Plan de Medidas para la Zona de Mercado Tensionado de Navarra

Resumen

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA
Mayo 2025



Gobierno de Navarra
Nafarroako Gobernua
AGENDA 2030

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 4

ÁMBITO DE LA OFERTA 4

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: IMPULSAR NUEVOS MODELOS DE ACCESO A LA VIVIENDA A PRECIO ASEQUIBLE 4

Línea de actuación 1.1.- Promoción de vivienda protegida en alquiler "asequible" 4

Línea de actuación 1.2.- Impulso y apoyo a la puesta en marcha de proyectos de vivienda colaborativa 5

Línea de actuación 1.3.- Vivienda en propiedad, con titularidad del derecho de superficie 6

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: INCREMENTAR LA ACTUAL OFERTA DE VIVIENDA DE ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE 6

Línea de actuación 2.1.- Promoción de vivienda pública en alquiler 6

Línea de actuación 2.2.- Parque público de vivienda a través de la adquisición 7

Línea de actuación 2.3.- Promoción de los sistemas de vivienda privada existente para alquiler a precio asequible 8

OBJETIVO ESPECÍFICO 3: REGULAR EL MERCADO DE OFERTA EN ALQUILER 9

Línea de actuación 3.1.- Establecimiento de medidas jurídicas de regulación del mercado del alquiler 9

OBJETIVO ESPECÍFICO 4: MEJORA DE LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN COMPRA 11

Línea de actuación 4.1.- Mejora de la vivienda protegida en compra en Zona de Mercado Residencial Tensionado 11

Línea de actuación 4.2.- Mejora de la vivienda protegida en compra en zona de mercado no tensionado 12

OBJETIVO ESPECÍFICO 5: REHABILITAR EL PARQUE CONSTRUIDO EN DESUSO PARA AMPLIAR EL PARQUE RESIDENCIAL DESTINADO AL ALQUILER U OTROS MODELOS DE VIVIENDA 12

Línea de actuación 5.1.- Creación o refuerzo de instrumentos para agilizar e impulsar la rehabilitación en edificios residenciales que movilice vivienda a precio asequible 12

Línea de actuación 5.2.- Mejora de la eficiencia del conjunto del sistema que gestiona las ayudas a la rehabilitación 14

ÁMBITO DE LA DEMANDA 15

OBJETIVO ESPECÍFICO 6: MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE 15

Línea de actuación 6.1.- Redefinición, actualización y mejora del sistema de ayudas a las personas inquilinas 15

OBJETIVO ESPECÍFICO 7: FOMENTAR EL ACCESO A LA VIVIENDA EN COMPRA 16

Línea de actuación 7.1.- Mejora de las ayudas a la compra de vivienda nueva a precio regulado 16

Línea de actuación 7.2.- Mejora del sistema de ayudas a la compra de viviendas a precio asequible en municipios en riesgo de despoblación 16

OBJETIVO ESPECÍFICO 8: MEJORAR EL SISTEMA DE GESTIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA 17

Línea de actuación 8.1.- Mejora del sistema de adjudicación de la vivienda protegida 17

ÁMBITO DE RECURSOS TRANSVERSALES PARA LA MEJORA DEL SISTEMA DE LA VIVIENDA EN NAVARRA 18

OBJETIVO ESPECÍFICO 9: MEJORAR EL SISTEMA DE CONOCIMIENTO SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN NAVARRA PARA LA TOMA DE DECISIONES 18

Línea de actuación 9.1.- Generación de conocimiento para la toma de decisiones 18

OBJETIVO ESPECÍFICO 10: GARANTIZAR LA TRANSPARENCIA Y SEGURIDAD JURÍDICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN NAVARRA A TRAVÉS DE LA INFORMACIÓN, COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN 20

Línea de actuación 10.1.- Mejora del servicio de información, asesoramiento y mediación 20

Línea de actuación 10.2.- Comunicación del Plan de Medidas 21

OBJETIVO ESPECÍFICO 11: ADAPTAR Y MEJORAR EL SISTEMA DE INSPECCIÓN Y CONTROL EN MATERIA DE VIVIENDA 22

Línea de actuación 11.1.- Mejora y ampliación de instrumentos para la inspección 22

ÁMBITO DE LA GOBERNANZA 23

OBJETIVO ESPECÍFICO 12: GARANTIZAR LA PARTICIPACIÓN DE LOS AGENTES CLAVE A TRAVÉS DE UN SISTEMA DE GOBERNANZA COMPARTIDO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN DE MEDIDAS 23

Línea de actuación 12.1.- Sistema de gobernanza para el desarrollo del Plan de Medidas (Consejo, Comisión Municipal y sesiones municipales) 23

CONCLUSIÓN 24

INTRODUCCIÓN

El Plan de Medidas para la Zona de Mercado Residencial Tensionado responde a la necesidad detectada por la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Navarra de actuar en la materia con el objetivo de destensionar el propio mercado de la vivienda en la Comunidad Foral.

El presente plan de medidas se ha estructurado en cuatro grandes ámbitos que sirven para dar coherencia y racionalidad al documento. Estos ámbitos son:

- Ámbito de la oferta
- Ámbito de la demanda
- Ámbito de recursos transversales para la mejora del sistema de la vivienda en Navarra
- Ámbito de la gobernanza

Agrupados en cada ámbito se han establecido una serie de objetivos específicos que a su vez incorporan una serie de líneas de actuación que son las líneas de trabajo de la que se despliegan determinadas medidas.

En cuanto al contenido del plan cabe destacar que éste trata de actuar en el conjunto del sistema de la vivienda en Navarra. Es evidente que el objetivo principal, que como se adelantaba al inicio es el de destensionar el mercado, no es algo que sea resoluble en un ámbito temporal como el que tiene el presente plan de medidas. Sin embargo, la vocación de éste sí es abordar el problema en su integridad, tratando de establecer medidas en los diferentes frentes que existen en el complejo sistema de la vivienda. Por ello, se abordan los citados ámbitos de la oferta, la demanda, los recursos transversales y la gobernanza.

