
Informe sobre la vivienda en Navarra 2022

Junio 2023/2023ko ekaina

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..... | 23 |
| 3.2.- EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA | 27 |
| 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 | 41 |
| 5. Evolución del mercado hipotecario y los niveles de esfuerzo financiero y de endeudamiento de los hogares | 47 |
| 5.1.- EL MERCADO HIPOTECARIO EN NAVARRA Y EN EL ESTADO..... | 47 |
| 5.2.- EL ESFUERZO FINANCIERO DE LOS HOGARES NAVARROS PARA EL PAGO DE LAS HIPOTECAS | 49 |
| 6. Impacto social de las últimas crisis: una perspectiva jurídica..... | 51 |
| 7. La actividad de Rehabilitación del parque de edificios y viviendas | 56 |
| 7.1.- LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA | 56 |
| 7.2.- LAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN DETECTADAS A TRAVÉS DE LOS INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE) | 59 |
| 8. Avance de la situación del mercado de la vivienda en Navarra 2023. | 64 |
| 9. Conclusiones y tendencias..... | 81 |
| 10. Anexo. Índices de tablas y gráficos | 89 |
| 10.1.- Índice de Tablas..... | 89 |
| 10.2.- Índice de Gráficos..... | 90 |

PRESENTACIÓN

Un año más, y esta es la sexta edición, se elabora este informe anual sobre la situación de la vivienda en 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, fundamentalmente, al año 2022. Como viene siendo habitual, también se ofrece un avance de algunos de ellos que tienen como referencia los primeros meses de 2023, con el objeto de poder disponer de una perspectiva lo más actualizada.

El informe de esta edición permitirá analizar el nivel de recuperación de la normalidad productiva prepandémica, aunque las tensiones inflacionistas que se están produciendo desde la segunda mitad de 2021 junto con el conflicto bélico en Ucrania (desde febrero de 2022 hasta la actualidad) no parece facilitar esa recuperación.

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. En este ámbito, el notable incremento de los tipos de interés en 2022 ha sido uno de los factores más relevantes que han marcado el año 2022. 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 2023 (correspondientes al primer trimestre o, en algunos casos, ampliados hasta mayo) para ofrecer una perspectiva de lo que llevamos de año sobre el mercado de la vivienda en Navarra.

1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

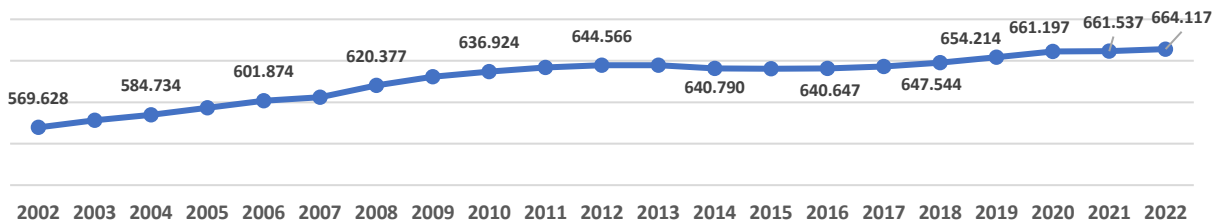
Este primer capítulo del informe recoge algunos de los principales indicadores socioeconómicos de la **Comunidad Foral de Navarra**: población, volumen de actividad, tasa de paro, población ocupada e inflación.

Persiste el suave, aunque constante, crecimiento de la población de Navarra. En 2022 la población de Navarra alcanza las 664 mil personas.

El Instituto de Estadística de Navarra (*Nastat*) cifra en 664.117 las personas que viven en la Comunidad Foral de Navarra en 2022. Esta magnitud, que apenas supone un 0,4% más que hace un año (2.580 personas más), permite

mantener la tendencia creciente de los últimos 20 años.

Gráfico 1: Población en Navarra. 2002-2022



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% (casi 94.500 personas más) la magnitud poblacional de hace dos décadas. Esta tasa de crecimiento de la población se advierte también en el conjunto del Estado en este mismo periodo de 20 años.

El *Instituto Nacional de Estadística* (INE) sitúa el número de hogares en Navarra para el año 2022 en un total de 259.277¹.

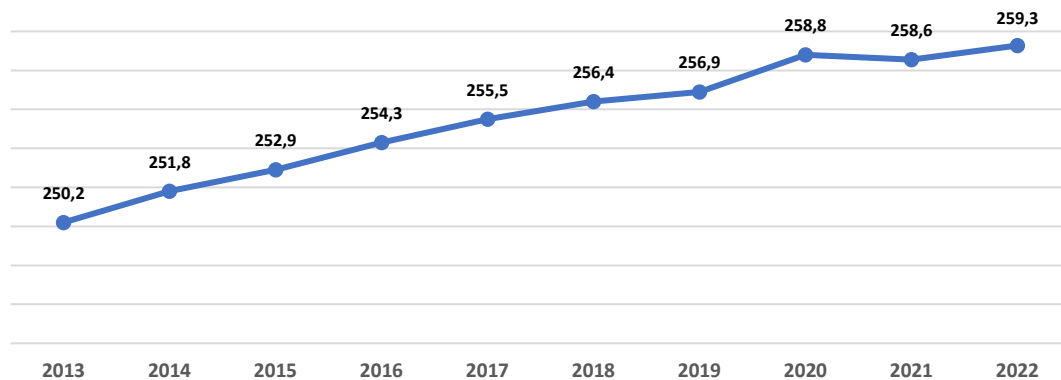
En 2022 contabilizan 259,3 mil hogares. En 6 de cada 10 hogares conviven menos de 3 personas: unipersonales (27%) o conviven dos personas (30%).

Este dato supone un pequeño crecimiento (721 hogares más: 0,3% de incremento) respecto al número de hogares estimados en el año 2021. Se retoma, por tanto, la tendencia creciente que se viene observando desde 2013 y que se había truncado el pasado año.

Así pues, el crecimiento observado en el número de hogares de la Comunidad Foral se sitúa en torno a los 9.100 hogares más (lo que supone un crecimiento relativo del 3,6%) entre el año 2013 y el dato estimado para el actual 2022.

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 *Proyección de Hogares*, también del INE, para aquellos cuadros y gráficos para los que se disponga de los datos requeridos.

Gráfico 2: Evolución del número de hogares en Navarra (miles de hogares). 2013-2022



| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021* | 2022* |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 persona | 25,7% | 26,3% | 26,6% | 26,9% | 26,9% | 26,8% | 26,9% | 27,1% | 27,1% | 27,1% |
| 2 personas | 29,7% | 29,8% | 29,9% | 29,8% | 29,7% | 29,6% | 29,7% | 29,7% | 29,9% | 30,0% |
| 3 personas | 20,1% | 19,9% | 19,7% | 19,6% | 19,6% | 19,5% | 19,4% | 19,2% | 19,2% | 19,0% |
| 4 personas | 18,7% | 18,4% | 18,3% | 18,2% | 18,2% | 18,3% | 18,0% | 17,9% | 17,8% | 17,6% |
| 5 personas | 4,4% | 4,3% | 4,3% | 4,2% | 4,5% | 4,4% | 3,6% | 3,5% | 6,2% | 6,2% |
| 6 personas o más | 1,4% | 1,3% | 1,2% | 1,3% | 1,1% | 1,4% | 2,4% | 2,6% | | |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

(*) A partir de 2021 se utilizan datos de la Proyección de Hogares de INE.

Fuente: Encuesta Continua de Hogares (2013-2020) y Proyección de Hogares (2021-2022). INE.

El 57% de los hogares está formado por una persona (27,1%) o dos personas (30,0%). Los hogares de mayor tamaño (de cuatro o más personas) se mantienen en torno al 24% del total, distribución muy parecida a la de los últimos años.

Para conocer la distribución de los hogares navarros por su composición habrá que recurrir a los datos que proporciona el Instituto de Estadística de Navarra (Nastat) a partir de la *Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas* del INE del año 2021. Según esos datos, el número de hogares unipersonales (71,1 mil) junto con los hogares constituido por parejas sin hijos/as conviviendo en el hogar (52,3 mil) constituían casi la mitad (47,6%) del global de hogares de Navarra.

En cualquier caso, uno de cada tres hogares navarros está formado por una pareja que convive con sus hijos (87,6 mil hogares). Otra tipología destacable es la de los hogares monoparentales con una presencia relativa del 10,5% (27,1 mil hogares).

Tabla 1: Número de hogares (miles) y porcentaje según tipología en Navarra. Año 2021

| | Miles de hogares | Porcentaje |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Total | 259,1 | |
| Hogar unipersonal | 71,1 | 27,4% |
| Hogar monoparental | 27,1 | 10,5% |
| Pareja sin hijo/as que convivan en el hogar | 52,3 | 20,2% |
| Pareja con hijos/as que convivan en el hogar: | 87,6 | 33,8% |
| Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar | 7,9 | 3,1% |
| Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí | 7,9 | 3,1% |
| Dos o más núcleos familiares | 5,0 | 1,9% |

Fuente: Nastat a partir de los datos de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas del INE.

La actividad económica crece con fuerza en 2022 en Navarra, aunque un ritmo 1,6 puntos menor que en 2021. El sector de la Construcción mantiene la tasa de crecimiento del año precedente.

En 2022, la economía navarra creció un 4,3%. Son 1,6 puntos porcentuales menos que el crecimiento que se producía hace doce meses.

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 observaba un crecimiento positivo de casi un 6% que cae hasta el 4,3% en 2022.

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 observaba un crecimiento positivo de casi un 6% que cae hasta el 4,3% en 2022.

Gráfico 3: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2022



Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

Los cuatro sectores que constituyen la economía general presentan crecimientos relativos en su PIB sectorial. El sector *Servicios* es el que más crece (5,2%) pero pierde casi un punto porcentual respecto al crecimiento del año anterior (6,1%). El segundo que más crece en 2022 es el sector de la *Construcción*, que mantiene la misma tasa de crecimiento que hace doce meses (4,3%), igualando la media general.

Tabla 2: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2022

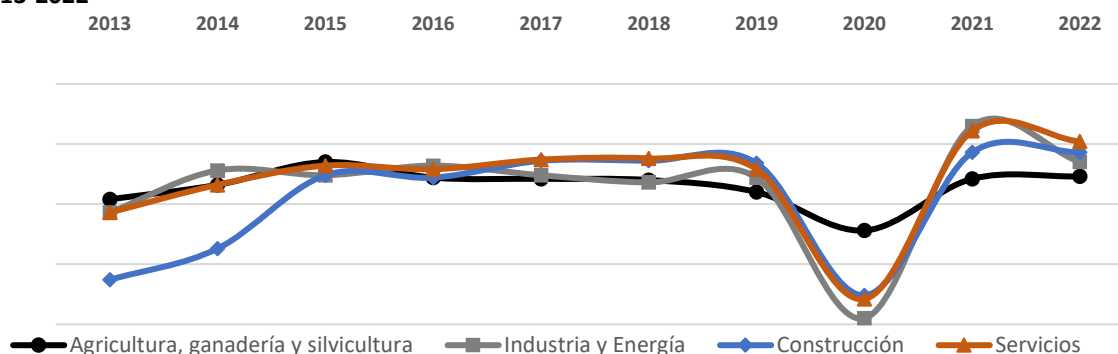
| | Agricultura, ganadería y silvicultura | Industria y Energía | Construcción | Servicios | PIB |
|-------------|---------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------|
| 2013 | 0,4 | -0,7 | -6,3 | -0,7 | -1,2 |
| 2014 | 1,6 | 2,8 | -3,7 | 1,6 | 1,8 |
| 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 |

Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

El sector de la *Industria y Energía* crece un 3,5%, aunque se distancia en tres puntos porcentuales del crecimiento de 2021 (6,5%). También fue el sector que más perdió por la crisis pandémica de 2020 (-9,5%).

El sector primario, por su parte, es el único que crece más que hace un año (2,3% en 2022 frente al 2,1% de 2021). Un año más es el que experimenta en menos crecimiento de los cuatro, pero mantiene una tendencia más estable a lo largo de los años.

Gráfico 4: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2022



Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

En términos corrientes, el PIB navarro recuperaba valores prepandémicos en el año 2021 (22.185 millones de euros) y los supera con creces en 2022 (24.313 millones de euros). El sector de la *Construcción*, por su parte, en 2021 no conseguía igualar el VAB de 2019 pero ya en 2022 también lo supera de forma manifiesta.

Tabla 3: Evolución del PIB de Navarra por sectores económicos. Precios corrientes (millones de euros). 2013-2022

| | 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 |

Fuente: Contabilidad trimestral de Navarra, Nastat.

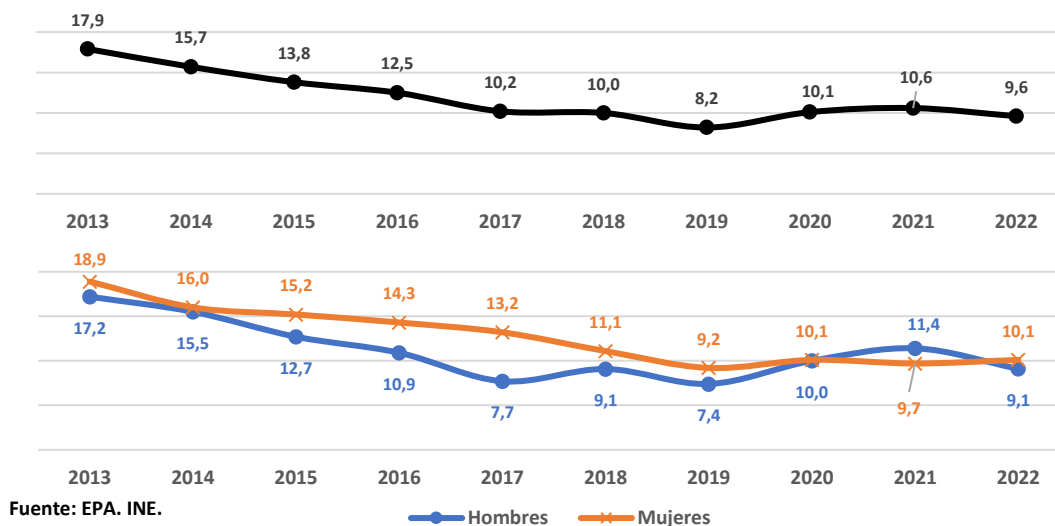
En la Comunidad Foral de Navarra, la tasa de paro en el año 2022 se sitúa en el 9,6%. Esto supone un punto porcentual menos que la que se observaba de media en 2021 (10,6%).

En 2022, la tasa de paro cae un punto respecto al año anterior. Esta tasa es un punto mayor entre las mujeres que entre los hombres.

En términos evolutivos más amplios, tras el incremento de este indicador en los dos últimos años (cuando se superaba el 10%, tras el valor mínimo de 2019: 8,2%), vuelve a situarse por debajo de ese 10% en 2022, con el segundo valor más bajo desde 2013.

Esta tasa es un punto porcentual mayor entre las mujeres (10,1%) que entre los hombres (9,1%); circunstancia habitual desde 2013, salvo en el año 2021 cuando la tasa entre los hombres se situaba 1,7 puntos por encima de la de las mujeres.

Gráfico 5: Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2022



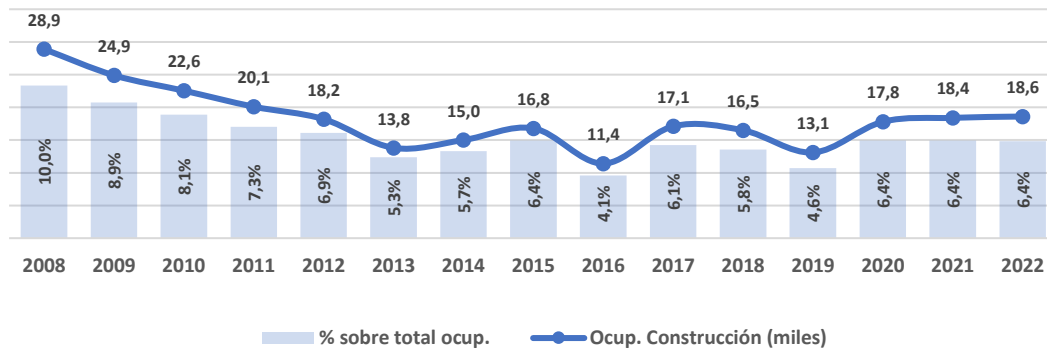
El peso de la población ocupada en el sector de la construcción se mantiene, también en 2022, en torno al 6,4% de las personas ocupadas en Navarra.

A pesar de la caída de la actividad económica general en Navarra, el número de personas ocupadas en el sector de la construcción asciende a 18,6 mil personas en el año 2022. Son apenas 200 personas más que hace un año, pero

permiten mantener el peso relativo del empleo sectorial en el 6,4% del total de personas ocupadas en Navarra.

Tanto en volumen de personas como en la importancia relativa, se están observando datos que no se daban en las últimas dos décadas: en 2012 las 18,2 mil personas ocupadas en el sector suponían el 6,9% de las personas ocupadas en total.

Gráfico 6: Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción en Navarra y peso relativo sobre el total de personas ocupadas 2008-2022



Fuente: EPA. INE.

