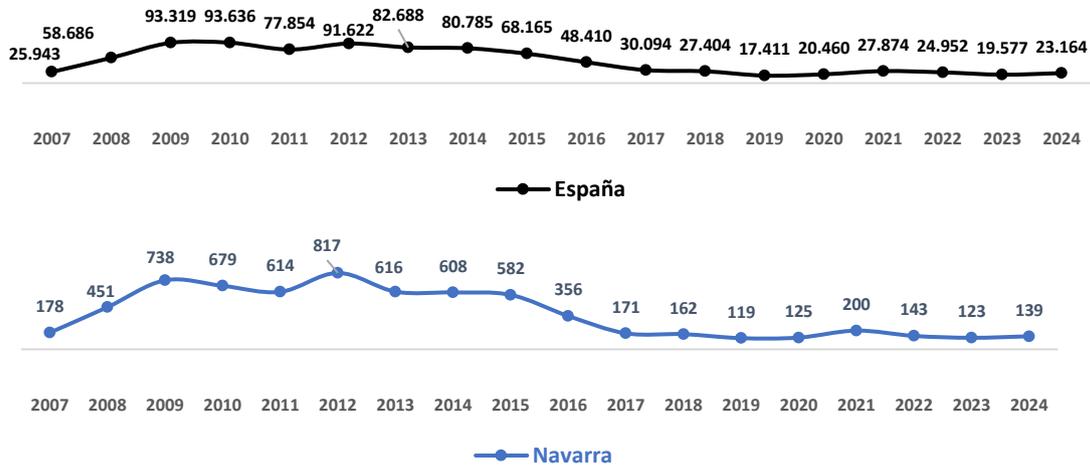
Como ya se ha esbozado más arriba, desde el año 2014 se había venido observando en Navarra, y en el conjunto del Estado, un cierto decrecimiento (año a año) en el número de ejecuciones hipotecarias que alcanzaba su mínimo en el año 2019: 119 ejecuciones en Navarra y 17.411 ejecuciones en España.

El impacto de la pandemia de la Covid-19 supuso que en 2020 esa tendencia cambiase y se observaron incrementos interanuales en Navarra (5,0%) y, con mayor intensidad, en el Estado (17,5%).

En 2021, el incremento de estas ejecuciones hipotecarias fue más significativo: creció a una tasa del 60% en la Comunidad Foral y del 36% en el Estado español. Aunque es cierto que el número de ejecuciones de este año queda lejos de los niveles alcanzados por el impacto de la recesión de 2008. En 2022 se registraron 143 ejecuciones hipotecarias en Navarra (57 ejecuciones menos que en 2021: -25,5%) y 24.952 ejecuciones en España (2.922 menos que en 2021: -10,5%).

En 2023 se alcanzaba, tanto en Navarra como en el conjunto del Estado, el segundo registro más bajo detrás del adato de 2019 (123 y 19.577 ejecuciones, respectivamente).

Gráfico 47: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2007-2024³



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

En 2024 se observa un vuelco en esta tendencia positiva y crece en 16 unidades las ejecuciones hipotecarias en Navarra hasta alcanzar las 139 ejecuciones (13,0% de incremento relativo) y en 3.587 unidades las del conjunto del Estado hasta las 23.164 ejecuciones (18,3%).

En 2024 se registran 133 lanzamientos judiciales asociados a la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.). Estos lanzamientos principalmente se corresponden con alquileres impagados. Esta cifra supone un aumento de 25 lanzamientos (23,1%) más que 2022 (108 lanzamientos asociados al alquiler).

También crecen los lanzamientos judiciales en Navarra, en gran medida debido a los impagos del alquiler.

Tabla 23: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2013-2024

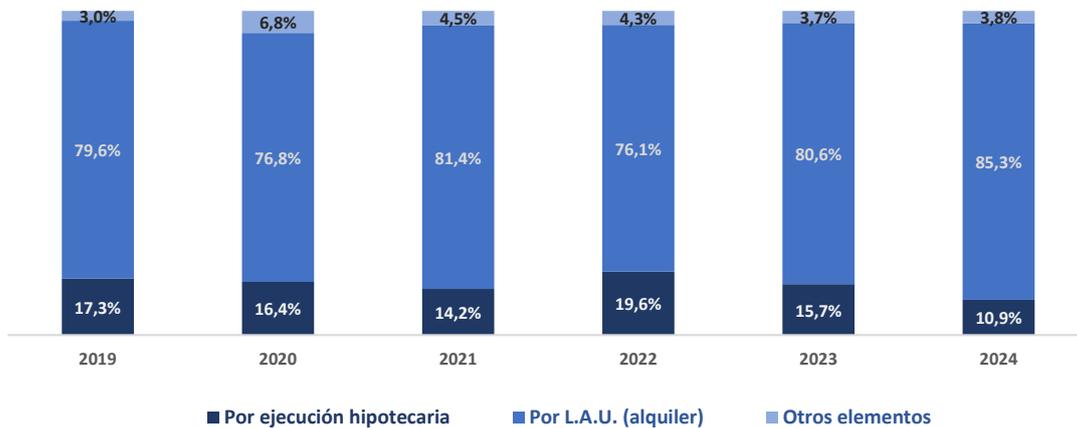
Lanzamientos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Por ejecución hipotecaria	98	144	191	167	154	97	57	36	35	45	21	17
Por L.A.U. (alquiler)	274	230	240	237	254	255	262	169	201	175	108	133
Otros lanzamientos	18	10	11	12	7	25	10	15	11	10	5	6
Total	390	384	442	416	415	377	329	220	247	230	134	156

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

³ Se computan aquellos procedimientos que, tramitados en los Juzgados de Primera Instancia, permiten exigir el pago de las deudas garantizadas por prenda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los lanzamientos asociados a **ejecuciones hipotecarias**, por su parte, se han reducido entre 2023 (21 lanzamientos) y 2024 (17 lanzamientos), alcanzando la cifra más baja desde 2013. Ambos tipos de lanzamientos judiciales constituyen, en 2024, más del 96% de todos los lanzamientos judiciales en Navarra. Habitualmente, los mayoritarios son los asociados al alquiler. De hecho, en los últimos años superan las tres cuartas partes del total.

Gráfico 48: Importancia relativa de los lanzamientos practicados según la causa (%). 2019-2024

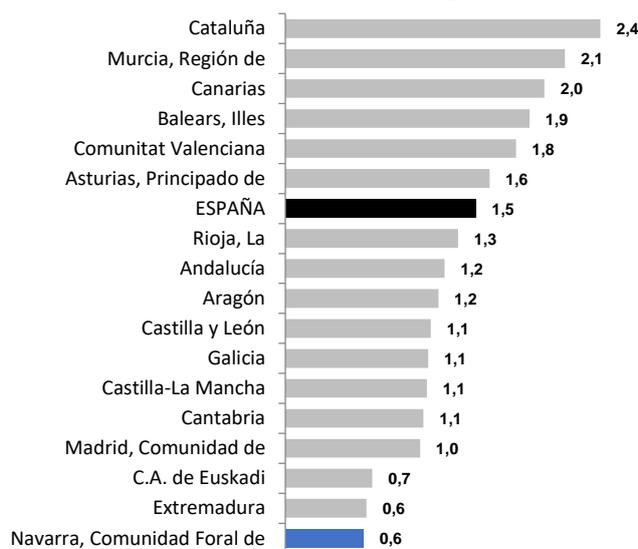


Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial.

Navarra es la CC.AA. menos castigada por los lanzamientos judiciales.

Para realizar una comparación por CC.AA. es necesario homogeneizar el dato para cada una de ellas y, para ello, se elabora un indicador que pondera el número de lanzamientos judiciales por cada mil hogares de cada área a comparar.

Gráfico 49: Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2024. Ranking por CCAA



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

En 2024, en la Comunidad Foral de Navarra, ese indicador es de 0,6 lanzamientos por cada 1.000 hogares. De este modo, Navarra es la Comunidad Autónoma con una menor incidencia de los lanzamientos judiciales, muy lejos además de la media estatal: 1,5 lanzamientos por cada 1.000 hogares.

Otro tipo de indicadores que pueden dar una cierta perspectiva del impacto social de las distintas crisis, desde el punto de vista de la vivienda, pueden ser las daciones en pago, las sentencias judiciales de arrendamientos urbanos y determinadas reclamaciones judiciales asociadas a las *cláusulas suelo*.

En Navarra, las **daciones en pago** pasan de 14 a 6 entre 2023 y 2024 (-57,1%). Este año se mantiene junto con La Rioja, como la Comunidad con menor número de daciones en pago del Estado (6 daciones), constituyéndose, en ambos casos, como las Comunidades con menos daciones del Estado.

En 2024, el número de daciones en pago en Navarra es menos de la mitad que las de 2023.

Tabla 24: Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2018-2024

Total	2020	2021	2021 s/ 2020	2022	2022 s/ 2021	2023	2023 s/ 2022	2024	2024 s/ 2023
España	4.022	3.363	-16,4%	2.659	-20,9%	2.641	-0,7%	1.613	-38,9%
Andalucía	878	788	-10,3%	697	-11,5%	942	35,2%	350	-62,8%
Aragón	81	65	-19,8%	36	-44,6%	128	255,6%	57	-55,5%
Asturias, Principado de	19	26	36,8%	21	-19,2%	24	14,3%	22	-8,3%
Balears, Illes	41	60	46,3%	27	-55,0%	63	133,3%	53	-15,9%
Canarias	264	361	36,7%	459	27,1%	377	-17,9%	146	-61,3%
Cantabria	28	23	-17,9%	33	43,5%	23	-30,3%	24	4,3%
Castilla y León	184	155	-15,8%	189	21,9%	82	-56,6%	74	-9,8%
Castilla - La Mancha	155	122	-21,3%	174	42,6%	197	13,2%	97	-50,8%
Cataluña	704	523	-25,7%	312	-40,3%	201	-35,6%	175	-12,9%
Comunitat Valenciana	957	768	-19,7%	405	-47,3%	339	-16,3%	224	-33,9%
Extremadura	32	21	-34,4%	17	-19,0%	19	11,8%	24	26,3%
Galicia	67	53	-20,9%	74	39,6%	37	-50,0%	78	110,8%
Madrid, Comunidad de	179	201	12,3%	118	-41,3%	108	-8,5%	171	58,3%
Murcia, Región de	388	147	-62,1%	55	-62,6%	58	5,5%	85	46,6%
Navarra, Comunidad Foral de	13	17	30,8%	15	-11,8%	14	-6,7%	6	-57,1%
C.A. de Euskadi	23	29	26,1%	23	-20,7%	26	13,0%	21	-19,2%
Rioja, La	9	4	-55,6%	4	0,0%	3	-25,0%	6	100,0%

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

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

7.1. LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA

*En 2024, las subvenciones para financiar la **rehabilitación protegida** alcanzan los 52,5 millones de euros. Son un 20% más que en 2023.*

La actividad de rehabilitación subvencionada por el gobierno foral alcanza cifras récord en 2024. El esfuerzo presupuestario del Gobierno de Navarra para financiar las actividades de rehabilitación sigue creciendo en 2024 y se sitúa en 52,5 millones de euros. Esta magnitud supone incrementar en más de 8,6 millones de euros el volumen de 2023 (19,8% de incremento interanual).

Tabla 25: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2024

Año	N.º de Expedientes	N.º de Viviendas	Presupuesto General	Presupuesto protegible	Subvención
1997	742	1.877	19.384.121 €	19.348.877 €	3.387.326 €
1998	755	2.424	21.206.841 €	19.192.544 €	4.577.597 €
1999	1.014	3.469	31.528.297 €	27.506.671 €	8.067.029 €
2000	993	2.796	31.761.962 €	27.342.986 €	7.709.646 €
2001	1.006	3.393	40.296.335 €	34.445.550 €	10.648.357 €
2002	1.009	4.697	46.624.461 €	42.266.799 €	12.554.104 €
2003	991	4.142	52.507.519 €	44.516.367 €	14.318.448 €
2004	1.183	5.868	71.023.366 €	58.062.183 €	19.876.703 €
2005	1.190	4.573	69.165.005 €	58.518.412 €	20.286.999 €
2006	1.238	5.722	84.216.813 €	69.734.538 €	25.188.600 €
2007	1.089	4.052	70.356.871 €	55.439.844 €	19.609.477 €
2008	1.252	4.312	69.776.665 €	55.690.720 €	19.575.903 €
2009	2.216	5.530	87.418.959 €	74.396.370 €	27.375.993 €
2010	2.962	6.914	109.589.221 €	98.500.921 €	35.601.240 €
2011	2.592	6.114	105.222.366 €	93.984.803 €	33.833.537 €
2012	1.400	6.488	99.992.302 €	89.773.441 €	33.676.322 €
2013	885	3.320	53.682.827 €	41.944.827 €	15.726.461 €
2014	489	1.537	25.933.667 €	23.964.015 €	8.356.389 €
2015	484	2.328	28.714.079 €	27.094.387 €	9.614.447 €
2016	546	3.414	48.186.528 €	46.213.016 €	16.433.376 €
2017	1.126	4.148	52.734.074 €	50.068.194 €	18.263.634 €
2018	1.302	5.429	65.305.752 €	62.121.476 €	22.686.112 €
2019	1.345	6.614	74.323.481 €	70.673.476 €	24.629.901 €
2020	1.167	5.507	74.968.753 €	72.255.376 €	26.153.537 €
2021	1.298	5.307	82.633.374 €	78.943.534 €	28.633.201 €
2022	1.600	6.624	82.913.490 €	79.007.292 €	29.656.050 €
2023	1.727	8.851	119.419.036 €	113.303.453 €	43.842.210 €
2024	1.741	10.247	158.474.313 €	153.246.399 €	52.505.682 €

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

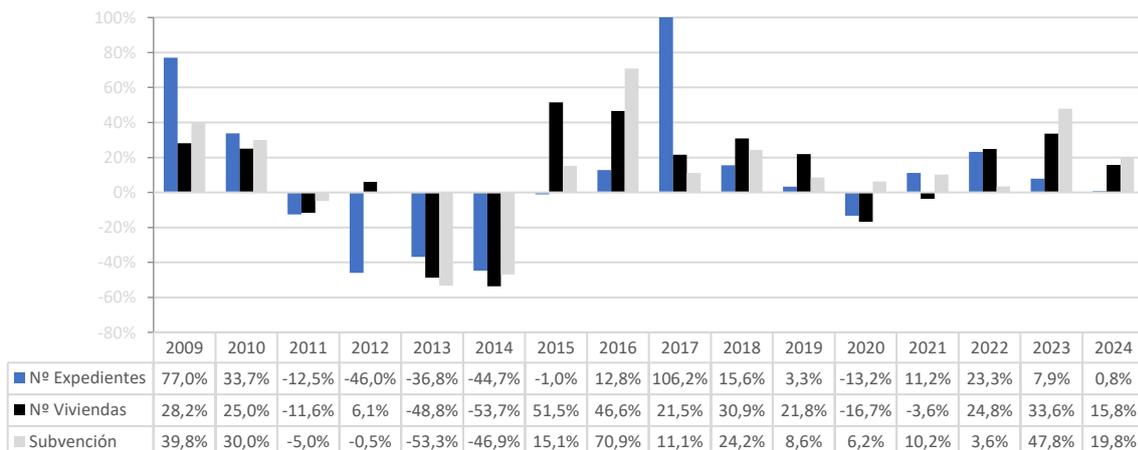
La tendencia alcista que se viene observando desde 2014 (cuando se registra la magnitud más reducida de la serie con apenas 8,3 millones de euros), se refleja en que en 2024 se alcanza el valor más alto desde 1995.