ÁMBITO DE LA OFERTA

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: IMPULSAR NUEVOS MODELOS DE ACCESO A LA VIVIENDA A PRECIO ASEQUIBLE

Línea de actuación 1.1.- Promoción de vivienda protegida en alquiler "asequible"

Medida 1: Diseño y puesta en marcha de nuevas fórmulas de alquiler asequible

El plan de vivienda del Gobierno de Navarra contempla la incorporación de este nuevo modelo de alquiler protegido orientado fundamentalmente a los tramos con rentas medias y altas del censo, al tratarse de un segmento de la población cuya demanda de vivienda no se estaba. Estos alquileres pretenden ofrecerse en

términos de asequibilidad para los arrendatarios, de manera que el porcentaje de los ingresos familiares que se dediquen al pago del mismo no exceda del 30%. Para ello, se plantean actuaciones concretas y una serie de modificaciones normativas que permitan desarrollar este nuevo modelo, complementando el modelo existente. Así como ciertos cambios en los porcentajes reservados a cada tramo de renta en función del límite máximo de ingresos familiares ponderados (SARA), las reservas y en el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

Línea de actuación 1.2.- Impulso y apoyo a la puesta en marcha de proyectos de vivienda colaborativa

Medida 2: Redacción de la Ley Foral de vivienda colaborativa

Se está trabajando en la redacción de la Ley Foral sobre viviendas colaborativas que ya se ha iniciado en abril del 2025. En esta Ley se definirá el concepto de vivienda colaborativa y sus características esenciales y se regulará el régimen jurídico de los titulares de los derechos sobre los inmuebles y sobre las prestaciones y servicios que se realicen en los mismos.

Medida 3: Reserva de parcelas para viviendas colaborativas

Se propone, a lo largo de 2026, incluir en los planeamientos de los municipios declarados como Zona de Mercado Residencial Tensionado parcelas dotacionales para alojamientos colaborativos senior. Esta propuesta podría realizarse mediante una modificación de la Ley Foral de Ordenación del Territorio, que está en trámite o mediante un trabajo conjunto con el Departamento de Derechos Sociales para establecer un mapa de necesidades de alojamientos de este tipo en todo Navarra, cuyo cumplimiento deberían justificar los Planes Generales de los Municipios. Se propone realizar un trabajo específico con los ayuntamientos incluidos en la Zona de Mercado Residencial Tensionado para estudiar una posible demanda de parcelas para viviendas colaborativas y la colaboración para su gestión, que se llevará a cabo en 2026.

Medida 4: Establecimiento de subvenciones a las viviendas colaborativas

Con carácter general está previsto que, en 2025, se apruebe una convocatoria de subvenciones orientadas al fomento de este tipo de actuaciones destinadas a fomentar la contratación de servicios de dinamización y acompañamiento de procesos y para la contratación de servicios de asesoría.

Medida 5: Generación de un equipo de dinamización y asesoramiento de los proyectos cooperativos

En 2025 se pone en marcha un equipo técnico de la Dirección General de Vivienda para llevar a cabo un trabajo de dinamización y asesoramiento para facilitar que

puedan acometerse de forma satisfactoria actuaciones bajo este modelo de vivienda colaborativa.

Línea de actuación 1.3.- Vivienda en propiedad, con titularidad del derecho de superficie

Medida 6: Promoción de vivienda en derecho de superficie por parte de Nasuvinsa

La sociedad pública Nasuvinsa prevé desarrollar bajo el modelo de derecho de superficie, en dos fases sucesivas, en torno a las 400 viviendas en el conjunto de Navarra. La denominada Fase II del plan comprende 196 viviendas aproximadamente, con una inversión total de 36,6 millones de euros y la Fase III 200 viviendas aproximadamente, con una inversión de 37,4 millones de euros.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: INCREMENTAR LA ACTUAL OFERTA DE VIVIENDA DE ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE

Línea de actuación 2.1.- Promoción de vivienda pública en alquiler

Medida 7: Elaboración y desarrollo del plan de vivienda pública en alquiler

El impulso de la vivienda de alquiler público es una de las medidas de mayor impacto a largo plazo para facilitar que el mercado de la sea asequible.

Respecto a las 1.142 viviendas en régimen de alquiler, 813 viviendas aproximadamente serán de alquiler asequible (nueva tipología expuesta anteriormente) y 329 viviendas aproximadamente de alquiler (sistema actual de VPO de alquiler).

Para la consecución de esta amplia medida será necesario el desarrollo de un buen número de actuaciones, entre las cuales se encuentran la elaboración de un documento que determinará la denominada "directrices de producto" para el desarrollo de promociones de alquiler de Nasuvinsa que permita optimizar las soluciones en función de los diferentes aspectos que condicionen cada actuación y el impulso de proyectos mediante la fórmula de contrato colaborativo entre Nasuvinsa (promotor) / proyectista / contratista e industriales" dentro de un marco de implementación de procesos industrializados en la construcción.

Medida 8: Creación de una empresa mixta de vivienda

Se prevé durante el año 2025 una licitación dirigida a la constitución de una sociedad de capital mixto participada por la propia entidad, y que amplíe la capacidad actual de inversión y de promoción de las políticas públicas de vivienda protegida en alquiler en el territorio de la Comunidad Foral de Navarra.

Línea de actuación 2.2.- Parque público de vivienda a través de la adquisición

Medida 9: Adquisición de vivienda para la ampliación del parque público.

Se incrementará la partida presupuestaria para la adquisición de viviendas de forma preferente en la Zona de Mercado Residencial Tensionado, y el número de viviendas a adquirir dependerá del valor de las mismas, sus características y ubicación con este incremento presupuestario. El presupuesto con el que se contaba para esta partida en 2024 era de 2 millones de euros, el cual se incrementa hasta los 6,4 millones de euros en 2025.

Medida 10: Conformación de un equipo para la gestión de las adquisiciones a realizar

A partir del 2025 se irán desarrollando los trabajos que desembocarán en la conformación de un equipo técnico dentro de la estructura del Servicio de Vivienda con personal propio y con el apoyo de la empresa pública Nasuvinsa, mediante un encargo, para la realización del *"análisis y gestión de adquisición de viviendas por parte del gobierno de Navarra para su incorporación al parque público de vivienda"*.