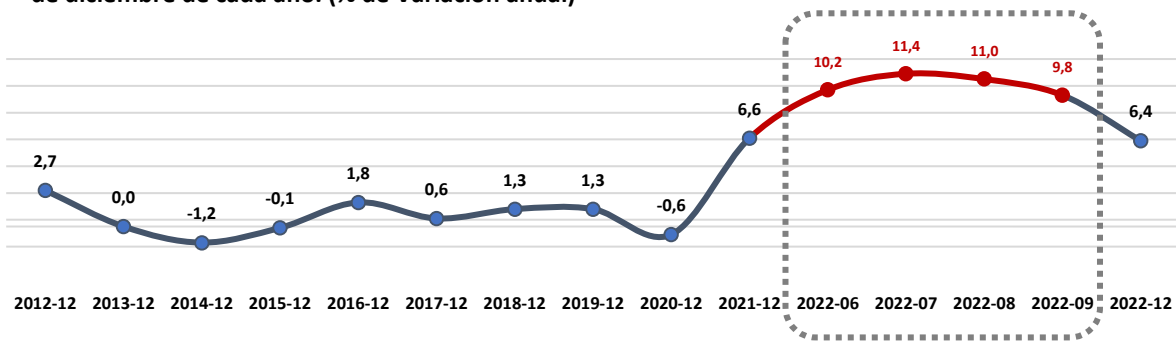
En cualquier caso, aún quedan lejos las cifras que se daban antes de la Gran Recesión de 2008 cuando el sector daba empleo a 28,9 mil personas y suponía el 10% de la población ocupada.

La elevada inflación ha sido uno de los factores más destacados en la economía europea y también en la Navarra. La tasa de variación interanual del IPC en Navarra alcanzaba su máximo valor de los últimos 20 años en los meses de verano de 2022: 10,2% en el mes de junio, 11,4% en julio, 11,0% en agosto y 9,8% en septiembre.

A mitad de año, se alcanzaban en Navarra niveles de inflación sin precedentes: superando el 10%.

Pero a partir de septiembre, los valores del índice han tendido a la baja hasta llegar al 6,4% en diciembre de 2022.

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.

Parece, por tanto, haberse ralentizado el importante crecimiento que este indicador ha venido sufriendo desde la segunda mitad de 2021, aunque las tasas de inflación continúan siendo muy elevadas.

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

Cae el volumen de viviendas iniciadas en Navarra debido a la importante caída en la edificación de vivienda protegida.

En el año 2022 se han iniciado en Navarra un total de 2.594 viviendas, de las que 2.401 son libres y 193 son viviendas protegidas.

Esto significa que el volumen de viviendas iniciadas en Navarra decrece un 10% (283 viviendas menos) respecto al volumen de viviendas iniciadas en el año 2021.

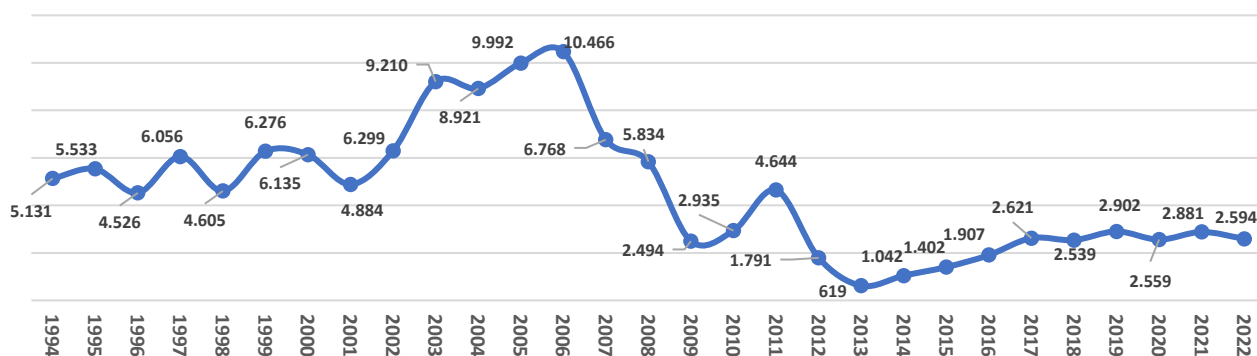
Tabla 4: Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2022

| 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 |

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

Desde el año 2013 (619 viviendas iniciadas) hasta 2017 (2.621 viviendas iniciadas) se ha producido un constante crecimiento en la actividad de edificación de viviendas en Navarra. A partir de ese año, da comienzo un ciclo de alternancia (subidas / bajadas) que fija en 2019 el mayor volumen de viviendas iniciadas (2.902 viviendas) de la década, y lleva a las 2.594 viviendas iniciadas en 2022.

Gráfico 8: Viviendas iniciadas en Navarra. 1994-2022



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

La edificación de vivienda libre se incrementa casi un 3% (pasa de 2.340 viviendas iniciadas en 2021 a 2.401 viviendas iniciadas en 2022) en el último año, por lo que la caída en el ritmo de edificación de vivienda en general viene justificada por la bajada en el volumen de vivienda protegida (-64,3%) al iniciarse en 2022 (193 viviendas), 348 viviendas menos que en 2021 (541 viviendas).

Tabla 5: Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de variación anual. 2007-2022

| | 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% |

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

La caída en la edificación de vivienda protegida se observa en los dos tipos de vivienda, pero sobre todo es la VPO (312 viviendas menos: -70,3%) quien más retrocede.

En el año 2022 el número de viviendas terminadas en Navarra es de 2.053, lo que supone 467 viviendas menos (-18,5%, en términos relativos) respecto a las 2.520 viviendas terminadas en 2021.

En 2022, cae también el número de viviendas terminadas en Navarra, debido tanto a las viviendas libres y como a las protegidas.

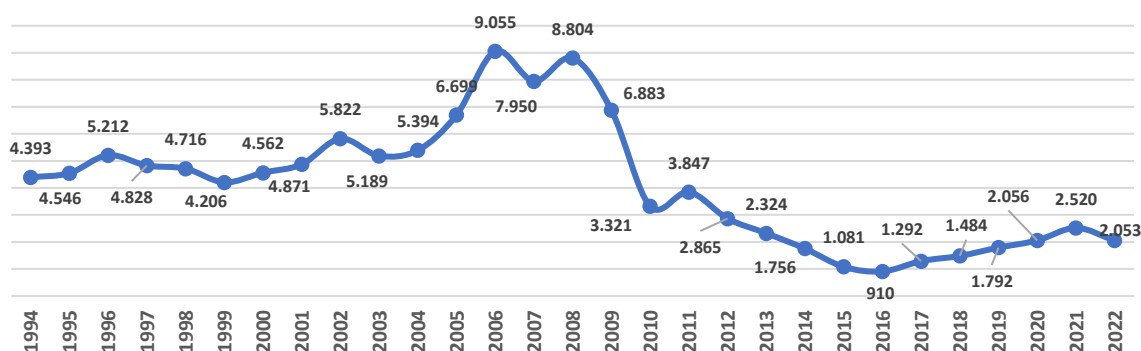
Se rompe, de esta forma, la tendencia creciente que se venía observando desde 2016, cuando con 910 viviendas terminadas registraba el valor más bajo de la serie.

Tabla 6: Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2022

| 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 |

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

Gráfico 9: Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2022



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

Esta caída afecta a ambos tipos de vivienda: el número de viviendas libres que se terminan en Navarra en 2022 son 350 menos (-16,2%) que en 2021; y el de las viviendas protegidas es de 117 viviendas menos (-32,5%).

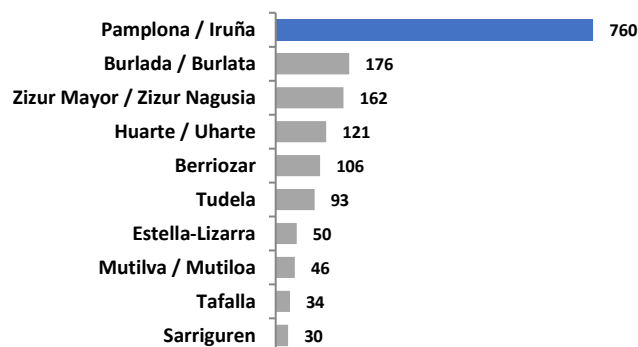
Tabla 7: Viviendas terminadas en Navarra. Tasas de variación anual

| | 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% |

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

Una vez más, por lo que respecta a la localización de las viviendas terminadas en 2022, se advierte que la actividad edificadora (atendiendo a la propia distribución poblacional) se concentra en Pamplona y su área metropolitana. Sólo la capital navarra edifica cerca del 40% del total de viviendas terminadas en la Comunidad Foral. Si se considera este colectivo de localidades con mayor actividad de edificación, ese porcentaje se acerca a la mitad (48,2%).

Gráfico 10: Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2022



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

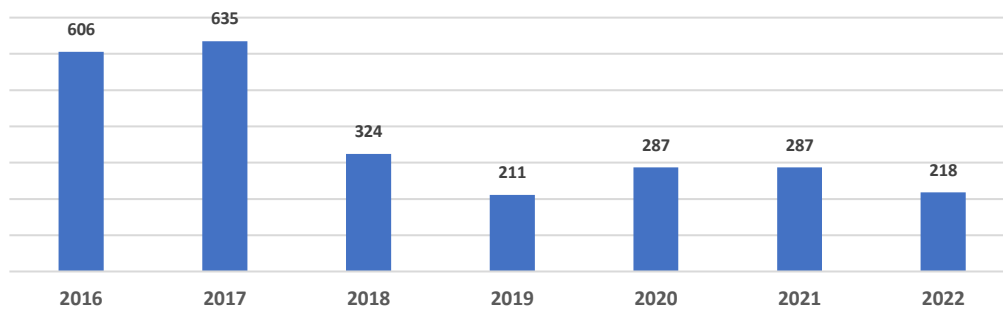
Considerando que en el año 2022 se contabilizan en Navarra 259.505 viviendas principales (datos del Instituto de Estadística de Navarra - Nastat), de las que 82.439 se localizan en Pamplona; se puede afirmar que el porcentaje de viviendas terminadas en Pamplona respecto al total de viviendas terminadas en Navarra (40%) es ocho puntos porcentuales superior que el porcentaje de viviendas principales de Pamplona sobre el conjunto de viviendas de Navarra (31,8%).

2.1.2. EL STOCK DE VIVIENDA PROTEGIDA NUEVA SIN VENDER

En 2022, el número viviendas nuevas protegidas sin vender en Navarra (218) roza valores mínimos.

En 2022 en Navarra, son 218 las viviendas nuevas protegidas que no se habían vendido a 31 de diciembre. Es el segundo registro más bajo tras las 211 viviendas que quedaron en 2019, alejándose de las 324 viviendas que se quedaban en 2018 y quedando a mucha distancia de las más de 600 viviendas que no se vendían hace cinco o seis años.

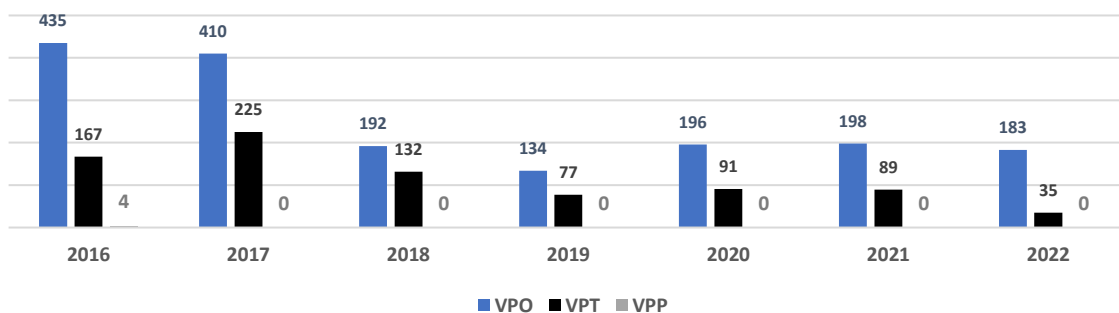
Gráfico 11: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra. 2016-2022



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

Un año más, son las VPO las que de forma mayoritaria (casi el 84% de las viviendas protegidas nuevas sin vender) quedan pendientes de venta al finalizar el año.

Gráfico 12: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra por tipología. 2016-2022

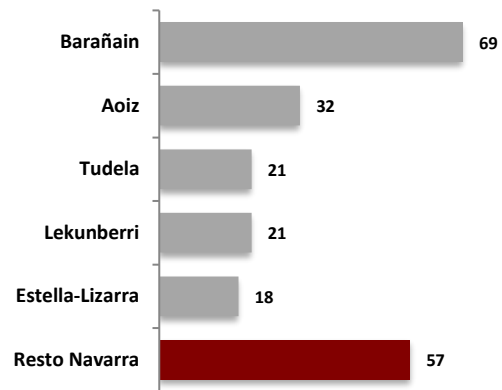


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Entre *Barañain* (69 viviendas pendientes de venta), *Aoiz* (32 viviendas), *Tudela* y *Lekunberri* (ambos con 21 viviendas pendientes) y *Estella-Lizarrá* (18 viviendas), acaparan casi el 74% (161 viviendas) de las 218 viviendas protegidas nuevas sin vender en 2022.

Las 57 viviendas restantes (26%) se concentran en otros 20 municipios navarros.

Gráfico 13: Viviendas protegida nueva sin vender en 2022 por localidades de Navarra



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

2.2. LA VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA

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

El número de viviendas protegidas en la Comunidad Foral de Navarra, a 1 de enero de 2023, asciende a 57.933 viviendas. Es el 22,3% del total de viviendas principales que se contabilizan en Navarra en 2022 (259.505 viviendas).

En 2022, casi 58 mil viviendas constituyen el parque de viviendas protegidas en Navarra. De ellas, el 45,5% tienen un precio de venta limitado.

De este parque total de viviendas protegidas, el 45,5% (26.348 viviendas) disponen de un precio de venta limitado y más de la mitad son viviendas *protegidas con precio de venta libre* (30,8%) o *VPO compra, 30 años de régimen* (23,5%). Además, casi una de cada diez viviendas se ofrecen en *alquiler protegido* (9,1%: 5.296 viviendas).

Entre las viviendas protegidas con precio limitado, algo más de la mitad (51,7%) son *VPO compra, 30 años de régimen*.

Tabla 8: Parque de viviendas protegidas en Navarra según tipología. 1 de Enero de 2023

| | Viviendas totales | | Viviendas con limitaciones precio | |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|
| | c.a. | % | c.a. | % |
| Libres, finaliza el régimen de protección | 11.418 | 19,7% | 0 | 0,0% |
| Protegidas, pero precio venta libre (han pasado más de 20 años) | 17.849 | 30,8% | 0 | 0,0% |
| Protegidas, pero sin precio venta libre (NO han pasado más de 20 años) | 802 | 1,4% | 802 | 3,0% |
| VPO, compra, 30 años de régimen | 13.613 | 23,5% | 13.613 | 51,7% |
| VPT, compra, 30 años de régimen | 6.255 | 10,8% | 6.255 | 23,7% |
| VPT, libres | 2.318 | 4,0% | 0 | 0,0% |
| Alquiler | 5.296 | 9,1% | 5.296 | 20,1% |
| Viviendas Precio pactado | 382 | 0,7% | 382 | 1,4% |
| Total | 57.933 | 100% | 26.348 | 100% |

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

La **Comarca de Pamplona** (con más del 79%) y la **Ribera de Tudela** (con casi el 12%) concentran el 90% del volumen de viviendas protegidas de precio limitado.

Tabla 9: Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. 1 de Enero de 2023

| Comarca | VPO | VPP | VPT | Total viviendas con precio limitado | % |
|-----------------------|---------------|------------|--------------|-------------------------------------|-------------|
| COMARCA DE PAMPLONA | 13.990 | 757 | 6.123 | 20.870 | 79,2% |
| COMARCA DE TAFALLA | 435 | | 23 | 458 | 1,7% |
| RIBERA DE TUDELA | 3.044 | | 24 | 3.068 | 11,6% |
| RIBERA DEL EBRO | 320 | | | 320 | 1,2% |
| TIERRA ESTELLA | 444 | | 40 | 484 | 1,8% |
| VALLES CANTABRICOS | 222 | | 43 | 265 | 1,0% |
| VALLES PIRENAICOS | 116 | | 1 | 117 | 0,4% |
| VALLES PRECANTABRICOS | 400 | | 24 | 424 | 1,6% |
| VALLES PREPIRENAICOS | 333 | | 9 | 342 | 1,3% |
| Total general | 19.304 | 757 | 6.287 | 26.348 | 100% |

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

Las 5.296 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 una quinta parte (20,1%) del conjunto de viviendas protegida con limitaciones de precio.

También destacan, en esta modalidad de oferta de vivienda protegida, la **Comarca de Pamplona** (74,9%) y la **Ribera de Tudela** (19,4%) como las áreas geográficas con mayor peso relativo de vivienda protegida en alquiler en Navarra.