Esta inversión pública de 52,5 millones de euros ha generado un presupuesto total inducido de 158,4 millones de euros (superando en 39 millones de euros el del año anterior), lo que supone un importante efecto multiplicador para la economía navarra.

El parque de viviendas rehabilitado con este presupuesto alcanza las 10.247 viviendas: el mayor volumen de toda la serie, superando en casi 1.400 viviendas el del año anterior (15,8% de incremento interanual), cuando las 8.851 viviendas favorecidas entonces constituían dato más de la serie.

Por su parte, los expedientes apenas han experimentado un crecimiento de un punto porcentual (0,8%: 14 expedientes más) entre 2023 (1.727 expedientes) y 2024 (1.741 expedientes).

Gráfico 50: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2024. Tasas de variación anual

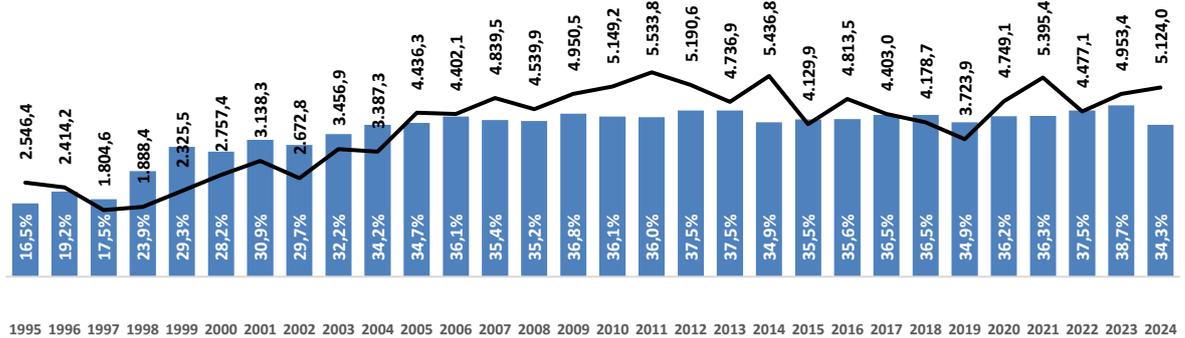


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

La subvención media por vivienda en 2024 se sitúa en 5.124 euros, suponiendo un incremento de casi 171 euros por vivienda (3,4%) respecto a 2023 (4.953 €/vivienda); quedando a algo más de 270 euros del registro de 2021 (5.395 €/vivienda). Parece, por tanto, que se afianza la tendencia alcista que se venía observando desde el año 2019 y que sufrió un cierto bache en 2022.

Por su parte, el porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible pierde algo de fuerza en este último año (34,3%), regresando a los valores que no se daban desde 2019 (34,9%).

Gráfico 51: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2024

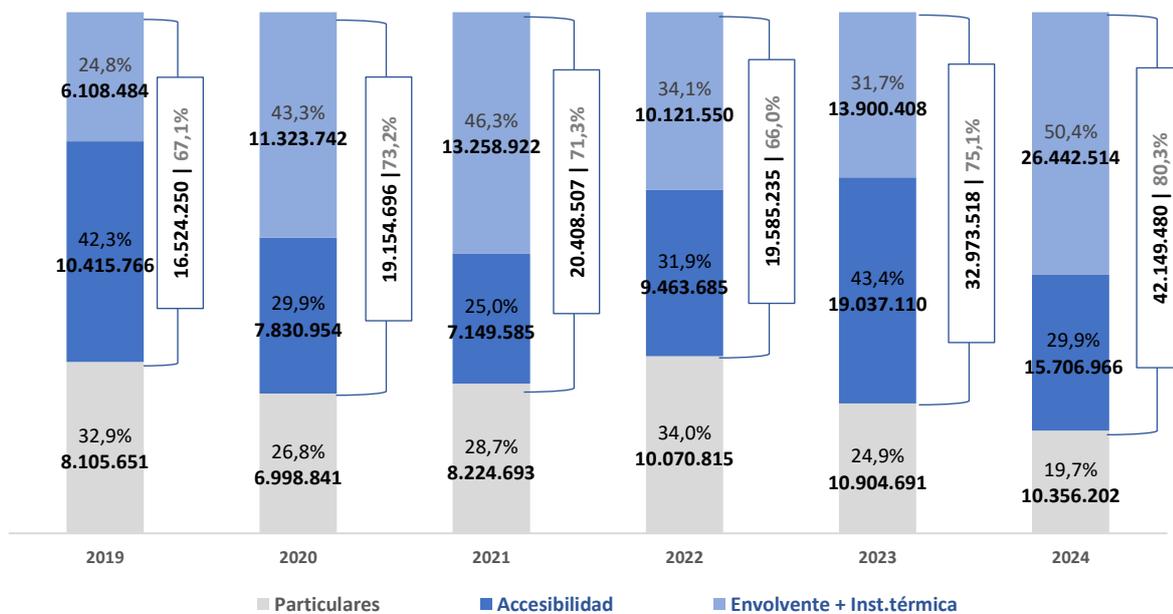


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

En 2024, las obras de rehabilitación que afectan al envolvente o instalaciones térmicas de los edificios donde se ubican las viviendas son las que más subvenciones han obtenido (50,4%). Les siguen las destinadas a mejorar la accesibilidad (29,9%) y, finalmente, una de cada cinco obras de rehabilitación que han recibido subvención del Gobierno de Navarra, hacían referencia las rehabilitaciones de viviendas particulares (19,7%).

Las subvenciones destinadas al envolvente o instalaciones térmicas acaparan, en 2024, la mitad de las subvenciones del año.

Gráfico 52: Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación. 2019-2024



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

De esta forma, las subvenciones destinadas a sufragar las obras de rehabilitación de los **elementos comunes** de los edificios con viviendas protegidas de Navarra suponen el 80% del total, con más de 42 millones de euros en 2024.

Respecto a la distribución de estas subvenciones en el año anterior, solo las obras de rehabilitación del envolvente o instalaciones térmicas ganan peso este último año, en concreto, 18,7 puntos porcentuales (pasan de representar el 31,7% en 2023 a suponer el 50,4% en 2024). Este incremento se produce por la pérdida de importancia relativa de las obras de rehabilitación particulares de las viviendas (10,2 puntos menos en el último año) y de las rehabilitaciones que afectan a la accesibilidad de los edificios (13,5 puntos porcentuales menos).

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

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

*Desde el 1 de enero de 2023 las referencias al Informe de Evaluación de Edificios deberán entenderse hechas al **Libro del Edificio Existente**, documento más amplio, que comprende el IEE, pero que es también un diagnóstico más diverso de planes de acción y oportunidades de mejora, como el Manual de uso y mantenimiento, el Estudio e Informe del potencial de mejora del edificio y el Plan de actuaciones para la renovación del edificio.*

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

Antigüedad del edificio (colectivos)	Plazo
Edificios de más de 100 años	1 de enero de 2017
Fecha en la que se alcanzan los 50 años	
• 31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2018
• 2014-2015-2016	1 de enero de 2019
• 2017-2018	1 de enero de 2020
• 2019	1 de enero de 2021
• A partir del 1 de enero 2020	Antes de 1 año desde que se adquiere la antigüedad de 50 años
Antigüedad del edificio (unifamiliares)	Plazo
Edificios de más de 100 años	1 de enero de 2020
Fecha en la que se alcanzan los 75 años	
• 31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2021
• A partir del 1 de enero 2020	Antes de 1 año desde que se adquiere la antigüedad de 75 años

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

En base a la anterior declaración se ha establecido una obligatoriedad dirigida a las personas propietarias de disponer, en determinados plazos, del preceptivo informe referido a su edificio. Así, quedó establecido que a 1 de enero de 2021 se deberían haber realizado el IEE de todos los edificios de vivienda colectiva que en 2019 hubiesen superado los 50 años de antigüedad. Igualmente, los edificios colectivos que alcanzan los 50 años de antigüedad a partir de 1 de enero de 2020 deberán realizar el IEE antes de 1 año desde que se adquiere la antigüedad de 50 años.

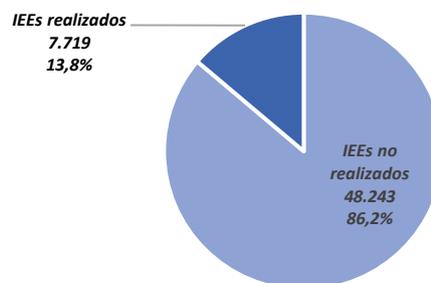
De modo adicional, la Ley foral 28/2018 de 26 de diciembre sobre el derecho subjetivo a la vivienda en Navarra, extiende a partir de 2020 la obligación de presentar el IEE a las viviendas unifamiliares con una antigüedad igual o superior a 75 años.

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

En 2024 se han realizado 7.719 IEE en Navarra: casi el 14% de los que se deberían haber realizado.

En el año 2024 se contabilizan en la Comunidad Foral de Navarra casi 56.000 edificios que deberían realizar el informe de evaluación pertinente de acuerdo con lo que plantea la normativa vigente para los edificios de más de 50 años. De ellos, el 13,8% lo han llevado a cabo (7.719 edificios); pero aún quedan más de 48.000 (86,2%) por cumplir con esa legalidad.

Gráfico 53: Nivel de realización de los IEE obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2024

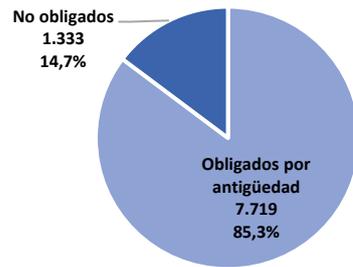


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Por otra parte, en el año 2024 se han realizado en Navarra un total de 9.052 informes de evaluación de edificios (IEE). La gran mayoría de estos IEE (85,3%) se deben a la obligatoriedad de su ejecución por la propia antigüedad del edificio (los 7.719 edificios resaltados anteriormente), mientras que el casi 15% restante (1.333 IEE) se asocia a edificios que han solicitado subvenciones a la rehabilitación y que, por sus propias características, han requerido el previo o simultáneo informe de evaluación; o con edificios que se encontraban en un estado tan deficiente que han llevado a las personas propietarias a realizar la inspección.

El total de informes realizados en el último año afectan a 9.052 edificios; creciendo año tras año.

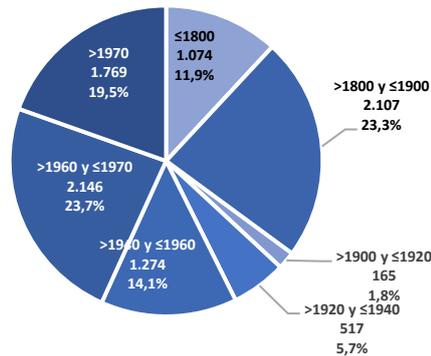
Gráfico 54: IEE realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2024



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Por todo ello, como es obvio, la gran mayoría de los edificios inspeccionados a 31 de diciembre de 2024 tiene una antigüedad notable. De hecho, prácticamente el 37% de ellos (3.346 edificios) tienen 100 o más años de antigüedad. En cambio, el 19,5% de los edificios que ha realizado IEE (1.769 edificios) han sido construidos después de 1970 con lo que la mayoría de ellos, no tendrían obligatoriedad.

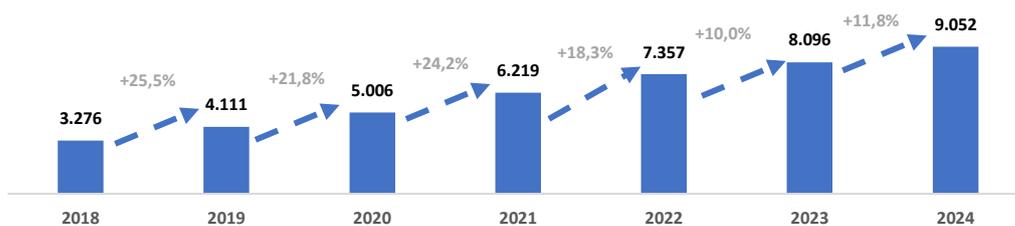
Gráfico 55: Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. 31 de diciembre de 2024 (% V.)



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Los 9.052 informes de evaluación contabilizados en 2023 en Navarra suponen un incremento de casi el 12% respecto a los 8.096 informes de 2023 y un 23% más que los de 2022 (7.357 IEE), así como un fuerte incremento respecto a 2018 (2,8 veces más que 2018).

Gráfico 56: IEE realizados en Navarra 2018-2024



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

El 95% de los edificios inspeccionados son declarados aptos.

El 95,0% de los informes de evaluación declaran “*aptos*” a los edificios analizados: el 45,0%, sin deficiencias reseñables y el 50,0% con deficiencias leves. Estos porcentajes presentan niveles bastante similares a los registrados en años precedentes (en 2023, el 94,6% de los edificios fueron considerados aptos: el 44,4% sin deficiencias y el 50,1% con leves deficiencias).

Por su parte, entre los edificios considerados como “*no aptos provisionalmente*” el porcentaje experimenta una reducción paulatina año a año: si en 2024 es porcentaje baja hasta el 3,8%; en 2023 era tres décimas mayor (4,1%); en 2022 era del 4,9%, en 2021 era del 5,7%, en 2020 era del 6,9% y en 2019 del 8,1%.

El porcentaje de “*no aptos*” por deficiencias graves o muy graves se sitúa por debajo del 2% en los últimos años: 1,7% en 2020, 1,6% en 2021, 1,5% en 2022, 1,3% en 2023 y 1,1% en 2024.

Tabla 27: Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2024

Resultado Informe	TOTAL, IEES		OBLIGATORIOS		NO OBLIGATORIOS	
	N.º Informes	%	N.º Informes	%	N.º Informes	%
Apto	4.076	45,0%	3.514	45,5%	562	42,2%
Apto con deficiencias leves	4.525	50,0%	3.795	49,2%	730	54,8%
No apto provisionalmente	348	3,8%	321	4,2%	27	2,0%
No apto	103	1,1%	89	1,2%	14	1,1%
Total	9.052	100%	7.719	100%	1.333	100%

Apto: Sin deficiencias reseñables

Apto con deficiencias leves: Con deficiencias de mantenimiento que deberán subsanarse durante la vigencia del IEE.