Medida 11: Ampliación y flexibilización del ejercicio del derecho de tanteo y retracto

Es necesario establecer los procesos concretos mediante los cuales pueden ejercer el derecho de tanteo y retracto, aquellos entes que la ley prevé, concretamente una sociedad instrumental, organismo público, ente sin ánimo de lucro o un inscrito en el censo de solicitantes de vivienda protegida, quien deberá hacerse cargo del pago del precio de la adquisición, abonando directamente el importe del mismo al vendedor de la vivienda y de los anejos, en su caso. Para ello, se habilitarán los procesos legales necesarios que garanticen los principios de igualdad y libre concurrencia.

Medida 12: Mejora del proceso de adquisición de las viviendas y su posterior gestión

El aumento de la partida presupuestaria y, por consiguiente, del volumen de operaciones de adquisición y gestión de viviendas requiere no sólo de medios técnicos suficientes sino de adaptar, simplificar y protocolizar los procesos de

tramitación y gestión de las viviendas adquiridas, realizando los cambios normativos necesarios para ello: ampliar el plazo máximo de ejercicio del derecho de tanteo y retracto de 40 a 60 días hábiles; realizar un protocolo de adjudicación de las viviendas adscritas al Fondo foral de Vivienda Social y establecer un proceso reglado para poder ejecutar la posibilidad legal, que ya existe, de que las viviendas adquiridas sean adjudicadas en régimen de vivienda protegida de alquiler o alquiler asequible a personas inscritas en el censo de solicitantes de vivienda protegida.

Línea de actuación 2.3.- Promoción de los sistemas de vivienda privada existente para alquiler a precio asequible

Medida 13: Consolidación del Registro de Viviendas Deshabitadas

Para la consolidación de esta herramienta se plantean las siguientes actuaciones específicas como el despliegue de un nuevo sistema informático que permita automatizar la carga de los datos de origen (riqueza territorial, consumos de agua, valores catastrales etc.) y automatizar, en la medida de lo posible, el proceso de identificación de viviendas del territorio navarro y propiciar que las entidades locales de los municipios que cuentan con viviendas declaras deshabitadas exijan el Impuesto de Viviendas Deshabitadas.

Medida 14: Mejora y ampliación del sistema público de intermediación Bolsa de Alquiler

Se plantea una mejora sustancial en los elementos que conforman la herramienta entre los que cabe destacar los siguientes: incremento de los precios a satisfacer por las viviendas captadas; incrementar cuantía de la subvención a propietarios; mejorar y adecuar los requisitos técnicos exigidos en la captación de viviendas; conseguir una simplificación en el procedimiento de ofrecimiento de las viviendas por parte de sus propietarios a la Bolsa de alquiler y una mejora en la claridad del lenguaje en la web y los diferentes formularios utilizados; incrementar las subvenciones por rehabilitación protegida cuando la vivienda a rehabilitar se destine al arrendamiento en la Zona de Mercado Residencial Tensionado, y/o cuando se destine la vivienda a la bolsa de alquiler; firma de convenios de colaboración con los ayuntamientos que van a ser declarados Zona de Mercado Residencialmente Tensionado; realización de reuniones informativas en territorio, en colaboración con los ayuntamientos; desarrollo de campaña publicitaria institucional que fomentará la participación de los propietarios de viviendas vacías en la Bolsa de Alquiler y tratar de mantener una comunicación directa con los propietarios de viviendas vacías, en colaboración con los ayuntamientos, y especialmente en municipios declarados Zona de Mercado Residencial Tensionado.

Medida 15: Creación y/o mejora de incentivos fiscales para promover vivienda libre de alquiler a precio asequible

En 2024 se ha aprobado la Ley Foral 20/2024, de 26 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias aplicable al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de modo que el rendimiento neto positivo de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de viviendas se reduzca:

- En un 90%, cuando el contrato de arrendamiento de la vivienda cedida a la bolsa de alquiler recaiga sobre alguna vivienda situada en una Zona de Mercado Residencial Tensionado. La reducción seguirá siendo del 70%, como hasta ahora, para el caso de viviendas no situadas en una zona tensionada.

- En un 50%, cuando el contrato de arrendamiento tenga por objeto alguna vivienda situada en la Zona de Mercado Tensionado, que se destine a domicilio permanente, y no se arriende por habitaciones.

Para poder beneficiarse de estos incentivos fiscales el contrato de arrendamiento debe estar inscrito en el Registro de contratos de arrendamiento.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3: REGULAR EL MERCADO DE OFERTA EN ALQUILER

Línea de actuación 3.1.- Establecimiento de medidas jurídicas de regulación del mercado del alquiler

Medida 16: Nueva definición del concepto de "gran tenedor"

De conformidad con el artículo 3.k), en relación con los artículos 18 y 19 de la Ley 12/2023 y a los efectos de las previsiones contenidas a dicha norma y en el artículo 17 de la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, queda justificado considerar grandes tenedores de vivienda a:

> a) La persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.
> b) La persona física o jurídica propietaria de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la Zona de Mercado Residencial Tensionado, la cual comprende los veintiún municipios declarados.
>
> No tendrán la consideración de grandes tenedores de vivienda las administraciones públicas, empresas públicas y participadas de las mismas.

Medida 17: Regulación de las rentas en los contratos de arrendamiento en la Zona de Mercado Tensionado

Cuando la vivienda se hubiera arrendado en los últimos cinco años, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior. Para dicho cálculo se tendrá en cuenta el último recibo de alquiler satisfecho por la persona arrendataria en el contrato de arrendamiento anterior. Además, se prevé que sólo se pueda incrementar esta renta en dos supuestos concretos. Por un lado, la renta pactada podrá continuar actualizándose anualmente en los términos fijados en el artículo 18 LAU y la disposición adicional undécima de la Ley 12/2023. Y, por otra parte, se permite aplicar un aumento de la renta, hasta el 10%, en determinados supuestos concretos que tienen el objetivo de fomentar las actuaciones de rehabilitación, accesibilidad y la formalización de contratos de arrendamiento de larga duración, de diez o más años. Además, no se podrán fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión a la persona arrendataria de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Si la persona arrendadora es gran tenedora de vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de referencia de precios de alquiler atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en el que se ubique, ni tampoco podrá exceder la renta vigente en el último contrato de arrendamiento en los términos explicados anteriormente.