Tabla 10: Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler por comarcas. 1 de Enero de 2023

| Comarca | c.a. | % s/parque total en alquiler |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------------------------|
| COMARCA DE PAMPLONA | 3.969 | 74,9% |
| COMARCA DE TAFALLA | 107 | 2,0% |
| RIBERA DE TUDELA | 1.030 | 19,4% |
| RIBERA DEL EBRO | 26 | 0,5% |
| TIERRA ESTELLA | 22 | 0,4% |
| VALLES CANTABRICOS | 21 | 0,4% |
| VALLES PIRENAICOS | 9 | 0,2% |
| VALLES PRECANTABRICOS | 68 | 1,3% |
| VALLES PREPIRENAICOS | 44 | 0,8% |
| Total viviendas protegidas a precio limitado | 5.296 | 100% |

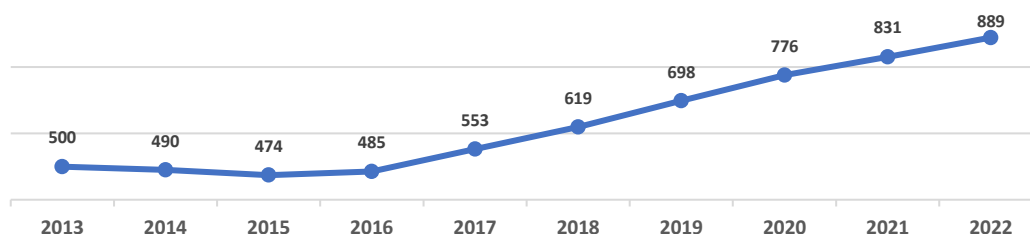
Fuente: Servicio de Vivienda, Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Continúa aumentando la magnitud de la Bolsa de Alquiler en Navarra; en 2022 asciende a 889 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 2022 sigue en aumento el número de viviendas que constituyen esta bolsa, llegando a las 889 viviendas. Son 58 viviendas más que en 2021 (7,0% de crecimiento) y 415 viviendas más (87,6%) que las de 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. 2013-2022



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

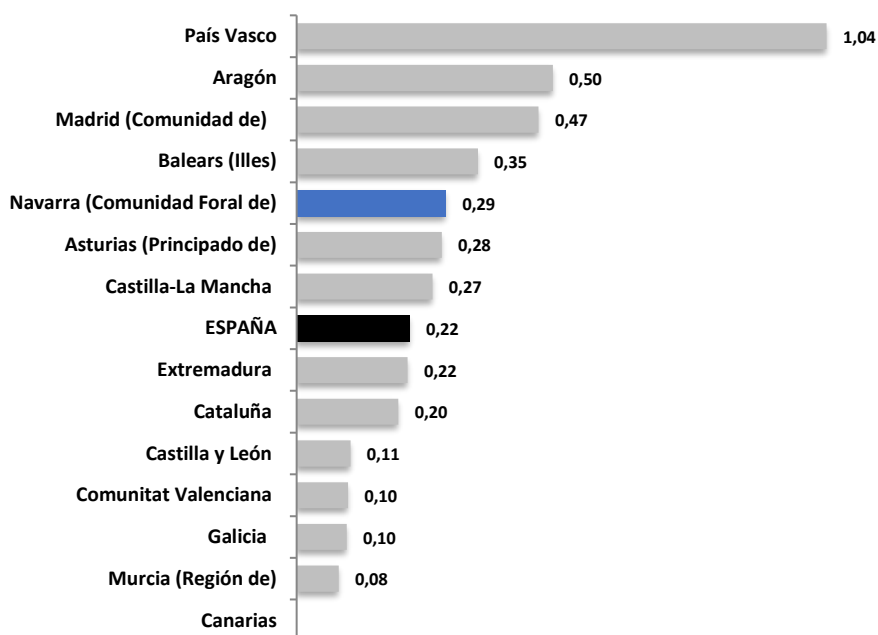
2.2.2. ANÁLISIS DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN NAVARRA Y EL ESTADO

Según la estadística del Ministerio de Fomento sobre edificación de vivienda protegida, la Comunidad Foral de Navarra es, en términos relativos, una de las Comunidades que más vivienda promueve: 0,29 viviendas por cada 1.000 habitantes.

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

Supera a la media del Estado (0,22 viviendas por cada 1.000 habitantes) y se ve superada por País Vasco (1,04 viviendas/1.000 habitantes), Aragón (0,50 viviendas/1.000 habitantes), Madrid (0,47 viviendas/1.000 habitantes) y Baleares (0,35 viviendas/1.000 habitantes).

Gráfico 15: Viviendas protegidas iniciadas en las CCAA / 1.000 hab. 2022²



Fuente: Ministerio de Fomento.

² En el momento de la elaboración de este documento, no se disponía de información de las viviendas protegidas iniciadas en Andalucía y Canarias.

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

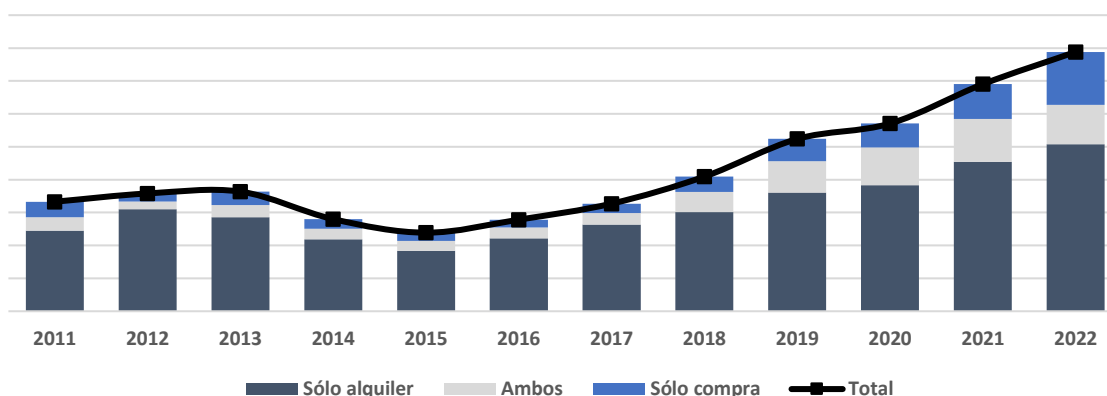
3.1. LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA: EVOLUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

3.1.1. EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La demanda de vivienda protegida en Navarra alcanza, en 2022, las 15.765 solicitudes; lo que supone un incremento interanual del 14%.

A lo largo del año 2022 se han registrado 15.765 solicitudes en el Censo de Solicitantes de vivienda protegida en Navarra. Esta cifra supone casi 2mil solicitudes más (1.961 solicitudes) que la que se daba en 2021, lo que supone una tasa de crecimiento del 14,2%.

Gráfico 16: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2022



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

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

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%.

Así es, las tasas de crecimiento del número de solicitudes de vivienda protegida en Navarra han superado los dos dígitos en los años *prepandémicos* (desde 2016 a 2019), llegando a su máximo valor, precisamente en 2019 (28%). En 2021 (21%) y en este 2022 (14%) se retoman de nuevo tasas de incremento de dos dígitos.

Tabla 11: Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida. 2012-2022

| | 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% |

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

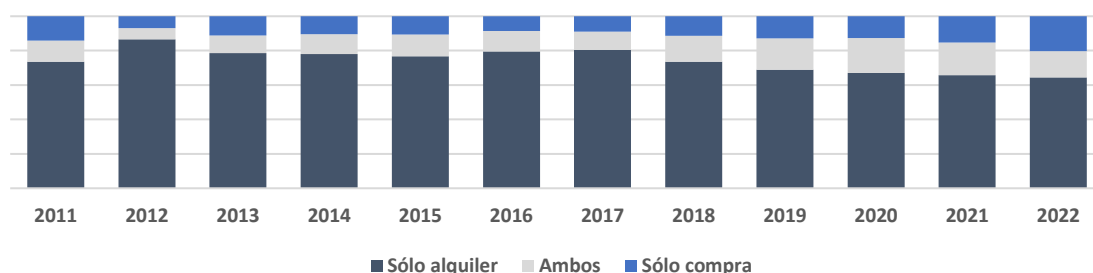
La opción de demanda que más se incrementa es la de vivienda en compra (casi el 52%). El alquiler, que en cualquier caso sigue siendo la opción más demanda (10.155 solicitudes), tiene en el año 2022 un crecimiento interanual por debajo del 12% (11,8%).

Por su parte, la opción de demanda *indistinta* (alquiler o compra) cae un 8% en el último año (209 solicitudes menos).

Tal y como ya se ha adelantado, las 10.155 solicitudes de vivienda protegida en régimen (exclusivo) de alquiler, suponen la demanda más mayoritaria al concentrar el 64,4% del total de demanda de vivienda protegida en Navarra en el año 2022.

Un año más, la demanda de vivienda en alquiler de forma exclusiva se mantiene como la mayoritaria: cerca del 65% de las solicitudes.

Gráfico 17: Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2022



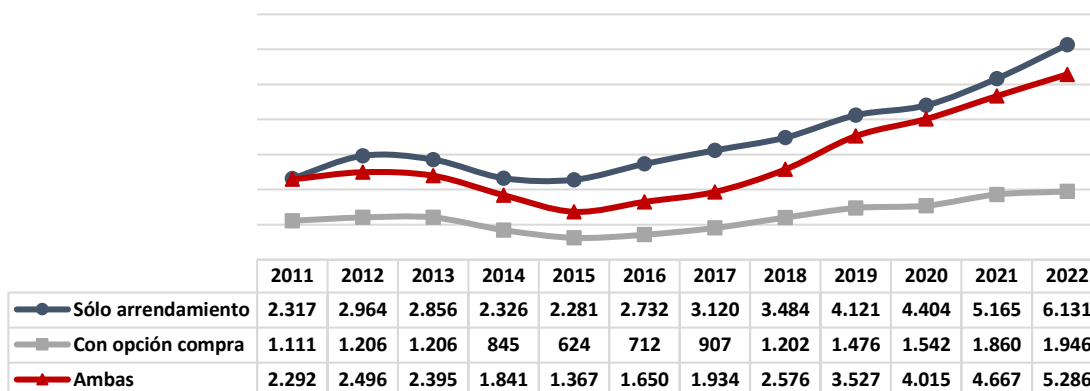
| | Sólo alquiler | Ambos | Sólo compra |
|-------------|---------------|-------|-------------|
| 2011 | 73,6% | 12,3% | 14,1% |
| 2012 | 86,5% | 6,6% | 6,9% |
| 2013 | 78,5% | 10,3% | 11,2% |
| 2014 | 78,1% | 11,4% | 10,5% |
| 2015 | 76,8% | 12,6% | 10,6% |
| 2016 | 79,5% | 11,9% | 8,5% |
| 2017 | 80,5% | 10,6% | 8,9% |
| 2018 | 73,6% | 15,1% | 11,3% |
| 2019 | 68,9% | 18,2% | 12,9% |
| 2020 | 67,1% | 20,2% | 12,7% |
| 2021 | 65,8% | 18,9% | 15,3% |
| 2022 | 64,4% | 15,2% | 20,4% |

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

La opción de quienes se decantan por la compra de la vivienda protegida (de forma exclusiva) alcanza, en 2022, la segunda posición relativa (20,4%) circunstancia que no se daba desde 2013. De esta forma, queda como la opción con menor peso relativo la opción que de forma indistinta apunta al alquiler o la compra, con el 15,2% de solicitudes en 2022.

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* (6.131 solicitudes). La opción *con opción a compra* es la menos demandada (1.946 solicitudes); mientras que la opción indefinida (*ambas*: 5.286 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. 2011-2022



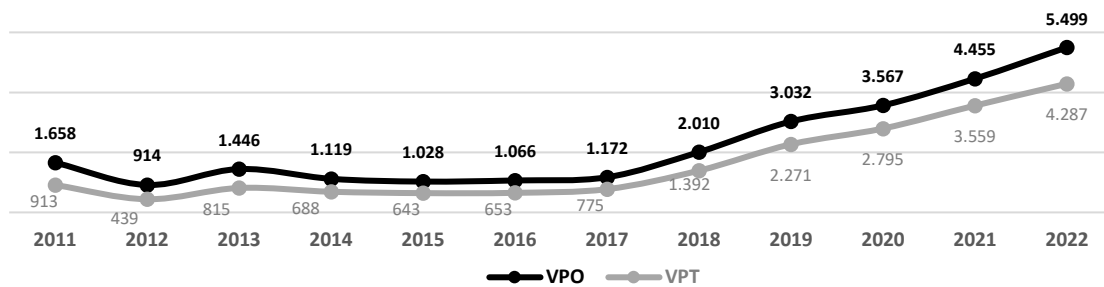
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En términos evolutivos, las solicitudes que más han crecido en los últimos doce meses han sido las que prefieren sólo arrendamiento (18,7%). Por su parte, las que menos han crecido (4,6%) son las solicitudes que prefieren el alquiler con opción a compra. Finalmente, las solicitudes que se muestran indiferentes entre ambas opciones crecen un 13,3%.

Si se centra ahora el análisis en la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, en 2022 continúa la tendencia al crecimiento, tanto de las viviendas de protección oficial (VPO) como de las viviendas tasadas (VPT).

Crecimiento que no es tan intenso como hace un año, pero que se sitúa por encima del 20% en ambos tipos de vivienda: crece un 23,4% en el caso de la VPO (hace doce meses crecía casi el 25%) y crece un 20,5% en el caso de la VPT (27% hace doce meses).

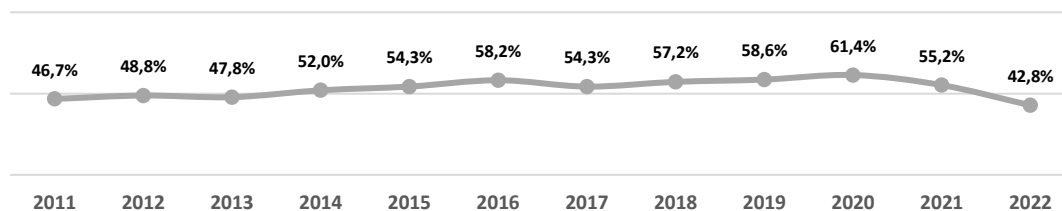
Gráfico 19: Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2022



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

En cualquier caso, en 2022, la demanda de vivienda protegida en régimen de compra de la VPO roza las 5.500 solicitudes y la de la VPT se aproxima a las 4.290 solicitudes.

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 (%). 2011-2022



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

Adicionalmente, parece reafirmarse la tendencia decreciente del peso relativo de las solicitudes de compra que incluyen algún tipo de arrendamiento. Este peso relativo, que venía creciendo desde 2017 (54,2%), alcanzaba su mayor relevancia en 2020 (61,4%) y comienza en 2021 (55,2%) una tendencia decreciente que se confirma en 2022 (42,8%), el valor más bajo de la serie desde 2011.

3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

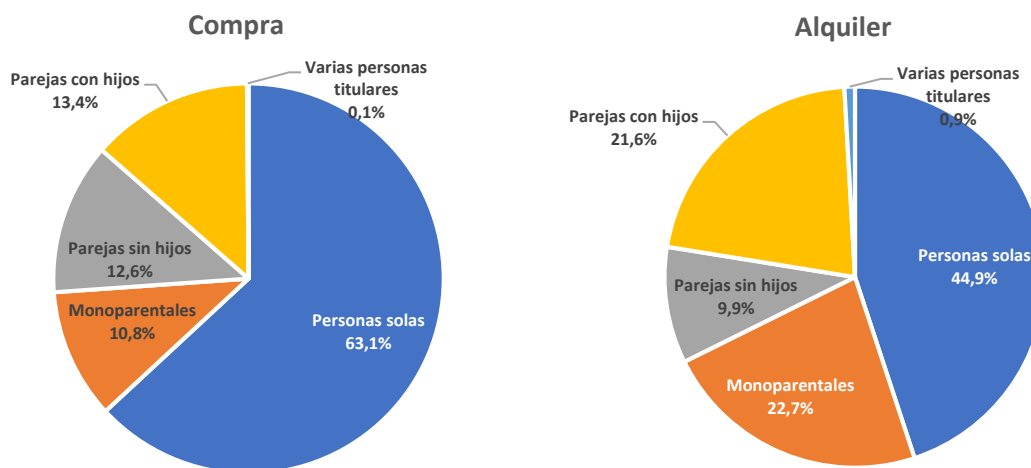
Las solicitudes unipersonales siguen siendo mayoritarias en 2022: el 63% en régimen de compra y el 45% en alquiler.

En 2022 se mantiene la importancia relativa de las solicitudes unipersonales o suscritas por **personas solas** como demandantes de vivienda protegida en Navarra. En el caso de las solicitudes de compra de vivienda, el 63,1% de las solicitudes registradas en el Censo de Solicitudes de Navarra se corresponde con personas solas. En el caso de la de vivienda protegida en alquiler el porcentaje de personas solas es algo menor, aunque mayoritario (44,9%).

No obstante, este año 2022 apenas aumenta el peso relativo de las personas solas en la demanda. Mientras que en 2019 estas personas que demandaban viviendas en régimen de compra representaban el 55,9%, en 2020 eran el 62,7% y en 2021 el 64,3%.

En el caso de la demanda de vivienda protegida en alquiler, la evolución también se estanca en 2022: las personas solas que preferían este tipo de vivienda en 2019 suponían el 39,4%, el 43% en 2020 y el 45,9% en 2021, de forma que se reduce hasta el 44,9% en 2022.