No apto provisionalmente: Con deficiencias graves que puedan subsanarse en un periodo inferior a un año y no supongan peligro para usuarios o viandantes.

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

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Entre los informes no obligatorios, el 1,0% también declaran como “*no aptos*” a los edificios y el 2,0% “*no aptos provisionalmente*”.

Un análisis de las deficiencias detectadas en los 103 edificios clasificados como **no aptos**, determina que las principales hacen referencia a problemas de fachadas y medianerías: en 99 de esos 103 edificios se detectaron este tipo de deficiencias (96,7%). En 92 de los 105 edificios (89,3%) las anomalías se adjudicaban a problemas en la estructura y 91 de los 103 edificios presentan deficiencias en las instalaciones (88,3%).

Los edificios no aptos lo son, normalmente, por problemas de fachadas y medianerías (96%), de estructura (89%) o de por problemas de instalaciones (88%).

Por el contrario, los problemas en cubiertas y azoteas (56,3%) o los problemas con la cimentación (41,7%), son los menos señalados en 2024.

Tabla 28: Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra. 2024

Tipo de deficiencia	Leves	Graves	Muy graves	Total	%
Cimentación	25	12	6	43	41,7%
Estructura	12	46	34	92	89,3%
Fachadas y medianerías	26	44	29	99	96,1%
Cubiertas y Azoteas	28	4	26	58	56,3%
Instalaciones	33	42	16	91	88,3%

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

8. AVANCE DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN NAVARRA 2025

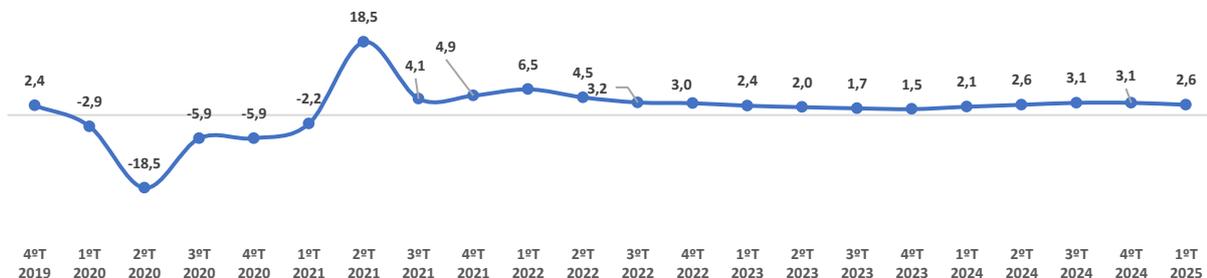
Como viene siendo habitual, se incluye este capítulo de avance que tiene como objeto presentar, para algunos de los indicadores desarrollados a lo largo del documento, la última información disponible en el momento de su elaboración. Su propósito no es otro que dar respuesta a la necesidad de ofrecer una **imagen lo más actualizada** posible de la situación del mercado de la vivienda al comienzo de 2025.

La utilización de datos “*lo más actualizados posible*” lleva a disponer, en función de las fuentes consultadas, de datos del primer trimestre del nuevo año (como es el caso de la mayoría de los datos de fuentes externas) o datos de los primeros cinco meses del año (datos del Servicio de Vivienda).

El primer trimestre de 2025 el PIB navarro mantiene tasas positivas de crecimiento, aunque por debajo de las que se daban en los últimos seis meses de 2024.

El PIB de Navarra se incrementa, en el primer trimestre de 2025, a una tasa del 2,6% interanual. Son cinco décimas menos respecto a los dos últimos trimestres de 2024 (3,1%), iguala el crecimiento del segundo trimestre y supera (también en cinco décimas) el dato de comienzo de año (2,1%).

Gráfico 57: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra.



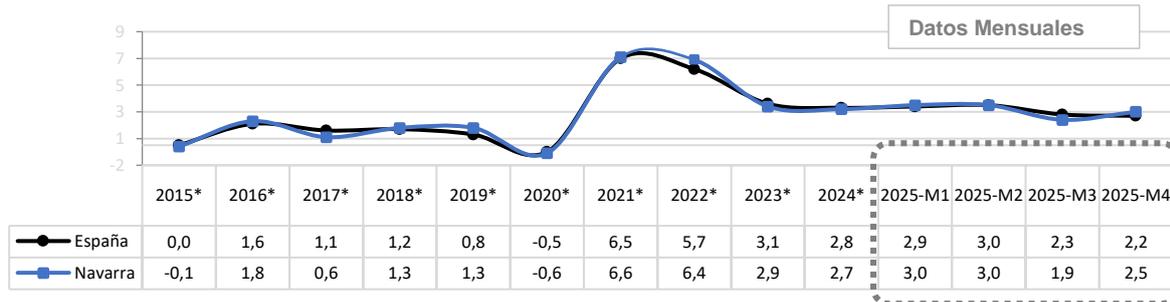
Fuente: Cuentas económicas trimestrales, Nastat.

En este orden de cosas, aunque manteniendo aún tasas positivas de crecimiento, parece que la situación geopolítica internacional junto con las tensiones de la economía global está afectando de alguna manera al crecimiento general de Navarra y de todas las economías europeas.

La tasa de variación interanual del IPC en Navarra es del 2,5% en el mes de abril de 2025. Tras los dos primeros meses del año con tasas estabilizadas en el 3,0% y la importante caída del mes de marzo (1,9%: 1,1 punto menos que en el mes precedente), en el mes de abril el dato escala hasta el citado 2,5% creciendo seis décimas respecto a la tasa de marzo.

En abril de 2025, el IPC de Navarra se sitúa en el 2,5%, cambiando la tendencia a la baja del mes anterior.

Gráfico 58: Tasas de variación del Índice de Precios de Consumo en Navarra y España. Base 2021. (% de Variación anual)



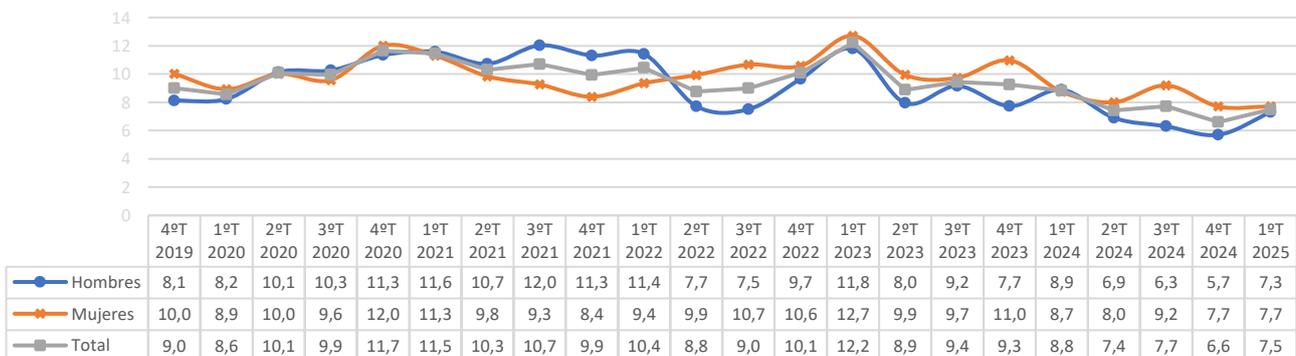
(*) Datos del mes de diciembre de cada año
Fuente: INE.

En el conjunto del Estado la evolución es algo más moderada: se sitúa en torno al 3% en los dos primeros meses del año, cae siete décimas en marzo (2,3%) y se mantiene (con una décima menos) en abril.

En el primer trimestre de 2025 la tasa de paro en Navarra crece casi un punto porcentual respecto al trimestre anterior, aunque se mantiene en valores por debajo del 8%.

El mercado de trabajo en la Comunidad Foral mantiene buenas perspectivas evolutivas. En el primer trimestre del año la tasa de paro se sitúa en el 7,5%. Si bien este dato refleja un incremento de nueve décimas respecto al recogido en el último trimestre de 2024 (6,6%), se trata del tercer valor más bajo de la serie tras el dato anterior y el dato del segundo trimestre de 2024 (7,4%).

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



Fuente: EPA. INE.

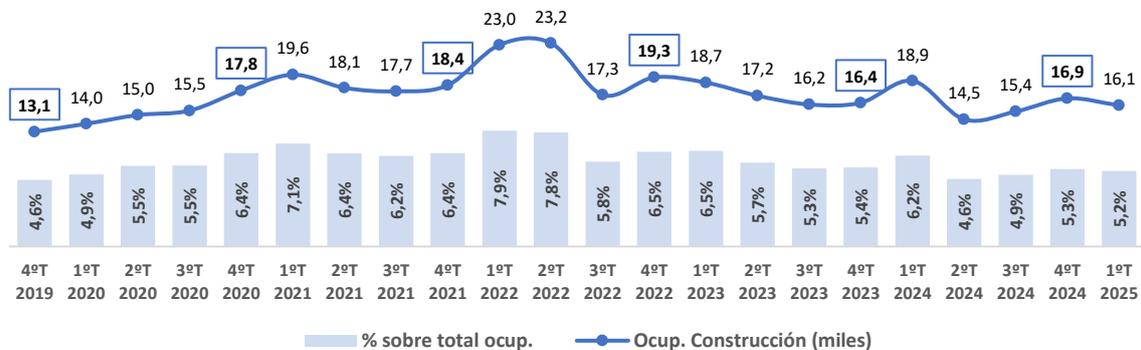
El paro tiende a homogenizarse en ambos sexos con valores muy similares: entre las mujeres (7,7%) es cuatro décimas superior que entre los hombres (7,3%). En el caso de las mujeres se trata del registro más bajo de la serie junto al del cuarto trimestre de 2024.

En el comienzo del año 2025 se contabilizan en Navarra 16,1 mil personas ocupadas en el sector de la construcción que representan el 5,2% del total de personas ocupadas en la Comunidad Foral.

La población ocupada en el sector de la construcción pierde 800 empleos en el primer trimestre d2 2025 quedando estabilizada en torno al 5% respecto al empleo total, en términos relativos.

Se trata de 800 personas menos que en cuarto trimestre de 2024 (16,9 mil personas ocupadas en el sector), apenas medio punto porcentual menos que en dicho trimestre.

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



Fuente: EPA. INE.

En cualquier caso, el peso relativo de este colectivo sobre el conjunto de la población ocupada en Navarra parece estabilizarse en torno al 5% en los últimos tres trimestres: 4,9% en el tercer trimestre de 2024, 5,3% en el cuarto y 5,2% en este primero de 2025.

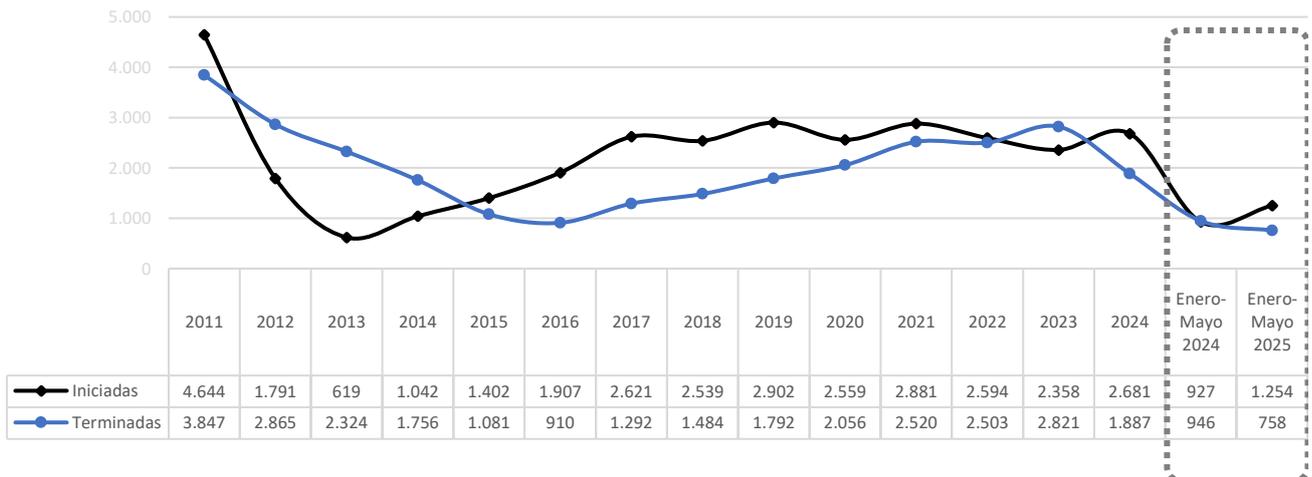
En los cinco primeros meses de 2025 se inician más viviendas que al principio de 2024, aunque se terminan menos.

Entre enero y mayo de 2025 se han **iniciado** en Navarra **1.254 viviendas**. Son 327 viviendas más de las que se iniciaban en los cinco primeros meses de 2024 (927 viviendas) lo que, en términos relativos, se traduce en

un incremento del 35,3%.

De estas 1.254 viviendas iniciadas en este periodo de análisis, más de tres de cada cuatro viviendas (el 76,2%: 955 viviendas) son de régimen libre y el casi 24% restante (299 viviendas) son de régimen protegido.

Gráfico 61: Viviendas iniciadas y terminadas en Navarra. (Último dato: enero-mayo 2025).



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Este importante crecimiento en la edificación de nuevas viviendas afecta a ambos tipos. En el caso de la vivienda libre el incremento en el periodo comparado es del 16,3%: pasan de 821 viviendas en los cinco primeros meses de 2024 a las 955 viviendas a 1 de junio de 2025. En el caso de las viviendas protegidas el incremento es algo mayor: 193 viviendas más que hace un año, lo que supone un incremento que casi triplica a las iniciadas a principios de 2024 (106 viviendas).