El sistema de referencia de precios de alquiler es un indicador que establece una estimación del precio del alquiler de una vivienda en función del lugar donde esté situado y de sus características. Y se puede consultar en la web del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana: https://serpavi.mivau.gob.es/

Medida 18: Prórroga extraordinaria del contrato de alquiler para la Zona de Mercado Residencial Tensionado

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 LAU o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 LAU, previa solicitud de la persona arrendataria, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

OBJETIVO ESPECÍFICO 4: MEJORA DE LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN COMPRA

Línea de actuación 4.1.- Mejora de la vivienda protegida en compra en Zona de Mercado Residencial Tensionado

Medida 19: Terminación de los proyectos de vivienda protegida en compra por parte de Nasuvinsa

En el nuevo plan de vivienda de Nasuvinsa se contemplan promociones en régimen de propiedad con titularidad del derecho de superficie, tal y como se indica en la actuación 1.3 del objetivo 1, que es una fórmula similar a la compra, en cuanto garantiza la tenencia de la vivienda durante toda la vida de su titular, ya que se cede su uso durante 75 años.

Medida 20: Mantenimiento de las ayudas a la compra de vivienda protegida (VPO y VPT)

Se considera que el impulso de la vivienda protegida para la compra, ayuda a la asequibilidad del conjunto del sistema, pues existe una tipología de personas y familias que en caso de poder acceder a la vivienda en compra en condiciones de cierta asequibilidad (en relación a sus ingresos específicos), generan además un destensionamiento de manera indirecta sobre la cuota de vivienda de alquiler a la que tratan de acceder familias que no tiene capacidad de adquirir vivienda de compra. Por ello, existen las ayudas a la compra para las viviendas protegidas, y las ayudas a la vivienda libre usada en municipios de menos de 5.000 habitantes. Su funcionamiento e incentivos se detallan en el objetivo específico 7 "Fomentar el acceso a la vivienda en compra".

Medida 21: Revisión y actualización del sistema de cálculo del módulo ponderado de VPO

El Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias del Gobierno de Navarra se plantea la revisión y actualización del sistema de cálculo del módulo ponderado de la vivienda protegida en la Comunidad Foral, que se viene estableciendo según la Ley Foral de vivienda del 2010, a través de una Orden Foral de la persona responsable de la consejería. En la actualidad el sistema contempla una fórmula específica basada en los costes de las promociones presentadas a calificación (de promotores públicos y privados), lo que en ocasiones implica una dificultad de intervención directa a través de la política de vivienda, en la situación del mercado (bien sean los costes de construcción reales o la componente de accesibilidad de las posibles personas compradoras). Por ello, se está valorando la posibilidad de introducir factores de discriminación del módulo según zonas del territorio.

Línea de actuación 4.2.- Mejora de la vivienda protegida en compra en zona de mercado no tensionado

Medida 22: Estudio de las actuaciones en vivienda por parte de la sociedad pública Nasuvinsa para orientar las promociones de vivienda protegida en la zona de mercado no tensionado hacia regímenes similares a la propiedad

Existe la necesidad de estudiar en detalle las necesidades específicas de vivienda en cada contexto concreto de cara a orientar futuras inversiones públicas en promociones de regímenes de tenencia asimilables a la propiedad, y que permiten fomentar la disposición de la vivienda durante toda la vida de una persona, fomentando que puedan realizar un proyecto de vida estable y permanente. Con este objetivo, más allá del régimen de compra, se pueden desarrollar otras formas de tenencia como son la propiedad en derecho de superficie o las viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso. Además, el fomento de estas formas de tenencia, que ya se han explicado anteriormente, encuentra justificación en el uso eficiente de los recursos públicos, ya que el suelo permanece bajo titularidad pública y la promoción de viviendas acaba revirtiendo a la Administración titular del suelo, y en la utilización de las herramientas más adecuadas en cada caso. Este estudio se enmarca en la estrategia de vivienda rural definida en el objetivo específico 9.

OBJETIVO ESPECÍFICO 5: REHABILITAR EL PARQUE CONSTRUIDO EN DESUSO PARA AMPLIAR EL PARQUE RESIDENCIAL DESTINADO AL ALQUILER U OTROS MODELOS DE VIVIENDA

Línea de actuación 5.1.- Creación o refuerzo de instrumentos para agilizar e impulsar la rehabilitación en edificios residenciales que movilice vivienda a precio asequible

De cara a ir alineando el sistema de la rehabilitación protegida en Navarra con el objetivo de reducir la tensión del mercado de la vivienda se plantea una línea de actuación compuesta por varias medidas orientadas todas ellas a aumentar el parque de vivienda a precios asequibles mediante la mejora de las subvenciones públicas cuando se movilice vivienda actualmente en desuso. A este respecto, se plantean tres medidas específicas que responden a tres realidades distintas según su entorno o el modelo de tenencia por el que se opta.

Medida 23: Adaptación de los programas existentes, para el fomento de la rehabilitación en la Zona de Mercado Residencial Tensionado fuera de la Comarca de Pamplona que movilice vivienda en desuso

Esta medida consiste en reorientar las ayudas existentes (criterios, porcentajes e importes), para facilitar, en mayor medida, la movilización de vivienda en desuso en los entornos más rurales (algunos de ellos en riesgo de despoblación). Algunas de las materias a revisar detectadas son, por ejemplo, la adecuación de determinados requerimientos de habitabilidad, el estudio de la posibilidad de asignar las ayudas a la rehabilitación teniendo en consideración el número de viviendas proyectadas y no las viviendas actuales (si generan un número mayor y se asignan en condiciones de asequibilidad determinada), etc.

Para ello es fundamental la adaptación Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de la Comunidad Foral de Navarra, a las nuevas realidades sociales, económicas y territoriales, modificación normativa ya iniciada en abril de 2025.

Medida 24: Incremento general de las subvenciones en los Proyectos de Intervención Global (zonas vulnerables) y, en Zona de Mercado Residencial Tensionado, aquellas que movilicen nueva vivienda

Este tipo de subvenciones van orientadas a su vez a la mejora de las condiciones de habitabilidad (muy evidente en las rehabilitaciones energéticas) que, en muchos casos, van vinculadas a fenómenos como el de la pobreza energética, que genera un mayor impacto en la asequibilidad del cómputo de gastos de la vivienda para las familias más vulnerables. Igualmente contemplan actuaciones de mejora para la obtención de cédulas de habitabilidad que logren incorporar vivienda en desuso directamente al mercado libre o a través de la intermediación de la Bolsa de Alquiler.