Gráfico 21: Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar. Diciembre de 2022



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

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 2,1 veces mayor entre las solicitudes de alquiler (22,7%) que entre las de compra (10,8%). En el caso de las **parejas con hijos**, el peso relativo de las solicitudes de alquiler (21,6%) es 1,6 veces mayor que en las solicitudes de compra (13,4%).

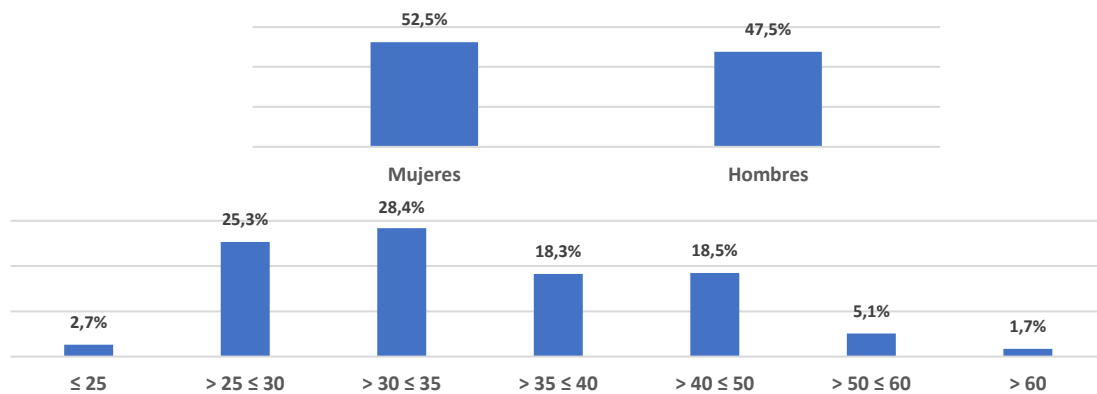
En 2022 se han registrado **7.084 personas** inscritas dentro de las solicitudes de **vivienda protegida en compra**.

Destacada presencia de personas jóvenes entre las solicitudes que demandan vivienda protegida en compra: el 56,4% tiene 35 años o menos.

Es mayor la presencia de las mujeres (52,5%) que la de los hombres (47,5%) pero lo más significativo es el peso relativo de las personas de 35 o menos años: el 56,4% (3.995 personas).

Tabla 12: Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Diciembre de 2022

| Edad | Mujeres | Hombres | Total |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ≤ 25 | 105 | 83 | 188 |
| > 25 ≤ 30 | 981 | 814 | 1.795 |
| > 30 ≤ 35 | 1.066 | 946 | 2.012 |
| > 35 ≤ 40 | 680 | 614 | 1.294 |
| > 40 ≤ 50 | 636 | 674 | 1.310 |
| > 50 ≤ 60 | 185 | 179 | 364 |
| > 60 | 63 | 58 | 121 |
| Total | 3.716 | 3.368 | 7.084 |



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

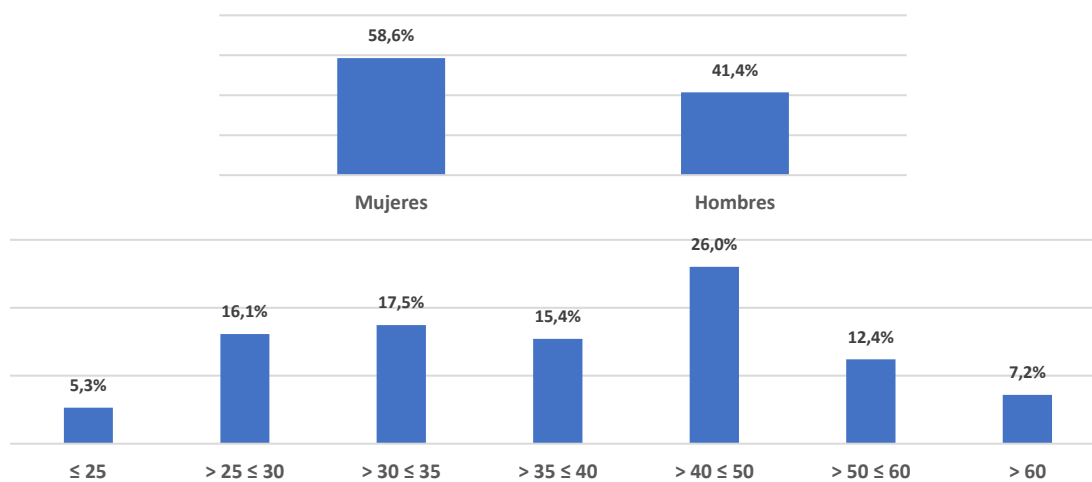
Destacada presencia femenina (59%) y de las personas de 36 a 60 años (54%), entre las personas demandantes de vivienda protegida en alquiler.

El número de personas inscritas en las solicitudes de **vivienda protegida en régimen de alquiler** llega, en 2022, a las **17.821 personas**.

De ellas, 9.602 personas (el 53,8%) están comprendidas entre los 36 y 60 años. En este amplio tramo de edad, destacan las personas entre 41 y 50 años que suponen algo más de cuarta parte (26,0%: 4.635 personas) del total de las personas que demandan este régimen.

Tabla 13: Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, Diciembre de 2022.

| Edad | Mujeres | Hombres | Total |
|--------------|---------------|--------------|---------------|
| ≤ 25 | 632 | 314 | 946 |
| > 25 ≤ 30 | 1.781 | 1.096 | 2.877 |
| > 30 ≤ 35 | 1.882 | 1.231 | 3.113 |
| > 35 ≤ 40 | 1.690 | 1.063 | 2.753 |
| > 40 ≤ 50 | 2.619 | 2.016 | 4.635 |
| > 50 ≤ 60 | 1.172 | 1.042 | 2.214 |
| > 60 | 661 | 622 | 1.283 |
| Total | 10.437 | 7.384 | 17.821 |



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

También es de destacar la presencia relativa de la mujer: el 58,6% de las personas demandantes de alquiler de vivienda protegida. Este peso relativo es claramente superior a la media poblacional de la Comunidad Foral (50,7%) y casi seis puntos porcentuales superior a su presencia en el régimen de compra (52,5%, según se ha expuesto anteriormente).

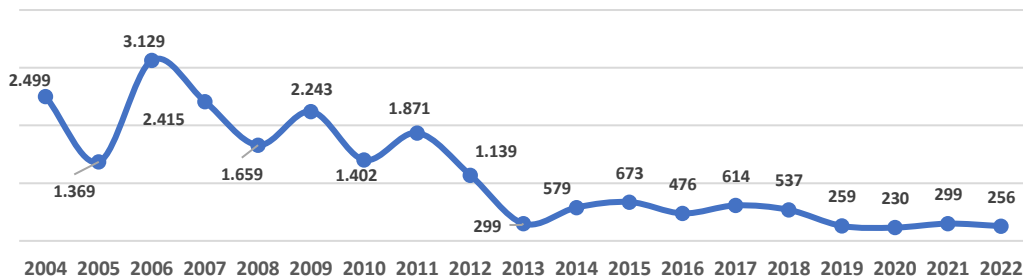
3.2.- EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA

En el año 2022 se han firmado en Navarra 256 visados de compraventa de vivienda protegida. Son 43 visados menos que hace un año y es el segundo registro más bajo desde 2004 tras los 230 visados que se firmaron en el año álgido de la pandemia de la Covid-19.

El número de visados firmados en Navarra prácticamente se reduce en 2022: es el segundo registro más bajo tras el registrado en 2020.

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). Los datos de 2021 (299 visados) hacían creer en la recuperación de este indicador, pero en 2022 se vuelve a registros de 2019 (259 visados).

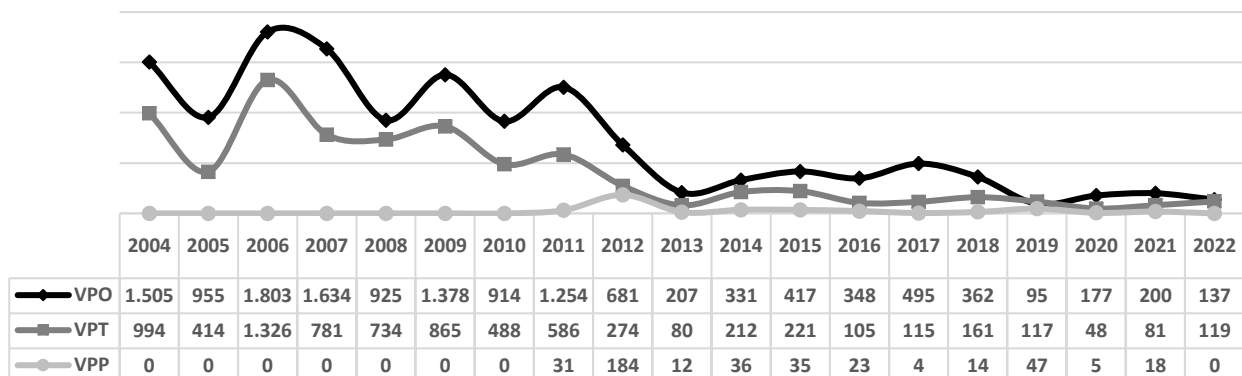
Gráfico 22: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2022



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

Esta caída se reproduce en dos de las tres modalidades de vivienda protegida. En el caso de la VPO se firman 63 visados menos (-31,5% en términos relativos) que hace doce meses y en el caso de las VPP no se firma ningún visado en 2022. Las 38 firmas de más de visados de VPT (46,9%) no pueden conjugar las caídas referidas.

Gráfico 23: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra. 2004-2022

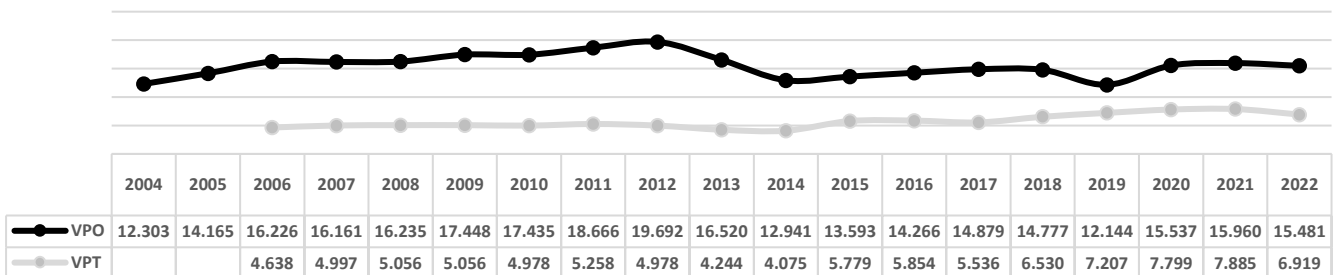


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

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.

En 2022 el importe medio de las subvenciones para la compra de vivienda de protección oficial alcanza los 15.481 euros. Son casi 500 euros menos que hace un año (-3,0%) aunque se mantiene ampliamente por encima de los 15 mil por tercer año consecutivo.

Gráfico 24: Evolución del importe (€) de la subvención media a la compra de una vivienda protegida. 2004-2022

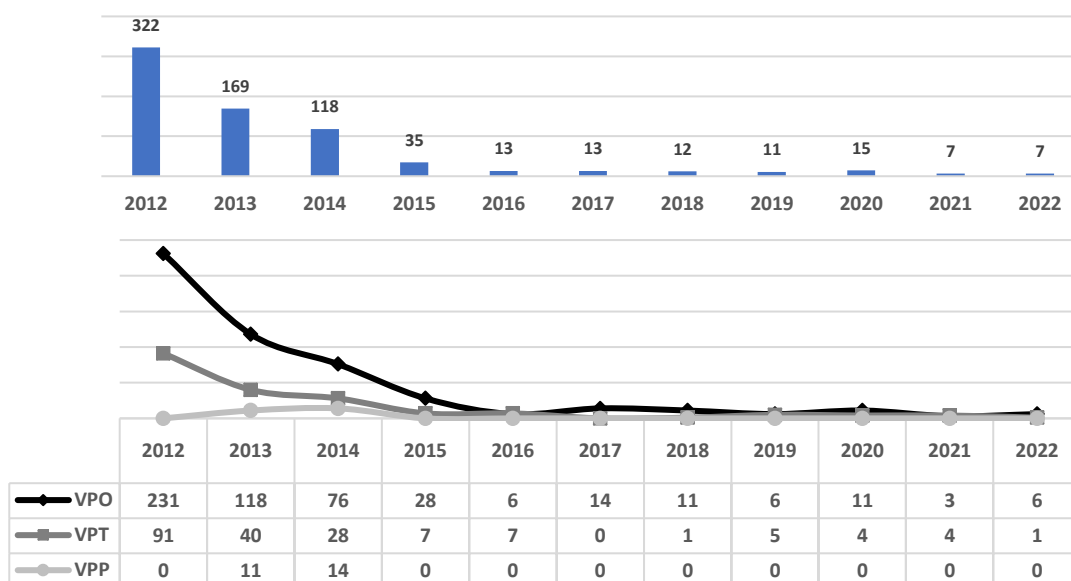


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Algo mayor ha sido la caída del último año en el caso de la subvención para la vivienda de precio tasado (-12,3%: 966 viviendas menos) quedando por debajo de los 7 mil euros (6.919 €) después de tres años.

Por otra parte, se debe constatar que en 2021 (como en 2022) únicamente se registraron 7 renuncias a las adjudicaciones de vivienda protegida, siendo la cifra más baja desde 2012.

Gráfico 25: Evolución del número de renuncias. 2012-2022



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

En 2022 se reduce la oferta de vivienda protegida y se mantiene la tendencia histórica de mayor cobertura de la demanda de vivienda en venta que en alquiler.

Desde el lado de la oferta de vivienda protegida, en el último año se produce una importante reducción en el número de viviendas en oferta rompiendo, de esta forma, la tendencia creciente que empezó con mucha fuerza en 2020.

En cuanto a las viviendas en compra, la oferta de vivienda protegida alcanza las 158 viviendas, siendo 122 viviendas menos (-43,6%, en términos relativos) que en 2021 (280 viviendas). Esta caída se reproduce en los dos tipos de oferta de compra de vivienda protegida, aunque destaca la experimentada por la VPO: pierde casi el 50% en un año (86 viviendas menos).

Por su parte, la oferta en alquiler cae casi un 10% (-9,7%), ofreciendo 112 viviendas en 2022 (12 menos que en 2021).

Tabla 14: Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2022

| Fecha | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 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 |
| VPO | 973 | 625 | 64 | 382 | 241 | 141 | 458 | 151 | 38 | 219 | 183 | 97 |
| VPT | 705 | 107 | 74 | 0 | 86 | 73 | 168 | 122 | 33 | 57 | 97 | 61 |
| Oferta alquiler | 223 | 124 | 249 | 56 | 160 | 110 | 0 | 9 | 66 | 105 | 124 | 112 |

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

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. 2011-2022

| Fecha | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 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 |
| Oferta compra | 1.678 | 732 | 307 | 382 | 327 | 214 | 626 | 273 | 71 | 276 | 280 | 158 |

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

Tabla 16: Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2022

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

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

Tabla 17: Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2022

| Fecha | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| | 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% |
| 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% |

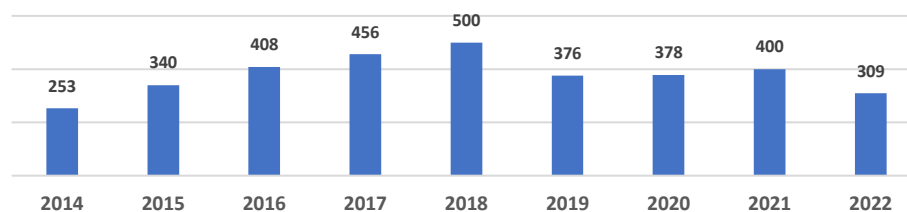
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En 2022, la cobertura en compra (2,8%) mantiene esa pauta y es 2 puntos porcentuales superior a la que se da en el alquiler (0,8%). No obstante, hay que dejar constancia de la caída que se produce en la cobertura de compra en 2022 respecto a la del año precedente: pierde más de tres puntos porcentuales y se sitúa como la segunda cifra más baja tras el dato de 2019 (2,2% de cobertura).

Para finalizar, complementando a la oferta de vivienda protegida ya analizada, hay que señalar que en el año 2022 se han autorizado 309 ventas de viviendas protegidas usadas en Navarra. Son 91 viviendas menos (-22,8%) que las viviendas protegidas usadas que se vendieron un año antes (400 viviendas).

Vuelve a observarse, pues en este año 2022, una importante caída, también entre la venta de vivienda protegida usada, que ya se dio en el año 2019, cuando caía notablemente respecto al 2018. En el año 2020 parecía estancarse y volvía a recuperarse en 2021, al crecer casi seis puntos porcentuales respecto a año precedente.