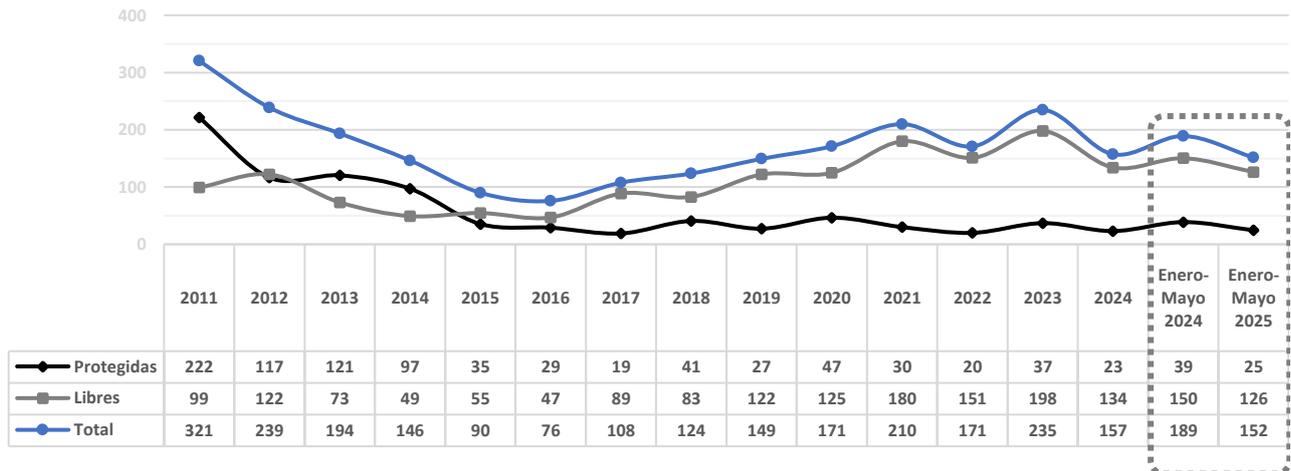
En lo que al número de viviendas terminadas se refiere, en este periodo de análisis, se han **terminado** en Navarra **758 viviendas** (127 viviendas protegidas y 631 viviendas libres); lo que supone un descenso de 188 viviendas (-19,9%) respecto a las terminadas en los cinco primeros meses de 2024.

La reducción en el número de viviendas terminadas se produce tanto entre las viviendas libres como entre las viviendas protegidas. En el caso de las viviendas libres terminadas, en los cinco primeros meses de 2024 se terminaban 752 viviendas, que son 121 viviendas más que las 631 viviendas de enero a mayo de 2025 (-16,1% de reducción en términos relativos).

Las viviendas protegidas terminadas caen un 34,5% al pasar de 194 viviendas a primeros de 2024 a las 127 viviendas (66 VPO y 61 VPT) de los primeros cinco meses de 2025.

El **ritmo mensual** de **viviendas terminadas** en los primeros cinco meses de 2025 (152 viviendas/mes) cae casi un 20% (37 viviendas/mes menos) respecto al dato de enero a mayo de 2024 (189 viviendas/mes). Esta caída se reproduce entre las libres terminadas (-16,0%: 24 viviendas/mes menos) y entre las viviendas protegidas terminadas: su ritmo cae casi un 36% en términos relativos (14 viviendas /mes, menos).

Gráfico 62: Promedio mensual de **viviendas terminadas** por tipología. (Último dato: enero-mayo 2025).

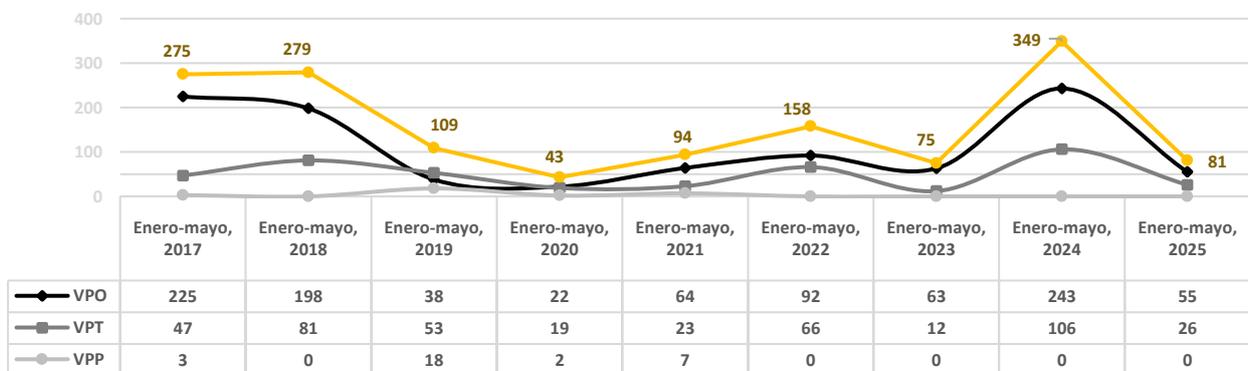


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Importante retroceso en los visados de vivienda protegida nueva frente al fuerte incremento del importe de la subvención media.

De enero a mayo de 2025 se firman **81 visados de compraventa de vivienda protegida nueva**. Son 4,3 veces menos que los 349 visados que se firmaban en los cinco primeros meses de 2024.

Gráfico 63: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida nueva según tipología, en Navarra. (Datos de enero a mayo en todos los años).

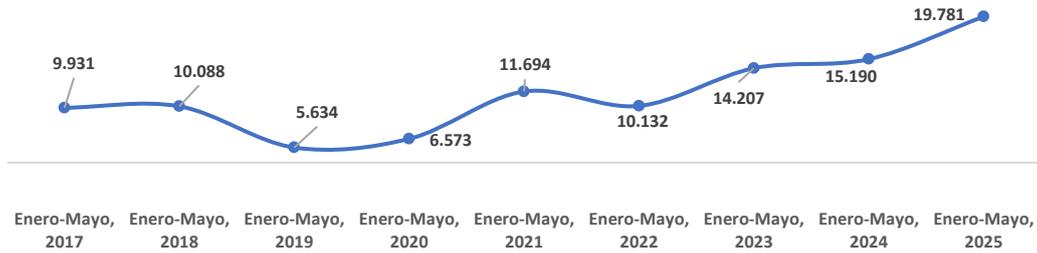


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Este retroceso del número de visados a principios de 2025 se reproduce, una vez más, tanto para VPO como para las VPT; en ambos casos perdiendo más de 3 de cada cuatro visados respecto al registro de 2024: -77,4% y -75,5%, respectivamente.

El importe medio de las **subvenciones** para la compra de vivienda protegida nueva entre enero y mayo de 2025, asciende a 19.781 euros. Esta cifra supone un incremento relativo del 30,2% (4.591 euros más) respecto al importe medio del mismo periodo de 2024 (15.190 euros), y se sitúa en el primer puesto del ranking de este registro en los últimos nueve años (en esos cinco primeros meses del año).

Gráfico 64: Evolución del importe de la subvención media a la compra de vivienda protegida nueva en Navarra. (Datos de enero a mayo en todos los años).

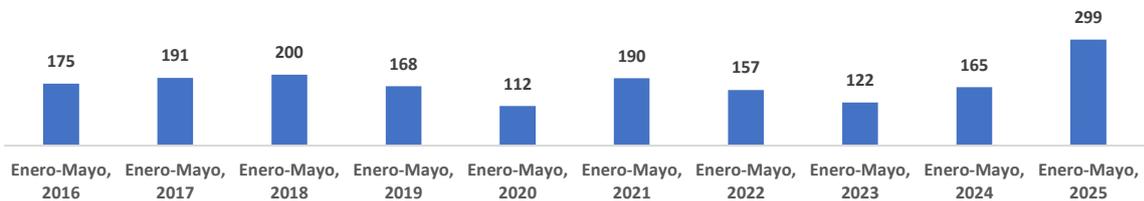


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

En el caso de las vivienda protegida usada, en los cinco primeros meses del año 2025 se contabilizan 299 operaciones de compraventas de vivienda protegida usada, suponiendo 134 operaciones más (81,2% en términos relativos) que en los cinco primeros meses de 2024 (165 operaciones) y alcanzando el registro más alto de la serie.

Crecen las compraventas de vivienda protegida usada, confirmando la tendencia del año anterior.

Gráfico 65: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada en Navarra. (Datos de enero a mayo en todos los años).



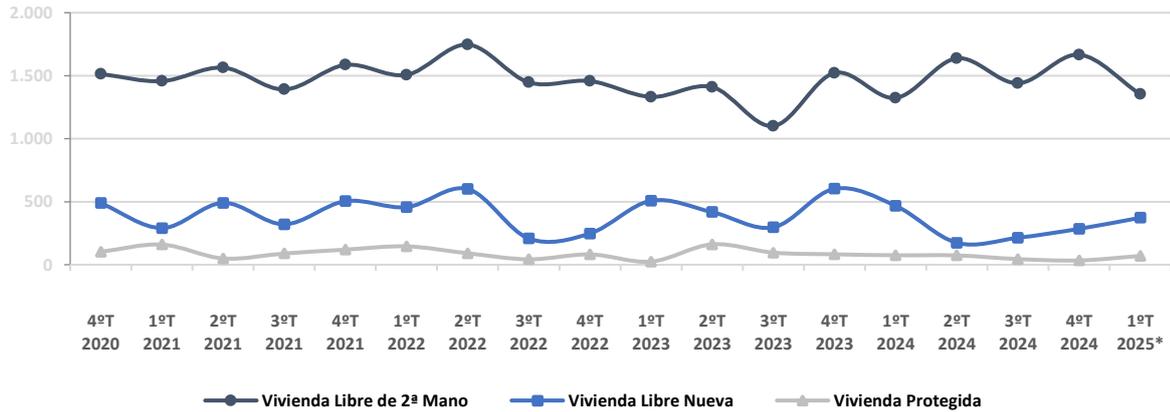
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

En los tres primeros meses de 2025 caen las compraventas de viviendas casi un 10 puntos respecto al último trimestre de 2024.

La actividad del mercado inmobiliario parece frenarse al comienzo de 2025. Según datos provisionales del Ministerio de Fomento, en el primer trimestre de 2025 se han contabilizado 1.796

compraventas de viviendas en Navarra que suponen 190 transacciones menos (-9,6%, en términos relativos) que las transacciones que se daban a finales de 2024 (1.986 transacciones).

Gráfico 66: Evolución trimestral de las transacciones Inmobiliarias en Navarra



	Vivienda Libre de 2ª Mano	Vivienda Libre Nueva	Vivienda Protegida	Total
4ºT 2020	1.514	489	103	2.106
1ºT 2021	1.457	291	160	1.908
2ºT 2021	1.564	491	50	2.105
3ºT 2021	1.391	321	89	1.801
4ºT 2021	1.586	505	120	2.211
1ºT 2022	1.507	457	146	2.110
2ºT 2022	1.747	601	91	2.439
3ºT 2022	1.447	208	43	1.698
4ºT 2022	1.458	248	82	1.788
1ºT 2023	1.332	508	25	1.865
2ºT 2023	1.410	418	162	1.990
3ºT 2023	1.101	297	96	1.494
4ºT 2023	1.522	603	83	2.208
1ºT 2024	1.324	468	75	1.867
2ºT 2024	1.638	174	74	1.886
3ºT 2024	1.440	214	45	1.699
4ºT 2024	1.667	285	34	1.986
1ºT 2025*	1.353	373	70	1.796

(*) Datos Provisionales

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

Estas 1.796 transacciones contabilizadas en el primer trimestre de 2025 suponen el quinto menor registro desde el primer trimestre de 2021.

La comparación de estos datos provisionales de 2025 con el último trimestre de 2024 manifiesta importantes incrementos relativos en la actividad de compraventa de la vivienda libre nueva y de la vivienda protegida que no pueden hacer frente a la caída registrada entre las viviendas usadas. Así, aunque la vivienda protegida duplica su actividad de compraventa (pasa de 34 viviendas en el cuarto trimestre de 2024 a 70 viviendas en el primer trimestre de 2025) y la vivienda nueva libre crece un 30,9% (de 285 compraventas pasa 373), la pérdida del 18,8% de compraventas de vivienda libre de segunda mano (314 compraventas menos en el último trimestre) supera ampliamente la evolución positiva de aquellas otras modalidades.

La comparación interanual (con el primer trimestre de 2024) refleja una situación totalmente contraria a la analizada. Se registran pérdidas entre las compraventas de viviendas nuevas libres (-20,3%: 95 compraventas menos) y, en menor medida, entre las compraventas de vivienda protegida (-6,7%: 5 compraventas de viviendas menos); mientras que la vivienda usada (con 29 compraventas más) crece un 2,2%. En cualquier caso, el total de compraventas caen un 3,8% en los últimos doce meses (71 compraventas menos).

A pesar de esta ralentización de las compraventas, el precio de la vivienda libre crece en el comienzo de 2025. El **Índice de Precios** de las viviendas libres en la Comunidad Foral de Navarra crece, en el primer trimestre de 2025, tanto en las viviendas nuevas como en las viviendas usadas; aunque con distinto grado de intensidad: es más destacado en el caso de la vivienda nueva.

Importantes crecimientos en los precios de las viviendas libres, en el primer trimestre de 2025: cerca del 6% en el caso de la vivienda nueva y por encima del 3% en la usada.

Gráfico 67: Índice de precios de las viviendas libres nuevas y usadas en Navarra. Últimos trimestres



Fuente: INE.

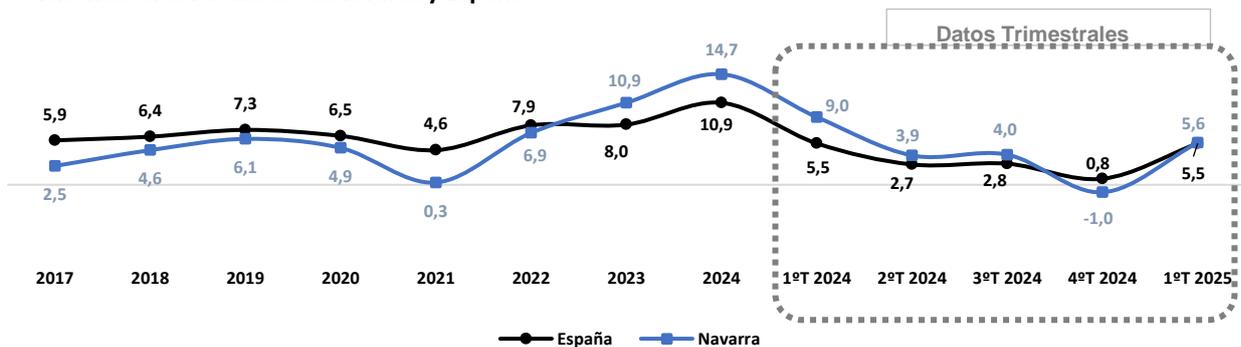
El índice del precio de la vivienda de segunda mano, que tocaba suelo en el cuarto trimestre de 2020 (por debajo de los 109 puntos), comienza desde entonces un crecimiento suave, aunque persistente, que le llevaba a rozar los 130 puntos en el tercer trimestre de 2023.

En el trimestre siguiente pierde algo de fuerza (127,1 puntos en el último trimestre de 2023) para volver a tomar una senda de crecimiento positivo y escalar al máximo de su serie en este primer trimestre de 2025 (145,5 puntos).

Por su parte, el índice del precio de la vivienda nueva libre, que comenzaba el año 2022 por encima de los 131 puntos y se aproximaba a los 143 puntos el este primer trimestre de 2023, alcanza los 161 puntos en el primer trimestre de 2024 y supera los 172 puntos en el primero de 2025 (alcanzando también la cota más alta de su serie), tras superar el bache que también se produce en el último trimestre de 2023, cuando se situaba por debajo de los 148 puntos.