Medida 25: Aumento de las ayudas a la rehabilitación en materia de eficiencia energética

En 2022 se actualizaron las cantidades monetarias a concederse para la mayoría de las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, excepto para el caso de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, habida cuenta que los fondos Next Generation a recibir iban a destinarse a financiar esas actuaciones. Sin embargo, agotados los fondos Next Generation recibidos, parece oportuno abordar una reflexión sobre las cantidades máximas subvencionables en torno a la eficiencia energética en viviendas y edificios, para hacer atractivas dichas intervenciones, habida cuenta que las subvenciones vigentes se han quedado desactualizadas. Se plantea la modificación de actualización de las subvenciones máximas por vivienda, actualmente fijadas en 6.000 o 7.500 euros, para pasar a 12.000 por vivienda.

Medida 26: Creación y puesta en marcha de un programa piloto de "rehabilitación por renta" (cesión temporal de una vivienda deshabitada a cambio de rehabilitarla)

La medida consiste en generar un programa piloto que incorpore ayudas directas o financiación ventajosa, en el que, una propiedad de vivienda en desuso, no interesada en gestionar la rehabilitación de manera directa en su inmueble, opte por cederla temporalmente en condiciones ventajosas a un demandante de vivienda, con la condición de que la persona usuaria o inquilina de la "nueva" vivienda asuma la rehabilitación de la misma. Esta figura denominada "rehabilitación por renta" se encuentra regulada en el artículo 17.5 LAU. La dirección general de vivienda prestará el asesoramiento legal y técnico para presupuestar y analizar técnicamente las obras a realizar y hacer seguimiento de las mismas, así como velar por el correcto cumplimiento del contrato y de las condiciones pactadas en el mismo.

Línea de actuación 5.2.- Mejora de la eficiencia del conjunto del sistema que gestiona las ayudas a la rehabilitación

Medida 27: Elaboración de guías temáticas de rehabilitación para impulsar actuaciones y mejorar las labores técnicas, administrativas y plazo de tramitación de expedientes a través del conocimiento de las personas usuarias

Medida consistente en la mejora de la información al servicio de las personas que acometan actuaciones de rehabilitación y accedan a las subvenciones de rehabilitación protegible disponibles. Para ello, se elaborarán varias guías con temática específica sobre las principales actuaciones de rehabilitación que presentan necesidad y complejidad en la vivienda existente (accesibilidad, eficiencia energética…), las cuales recogerán casos y ejemplos de actuaciones, preguntas frecuentes y trámites a realizar relativos a los expedientes de subvenciones.

Medida 28: Revisión de los criterios de las subvenciones de rehabilitación para arrendamiento

Actualmente se conceden subvenciones a la rehabilitación para viviendas que posteriormente deben arrendarse a precio asequible. Sin embargo, la aplicación de esa medida en ocasiones enmascara actuaciones fraudulentas, Por ello se planteará una reformulación de estas subvenciones vinculadas a la rehabilitación para arrendamiento: aumentando el control y la inspección sobre las viviendas subvencionadas y no permitiendo arrendamientos entre familiares.

Medida 29: Mantenimiento del equipo de acompañamiento para el impulso de la rehabilitación

Esta medida consiste en renovar la apuesta del Gobierno de Navarra en torno al equipo de personas especialistas que componen el equipo Elena quienes se encargan del impulso y acompañamiento a los vecinos y vecinas en los procesos de intervención en materia de rehabilitación energética. En esta ocasión trabajarán alineando los objetivos al del destensionamiento del mercado de la vivienda en Navarra.

ÁMBITO DE LA DEMANDA

OBJETIVO ESPECÍFICO 6: MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE

Línea de actuación 6.1.- Redefinición, actualización y mejora del sistema de ayudas a las personas inquilinas

Medida 30: Redefinición del público objetivo con acceso a la vivienda asequible de alquiler

Medida consistente en realizar las modificaciones normativas oportunas para incrementar los ingresos mínimos de acceso a la VPO de arrendamiento a 5.000 euros y 19.000 euros para la VPO en régimen de propiedad del derecho de superficie, en régimen de cesión de uso y el arrendamiento asequible.

Medida 31: Revisión, actualización y mejora del programa David de impulso al acceso de colectivos vulnerables a vivienda asequible en alquiler

Medida consistente en la realización de un análisis de la renta máxima de arrendamiento permitida para poder acceder al programa. Al respecto, es latente la tensión entre mantener unos precios "relativamente bajos" para no contribuir a la inflación del conjunto del sistema, pero por otra parte no quedar fuera del mercado al no existir oferta de vivienda en el mercado a los precios máximos subvencionables establecidos.

Medida 32: Revisión, actualización y mejora del programa Emanzipa de impulso al acceso de jóvenes a la vivienda asequible de alquiler

Medida consistente en dos actuaciones concretas para mejorar el programa EmanZipa. Por un lado, incrementar de manera gradual de la edad máxima para poder acceder a EmanZipa hasta los 35 años. Por otro lado, realizar un estudio para analizar la necesidad de modificación de los ingresos máximos de las personas

solicitantes, así como de la renta máxima de arrendamiento permitida para poder acceder al programa. Ambas variables constituyen la ubicación del foco de EmanZipa y se considera relevante adecuar dicho foco a las circunstancias socioeconómicas del momento.

OBJETIVO ESPECÍFICO 7: FOMENTAR EL ACCESO A LA VIVIENDA EN COMPRA

Línea de actuación 7.1.- Mejora de las ayudas a la compra de vivienda nueva a precio regulado

Medida 33: Determinación del público objetivo de acceso a la vivienda protegida de compra

Medida consistente en la realización de una modificación legislativa para incrementar el importe de los ingresos mínimos para el acceso tanto a VPO como a VPT: a 18.000 o 19.000 euros en el acceso a vivienda de protección oficial y a un rango entre 20.000 y 24.000 euros en el acceso a vivienda de precio tasado.

Medida 34: Revisión del plazo de devolución de subvenciones

Medida consistente en plantear el aumento del plazo para proceder a la devolución de subvenciones de los 5 años vigentes hasta los 10 años cuando se deja de cumplir la obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente del beneficiario. No obstante, esta medida no será de aplicación cuando se ceda el uso de las viviendas desocupadas a la Bolsa de Alquiler.