Gráfico 26: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada. 2014-2022



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

4. LA ACTIVIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO

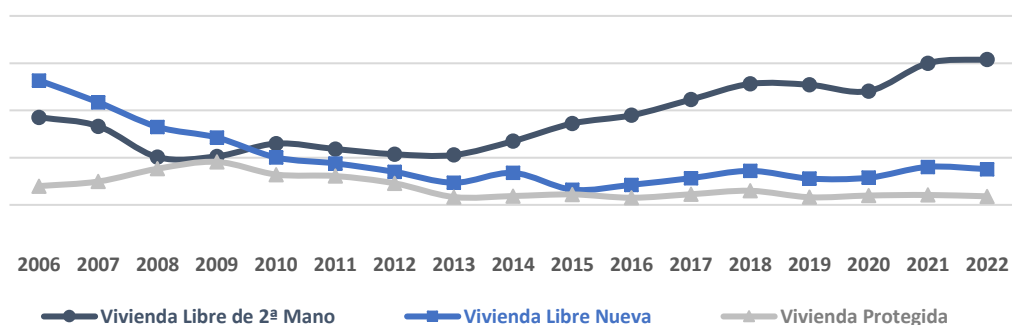
4.1. - LA ACTIVIDAD DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

Las transacciones de viviendas se estabilizan en 2022. El incremento en las ventas de vivienda usada compensa las caídas en las ventas de vivienda nueva y protegida.

En el año 2022 se han contabilizado 8.036 compraventas de viviendas en la Comunidad foral de Navarra. Esta cifra supone un mínimo incremento (0,1%: 11 viviendas más) respecto a las 8.025 transacciones que se contabilizaban en 2021. Este

volumen de viviendas vendidas es el tercer valor más alto desde 2006.

Gráfico 27: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2022



| | 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 | 6.160 | 1.514 | 362 | 8.036 |

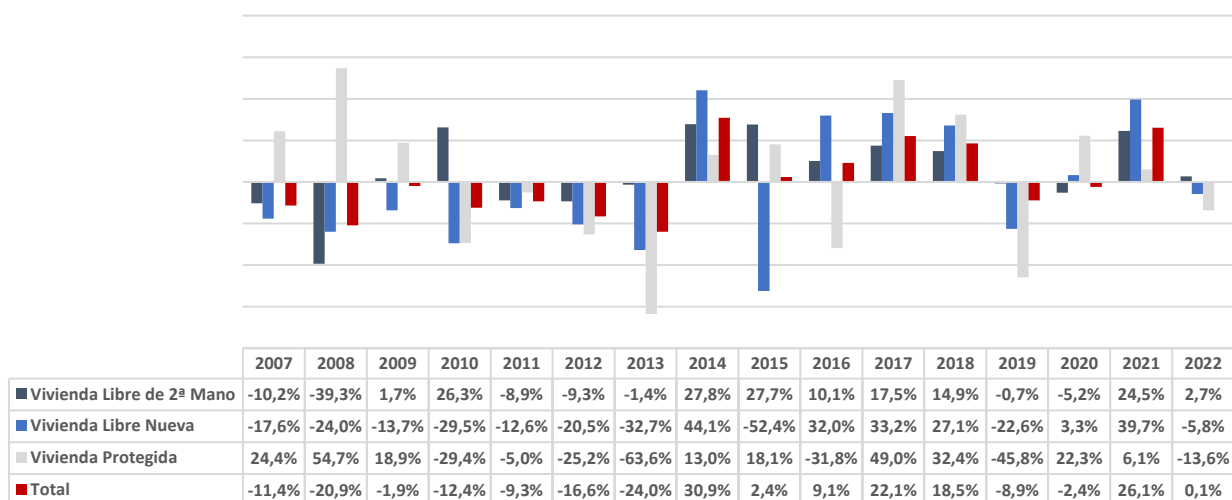
Fuente: Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Fomento. Gobierno de España

Por tipos de vivienda, la venta de **vivienda libre de segunda mano** alcanza, en 2022, a su máximo de transacciones en un año (6.160 transacciones) al crecer casi un 3% respecto a las de 2021. Por su parte, tanto la vivienda libre nueva como la vivienda protegida reducen el volumen de compraventas respecto a 2021.

En términos relativos, la que mayor retroceso anual registra es la **vivienda protegida**, al perder un 13,6% de transacciones (57 transacciones menos) respecto a 2021 y quedar establecido el volumen de compraventas en las 362 viviendas en 2022.

Las 1.514 transacciones de **vivienda libre nueva** registradas en 2022 significan 94 viviendas menos (-5,8%) que las de 2021 (1.608 transacciones).

Gráfico 28: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2007-2022. Tasas de variación anual



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

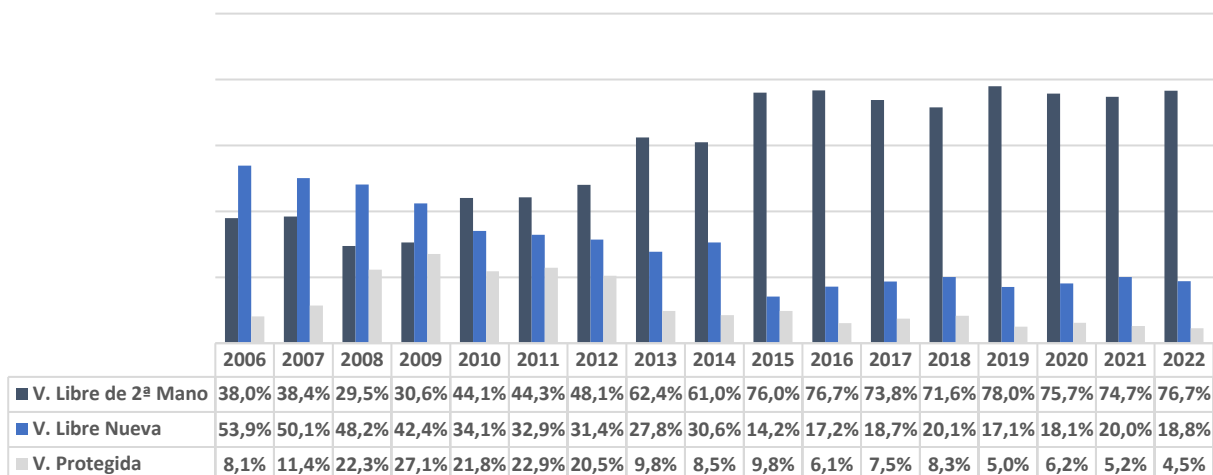
Desde 2015, el peso relativo de las transacciones de vivienda usada se sitúa en un rango entre el 71% y el 78% del total de transacciones inmobiliarias. En este año 2022, este peso relativo es del 76,7% al crecer dos puntos porcentuales respecto al peso que se observaba en 2021 (74,7%).

Algo más de tres de cada cuatro compraventas en 2022 se corresponde a vivienda usada.

El segundo lugar en el peso relativo de las transacciones de compraventa se corresponde con la compraventa de vivienda libre nueva. En 2022 estas transacciones suponen el 18,8% del total y caen algo más de un punto porcentual respecto al peso de 2021 (20,0%).

Por último, la menor importancia relativa se refiere a las compraventas de vivienda protegida. En 2022 representan el 4,5% del total, alcanzando su menor relevancia relativa de toda la serie al perder siete décimas respecto al peso de 2021 (5,2%).

Gráfico 29: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2022. Peso relativo de las diversas tipologías



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

En cualquier caso, desde una perspectiva de largo plazo, se asienta el cambio de la estructura del mercado de compraventa respecto a los primeros años de la serie, cuando la base del mercado se sustentaba en la vivienda nueva 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.

Mientras que en Navarra el mercado inmobiliario parece estabilizarse en 2022, en el conjunto del Estado el crecimiento de las transacciones inmobiliarias supera el 6%.

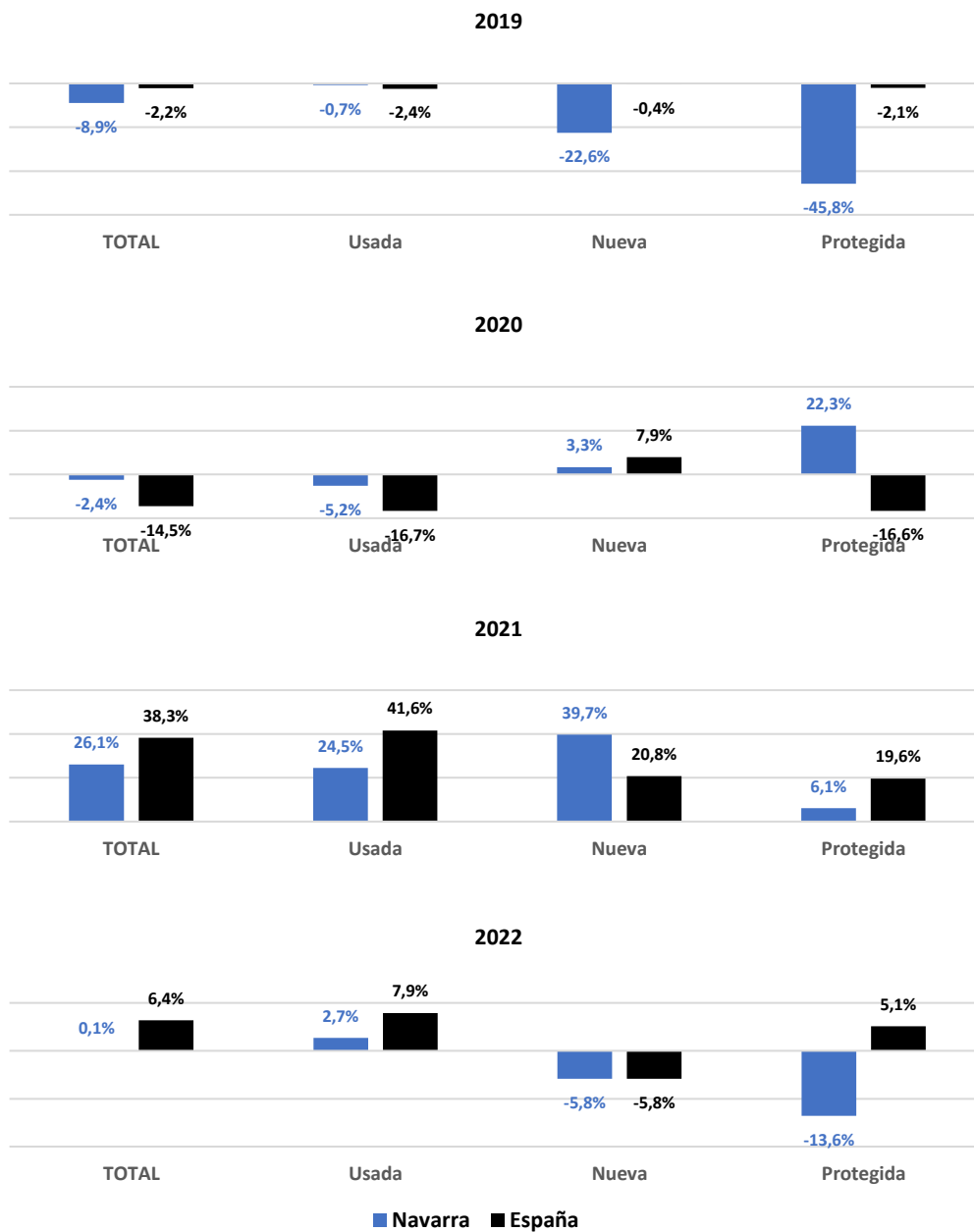
Con los datos disponibles hasta la fecha, en 2022 el volumen de transacciones inmobiliarias en España (717.558 transacciones) crece un 6,4% respecto a las de 2021 (674.249 transacciones).

Como ya se ha señalado, en Navarra este mercado se ha estabilizado en torno a las 8.000 transacciones (0,1% de crecimiento relativo) en los dos últimos años. Parece, por tanto, que la recuperación en el Estado al impacto de la crisis de la Covid-19 está siendo superior que, en Navarra, aunque no hay que olvidar que el impacto negativo en el mercado de vivienda fue más intenso en España que en Navarra.

Este mayor crecimiento estatal puede venir explicado, fundamentalmente, por la evolución de las compraventas de vivienda usada, que crecen en el Estado con mayor intensidad (7,9%) que en Navarra (2,7%). También incide el diferente comportamiento de las compraventas de vivienda protegida en el Estado (crece un 5,1% en el último año) frente a las compraventas de este tipo de viviendas registradas en Navarra, que llegan a caer, respecto a 2021, casi 14 puntos porcentuales (-13,6%).

Por su parte, la vivienda nueva libre cae en la misma proporción en ambos ámbitos geográficos (-5,8%).

Gráfico 30: Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2019-2022. Tasas de evolución interanual.



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

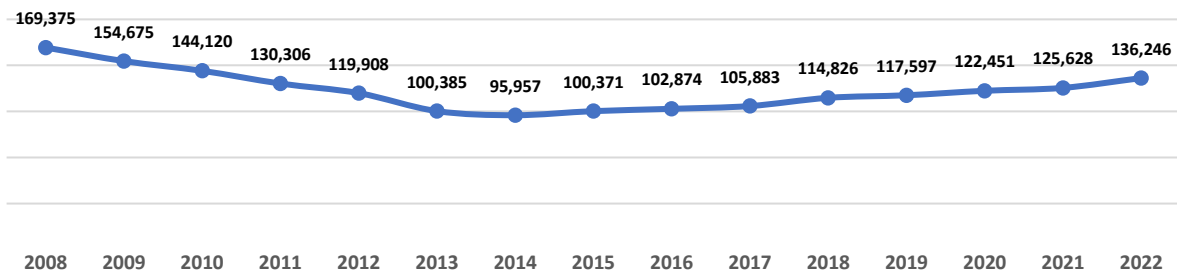
4.2.- EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN NAVARRA Y EN EL ESTADO

Tal y como publica el INE a través del **Índice de Precios de la Vivienda (IPV)**, en Navarra en 2022 se alcanza el mayor valor de este indicador desde 2010, referido a las viviendas nuevas libres. En todo caso, hay que situar esta evolución y la del precio de la vivienda usada que se analiza más adelante en un contexto general inflacionista con tasas de IPC que han superado el 10% en 2022.

El índice del precio de la vivienda nueva libre alcanza en Navarra, en 2022 (136 puntos), valores que no se daban en los últimos doce años.

Tras tocar fondo en 2014, cuando se situaba por debajo de los 96 puntos, el índice del precio de la vivienda nueva en Navarra comienza a superar los 100 puntos en 2015 y llega en 2022 hasta los 136,2 puntos al crecer más de diez puntos respecto al índice de 2021 (125,6 puntos).

Gráfico 31: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra. 2008-2022



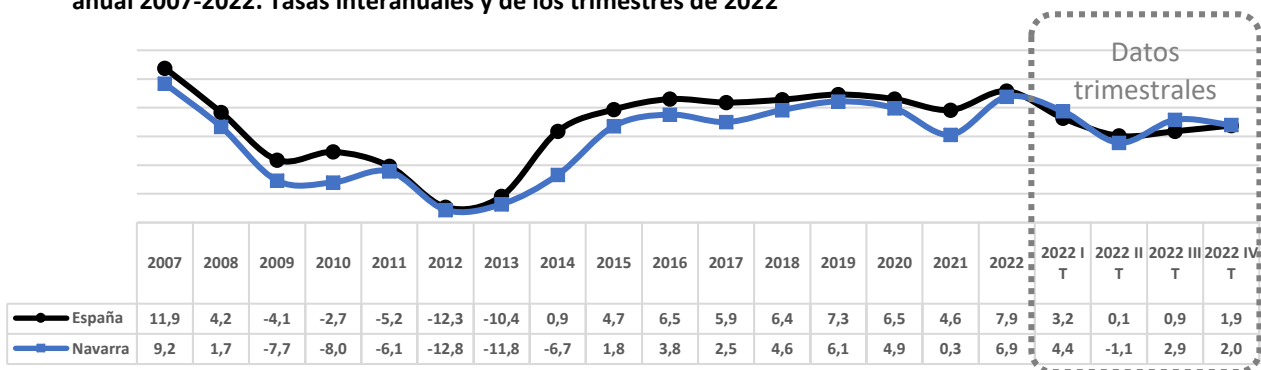
Fuente: INE

Así pues, se constata una tendencia paulatina de crecimiento del precio de la vivienda libre en los últimos años. No obstante, este continuo crecimiento desde 2014 no consigue alcanzar los valores del índice reflejados en 2008 (queda a 33 puntos de distancia) que marca el final del boom inmobiliario de la primera década del siglo.

El precio de la vivienda nueva libre crece con fuerza en 2022. En Navarra (7%) crece un punto por debajo del Estado (8%).

En 2022, la tasa de crecimiento del precio de la vivienda nueva libre en Navarra gana 6,6 puntos respecto a la de 2021, dejando el promedio anual de crecimiento en este último año en el 6,9%.

Gráfico 32: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2022. Tasas interanuales y de los trimestres de 2022



Fuente: INE.

Los datos trimestrales de 2022 ratifican ese importante repunte tras superar la caída del segundo trimestre (-1,1%). El análisis de los últimos años de la serie refleja el recuperación en el crecimiento del precio de la vivienda libre en Navarra con tasas similares a las observadas en 2019 (6,1%), tras superar el atemperamiento de 2020 (4,9%) y el estancamiento de 2021 (0,3%).