En términos de tasas de variación, el índice de precio de la **vivienda nueva libre** en Navarra crece en el primer trimestre de 2025 por encima del 5% (5,6%). Se trata de un crecimiento importante habida cuenta de la evolución trimestral a lo largo de 2024 que reflejaba en el último trimestre del año 2024 un decrecimiento de un punto porcentual (-1,0%).

Gráfico 68: Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas nuevas libres en Navarra y España



Fuente: INE.

El índice de precio de la **vivienda libre de segunda mano** en Navarra tiene un crecimiento mucho más moderado (3,2%) en el primer trimestre de 2025, tras superar la caída de dos puntos y medio del final de 2024 (0,3%). Se trata de un crecimiento que supera al crecimiento de la inflación en este mismo período (1,9% en marzo de 2025).

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



Fuente: INE.

Estabilidad en la renta por metro cuadrado de la oferta de alquiler, en el conjunto de la Comunidad y en su capital.

La información sobre la situación de la oferta en el **mercado de alquiler** en Navarra que proporciona el portal inmobiliario Idealista indica que, en mayo de 2025, el precio medio por metro cuadrado de las viviendas en **oferta de alquiler** en Navarra es de 10,4 €/m²; y en el caso de su capital, Pamplona, de 11,1 €/m².

Tabla 29: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2022 y mayo 2025

	Diciembre, 2022	% Variación Anual 2022	Diciembre, 2023	Diciembre, 2024	Enero, 2025	Febrero, 2025	Marzo, 2025	Abril, 2025	Mayo, 2025	% Variación mayo 2025-diciembre 2024
Pamplona	10,0 €/m ²	1,0%	10,5 €/m ²	11,2 €/m ²	11,1 €/m ²	11,1 €/m ²	11,2 €/m ²	11,1 €/m ²	11,1 €/m ²	0,0%
Navarra	9,3 €/m ²	2,2%	9,8 €/m ²	10,5 €/m ²	10,5 €/m ²	10,6 €/m ²	10,5 €/m ²	10,5 €/m ²	10,4 €/m ²	0,0%
España	11,4 €/m ²	7,5%	12,1 €/m ²	13,5 €/m ²	13,8 €/m ²	14,0 €/m ²	14,0 €/m ²	14,3 €/m ²	14,5 €/m ²	0,1%

Fuente: Idealista y elaboración propia.

En el caso de Pamplona, supone un precio similar respecto al precio que se observaba en diciembre de 2024 (11,2 €/m²) no llegando a una décima la diferencia relativa entre ambos periodos. En el conjunto de la Comunidad Foral sucede lo mismo: el precio de diciembre de 2024 (10,5 €/m²) es prácticamente el mismo que el de mayo de 2025 (10,4 €/m²) de modo que la variación relativa no llega a una décima.

En cualquier caso, el precio de la oferta de alquiler en Navarra y su capital se sigue manteniendo por debajo del promedio de España (14,5 €/m² en mayo de 2025) tras crecer una décima respecto al dato de diciembre de 2024 (13,5 €/m²).

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

Los programas DAVID y EMANZIPA siguen proporcionando cobertura a las personas y familias que quieren residir en alquiler.

A 1 de junio de 2025 se contabilizan 2.667 solicitudes aprobadas frente a las 426 denegadas, entre las personas que las presentan dentro del programa EMANZIPA. En el caso de las familias (programa DAVID) las solicitudes aprobadas son 2.740 frente a las 382 denegadas.

Gráfico 70: Solicitudes de los programas EMANZIPA (individuales) y DAVID (unidad familiar) de ayuda al acceso al alquiler presentadas en los primeros cinco meses de 2025



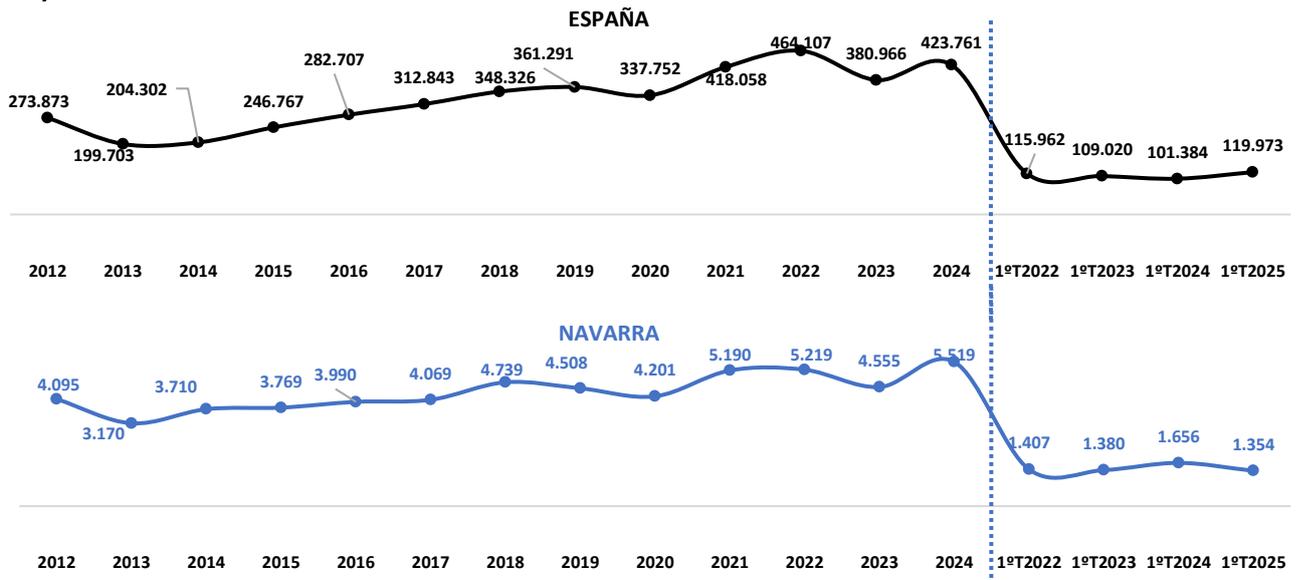
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

En el primer trimestre de 2025 se reduce el número de hipotecas respecto al trimestre anterior. Aumentan el importe medio, la cuota hipotecaria y el esfuerzo financiero.

En la Comunidad Foral de Navarra, en el primer trimestre de 2025, se han constituido 1.354 hipotecas sobre viviendas. Son 302 hipotecas menos (-18,2%, en términos relativos) que las constituidas de enero a marzo de 2024.

En el mercado hipotecario español, las 119.973 hipotecas sobre viviendas constituidas en los tres primeros meses de 2025 representan un crecimiento trimestral de más de 18 puntos porcentuales al pasar de las 101.384 hipotecas en el cuarto trimestre de 2024 a las 119.973 hipotecas en el primer trimestre de 2025.

Gráfico 71: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2012-2024 y primer trimestre de 2022, 2023, 2024, y 2025



Fuente: INE.

En lo que se refiere al **importe medio** de las hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra, en el primer trimestre de 2025 se vuelve a la tendencia alcista de los últimos años (crecimiento continuo desde 2016 truncado en 2024). Los 144.365 euros de media registrados en estos tres primeros meses del año son 16,5 mil euros más (12,9%, en términos relativos) que la media de todo el año 2024 (127.819 €).

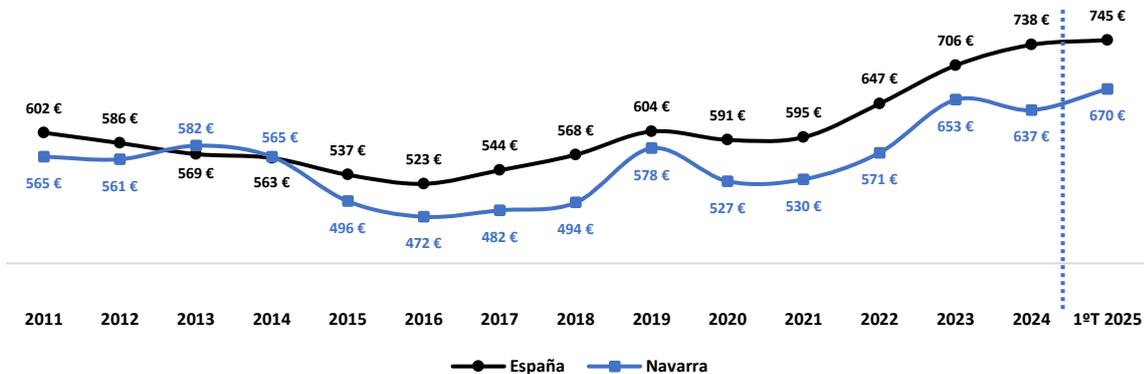
Tabla 30: Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2011-2024 y primer trimestre 2025

	Importe total del crédito hipotecario (€)
2011	119.485 €
2012	110.855 €
2013	108.532 €
2014	103.720 €
2015	100.112 €
2016	100.362 €
2017	105.373 €
2018	107.998 €
2019	115.464 €
2020	118.499 €
2021	122.685 €
2022	129.665 €
2023	133.941 €
2024	127.819 €
1ºT 2025	144.365 €

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

La **cuota media** de las hipotecas constituidas en Navarra en el primer trimestre de 2025 (670 €/mes) registra un incremento de 33 euros/mes (5,2%) respecto a la media del año 2024 (637 €/mes).

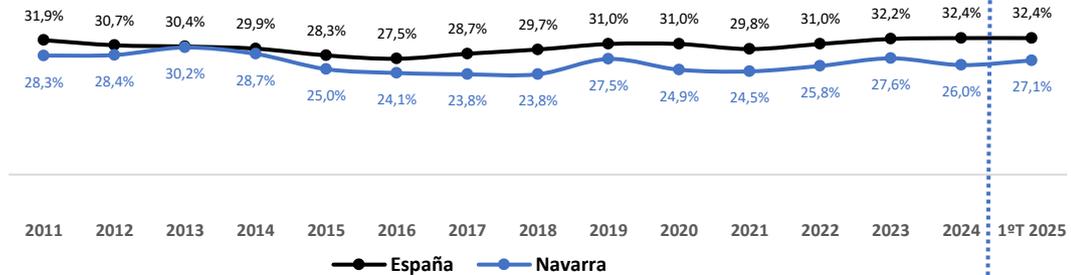
Gráfico 72: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2011-2024 y primer trimestre 2025



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

El **esfuerzo financiero** para hacer frente a estas hipotecas constituidas también crece 1,1 puntos porcentuales en los tres primeros meses del año 2025 (27,1% del salario medio) respecto a la media del año 2024 (26,0% del salario medio).

Gráfico 73: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2011-2024 y primer trimestre de 2025 (%)



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

En el conjunto del Estado se detecta una cierta estabilidad en este indicador: era del 32,2% en 2023, 32,4% en 2024 y 32,4% en el primer trimestre de 2025.

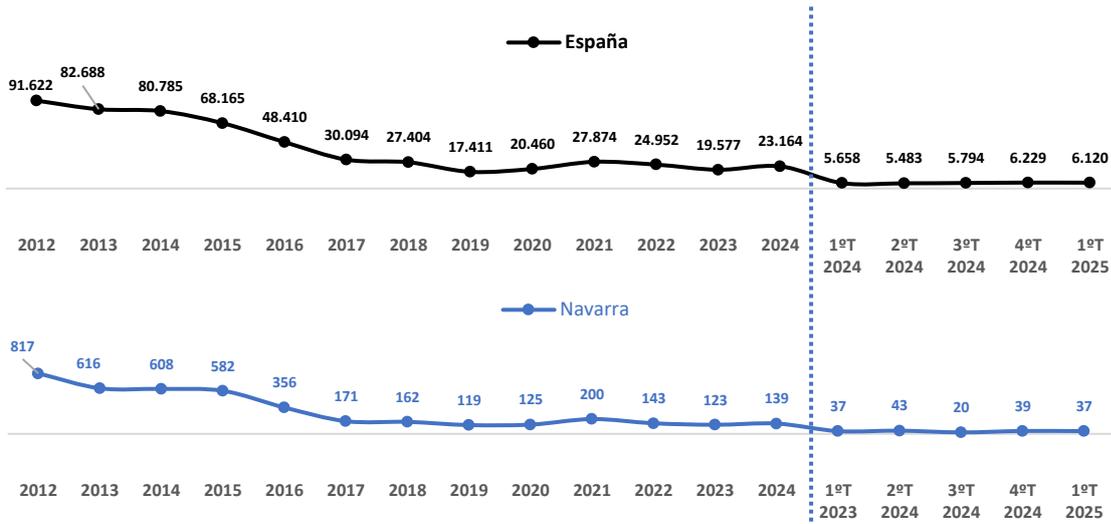
Un año más, se mantiene el diferencial favorable a la Comunidad Foral, como se viene observando desde 2011. En el primer trimestre de 2025 ese diferencial respecto al Estado es de más de cinco puntos porcentuales (5,3 puntos).

En el primer trimestre de 2025 se han presentado en los tribunales competentes de Navarra un total de 37 **ejecuciones hipotecarias**, entendidas como los procedimientos ejecutivos que ordenan la venta de los inmuebles por impago de hipotecas. Es el mismo número de ejecuciones que se contabilizaban en el primer trimestre de 2024.

En el primer trimestre de 2025, en comparación con el primero de 2024, se estabilizan las ejecuciones hipotecarias y caen los lanzamientos practicados en Navarra.

En el conjunto del Estado, la comparativa del primer trimestre de 2024 (5.658 ejecuciones) con el primer trimestre de 2025 (6.120 ejecuciones) se traduce en un incremento relativo de más de ocho puntos porcentuales (462 ejecuciones más: 8,2%) en el último año.

Gráfico 74: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2012-2024. Datos trimestrales para 2024 y 2025



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

La evolución trimestral de estas ejecuciones a lo largo de 2024 ha alternado crecimientos y caídas en los cuatro trimestres: crecía 16 puntos porcentuales en el segundo trimestre de 2024 (43 ejecuciones contabilizadas); caía importantemente en el tercero (hasta las 20 ejecuciones) y volvía a crecer en el último trimestre del año (39 ejecuciones).

Los **lanzamientos judiciales** (actos materiales de ejecución forzosa de desahucio o desalojo) asociados a las ejecuciones hipotecarias se cuantifican en 8 en los tres primeros meses del año en Navarra. Son dos más que los que se daban al principio de 2024 (6 lanzamientos).

Tabla 31: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2016-2024 y primeros trimestres de 2024 y 2025

Lanzamientos	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	1ºT 2024	1ºT 2025
Por ejecución hipotecaria	167	154	97	57	36	35	45	21	17	6	8
Por L.A.U. (alquiler)	237	254	255	262	169	201	175	108	133	49	33
Otros lanzamientos	12	7	25	10	15	11	10	5	6	3	1
Total	416	415	377	329	220	247	230	134	156	58	42

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

Por su parte, han caído los lanzamientos judiciales asociados a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Los 33 lanzamientos de este tipo contabilizados en el primer trimestre de 2025 son casi un tercio menos que los registrado hace un año (49 lanzamientos). En general, el total de lanzamientos ha disminuido en Navarra un 28% entre el primer trimestre de 2024 (58 lanzamientos) y el primer trimestre de 2025 (42 lanzamientos).