Medida 35: Fomentar la tramitación de avales del ICO a la compra

Los avales ICO tienen el objetivo de facilitar la compra de la primera vivienda a jóvenes de hasta 35 años y a familias sin límite de edad con menores a su cargo, que, siendo solventes, no han podido ahorrar lo necesario para la adquisición de una vivienda. Esta medida persigue facilitar el acceso a una hipoteca. Además, se aliviará el mercado del alquiler en zonas tensionadas, con ciudades donde ya es más caro el alquiler que comprar. Atenderá, también, la realidad en núcleos rurales contribuyendo así a la fijación de población. Con el objetivo de fomentar su tramitación se informará de los requisitos y condiciones a cumplir para pedir el aval, así como cuáles son las entidades de crédito adheridas a la línea de avales. Igualmente se resolverán las dudas que puedan plantearse.

Línea de actuación 7.2.- Mejora del sistema de ayudas a la compra de viviendas a precio asequible en municipios en riesgo de despoblación

Medida 36: Revisión de las condiciones de la subvención a la compra en municipios en riesgo de despoblación

Aplicación por extensión de las medidas aprobadas para las subvenciones concedidas para la adquisición de viviendas protegidas nuevas, es decir, incremento del importe de ingresos mínimos para poder acceder equiparándolos a los que se establezcan para el acceso a vivienda de protección oficial en compra, y extensión de 5 a 10 años del plazo para devolución de ayudas en caso de transmisión de la vivienda, tal y como se ha expuesto en la línea de actuación 7.1.

Medida 37: Establecimiento de limitaciones en algunas transmisiones e intensificación del control sobre las subvenciones concedidas

Propuesta de modificación legislativa para no subvencionar las transmisiones de vivienda realizadas entre familiares. Se intensificarán los controles para evitar que las viviendas incumplan su finalidad principal de destinarse a domicilio habitual y permanente, con su inclusión en el futuro plan de inspección a efectos del control de los consumos habidos en la vivienda.

Medida 38: Proceso de simplificación y difusión de las subvenciones

Es necesario incrementar la información, los modelos existentes y las facilidades para poder solicitar correctamente esta subvención. Para ello, se va a realizar una tarea de difusión y comunicación a través de la información disponible en la página web propia, a través de los ayuntamientos, mediante la colaboración de agentes inmobiliarios y en los ciclos de conferencias que se van a realizar en el territorio respecto a los distintos servicios y programas, y específicamente en la zona declarada, tal y como se recoge en el objetivo 10.

OBJETIVO ESPECÍFICO 8: MEJORAR EL SISTEMA DE GESTIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

Línea de actuación 8.1.- Mejora del sistema de adjudicación de la vivienda protegida

Medida 39: Revisión de mecanismos de información

Medida consistente en la revisión de la información proporcionada en la página web vivienda.navarra.es de cada promoción de vivienda que sale a adjudicación a través del censo de solicitantes de vivienda protegida, y en particular, la información relativa a precios, formas de pago, esfuerzo financiero para acceder a la vivienda o simulaciones de préstamo.

Medida 40: Revisión del sistema de adjudicación

La medida consiste en la revisión del sistema de adjudicación de la vivienda protegida a través de las modificaciones normativas que sean necesarias. Cuestiones tales como fomentar la inscripción solo telemática, añadir exclusión del censo por renuncia a una vivienda adjudicada, incrementar la antigüedad de empadronamiento requerido para optar a vivienda protegida u otros cambios para adaptar el vigente sistema de adjudicación.

ÁMBITO DE RECURSOS TRANSVERSALES PARA LA MEJORA DEL SISTEMA DE LA VIVIENDA EN NAVARRA

OBJETIVO ESPECÍFICO 9: MEJORAR EL SISTEMA DE CONOCIMIENTO SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN NAVARRA PARA LA TOMA DE DECISIONES

Línea de actuación 9.1.- Generación de conocimiento para la toma de decisiones

Medida 41: Diseño y puesta en marcha del Observatorio de la Vivienda en Navarra

El diseño y puesta en marcha del Observatorio de la Vivienda en Navarra es la medida más importante en el objetivo de mejorar la información y generar conocimiento que permita una toma de decisiones más eficiente. Este observatorio se creará de forma progresiva y debe ser una herramienta transversal clave para la generación de conocimiento y transparencia. La misión del Observatorio de Vivienda será ordenar, analizar y publicar datos que apoyen el diseño, seguimiento y evaluación de políticas públicas en materia de vivienda.

Medida 42: Redefinición de la Cátedra de Vivienda

Actualmente, el Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias, a través de la sociedad pública Nasuvinsa colabora con la Escuela Técnica Superior de

Arquitectura de la Universidad de Navarra mediante la Cátedra Nasuvinsa Territorio y Vivienda, creada mediante un convenio suscrito en marzo de 2023.

A partir de dicha Cátedra, se quiere redefinir la conformación de la misma, así como sus objetivos y actividades, con la finalidad de que se aborden de forma transversal. En este contexto se considera interesante articular la colaboración con las otras universidades ubicadas en la Comunidad Foral, la Universidad Pública de Navarra y la Universidad Nacional de Educación a Distancia. Así, se pretende la creación de un Comité interuniversitario que tendrá como objetivo crear una plataforma estable en investigación, docencia y transferencia de conocimientos en materia de vivienda, desde un punto de vista multidisciplinar e internacional.

Medida 43: Realización de estudios concretos a realizar por la Dirección General de Vivienda u otros departamentos o entidades

Aunque las principales competencias en materia de vivienda se encuentran en la propia Dirección General, es evidente que esta es una materia que se ve influida por diversos aspectos, muchos de ellos objeto de otros departamentos y direcciones generales de Gobierno de Navarra.

En una política de colaboración es fundamental la aportación que otras instituciones y entidades puedan realizar a la generación de conocimiento en torno a la vivienda. Por ello, se llevarán a cabo diferentes estudios y análisis por la Dirección General, en muchos casos en colaboración con por parte de otras entidades, siempre de manera colaborativa y consensuada por las partes, en lo relativo a sus objetivos y alcance. Estos estudios se van a enfocar en mejorar el diseño de las políticas públicas de vivienda.