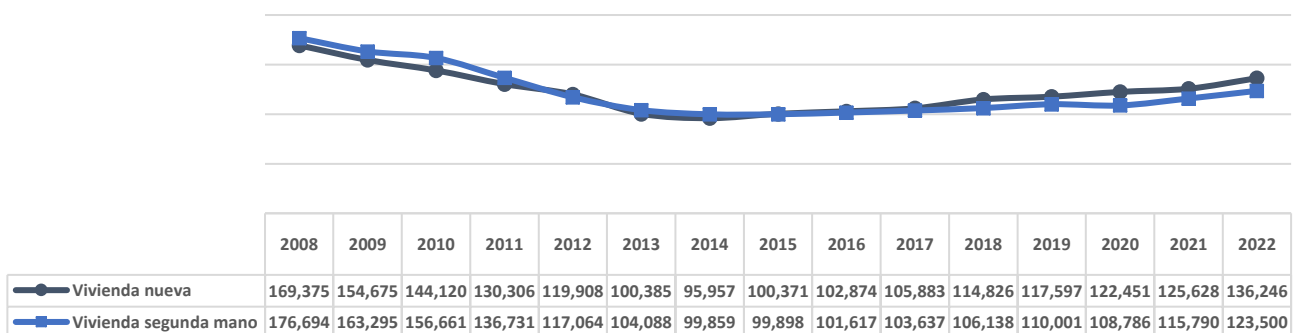
En el conjunto del Estado el comportamiento es similar, aunque el pasado año no experimentó el estancamiento de Navarra. En 2022, el crecimiento en España (7,9%) retoma valores de 2019 (7,3%) y es el segundo más alto desde 2007 (11,9%).

También en el caso de las viviendas usadas, el IPV en Navarra registraba en el año 2014 su cota más baja de la serie histórica, quedando por debajo de los 100 puntos.

El índice de Precios de la vivienda de segunda mano alcanza en 2022 (123,5 puntos) el valor más alto desde 2011 (136,7 puntos).

La recuperación de este mercado no se produjo hasta 2016 cuando se vuelve a la senda de los 100 puntos en el índice (101,6 puntos). A partir de ese año, el ritmo de crecimiento se acelera y, tras el ligero bache de 2020 (108,8 puntos), en 2022 (123,5 puntos) se alcanzan los valores más altos desde 2011.

Gráfico 33: Índice de precios de vivienda usada en Navarra. 2008-2022



Fuente: INE.

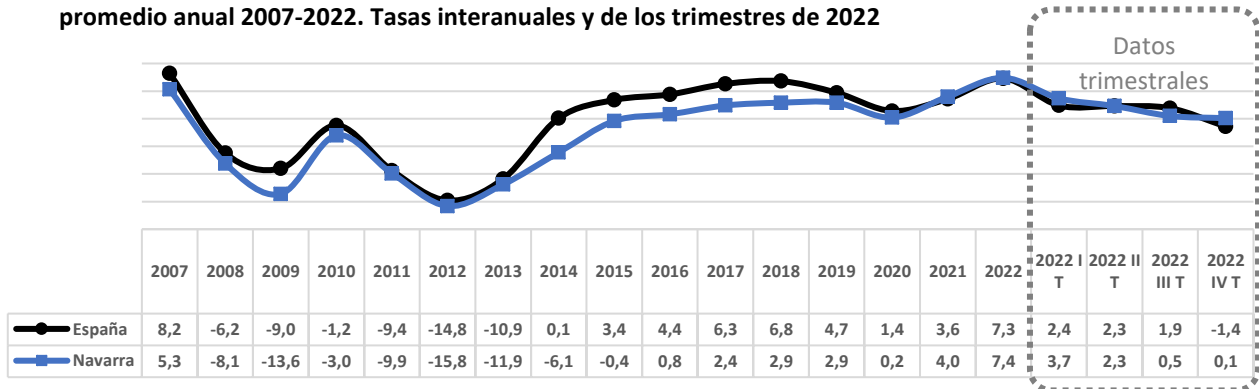
Como se puede observar, la evolución de este índice es bastante pareja a la del índice del precio de la vivienda nueva, por lo que también para el caso de la vivienda usada, los precios aún se mantienen alejados de los que se daban antes de la crisis de 2008.

El precio de la vivienda de segunda mano en Navarra crece, en 2022, con la tasa interanual (7,4%) más alta desde 2007.

En 2022, en Navarra, la tasa de crecimiento del precio de la vivienda usada se sitúa en el 7,4%, el valor 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%) y en 2022 se sitúa en primera posición con el comentado 7,4%.

Gráfico 34: Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2022. Tasas interanuales y de los trimestres de 2022



Fuente: INE.

Los trimestres de 2022 presentan una tendencia decreciente desde el primero (3,7%) hasta el cuarto, donde prácticamente se estanca (0,1%).

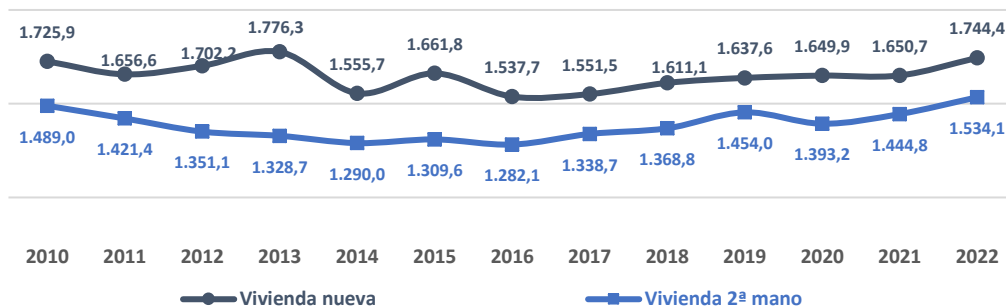
La evolución interanual del precio de la vivienda de segunda en el conjunto del Estado es similar a la de Navarra: tras el aminoramiento de 2020 (1,4%), se produce una importante recuperación en 2021 (3,6%) que se duplica en 2022 (7,3%).

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 2022, el precio de la vivienda nueva en Navarra (1.744,4 €/m²) se incrementa un 5,7% (casi 100 euros) respecto al precio registrado en 2021 (1.650,7 €/m²), lo que le sitúa como el segundo valor más alto, solo superado por los 1.776,3 €/m² de 2013.

En 2022, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva y usada en Navarra alcanza valores máximos en sus respectivas series.

Gráfico 35: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra. 2010-2022 (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 6,2% mayor en 2022 (1.534,1 €/m²: 90 euros más) que en 2021 (1.444,8 €/m²), llegando a situarse como el valor más alto de toda la serie.

En definitiva, en Navarra, el diferencial de precios entre estos dos tipos de vivienda del mercado libre se sitúa, en el año 2022, en más de 210 €/m². Este diferencial entre ambos precios es menor que el observado en la media del Estado (344 €/m²) o en Comunidades como Madrid (443 €/m²) o Cataluña (447 €/m²).

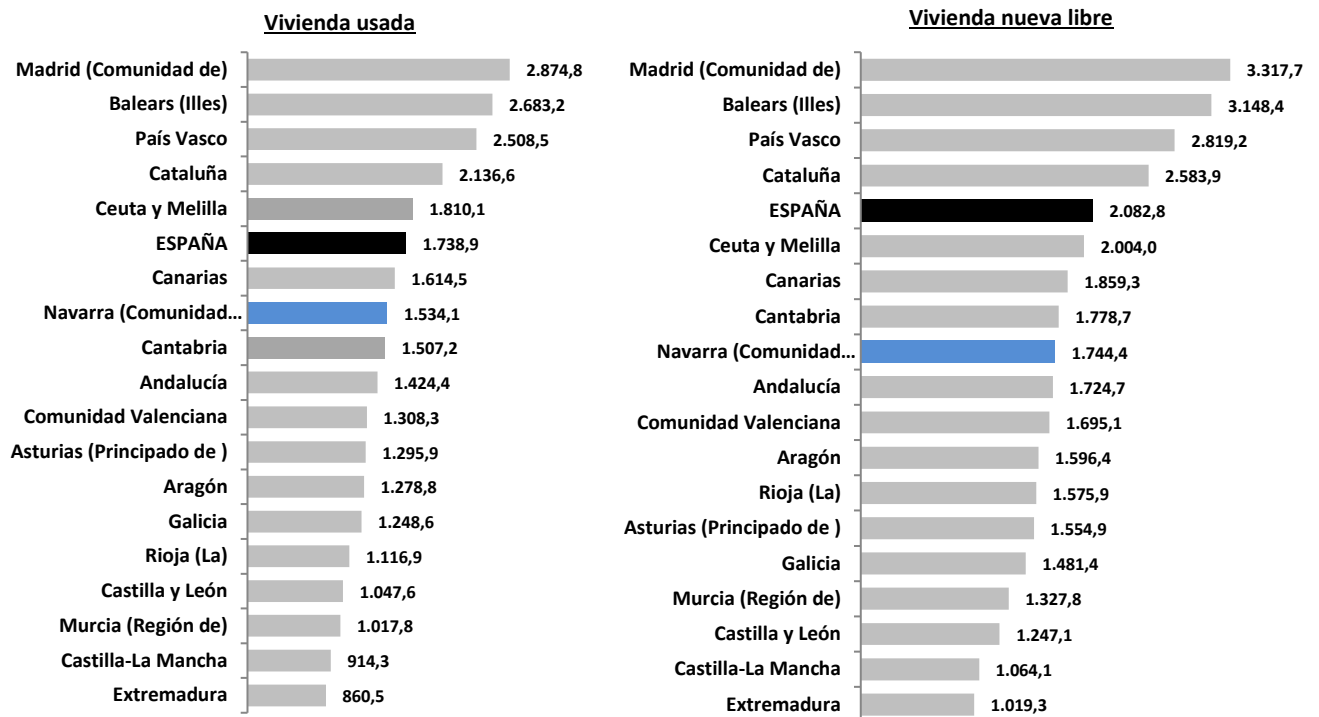
El precio por metro cuadrado en Navarra ocupa una posición intermedia en ambos tipos de vivienda, en comparación con el resto de CC.AA..

Ahondando en este análisis espacial, la Comunidad Foral de Navarra se sitúa por debajo de la media estatal en ambos indicadores de precios.

En el caso de la vivienda usada, se situaría en séptima posición entre las CC.AA., casi 205 €/m² por debajo de la media de España.

En el caso de la vivienda nueva, su posición en el ranking de CC.AA. es la octava, quedando algo más 338 €/m² por debajo de la media del Estado.

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 2022 (euros)



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

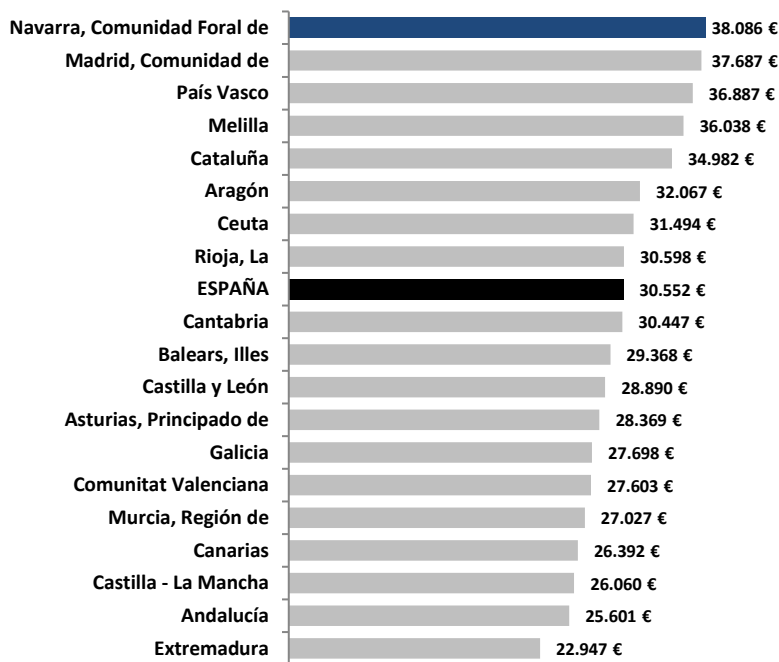
Esta diferencia de precios con la media estatal se traduce en que, para una vivienda tipo de 80 m², una familia navarra tiene que abonar de media en torno a 16.400 euros menos que una familia española, en el caso de acceder a una vivienda usada. En el caso de querer comprar una vivienda nueva, esa familia navarra pagaría 27.000 euros menos que la española.

En otro orden de cosas, según la *Encuesta de Condiciones de Vida* del INE, Navarra con algo más de **38.000 euros al año**, encabeza el ranking de Comunidades Autónomas en cuanto a la **renta neta media por hogar**; superando a las Comunidades que tradicionalmente encabezan los rankings de precios medios de venta.

Así pues, los últimos datos de esta encuesta (año 2021) indican que la renta media anual en Navarra es 400 euros superior a la de la Comunidad de Madrid (37.687 €/año) y 1.200 euros superior a la del País Vasco (36.887 €/año). Otras Comunidades como Cataluña (34.982 €/año) o la cercana Aragón (32.067 €/año) quedan más alejadas aún.

En definitiva, la renta media neta por hogar de Navarra se sitúa a más de 7.500 euros por encima de la media de España (30.552 €/año), lo que supondría, como promedio, una mayor facilidad para acceder a la compra de vivienda.

Gráfico 37: Ranking de la renta anual media por hogar en las CCAA. Datos de 2021. (euros)



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

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

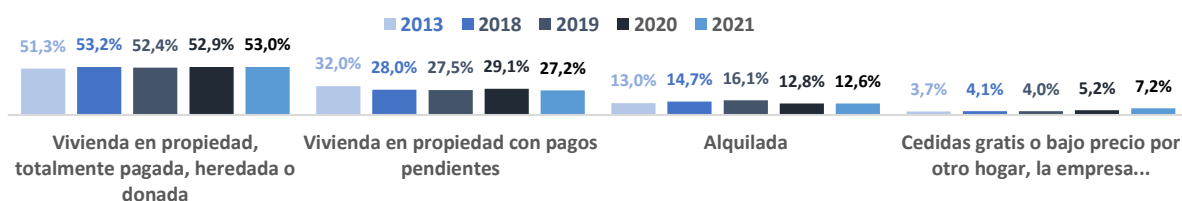
La información que se analiza en la primera parte de este apartado se recoge, hasta el año 2020, de la *Encuesta Continua de Hogares* (ECH) del INE. Este Instituto ya no publica más datos de esta Encuesta por lo que se acude a la información de la *Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas* (también del INE), que adapta para Navarra el Instituto de Estadística de Navarra (Nastat), cuya última edición data de 2021.

Según los datos de la citada encuesta, en el año 2021 el número de hogares en Navarra en régimen de alquiler ascendía a 32,5 mil; lo que supone un 12,6% del parque de vivienda de la Comunidad Foral.

Un año más, la importancia relativa de los hogares en régimen de alquiler en Navarra (12,6%) se sitúa por debajo de la media del Estado (15,9%).

Son casi dos puntos porcentuales menos (-1,8%) del dato que la ECH proporcionaba en el año 2020 (33,1 mil hogares en alquiler).

Gráfico 38: Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013 y 2018-2021 (% sobre el total de hogares y miles de hogares)

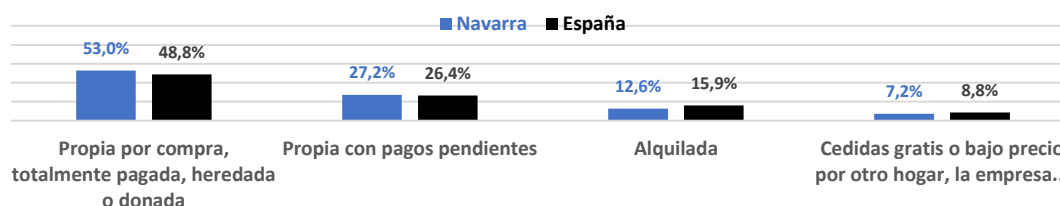


| Miles de Hogares | 2013 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Vivienda en propiedad, totalmente pagada, heredada o donada | 128,5 | 136,4 | 134,6 | 136,9 | 137,3 |
| Vivienda en propiedad con pagos pendientes | 80,0 | 71,9 | 70,8 | 75,3 | 70,5 |
| Alquilada | 32,6 | 37,8 | 41,3 | 33,1 | 32,5 |
| Cedidas gratis o bajo precio por otro hogar, la empresa... | 9,2 | 10,4 | 10,3 | 13,4 | 18,6 |

Fuente: Encuesta Continua de Hogares (2013-2020) del INE y Nastat a partir de los datos de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas del INE (2021).

En España el porcentaje de vivienda en alquiler se sitúa en el 15,9%: 3,3 puntos porcentuales por encima del dato navarro.