En los cinco primeros meses del año, la rehabilitación protegida en Navarra se mantiene en cotas altas, con unos de los valores más altos de los últimos años.

En los cinco primeros meses de 2025, el parque de viviendas vinculadas a los 714 expedientes de rehabilitación de vivienda protegida calificados provisionalmente es de **4.092 viviendas**. El presupuesto destinado a subvenciones se sitúa por encima de los **22,7 millones de euros**. Aunque no llegan a los valores de enero a mayo de 2024, son de los más altos de la serie.

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

Año	N.º de Expedientes	N.º de Viviendas	Presupuesto General	Presupuesto subvencionable	Subvención
Enero-mayo, 2014	225	801	14.138.924,94 €	12.984.612,38 €	4.560.357,68 €
Enero-mayo, 2015	200	1.074	12.698.606,69 €	11.948.229,89 €	4.264.244,07 €
Enero-mayo, 2016	244	1.441	20.194.696,94 €	19.128.882,51 €	6.927.015,42 €
Enero-mayo, 2017	417	1.799	24.958.983,81 €	24.255.856,43 €	8.910.730,73 €
Enero-mayo, 2018	579	2.503	26.538.759,78 €	25.457.498,10 €	9.435.448,71 €
Enero-mayo, 2019	598	2.991	32.220.951,57 €	30.953.185,44 €	11.102.753,19 €
Enero-mayo, 2020	563	3.045	39.594.209,06 €	38.372.854,44 €	13.931.148,71 €
Enero-mayo, 2021	526	2.314	37.326.151,47 €	35.973.756,81 €	13.407.221,09 €
Enero-mayo, 2022	558	1.823	25.867.181,15 €	24.351.954,06 €	8.487.024,10 €
Enero-mayo, 2023	853	4.241	63.198.826,88 €	60.110.015,66 €	23.843.877,75 €
Enero-mayo, 2024	778	5.244	84.616.223,33 €	82.709.327,93 €	28.357.527,53 €
Enero-mayo, 2025	714	4.092	69.919.408,32 €	67.946.713,14 €	22.735.014,18 €

Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Los datos recogidos en estos primeros cinco meses de 2025 se aproximan más a los primeros cinco meses de 2023 (en aquel año se constituyeron como los más altos de la serie), después de los extraordinarios registros del año 2024. Así, en 2025 (en los cinco primeros meses del año) el número de viviendas afectadas por expedientes de renovación (4.092 viviendas) son el tercer registro más altos tras el dato de la primera parte del año 2023 (4.241 viviendas) y tras el dato sin precedente del 2024 (5.244 viviendas).

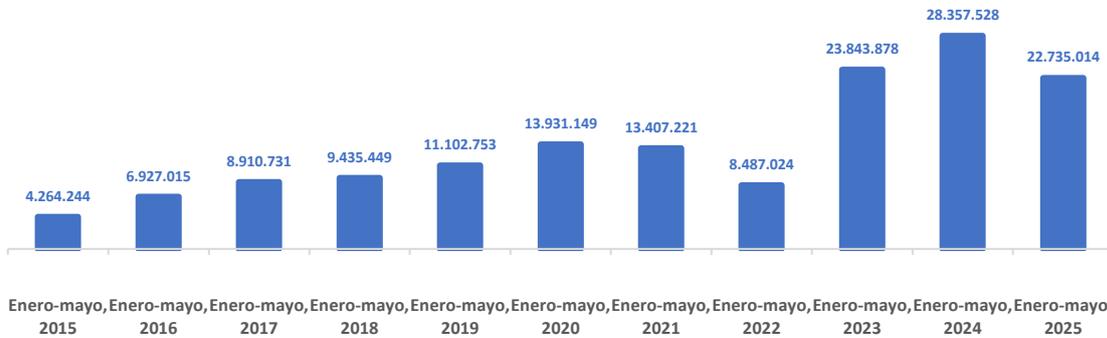
Gráfico 75: Viviendas vinculadas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Lo mismo ocurre con la subvención total asignada: los 22,7 millones de las subvenciones entre enero y mayo de 2025, suponen un descenso de casi un 20% (5,6 millones menos) respecto al registro de los primeros cinco meses de 2024 (28,4 millones) y apenas de cinco puntos porcentuales (1,1 millón menos: -4,7%) respecto al dato de 2023 (23,8 millones).

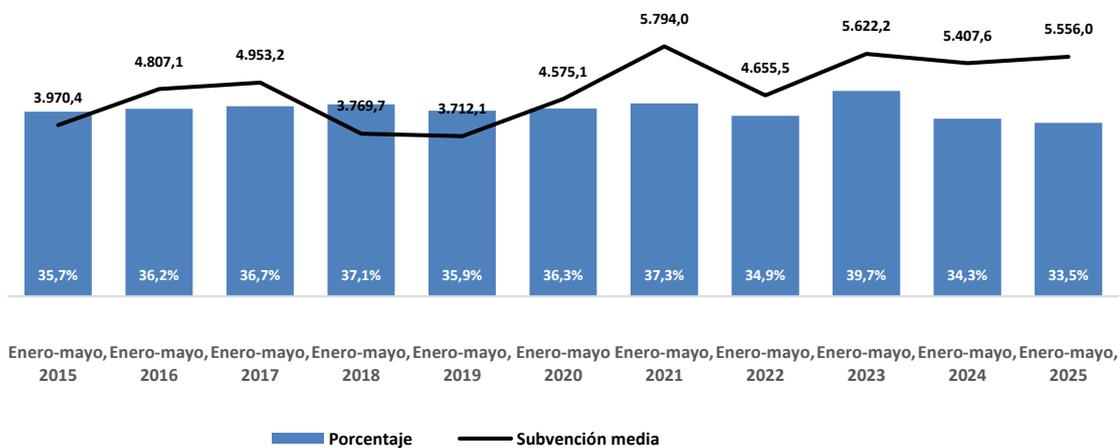
Gráfico 76: Subvenciones concedidas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

De enero a mayo de 2025. La subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra se sitúa en torno a los 5.556 euros, superando al dato de 2024 y situándose por debajo del registro de 2023 (5.622 euros) y del máximo de 2021 (5.794 euros).

Gráfico 77: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto subvencionable. Datos de los primeros cinco meses de cada año



Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

9. CONCLUSIONES Y TENDENCIAS

CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

La actividad económica en Navarra recupera tasas previas a la pandemia. El crecimiento en el sector de la Construcción supera el 2%.

Un total de 680.475 personas residen en Navarra en 2024. lo que supone un incremento de medio punto porcentual respecto a 2023 (3.604 personas más). Desde 2002, salvo el estancamiento observado en el trienio 2013-2015, el incremento poblacional ha sido continuo. De este modo, en 2024 se contabilizan 95.741 personas más que en 2022 (un 16% más).

El número de hogares asciende a 266,8 mil en 2024, un punto porcentual superior al número de hogares que se registraban en 2023. Desde 2013 el número de hogares ha ido en aumento, contabilizándose 17 mil hogares más (lo que supone un crecimiento relativo del 6,6%).

El peso relativo de los hogares con menos personas es cada vez menor. En 2024 el 56,5% de los hogares está formado por una persona (28,7%) o por dos personas (27,8%). Esta variable es especialmente relevante a la hora de entender que se requiere, como promedio, un mayor número de viviendas por habitante.

En 2024, la economía navarra creció un 2,7%. Son 8 décimas más que hace un año y se coloca en valores que se registraban entre 2015-2019, el período de recuperación tras la recesión de 2008. El crecimiento del sector de la construcción se sitúa en un 2,3% en 2024, creciendo casi un punto y medio superior al de 2023 (0,9%). El número de personas ocupadas en el sector de la construcción es de 16,9 mil personas, apenas 400 personas más que en 2023, lo que supone que el peso relativo del empleo del sector se sitúa en el 5,3% sobre la población ocupada.

Tras las fuertes subidas de los últimos años. Se aprecia una cierta ralentización del IPC lo que supone un factor positivo para la estabilidad de la economía de cara a 2025. En diciembre de 2023 esta tasa caía hasta el 2,9% y en el último mes del año de 2024 baja dos décimas hasta el 2,7% (igualando el registro de diciembre de 2012).

EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS E IMPORTANCIA DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

Crecen las viviendas iniciadas por el empuje de la vivienda libre. Caen las viviendas terminadas y la vivienda protegida.

En el año 2024 se han iniciado en Navarra un total de 2.681 viviendas de las que 2.235 son viviendas libres y 446 son viviendas protegidas. Este volumen de **viviendas iniciadas** supone un aumento de 323 viviendas (el 13,7% en términos relativos) respecto al número de viviendas que se iniciaron en 2023 (2.358 viviendas).

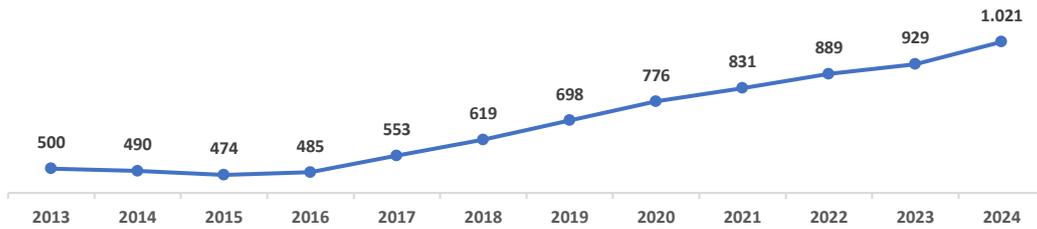
La edificación de vivienda protegida, tras el espectacular crecimiento de 2023 (377%), experimenta en 2024 una caída relativa de casi 40 puntos porcentuales (-38,7%) al pasar de las 728 viviendas en 2023 a las 446 viviendas iniciadas en 2024. En todo caso, según la estadística del Ministerio de Fomento sobre edificación de vivienda protegida, la Comunidad Foral de Navarra es, en términos relativos, la tercera Comunidad Autónoma que más vivienda protegida promueve en 2024: 0,66 viviendas por cada mil habitantes. Sólo es superada por la Comunidad de Madrid (1,80 viviendas por mil habitantes) y la C.A. de Euskadi (0,90 viviendas por mil habitantes).

En el año 2024, el número de **viviendas terminadas** en Navarra es de 1.887 viviendas, lo que supone que se termina un de cada tres viviendas menos (-33,1%) que en 2023 (2.821 viviendas terminadas). Esta caída interanual se reproduce, en valores relativos similares, en los dos tipos de vivienda: el número de viviendas libres que se terminan en Navarra en 2024 son 765 menos (-32,2%) que en 2022 y el de las viviendas protegidas es de 169 viviendas menos (-37,9%).

El número de **viviendas protegidas** en la Comunidad Foral de Navarra, a 1 de enero de 2025, asciende a 58.656 viviendas. Es el 22,6% del total de viviendas principales que se contabilizan en Navarra en 2022 (259.505 viviendas). De este parque total de viviendas protegidas, el 44,8% (26.269 viviendas) disponen de un precio de venta limitado y más de la mitad son viviendas protegidas con precio de venta libre (24,8%) o VPO compra, 30 años de régimen (23,6%). Además, casi una de cada diez viviendas se ofrece en alquiler protegido (9,7%: 5.669 viviendas).

Una de las constataciones más positivas como en anteriores ediciones vuelve a asociarse a la evolución favorable de **Bolsa de Alquiler**. En 2024 sigue en aumento el número de viviendas que constituyen esta bolsa, llegando a las 1.021 viviendas. Son 92 viviendas más (9,9%, en términos relativos) que en 2023 y es más del doble del número de viviendas disponibles en 2015 (474 viviendas) año en el que comienza esta tendencia alcista.

Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra. 2013-2024



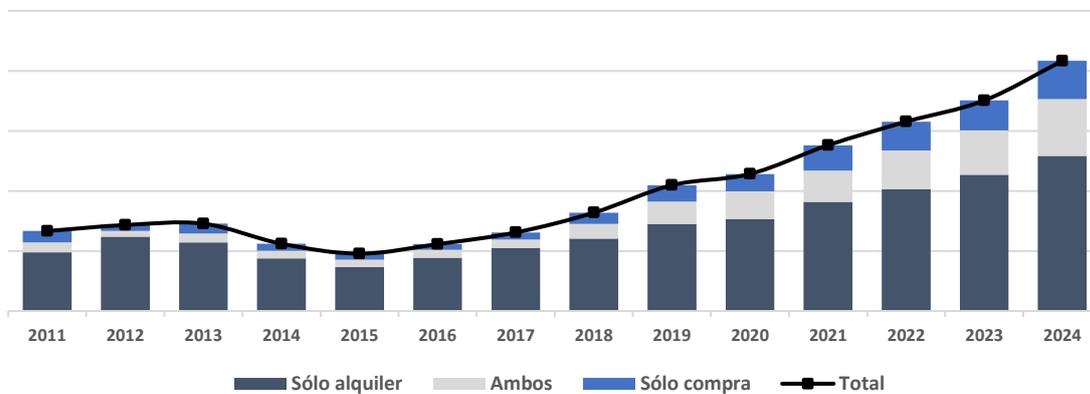
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

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

Continúa el crecimiento de la demanda de vivienda protegida: el incremento interanual en 2024 es del 19%.

La demanda de vivienda protegida continúa creciendo de forma intensa tal y como se viene apreciando en los últimos años. En 2024 se han registrado un total de 20.829 solicitudes en el Censo de Solicitantes de vivienda protegida en Navarra. Son 3.299 solicitudes más que las registradas justo un año antes (17.530 solicitudes en 2023); lo que se traduce en una tasa de crecimiento interanual del 18,8%. Por tanto, la presión de la demanda crece de forma intensa y constante, habiéndose duplicado el número de solicitudes en apenas 5 años (desde 2019).

Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2024



La demanda de vivienda protegida en alquiler continúa siendo la predominante y supone el 62,0% del total de demanda de vivienda protegida en Navarra (12.918 solicitudes en 2024), incrementándose un 14% en el último año. Sin embargo, la opción de demanda que más se incrementa es la de **vivienda en compra** (+ 29%). Aunque es la menos solicitada ya que las 3.192 solicitudes que optan por ella representan el 15,3% del total. La opción de demanda *indistinta* (alquiler o compra) crece un 27,0%: prácticamente 1.000 solicitudes más.

Se mantiene la importancia de las solicitudes suscritas por **personas solas** como demandantes de vivienda protegida en Navarra. Así, en el caso de las solicitudes de compra de vivienda, el 64,8% de las registradas en el Censo de solicitudes de Navarra se corresponde con esta tipología familiar, lo que supone un nivel semejante al observado en los últimos años. En el caso de la vivienda protegida en alquiler, el porcentaje de personas solas es algo menor, aunque mayoritario: 45,5%.