Medida 44: Estrategia de vivienda rural

Junto al Plan de medidas que se va a realizar con los ayuntamientos de municipios declarados como zona tensionada se va a diseñar la estrategia de vivienda rural con los municipios que no han sido declarados. De esta forma, podremos obtener una radiografía de las necesidades, políticas y actuaciones a llevar a cabo en toda la Comunidad Foral, diseminado por territorios asimilables a nivel territorial, de necesidades o capacidad para implantar los diferentes tipos de políticas de vivienda de las que dispone Gobierno de Navarra, y que se incluyen en este plan de medidas.

Este estudio se va a realizar de forma coordinada con las entidades y agrupaciones locales y supramunicipales, con la Dirección General de Ordenación del Territorio y la Dirección General de Administración Local y Despoblación, mediante la creación de la Mesa de Vivienda Rural, para definir una estrategia conjunta de actuación que nos permitirá aterrizar en la mejora de las medidas y recursos existentes en materia de vivienda para los diferentes ámbitos territoriales y sus particulares realidades, ajustando aquellos aspectos que sean necesarios para dar salida a dichas medidas y recursos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 10: GARANTIZAR LA TRANSPARENCIA Y SEGURIDAD JURÍDICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN NAVARRA A TRAVÉS DE LA INFORMACIÓN, COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN

Línea de actuación 10.1.- Mejora del servicio de información, asesoramiento y mediación

Medida 45: Implantación del Servicio de Información, Asesoramiento y Mediación, gratuito y accesible a toda la ciudadanía

En 2025 se licitará un nuevo Servicio de Información, Asesoramiento y Mediación, gratuito y accesible a toda la ciudadanía, que tendrá por objeto la información, asesoramiento e intermediación en materia de vivienda y en materia hipotecaria. Uno de los principales objetivos de este servicio será proporcionar información y resolver dudas sobre la aplicación práctica de la Zona de Mercado Residencial Tensionado a los contratos de arrendamiento en vigor o que vayan a suscribirse.

Este servicio tiene por objetivos ofrecer un servicio de información y asesoramiento, que permita resolver las dudas de la ciudadanía de forma fácil y ágil, poner a disposición del ciudadano documentación, modelos y escritos que faciliten las comunicaciones entre las partes del contrato y disponer de un equipo de mediación especializado para poder dar respuesta a las disputas extrajudiciales existentes entre las partes del contrato de arrendamiento o en las negociaciones con las entidades financieras respecto a cuestiones hipotecarias.

Medida 46: Acceso público de los ciudadanos a los datos del Registro de Contratos de Arrendamiento

Se van a establecer los mecanismos necesarios para garantizar el acceso a la información de los potenciales arrendadores y arrendatarios a los datos necesarios para garantizar las normas sobre las limitaciones de precios de las viviendas arrendadas en la Zona de Mercado Residencial Tensionado. Para ello, se van a realizar las modificaciones normativas e informáticas necesarias, que garanticen el acceso a esta información a través del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra.

Medida 47: Revisión del derecho a compensación de rentas a propietarios

El Real Decreto-Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, reconoce el derecho a la compensación de

rentas y gastos por parte de aquellos arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento de arrendatarios vulnerables, cuando en el incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento sea el indicado en el artículo 1 o artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo. Esta suspensión judicial actualmente está prevista hasta 31 de diciembre de 2025. Mientras se mantenga dicha suspensión, vigente desde el año 2020, fruto de la crisis sanitaria del Covid 19, es necesario dotar una partida presupuestaria suficiente que garantice este derecho, siempre y cuando las personas solicitantes cumplan los requisitos legalmente establecidos.

Medida 48: Implantación de una herramienta de inteligencia artificial sobre temas de arrendamiento y Zona de Mercado Residencial Tensionado

Aunque el servicio de información y asesoramiento de vivienda, ya incluye todo lo relativo a la aplicación práctica de la Zona de Mercado Residencial Tensionado y, por lo tanto, se va a garantizar a través de la implantación del servicio telefónico y telemático, parece importante incrementar los servicios dirigidos a ofrecer información al respecto, facilitando lo máximo su acceso al ciudadano.

Por ello, en 2025 se elaborará y abrirá un portal de consultas telemático sobre temas de arrendamiento y, sobre la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado, mediante una herramienta de inteligencia artificial. Este servicio pretende agilizar, a través de medios telemáticos, la solución a demandas de información en torno al arrendamiento y el mercado tensionado, ofreciendo información y asesoramiento de primera mano, de manera que se garantice la información veraz y óptima.

Línea de actuación 10.2.- Comunicación del Plan de Medidas

Medida 49: Elaboración e implementación del plan de comunicación del Plan de Medidas de la Zona de Mercado Tensionado

La elaboración e implementación del plan de comunicación del presente plan tiene como propósito informar a la ciudadanía sobre la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado y sus implicaciones, difundir las medidas específicas que se para generar confianza en la efectividad de las acciones propuestas. Además, pretende compartir y difundir los objetivos a implementar durante el desarrollo de este plan de medidas.

Los principales objetivos, que se quieren lograr con el plan de comunicación son informar sobre los objetivos e implicaciones de la declaración de la Zona de Mercado Tensionado en Navarra y dar a conocer las medidas adoptadas; abordar o atender las preocupaciones de propietarios e inquilinos; fomentar la implementación y

cumplimiento de las medidas generales del plan y dar a conocer las medidas específicas en municipios integrantes de la zona declarada tensionada.

OBJETIVO ESPECÍFICO 11: ADAPTAR Y MEJORAR EL SISTEMA DE INSPECCIÓN Y CONTROL EN MATERIA DE VIVIENDA

Línea de actuación 11.1.- Mejora y ampliación de instrumentos para la inspección

Medida 50: Adecuación del Registro de Contratos de Arrendamiento de Vivienda de Navarra

La medida se articula en torno a la obligatoriedad de inscribir en el registro todos los contratos de alquiler de vivienda de Navarra, así como toda la información y condiciones necesarias para su control. Esta herramienta es fundamental a efectos estadísticos y para la evaluación de la política de vivienda, así como para comprobar que los titulares de las viviendas cumplen con las prerrogativas normativas al respecto, por ejemplo, las limitaciones de precio.