Gráfico 39: Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2021

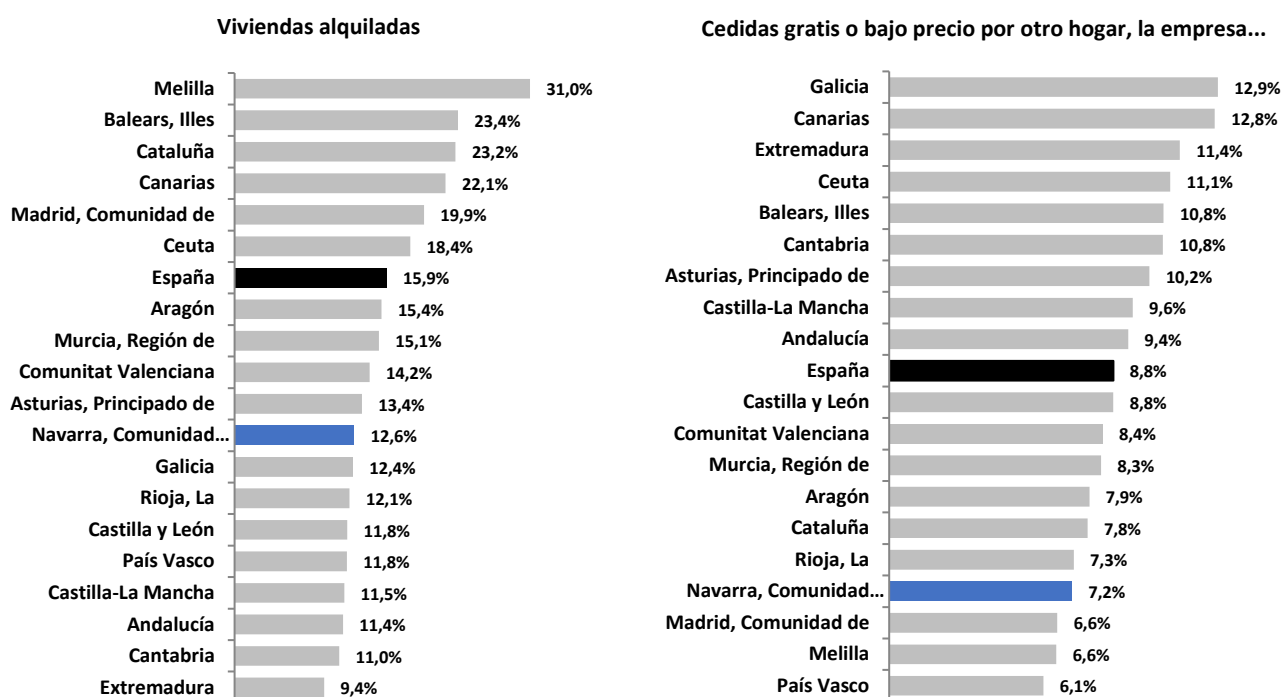


Fuente: Nastat a partir de los datos de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas del INE.

Navarra supera al Estado en la importancia relativa de la vivienda en propiedad (4,2 puntos porcentuales en el caso de las que no tienen cargas pendientes y 0,8 puntos entre las que sí las tienen) y está 1,6 puntos por debajo en el caso de las cesiones gratuitas u otras circunstancias similares.

En cualquier caso, la incidencia de la vivienda en régimen de alquiler en Navarra ocupa un lugar intermedio entre las Comunidades Autónomas del Estado: 8 Comunidades presentan pesos relativos más bajos y 10 se sitúan con pesos relativos más altos.

Gráfico 40: Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2021 (%)



Fuente: Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas del INE. 2021

A la cabeza de este ranking se encuentra la ciudad autónoma de Melilla (31,0%) y por debajo de ella, aunque con cotas del peso del alquiler por encima del 20% o en su entorno, destacan Illes Balears (23,4%), Cataluña (23,2%), Canarias (22,1%) y la Comunidad de Madrid (19,9%). En definitiva, el peso del alquiler es mayor en las grandes áreas metropolitanas españolas y donde mayor es la importancia del turismo y de la segunda residencia.

En 2022 los precios de la oferta de alquiler en Navarra crecen más moderadamente que hace doce meses.

Según consta en el portal inmobiliario Idealista, el precio por metro cuadrado del alquiler mensual en Navarra en el último mes del año 2022 ascendía a 9,3 €/m². En términos de variación interanual significa un incremento de poco más de dos puntos porcentuales (2,2%) respecto a los 9,1 €/m² de diciembre de 2021. Es una tasa similar a la observada a finales de 2020 y muy alejada del crecimiento de 2019. Hay que constatar que en 2022 han estado vigentes limitaciones normativas sobre las renovaciones y el incremento de las rentas de alquiler en todo el Estado.

Tabla 18: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: de diciembre 2019 a diciembre 2022

| | Diciembre 2019 | % Variación 2019 | Diciembre 2020 | % Variación 2020 | Diciembre 2021 | % Variación 2021 | Diciembre 2022 | % Variación 2022 |
|-----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Pamplona | 9,4 | 10,7% | 9,4 | 0,0% | 9,9 | 5,3% | 10,0 | 1,0% |
| Navarra | 8,5 | 10,6% | 8,7 | 2,4% | 9,1 | 4,6% | 9,3 | 2,2% |
| España | 10,9 | 4,8% | 11,1 | 1,8% | 10,6 | -4,5% | 11,4 | 7,5% |

Fuente: Idealista y elaboración propia.

En la capital navarra, el precio por metro cuadrado en 2019 crecía en porcentajes similares (10,7%) al conjunto de la Comunidad. El precio se mantuvo en 2020 y llegaba a crecer un 5,3% en 2021. En diciembre de 2022, este precio alcanza los 10 euros por metro cuadrado al crecer un 1% en los últimos doce meses.

En el conjunto del Estado español la tendencia del precio medio por metro cuadrado del alquiler ha sido radicalmente diferente en los últimos años. Los 10,9 €/m² de 2019 suponían un crecimiento relativo de casi el 5% respecto al año anterior (la mitad que en Pamplona o Navarra). En 2020, el crecimiento relativo es de casi dos puntos porcentuales (1,8%); y llega a bajar un 4,5% en 2021. Por su parte, se cierra el año 2022 con un crecimiento del 7,5% lo que supone un precio de 11,4 €/m².

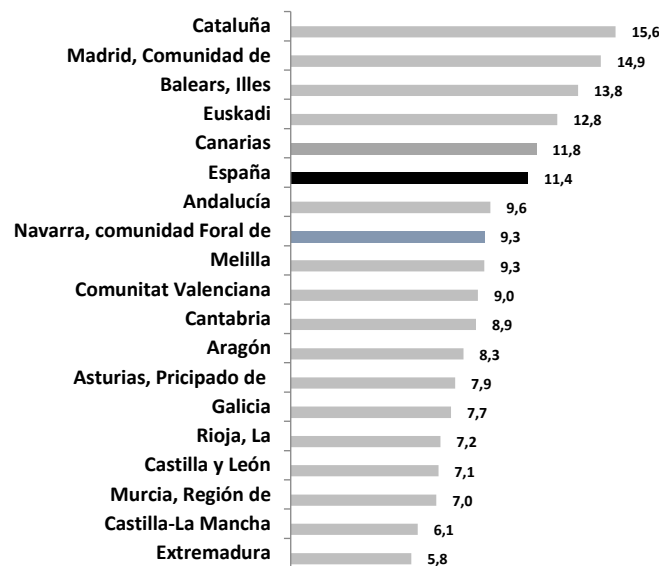
En definitiva, el precio de la vivienda en oferta en alquiler continúa más caro en el Estado que en la Comunidad Autónoma y, dentro de ésta, el alquiler más caro continúa registrándose en su capital Pamplona.

Atendiendo a los datos elaborados en la plataforma inmobiliaria Idealista, los 9,3 €/m² de renta media en diciembre de 2022 en Navarra la colocan en el séptimo puesto del ranking de precios por Comunidades Autónomas.

Navarra es la séptima CC.AA. con mayor precio de la oferta de vivienda en alquiler del Estado.

Este ranking está liderado, un año más, por Cataluña (15,6 €/m²) y la Comunidad de Madrid (14,9 €/m²). También suele ser habitual encontrarse entre los primeros puestos a las Comunidades de Illes Balears (13,8 €/m²) y Euskadi (12,8 €/m²).

Gráfico 41: Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. (diciembre 2022)



Fuente: Idealista

En 2022, también se sitúan por encima de Navarra las Comunidades de Canarias (11,8 €/m²) y Andalucía (9,6 €/m²).

El precio medio de Navarra (9,3 €/m²) es 2,1 euros inferior a la media estatal (11,4 €/m²), lo que supone que por una vivienda en alquiler de 80 m², una familia que arriende estaría abonando anualmente 2.016 euros menos en Navarra que en España.

Los programas DAVID y EMANZIPA del Gobierno de Navarra han recibido un total de 4.874 solicitudes en 2022.

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 esta: 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).

El total de prestaciones aprobadas en 2022 de este programa es de **1.848 solicitudes** que afectan a **2.918 personas menores** que está a cargo de las familias solicitantes.

Tabla 19: Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. 2022

| Unidad familiar | N.º Solicitudes | Menores a cargo |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Personas solas | 286 | 0 |
| Monoparentales | 773 | 1264 |
| Parejas, sin hijos | 73 | 0 |
| Parejas, con hijos | 703 | 1.640 |
| Varios solicitantes | 13 | 14 |
| Total general | 1.848 | 2.918 |

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

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 y en 2021 eran 2.226 personas menores.

Las 2.918 personas menores afectadas por estas ayudas en 2022 suponen un incremento del 31% respecto a las del 2021 y son seis veces más que las del primer año.

Las 1.848 solicitudes se corresponden con **2.652 personas** solicitantes con una edad media de más de 43 años.

Tabla 20: Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. 2022

| Sexo | N.º solicitantes | Edad Promedio |
|----------------------|------------------|---------------|
| Mujeres | 1.730 | 41,8 |
| Hombres | 922 | 46,4 |
| Total general | 2.652 | 43,4 |

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

Lejos quedan los datos del comienzo, en 2019, con 219 solicitudes y 339 personas; o los datos del año pasado: 1.309 solicitudes y 1.925 personas.

La renta promedio de las familias que residen en las viviendas de alquiler libre y reciben la ayuda programada es de casi 500 euros (499,66 €): 18 euros más que el año pasado.

Tabla 21: Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. 2022

| Ingresos | Total | % | Renta Promedio |
|----------------------|--------------|-------------|-----------------|
| < 1 SARA | 846 | 45,8% | 498,69 € |
| ≥ 1 < 1,4 SARA | 698 | 37,8% | 496,46 € |
| ≥ 1,4 < 1,7 SARA | 304 | 16,5% | 509,72 € |
| Total general | 1.848 | 100% | 499,66 € |

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

b. Programa de ayuda a la emancipación de personas jóvenes en Navarra (EMANZIPA)

El programa de ayuda a la emancipación de personas jóvenes en Navarra (EMANZIPA) es una prestación garantizada para ayudar al abono de la renta del alquiler de vivienda habitual dirigida a jóvenes de entre 23 y 30 años y con una duración máxima de tres años, no necesariamente de manera ininterrumpida. La cuantía de la ayuda alcanza el 50% de la renta de alquiler mensual de la vivienda, con un máximo de 250 euros mensuales y siempre que la renta de la vivienda no supere los 650 euros mensuales.

En 2022 se han recogido **3.026 solicitudes** en este programa. Son 230 solicitudes más que en 2021, 456 más que en 2020 y 1.060 solicitudes más que en 2019.

Estas solicitudes se corresponden con personas jóvenes (algo más de 28 años de media), donde más del 62% de ellas son mujeres. El ingreso anual promedio de las solicitudes se sitúa en torno a los 12.942 euros.

Tabla 22: Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. 2022

| Sexo | N.º Solicitudes | Edad promedio | Ingresos Promedio |
|----------------------|-----------------|---------------|--------------------|
| Mujeres | 1.885 | 28,2 | 12.501,05 € |
| Hombres | 1.141 | 28,3 | 13.669,59 € |
| Total general | 3.026 | 28,2 | 12.941,67 € |

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

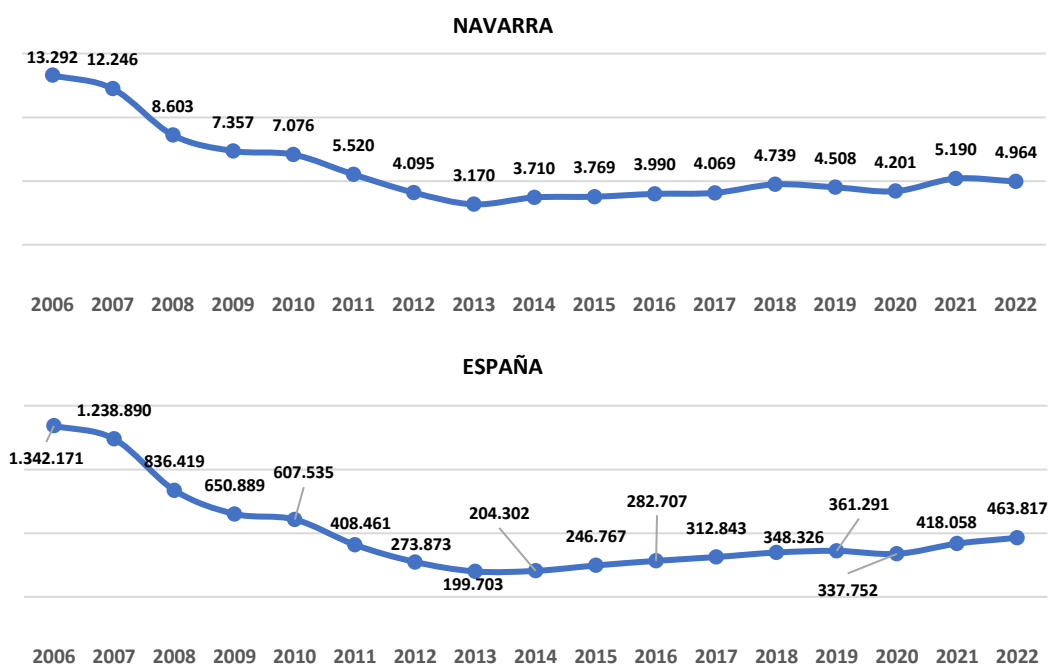
5. EVOLUCIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO Y LOS NIVELES DE ESFUERZO FINANCIERO Y DE ENDEUDAMIENTO DE LOS HOGARES

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

Ligera caída del número de hipotecas constituidas en 2022 en Navarra.

Durante el año 2022 se han constituido en Navarra 4.964 hipotecas sobre viviendas, 226 menos que en 2021. Esta reducción en el número de hipotecas supone, en términos relativos, una caída del 4,4% respecto a las constituidas el año pasado. En cualquier caso, este volumen de hipotecas constituidas en 2022 se mantiene como el segundo más alto desde 2012.

Gráfico 42: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2006-2022



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.

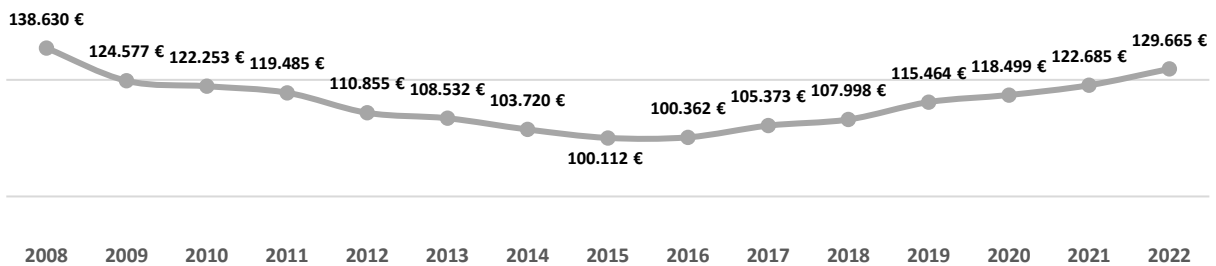
En el año 2021 se rompe esa tendencia y se llega a la cifra récord de la última década, con 5.190 hipotecas constituidas. En el actual 2022, esta cifra cae ligeramente, aunque se mantiene como el segundo valor más alto de la última década.

En el Estado español, con 463.817 hipotecas constituidas sobre viviendas, también se recuperan (y superan) niveles detectados en 2011; aunque todavía alejados del volumen de hipotecas que se registraban en los primeros años de la serie, antes de los efectos de la Gran Recesión.

El importe medio de las hipotecas firmadas en 2022 se aproxima a los 130 mil euros y marca el segundo valor más altos después del dato de 2008 (138.630 €).

Por lo que respecta al valor medio de las hipotecas constituidas en Navarra, el nivel medio alcanzando en 2022 de 129.665 € supone casi 7.000 euros más que en 2021, lo que en términos relativos se traduce en un incremento del 5,7% en el último año. Así pues, continua el incremento del importe medio de las hipotecas firmadas cada año, tal y como se viene observando desde 2016.

Gráfico 43: Importe en euros de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2022



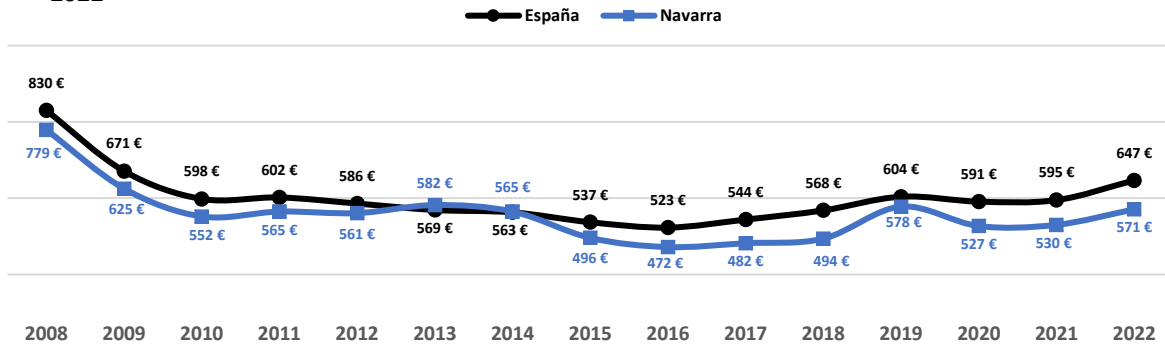
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria.