Con el fin de comprender la tipología de la demanda de vivienda protegida, resulta relevante advertir, que tanto las familias monoparentales como las unidades familiares con descendencia parecen decantarse hacia la vivienda protegida en alquiler.

- La importancia relativa de las mujeres dentro de la demanda de vivienda protegida (54,0%) supera a la de los hombres (46,0%). En todo caso, lo más relevante de la demanda en compra es que las personas de 35 años o menos suponen el 58,3% del total de las solicitudes (5.718 personas).
- El número de personas inscritas en las solicitudes de vivienda protegida en régimen de alquiler asciende a 23.184 personas en 2024. A diferencia de lo observado en el caso de la demanda en compra, el 62,4% de las personas que demandan vivienda protegida en alquiler (14.475 personas) tienen 36 o más años. También es de destacar la presencia relativa de la mujer: el 59,4% de las personas demandantes de alquiler de vivienda protegida.

En el año 2024 se han firmado en Navarra 505 visados (ventas) de compraventa de vivienda protegida nueva. Son 314 visados más (164,4% de incremento en términos relativos) que hace un año y se acerca a las cifras que se recogían hace seis años (537 visados en 2018). Este crecimiento se reproduce en dos de las tres modalidades de vivienda protegida.

La mayoría de las personas y familias que han accedido a una vivienda protegida han podido beneficiarse de la subvención concedida por el Gobierno de Navarra para la compra, tanto en el caso de las VPO como en el de las VPT. El importe medio de las subvenciones para la compra de vivienda de protección oficial alcanza los 23.123 euros. En el caso de la vivienda de precio tasado, la subvención media se sitúa en 8.928€ de subvención media

Asimismo, se han autorizado 323 ventas de viviendas protegidas usadas en Navarra. Esto supone una cierta estabilidad respecto a las viviendas autorizadas para su venta un año antes (321 viviendas protegidas usadas) y frena la tendencia a la baja que se observaba en 2022, tras el importante incremento de 2021, cuando se autorizaban 400 viviendas protegidas usadas para su venta (el valor más alto de los últimos cinco años).

LA ACTIVIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO

Nueva caída de las transacciones de vivienda a pesar del incremento observado entre las viviendas de senda mano. El precio de las viviendas en el mercado libre sigue creciendo.

En el año 2024 se han contabilizado 7.445 compraventas de viviendas en la Comunidad Foral de Navarra. Esta cifra supone una caída de un punto y medio porcentual (-1,5%: 112 viviendas menos) respecto a las 7.557 transacciones que se contabilizaban en 2023. Se mantiene, por tanto, la trayectoria decreciente que se inició en 2023.

El incremento de la venta de vivienda libre de segunda mano no consigue paliar las caídas que se registran entre las transacciones de vivienda libre nueva y las de vivienda protegida en los últimos doce meses:

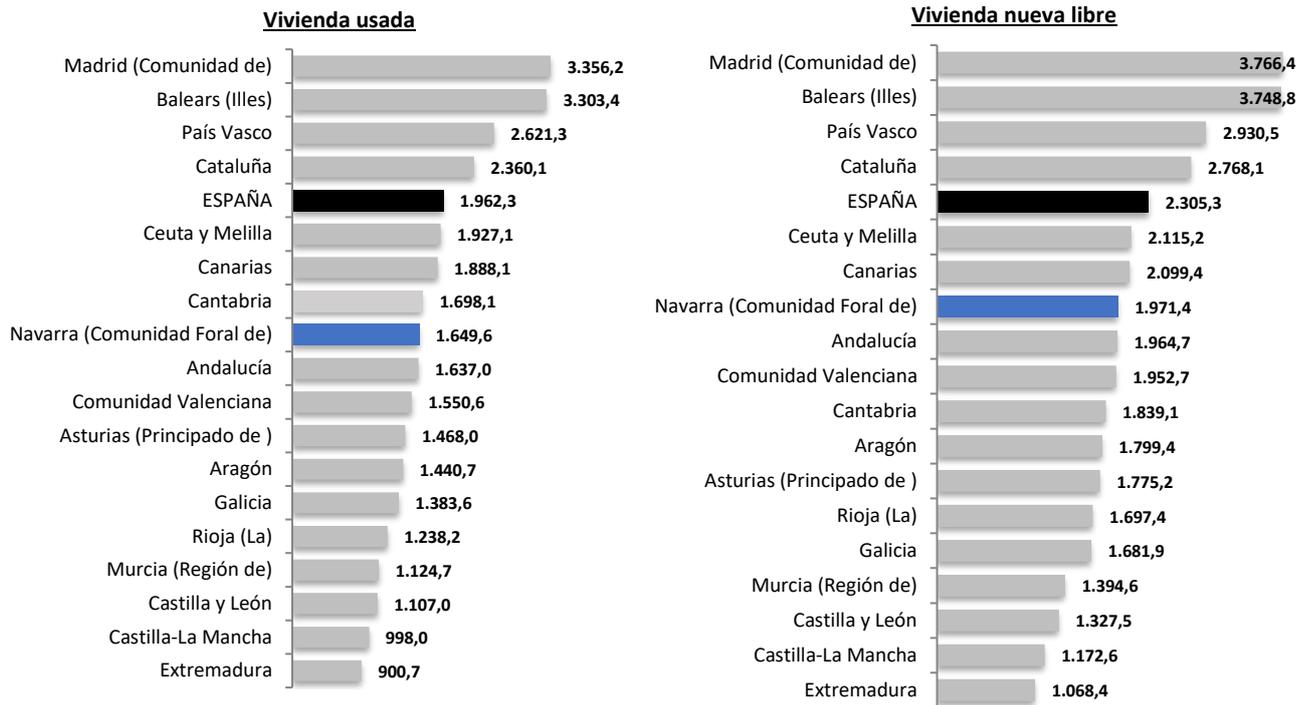
- La venta de **vivienda libre de segunda mano** crece más de trece puntos porcentuales (708 viviendas más: 13,2%) entre 2023 (5.365 viviendas) y 2024 (6.073 viviendas). Por tanto, el predominio de las ventas de vivienda usada en 2024 crece y alcanza el 81,6% en 2024.
- Las 1.144 transacciones de **vivienda libre nueva** registradas en 2024 suponen una caída de 682 transacciones (-37,3%) respecto al as de 2023 (1.826 viviendas).
- Se transmiten 228 viviendas protegidas, 138 viviendas menos que en 2023 (-37,7%).

Según la *Estadística de Transacciones Inmobiliarias* del Ministerio de Fomento, en el año 2024, el precio de la vivienda crece en 2024:

- El precio de la vivienda nueva en Navarra (1.971,49 €/m²) crece un 4,6% respecto a 2023 (1.883,9 €/m²), el valor más alto desde 2010 en términos nominales.
- El precio por metro cuadrado de la vivienda usada se incrementa en un 4,1% (1.649,6 €/m²: 65 euros más) que en 2023, llegando a situarse, también, como el valor más alto de toda la serie.

En todo caso, el precio medio de la vivienda en Navarra se sitúa por debajo de la media estatal en ambas tipologías de vivienda. En el caso de la vivienda usada se situaría en octava posición entre las CC.AA., casi 313 €/m² por debajo de la media de España. Y en el caso de la vivienda nueva (334 €/m² por debajo de la media de España), se situaría en séptima posición en el ranking de CC.AA.

Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda usada y vivienda nueva libre en las CCAA. Datos del cuarto trimestre de 2024 (euros)



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

Esta diferencia de precios con la media estatal se traduce en que, para una vivienda de 80 m², una familia navarra tiene que abonar de media en torno a 25.000 euros menos que una familia española, en el caso de acceder a una vivienda usada. En el caso de querer comprar una vivienda nueva, esa familia navarra pagaría 26.700 euros menos que la española.

EL MERCADO DE ALQUILER EN NAVARRA: PRINCIPALES INDICADORES

En Navarra, el porcentaje de hogares en alquiler y el precio de las viviendas en este régimen se sitúa por debajo de la media estatal.

Según los datos de la *Encuesta de Condiciones de Vida* del INE, en el año 2024 en Navarra, el número de hogares en régimen de alquiler ascendía a 44,8 mil; lo que supone un 16,8% del parque de vivienda de la Comunidad Foral. Esta Encuesta diferencia entre los hogares en alquiler a precio de mercado (casi 37 mil hogares en 2024: 13,8%) y los hogares en alquiler por debajo del precio de mercado (8 mil hogares: 3,0%).

El número de hogares en alquiler continua al alza. De este modo, en 2024 se ha producido un aumento del número de hogares en alquiler en 2024 (3,1 puntos porcentuales más que en 2023) hasta situarse en el 17% del total de las viviendas. En todo caso, hay que subrayar que hay que tomar con prudencia esta información ya que este porcentaje se corresponde con la referida encuesta del INE que, como toda operación estadística, está sujeta a un error muestral.

Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2024



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

Según consta en el portal inmobiliario Idealista, el precio por metro cuadrado del alquiler mensual en Navarra en diciembre de 2024 ascendía a 10,5 €/m². En términos de variación interanual significa un incremento de más de siete puntos porcentuales (7,1%) respecto a los 9,8 €/m² de diciembre de 2023. En la capital navarra, el precio por metro cuadrado de las ofertas de viviendas en alquiler alcanza 11,2 €/m² en diciembre de 2024, lo que representa un incremento del 6,7% respecto al mismo mes de 2023.

Desde 2019, el Gobierno de Navarra, como consecuencia del reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, impulsa dos medidas innovadoras para ayudar al acceso a la vivienda en alquiler y al pago de éste: los programas DAVID y EMANZIPA.

- **DAVID.** El total de prestaciones aprobadas en 2024 de este programa es de 2.588 solicitudes que afectan a 3.870 personas menores que están a cargo de las familias solicitantes. Las 3.870 personas menores beneficiarias de estas ayudas en 2024 suponen un incremento del 13,8% respecto a las del 2023 y son casi ocho veces más que las del primer año. Entre las personas solicitantes destacan las mujeres (65,1%) y la media de edad se sitúa en los 45 años.
- **EMANZIPA.** En 2024 se han registrado 3.219 solicitudes en este programa. Son 135 solicitudes más que en 2023, 193 más que en 2022, 423 más que en 2021, 649 más que en 2020 y 1.253 solicitudes más que en 2019. Estas solicitudes se corresponden con personas jóvenes (29 años de media), donde algo más del 61% de ellas son mujeres. El ingreso anual promedio de las solicitudes se sitúa en torno a los 15.310 euros.

EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO Y LOS NIVELES DE ESFUERZO FINANCIERO Y DE ENDEUDAMIENTO DE LOS HOGARES

En 2024 se constituye el mayor número de hipotecas sobre viviendas de la última década; se reduce ligeramente la cuota media de las hipotecas constituidas y cae el esfuerzo financiero.

Durante el año 2024 se han constituido en Navarra 5.159 hipotecas sobre viviendas: 964 hipotecas más que en 2023 (4.555 hipotecas) lo que, en términos relativos, supone un incremento del 21,2% en los últimos doce meses. De esta forma, en 2024 se constituyen el mayor número de hipotecas sobre viviendas desde 2011 aunque aún queda bastante alejado de las cotas alcanzadas en los años del *boom inmobiliario*.

El valor medio de las hipotecas constituidas se sitúa en 127.819 euros, 6.100 euros menos que en 2023, lo que en términos relativos se traduce en una caída de casi cinco puntos porcentuales (-4,6%) respecto a 2023, debido, probablemente a la reducción del coste de financiación asociada a la caída del Euribor.

De forma coherente, la cuota hipotecaria media en Navarra en 2024 se sitúa en 637 euros mensuales. Son 16 euros menos que hace un año, con lo que cae dos puntos y medio respecto los 653 euros/mes de 2023 (-2,5%). Asimismo, el esfuerzo financiero de los hogares navarros para el pago de las nuevas hipotecas constituidas (medido en términos de lo que supone la cuota hipotecaria sobre el coste salarial) se sitúa en el 26,0% en 2024: 1,6 puntos porcentuales menos que en 2023.

IMPACTO SOCIAL DE LAS ÚLTIMAS CRISIS: PERSPECTIVA JURÍDICA

En 2024, crecen las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos judiciales. Aunque Navarra es la CC.AA. menos castigada por estos últimos.

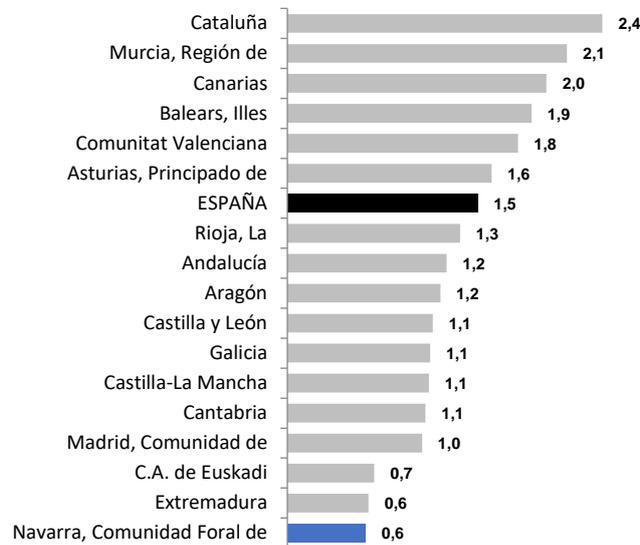
El impacto de la pandemia de la Covid-19 supuso que en 2020 aumentaran las ejecuciones hipotecarias. En 2024 se observa un vuelco en esta tendencia positiva y crece en 16 unidades las ejecuciones hipotecarias en Navarra hasta alcanzar las 139 ejecuciones (+13,0% de incremento relativo).

En 2024 se registran 133 lanzamientos judiciales asociados a la *Ley de Arrendamientos Urbanos* (L.A.U.). Estos lanzamientos principalmente se corresponden con alquileres impagados. Esta cifra supone un aumento de 25 lanzamientos (23,1%) más que 2022 (108 lanzamientos asociados al alquiler).

Los lanzamientos asociados a ejecuciones hipotecarias, por su parte, se han reducido entre 2023 (21 lanzamientos) y 2024 (17 lanzamientos), alcanzando la cifra más baja desde 2013.

En todo caso, Navarra se mantiene como la Comunidad Autónoma con una menor incidencia relativa de los lanzamientos del conjunto del Estado.

Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2024. Ranking por CCAA



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

LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

La actividad de rehabilitación subvencionada por el Gobierno Foral alcanza cifras récord en 2024, creciendo un 20% en el último año.

El esfuerzo presupuestario del Gobierno de Navarra para financiar las actividades de rehabilitación sigue creciendo en 2024 y se sitúa en 52,5 millones de euros. Esta magnitud supone incrementar en más de 8,6 millones de euros. La tendencia alcista que se viene observando desde 2014 (cuando se registra la magnitud más reducida de la serie con apenas 8,3 millones de euros), se refleja en que en 2024 se alcanza el valor más alto desde 1995.