Además, es esencial poder controlar e inspeccionar, que los contratos de arrendamiento de uso diferente de vivienda, por ser de temporada, se adecuan a la normativa vigente. Para ello, se pretende realizar las modificaciones normativas necesarias para exigir, con carácter obligatorio, la inscripción de estos contratos de arrendamiento en el Registro de Contratos de Arrendamiento.

Para todo ello se plantea una actuación específica como es la implantación de una nueva herramienta o aplicación de soporte para el propio Registro de Contratos de Arrendamiento.

Medida 51: Creación y puesta en marcha del Registro de Grandes Tenedoras de Vivienda

Se pretende crear el Registro de Grandes Tenedores de Vivienda en el que se inscribirán las personas físicas y jurídicas que sean consideradas grandes tenedoras de vivienda según la normativa vigente y la definición recogida en la memoria justificativa de la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado.

La inscripción en el registro será obligatoria, siendo objeto de inscripción al menos, el número y la relación de viviendas de las que son titulares, tipología de éstas, así como en caso de que se hallen arrendadas, referencia a los contratos inscritos en el registro de contratos de arrendamiento. Las personas jurídicas deberán, además, inscribir la designación de una entidad gestora de las referidas viviendas con sede física en la Comunidad Foral de Navarra.

Medida 52: Ampliación de los mecanismos de inspección y control existentes

Con la finalidad de establecer nuevos mecanismos de control orientados de especial modo hacia la consecución del gran objetivo del destensionamiento del mercado de la vivienda en Navarra. De este modo se plantean las siguientes actuaciones específicas: establecimiento de un procedimiento de recepción de denuncias ciudadanas; utilización de información de carácter fiscal en el ejercicio de inspección y control en materia de vivienda y estudio de ofertas en el mercado realizadas a través de herramientas del sector privado (portales inmobiliarios).

Medida 53: Movilización de vivienda deshabitada hacia el mercado de alquiler como herramienta de fomento dentro del proceso de inspección y control

Uno de los principales ejes que se va a llevar a cabo con el Plan de Inspección y Control, va a ser la detección de viviendas deshabitadas, no tanto con la finalidad de sancionar a sus propietarios, sino para utilizar las medidas de fomento disponibles para movilizar estas viviendas hacia el mercado del alquiler, destinándose al mercado privado de vivienda libre, o bien, al mercado de alquiler protegido o asequible. De acuerdo con la normativa existente, durante el proceso de inspección y sanción de las viviendas deshabitadas hay que ofrecer a sus propietarios medidas de fomento que permitan facilitar la puesta en el mercado de dichas viviendas. Por ello, es fundamental informar y acompañarles en el proceso para que puedan beneficiarse de estas medidas, como son la Bolsa de Alquiler, las ayudas a la rehabilitación, tramitación de cedula de habitabilidad o la vivienda protegida.

ÁMBITO DE LA GOBERNANZA

OBJETIVO ESPECÍFICO 12: GARANTIZAR LA PARTICIPACIÓN DE LOS AGENTES CLAVE A TRAVÉS DE UN SISTEMA DE GOBERNANZA COMPARTIDO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN DE MEDIDAS

Línea de actuación 12.1.- Sistema de gobernanza para el desarrollo del Plan de Medidas (Consejo, Comisión Municipal y sesiones municipales)

Medida 54: Evolución del Consejo de la Vivienda de Navarra

El Consejo de la Vivienda, órgano colegiado referente en Navarra en torno a la vivienda, debe evolucionar para que el trabajo en la Zona de Mercado Residencial Tensionado sea uno de sus ejes temáticos. Para ello se propone crear un grupo de trabajo específico que realice un seguimiento y evaluación de este plan de medidas.

Para el cumplimiento de este fin, en el seno del Consejo, tanto en las reuniones ordinarias, como en las sesiones del grupo de trabajo se presentarán los informes y resultados del estudio que se realizará sobre la evolución del mercado y los efectos que estas medidas tienen para cumplir la finalidad de la declaración, que reside esencialmente en frenar la escalada de precios y destensionar el mercado de la vivienda.

Medida 55: Establecimiento de la Comisión Municipal de la Zona de Mercado Residencial Tensionado

Los municipios ubicados en la zona declarada como tensionada, convocados por la Dirección General de Vivienda, ya han mantenido una primera reunión de inicio. No obstante, se propone la conformación formal de esta Comisión que estará formada por la Dirección General de Vivienda y representantes políticos y técnicos seleccionados por los ayuntamientos de los municipios declarados Zona de Mercado Residencial Tensionado. La función de esta comisión será la de informar y debatir sobre los aspectos comunes a desarrollar en los municipios.

Medida 56: Establecimiento de un modelo de proceso de participación

El llevar a cabo procesos de participación requiere de una serie de pasos clave y de un conocimiento técnico que debe ser la base de todo, desde el diseño del proceso, el objeto del mismo, hasta la selección de agentes y las metodologías de participación. Para garantizar la claridad y homogeneidad de los procesos, es importante establecer un modelo base para el desarrollo del plan de medidas.

Entre estas medidas, es clave la realización de una encuesta, después del transcurrido el primer año de la declaración, con el fin de analizar el conocimiento entre la ciudadanía de la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado y de las medidas que acompañan a dicha declaración, en la zona declarada.

CONCLUSIÓN

Este Plan de Medidas responde a la necesidad de actuar en la zona declarada tensionada en Navarra con el objetivo de corregir los desequilibrios detectados. Las medidas van enfocadas a contener la escalada de precios, facilitar el acceso a la vivienda en condiciones dignas y asequibles, y promover la corresponsabilidad de todas las administraciones implicadas.

Este documento constituye un plan genérico de la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Navarra. Con la declaración de los 21 municipios como Zona de Mercado Residencial Tensionado, aprobado por Orden Foral de la Consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias en mayo de 2025, se abre el proceso para elaborar planes específicos en colaboración con los ayuntamientos. Se trata de

planes específicos adaptados a la realidad de cada municipio, permitiendo así adaptar y concretar medidas en función de las necesidades y circunstancias de cada entidad local. Como resultado del proceso de colaboración con las entidades locales, se crearán los planes específicos que vendrán a completar este plan general.