Esta inversión pública de 52,5 millones de euros ha generado un presupuesto total inducido de 158,4 millones de euros (superando en 39 millones de euros el del año anterior), lo que supone un importante efecto multiplicador para la economía navarra.

El parque de viviendas rehabilitado alcanza las 10.247 viviendas: el mayor volumen de toda la serie, superando en casi 1.400 viviendas el del año anterior (15,8% de incremento interanual). La subvención media por vivienda en 2024 se sitúa en 5.124 euros, suponiendo un incremento de casi 171 euros por vivienda (3,4%) respecto a 2023.

Por otra parte, en el año 2024 se han realizado en Navarra un total de 9.052 informes de evaluación de edificios (IEE), que suponen un incremento de casi el 12% respecto a los 8.096 informes de 2023. Asimismo se contabilizan casi 56.000 edificios que deberían realizar el informe de evaluación pertinente de acuerdo con lo que plantea la normativa vigente para los edificios de más de 50 años. De ellos, el 13,8% lo han llevado a cabo (7.719 edificios); pero aún quedan más de 48.000 (86,2%) por cumplir con esa legalidad.

AVANCE DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA NUEVA EN NAVARRA 2025

En el primer trimestre del año la tasa de paro se sitúa en el 7,5%. Si bien este dato refleja un incremento de nueve décimas respecto al recogido en el último trimestre de 2024 (6,6%), se trata del tercer valor más bajo de la serie tras el dato anterior y el dato del segundo trimestre de 2024 (7,4%).

En el comienzo del año 2025 se contabilizan en Navarra 16,1 mil personas ocupadas en el sector de la construcción que representan el 5,2% del total de personas ocupadas en la Comunidad Foral. Se trata de 800 personas menos que en cuarto trimestre de 2024 (16,9 mil personas ocupadas en el sector), apenas medio punto porcentual menos que en dicho trimestre.

En cuanto a la edificación, ha aumentado significativamente la construcción de nuevas viviendas en Navarra entre enero y mayo de 2025 en comparación con el mismo periodo de 2024, especialmente en el caso de las viviendas protegidas, cuyo número prácticamente se triplica.

Por otro lado, ha disminuido la finalización de viviendas en el periodo, con caídas tanto entre las viviendas libres como entre las protegidas; circunstancia que se detecta con un menor ritmo mensual de viviendas terminadas en estos primeros cinco meses del año.

La actividad del mercado inmobiliario parece frenarse al comienzo de 2025. Según datos del Servicio de Vivienda navarro, se produce un fuerte retroceso en la compraventa de vivienda protegida nueva con caídas que superan el 75% en las dos tipologías: VPO y VPT. En contraste, se incrementan las subvenciones a la compra de vivienda protegida nueva un 30% al comparar los cinco primeros meses de 2024 y 2025). A su vez, las compraventas de vivienda protegida usada se disparan un 81% alcanzando su punto más alto de la serie histórica de los cinco primeros meses del año.

Según datos provisionales del Ministerio de Fomento, en el primer trimestre de 2025 se han contabilizado 1.796 compraventas de viviendas en Navarra que suponen 190 transacciones menos (-9,6%, en términos relativos) que las transacciones que se registraban a finales de 2024 (1.986 transacciones).

La comparación de estos datos provisionales de 2025 con el último trimestre de 2024 manifiesta importantes incrementos relativos en la actividad de compraventa de la vivienda libre nueva y de la vivienda protegida que no pueden hacer frente a la caída registrada entre las viviendas usadas. Así, aunque la vivienda protegida duplica su actividad de compraventa (pasa de 34 viviendas en el cuarto trimestre de 2024 a 70 viviendas en el primer trimestre de 2025) y la vivienda nueva libre crece un 30,9% (de 285 compraventas pasa 373), la pérdida del 18,8% de compraventas de vivienda libre de segunda mano (314 compraventas menos en el último trimestre) supera ampliamente la evolución positiva de aquellas otras modalidades. En cambio, la comparación interanual (con el primer trimestre de 2024) refleja una situación totalmente contraria a la analizada, con caídas considerables especialmente el caso de las viviendas nuevas libres (-20,3%: 95 compraventas menos).

A pesar de esta ralentización de las compraventas, el precio de la vivienda libre crece en el comienzo de 2025.

- El índice de precio de la **vivienda nueva libre** en Navarra crece en el primer trimestre de 2025 por encima del 5% (5,6%). Se trata de un crecimiento importante habida cuenta de la evolución trimestral a lo largo de 2024 que reflejaba en el último trimestre del año 2024 un decrecimiento de un punto porcentual (-1,0%).
- El índice de precio de la **vivienda libre de segunda mano** en Navarra tiene un crecimiento mucho más moderado (3,2%) en el primer trimestre de 2025, tras superar la caída de dos puntos y medio del final de 2024 (0,3%).

La información sobre la situación de la oferta en el **mercado de alquiler** en Navarra que proporciona el portal inmobiliario Idealista indica que, en mayo de 2025, el precio medio por metro cuadrado de las viviendas en **oferta de alquiler** en Navarra es de 10,4 €/m²; y en el caso de su capital, Pamplona, de 11,1 €/m².

Finalmente, en el primer trimestre de 2025, se han constituido 1.354 hipotecas sobre viviendas. Son 302 hipotecas menos (-18,2%, en términos relativos) que las constituidas de enero a marzo de 2024. En lo que se refiere al **importe medio** de las hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra, en el primer trimestre de 2025 se vuelve a la tendencia alcista de los últimos años (crecimiento continuo desde 2016 truncado en 2024). Los 144.365 euros de media registrados en estos tres primeros meses del año son 16,5 mil euros más (12,9%, en términos relativos) que la media de todo el año 2024 (127.819 €).

La **cuota media** de las hipotecas constituidas en Navarra en el primer trimestre de 2025 (670 €/mes) registra un incremento de 33 euros/mes (5,2%) respecto a la media del año 2024 (637 €/mes), mientras que el **esfuerzo financiero** para hacer frente a estas hipotecas constituidas también crece 1,1 puntos porcentuales en los tres primeros meses del año 2025 (27,1% del salario medio) respecto a la media del año 2024 (26,0% del salario medio).

Desde la perspectiva jurídica, al comparar los primeros trimestres de 2024 y 2025, se estabilizan las **ejecuciones hipotecarias** en Navarra frente al incremento (8%) registrado a nivel estatal. Y, a su vez, se aprecia un descenso significativo en el **total de lanzamientos judiciales** en Navarra con una reducción del 28% en ese mismo periodo de tiempo comparado. Destaca la caída en los lanzamientos derivados de los impagos del alquiler (casi un tercio menos).

Por último, se mantienen cuotas altas en las ayudas para la rehabilitación protegida en Navarra, regresando a datos de dos años atrás tas los máximos de 2024.

10. ANEXO. ÍNDICES DE TABLAS Y GRÁFICOS

10.1.- Índice de Tablas

Tabla 1:	Número de hogares (miles) y porcentaje según tipología en Navarra. Año 2024	5
Tabla 2:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2024	7
Tabla 3:	Evolución del PIB de Navarra por sectores económicos. Precios corrientes (millones de euros). 2013-2024	7
Tabla 4:	Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2024	11
Tabla 5:	Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de variación anual. 2007-2024	12
Tabla 6:	Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2024	13
Tabla 7:	Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de variación anual	14
Tabla 8:	Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología. 1 de enero de 2025	17
Tabla 9:	Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. 1 de enero de 2025	17
Tabla 10:	Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler por comarcas. 1 de enero de 2025	18
Tabla 11:	Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida. 2012-2024	21
Tabla 12:	Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Diciembre de 2024	25
Tabla 13:	Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, diciembre de 2024.	26
Tabla 14:	Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2024	29
Tabla 15:	Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2024	29
Tabla 16:	Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2024	29
Tabla 17:	Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2024	30
Tabla 18:	Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: de diciembre 2020 a diciembre 2024	42
Tabla 19:	Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. 2024	43
Tabla 20:	Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. 2024	44
Tabla 21:	Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. 2024	44
Tabla 22:	Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. 2024	45
Tabla 23:	Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2013-2024	51
Tabla 24:	Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2018-2024	53
Tabla 25:	Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2024	54
Tabla 26:	Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE)	57
Tabla 27:	Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2024	60
Tabla 28:	Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra. 2024	61
Tabla 29:	Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2022 y mayo 2025	71
Tabla 30:	Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2011-2024 y primer trimestre 2025	73
Tabla 31:	Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2016-2024 y primeros trimestres de 2024 y 2025	75
Tabla 32:	Expedientes calificados provisionalmente de rehabilitación protegida en Navarra. Datos de los primeros cinco meses de cada año	76

10.2.- Índice de Gráficos

Gráfico 1:	Población en Navarra. 2002-2024 (a 1 de julio).....	4
Gráfico 2:	Evolución del número de hogares en Navarra (miles de hogares). 2013-2024 (a 1 de enero).....	5
Gráfico 3:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2024.....	6
Gráfico 4:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2024.....	6
Gráfico 5:	Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2024.....	8
Gráfico 6:	Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008-2024.....	9
Gráfico 7:	Tasas de variación del Índice de Precios de Consumo en Navarra. Base 2021. Datos del mes de diciembre de cada año. (% de Variación anual).....	10
Gráfico 8:	Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2024.....	12
Gráfico 9:	Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2024.....	14
Gráfico 10:	Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2024...15	
Gráfico 11:	Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra. 2016-2024.....	15
Gráfico 12:	Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra por tipología. 2016-2024.....	15
Gráfico 13:	Viviendas protegida nueva sin vender en 2024 por localidades de Navarra.....	16
Gráfico 14:	Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra. 2013-2024.....	18
Gráfico 15:	Viviendas protegidas iniciadas en las CCAA / 1.000 hab. 2024.....	19
Gráfico 16:	Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2024.....	20
Gráfico 17:	Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2024.....	22
Gráfico 18:	Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2024.....	22
Gráfico 19:	Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2024.....	23
Gráfico 20:	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 (%). 2011-2024.....	23
Gráfico 21:	Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar. Diciembre de 2024.....	24
Gráfico 22:	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2024.....	26
Gráfico 23:	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra. 2004-2024.....	27
Gráfico 24:	Evolución del importe (€) de la subvención media a la compra de una vivienda protegida. 2004-2024.....	27
Gráfico 25:	Evolución del número de renunciaciones. 2012-2024.....	28
Gráfico 26:	Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada. 2014-2024.....	30
Gráfico 27:	Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2024.....	31
Gráfico 28:	Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2007-2024. Tasas de variación anual.....	32
Gráfico 29:	Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2024. Peso relativo de las diversas tipologías.....	33
Gráfico 30:	Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2020-2024. Tasas de evolución interanual.....	34
Gráfico 31:	Índice de precios de vivienda libre (nueva y usada) en Navarra. 2008-2024.....	35
Gráfico 32:	Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2024. Tasas interanuales y Tasas trimestrales de los trimestres de 2024.....	36
Gráfico 33:	Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2024. Tasas interanuales y Tasas trimestrales de los trimestres de 2024.....	36

Gráfico 34:	Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva en Navarra. 2010-2024 (cuarto trimestre de cada año)	37
Gráfico 35:	Precio por metro cuadrado de la vivienda libre usada en Navarra. 2010-2024 (cuarto trimestre de cada año)	37
Gráfico 36:	Ranking de precios medios por metro cuadrado construido de la vivienda usada y vivienda nueva libre en las CCAA. Datos del cuarto trimestre de 2024 (euros)	38
Gráfico 37:	Ranking de la renta anual media por hogar en las CCAA. Datos de 2024. (euros)	39
Gráfico 38:	Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2019-2024 (% sobre el total de hogares y miles de hogares)	40
Gráfico 39:	Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2024.....	40
Gráfico 40:	Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2024 (%)	41
Gráfico 41:	Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. (diciembre 2024).....	43
Gráfico 42:	Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2006-2024	46
Gráfico 43:	Importe en euros de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2024	47
Gráfico 44:	Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2024.....	48
Gráfico 45:	Evolución del Euríbor (a doce meses). Enero de 2024 a diciembre de 2024	48
Gráfico 46:	Evolución del porcentaje de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2008-2024	49
Gráfico 47:	Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2007-2024	51
Gráfico 48:	Importancia relativa de los lanzamientos practicados según la causa (%). 2019-2024	52
Gráfico 49:	Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2024. Ranking por CCAA.....	52
Gráfico 50:	Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2024. Tasas de variación anual	55
Gráfico 51:	Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2024	56
Gráfico 52:	Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación. 2019-2024	56
Gráfico 53:	Nivel de realización de los IEE obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2024.....	58
Gráfico 54:	IEE realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2024.....	59
Gráfico 55:	Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. 31 de diciembre de 2024 (% V.)	59
Gráfico 56:	IEE realizados en Navarra 2018-2024	59
Gráfico 57:	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra.	62
Gráfico 58:	Tasas de variación del Índice de Precios de Consumo en Navarra y España. Base 2021.	63
Gráfico 59:	Evolución trimestral de la tasa de paro de Navarra por sexo.	63
Gráfico 60:	Evolución trimestral de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra (miles de personas) y peso relativo sobre el total de personas ocupadas.....	64
Gráfico 61:	Viviendas iniciadas y terminadas en Navarra. (Último dato: enero-mayo 2025).	65
Gráfico 62:	Promedio mensual de viviendas terminadas por tipología. (Último dato: enero-mayo 2025).	66
Gráfico 63:	Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida nueva según tipología, en Navarra. (Datos de enero a mayo en todos los años).	66
Gráfico 64:	Evolución del importe de la subvención media a la compra de vivienda protegida nueva en Navarra. (Datos de enero a mayo en todos los años).	67
Gráfico 65:	Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada en Navarra. (Datos de enero a mayo en todos los años).	67
Gráfico 66:	Evolución trimestral de las transacciones Inmobiliarias en Navarra	68

Gráfico 67:	Índice de precios de las viviendas libres nuevas y usadas en Navarra. Últimos trimestres.....	69
Gráfico 68:	Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas nuevas libres en Navarra y España	70
Gráfico 69:	Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España	70
Gráfico 70:	Solicitudes de los programas EMANZIPA (individuales) y DAVID (unidad familiar) de ayuda al acceso al alquiler presentadas en los primeros cinco meses de 2025	72
Gráfico 71:	Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2012-2024 y primer trimestre de 2022, 2023, 2024, y 2025.....	72
Gráfico 72:	Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2011-2024 y primer trimestre 2025	73
Gráfico 73:	Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2011-2024 y primer trimestre de 2025 (%)	74
Gráfico 74:	Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2012-2024. Datos trimestrales para 2024 y 2025	75
Gráfico 75:	Viviendas vinculadas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año	76
Gráfico 76:	Subvenciones concedidas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año	77
Gráfico 77:	Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto subvencionable. Datos de los primeros cinco meses de cada año	77