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

Repunte, en 2022, de la cuota media de las hipotecas constituidas en Navarra (7,7%) ocasionado por la subida del Euríbor.

La cuota hipotecaria media en Navarra en 2022 es de **571 euros mensuales**. Son 41 euros más que hace un año, con lo que se incrementa un 7,7% respecto a los 530 euros/mes de 2021. Parece, por tanto, confirmarse el cambio de tendencia que se intuía en 2021.

Gráfico 44: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2022

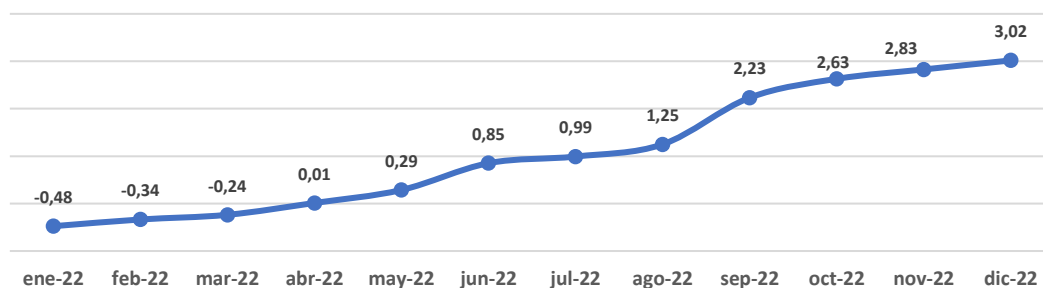


Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

En el conjunto del Estado, el incremento es de 52 euros mensuales (8,7%) entre 2021 (595 €/mes) y 2022 (647 €/mes). Como viene siendo habitual, la cuota media en Navarra es menor que en el conjunto del Estado. En 2022 la diferencia es de 76 euros, once euros más que hace un año.

Este incremento se explica en gran medida por el fuerte aumento de los tipos de interés durante 2022, de forma que el Euríbor ha llegado a superar el 3% en diciembre de este año, cuando en enero se situaba en niveles negativos (-0,5%).

Gráfico 45: Evolución del Euríbor (a doce meses). Enero de 2022 a diciembre de 2022

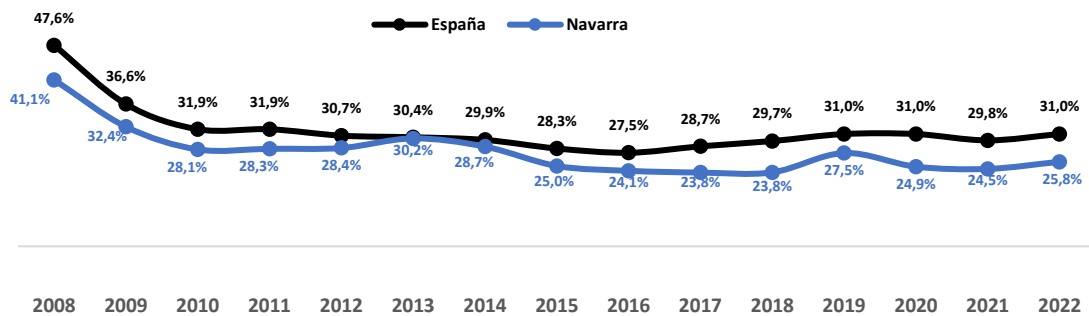


Fuente: Banco de España

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 25,8% en el año 2022: 1,3 puntos porcentuales más que en 2021 (24,5%), creciendo un 5,3% interanualmente.

Crece el esfuerzo financiero para hacer frente a las hipotecas: la cuota supone casi el 26% del coste salarial, aunque se mantiene por debajo de la media estatal.

Gráfico 46: Evolución del porcentaje de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2008-2022



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

Este esfuerzo medio de 2022 (25,8%) resulta 5,2 puntos inferior a la media estatal. En España se alcanza, en 2022, el 31,0% de cuota hipotecaria sobre el salario medio, 1,2 puntos por encima de 2021.

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) lo que unido al fuerte aumento del Euribor a lo largo de este año apunta a la necesidad de seguir analizando estos indicadores en los próximos años

Se frena la tendencia creciente en las ejecuciones hipotecarias: se reducen el 25% respecto a 2021 hasta 143 ejecuciones durante 2022.

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

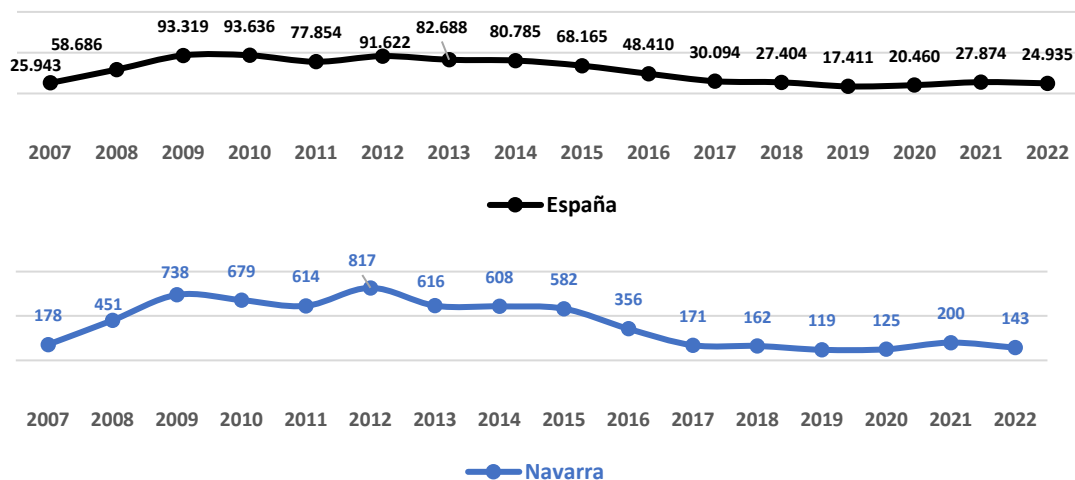
ejecuciones en Navarra y 17.411 ejecuciones en España.

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: el 60% en la Comunidad Foral y el 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 registran 143 ejecuciones hipotecarias en Navarra (57 ejecuciones menos que hace un año: -25,5%) 24.935 ejecuciones en España (2.939 menos que en 2021: -10,5%).

Gráfico 47: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2007-2022³



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

En 2022 se registran 175 lanzamientos judiciales asociados a la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.). Estos lanzamientos principalmente se corresponden con alquileres impagados.

También caen, en 2022 en Navarra, los lanzamientos judiciales, debido en gran medida a la reducción en los lanzamientos asociados a alquileres impagados.

Esta cifra supone un descenso de casi trece puntos porcentuales (-12,9%: 26 lanzamientos menos) que la registrada en 2021 (201 lanzamientos asociados al alquiler).

Tabla 23: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2013-2022

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

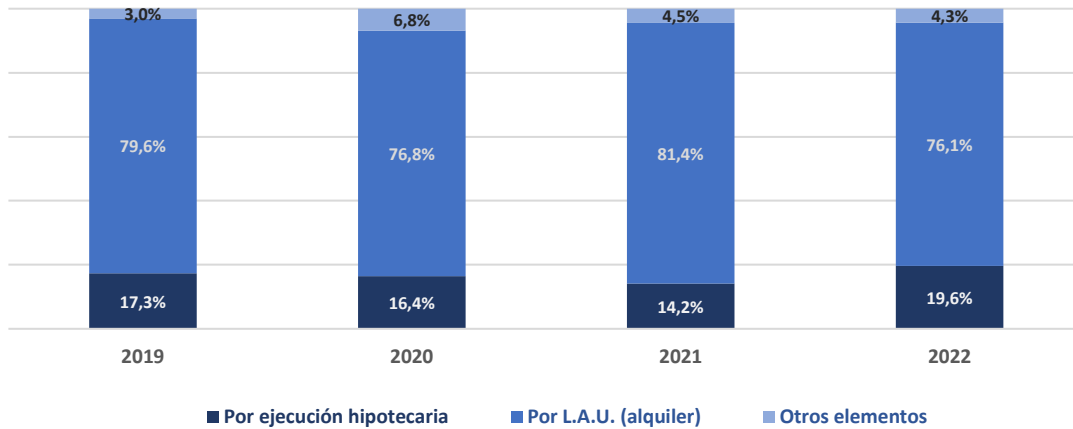
Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial.

Por su parte, los lanzamientos asociados a ejecuciones hipotecarias han crecido entre 2021 (35 lanzamientos) y 2022 (45 lanzamientos), aunque todavía se mantienen por debajo de los niveles previos a la pandemia y muy lejos de los niveles de mediados de la década pasada.

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.

Ambos tipos de lanzamientos judiciales constituyen, en 2022, casi el 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 (%). 2019-2022



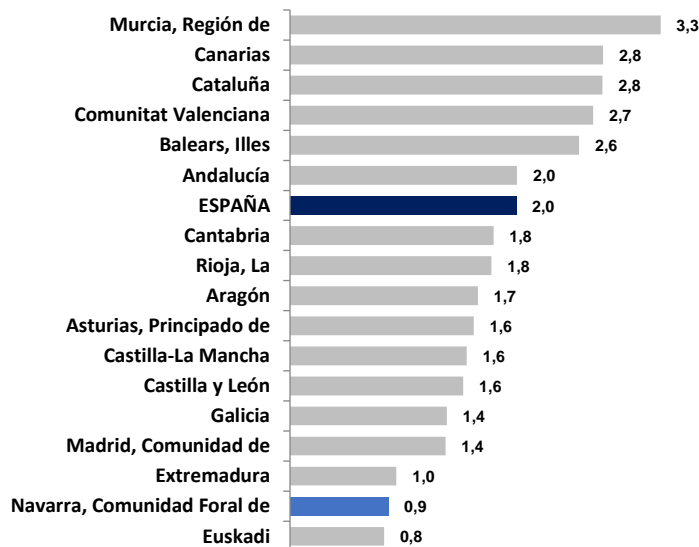
Fuente: Datos sobre la crisis en los órganos judiciales. Consejo General del Poder Judicial.

Navarra es la segunda 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 2022. Ranking por CCAA



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

En 2022, en la Comunidad Foral de Navarra, ese indicador es de 0,9 lanzamientos por cada 1.000 hogares. Una décima más que la tasa de la Comunidad con menor índice (Euskadi: 0,8/1.000 hogares). Ambas Comunidades, que son las únicas con un valor por debajo de 1 en este indicador, se sitúan muy lejos de la media estatal: 2,0 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 17 a 15 entre 2021 y 2022 (-11,8%). Un año más, se mantiene como la segunda Comunidad con menor número de daciones en pago del Estado. Sólo La Rioja (4 daciones en pago) tiene menos que ella.

En 2022, el número de daciones en pago en Navarra es casi un 12% menos que en 2021.

Tabla 24: Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2018-2022

| Total | 2018 | 2019 | 2019 s/ 2018 | 2020 | 2020 s/ 2019 | 2021 | 2021 s/ 2020 | 2022 | 2022 s/ 2021 |
|------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| España | 6.620 | 5.863 | -11,4% | 4.022 | -31,4% | 3.363 | -16,4% | 2.659 | -20,9% |
| Andalucía | 1.632 | 1.443 | -11,6% | 878 | -39,2% | 788 | -10,3% | 697 | -11,5% |
| Aragón | 113 | 97 | -14,2% | 81 | -16,5% | 65 | -19,8% | 36 | -44,6% |
| Asturias, Principado de | 27 | 60 | 122,2% | 19 | -68,3% | 26 | 36,8% | 21 | -19,2% |
| Balears, Illes | 100 | 57 | -43,0% | 41 | -28,1% | 60 | 46,3% | 27 | -55,0% |
| Canarias | 299 | 273 | -8,7% | 264 | -3,3% | 361 | 36,7% | 459 | 27,1% |
| Cantabria | 43 | 32 | -25,6% | 28 | -12,5% | 23 | -17,9% | 33 | 43,5% |
| Castilla y León | 220 | 283 | 28,6% | 184 | -35,0% | 155 | -15,8% | 189 | 21,9% |
| Castilla - La Mancha | 242 | 184 | -24,0% | 155 | -15,8% | 122 | -21,3% | 174 | 42,6% |
| Cataluña | 1.596 | 1.240 | -22,3% | 704 | -43,2% | 523 | -25,7% | 312 | -40,3% |
| Comunitat Valenciana | 1.251 | 1.030 | -17,7% | 957 | -7,1% | 768 | -19,7% | 405 | -47,3% |
| Extremadura | 83 | 76 | -8,4% | 32 | -57,9% | 21 | -34,4% | 17 | -19,0% |
| Galicia | 108 | 105 | -2,8% | 67 | -36,2% | 53 | -20,9% | 74 | 39,6% |
| Madrid, Comunidad de | 484 | 376 | -22,3% | 179 | -52,4% | 201 | 12,3% | 118 | -41,3% |
| Murcia, Región de | 290 | 479 | 65,2% | 388 | -19,0% | 147 | -62,1% | 55 | -62,6% |
| Navarra, Comunidad Foral de | 66 | 82 | 24,2% | 13 | -84,1% | 17 | 30,8% | 15 | -11,8% |
| Euskadi | 55 | 36 | -34,5% | 23 | -36,1% | 29 | 26,1% | 23 | -20,7% |
| Rioja, La | 11 | 10 | -9,1% | 9 | -10,0% | 4 | -55,6% | 4 | 0,0% |

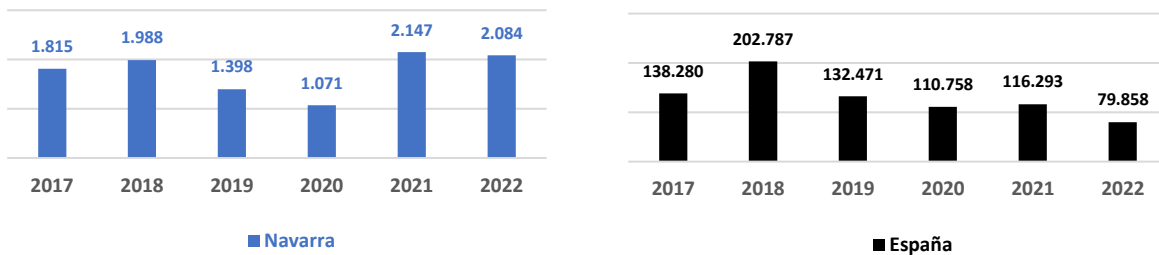
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria y Elaboración propia.

En la estadística del Consejo General del Poder Judicial se denominan “*acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física*” a las reclamaciones judiciales de personas y familias asociadas a las **cláusulas suelo** presentadas ante los juzgados de Primera Instancia e Instrucción.

En 2022 se reducen un 3% las reclamaciones judiciales asociadas a las cláusulas suelo. La caída en España es del 31%.

En 2022, el número de este tipo de reclamaciones en Navarra asciende a 2.084. Son 63 menos que en 2021 (-2,9%) aunque su volumen resulta muy por encima de los niveles previos a la pandemia.

Gráfico 50: Acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física en Navarra y España. 2017-2022



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

En el Estado español la caída, en términos relativos interanuales, es significativamente mayor ya que las 79.858 reclamaciones de 2022 suponen 36.400 menos (-31,3%) que en 2021 y sitúa como la cifra más baja desde 2017.

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

7.1.- LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA

El presupuesto en forma de subvenciones para financiar la actividad de rehabilitación protegida en Navarra se acerca a los 30 millones de euros en 2022.

El esfuerzo presupuestario del Gobierno de Navarra para financiar las actividades de rehabilitación sigue creciendo en 2022 y supera los 29,6 millones de euros. Supera en un millón de euros el volumen de 2021 y supone un incremento interanual del 3,6%.

Tabla 25: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2022

| Año | N.º de Expedientes | N.º de Viviendas | Presupuesto General | Presupuesto protegible | Subvención |
|------|--------------------|------------------|---------------------|------------------------|--------------|
| 1995 | 1.131 | 2.087 | 33.031.473 € | 32.171.244 € | 5.314.356 € |
| 1996 | 911 | 2.048 | 25.764.809 € | 25.760.709 € | 4.944.258 € |
| 1997 | 742 | 1.877 | 19.384.121 € | 19.348.877 € | 3.387.326 € |
| 1998 | 755 | 2.424 | 21.206.841 € | 19.192.544 € | 4.577.597 € |
| 1999 | 1.014 | 3.469 | 31.528.297 € | 27.506.671 € | 8.067.029 € |
| 2000 | 993 | 2.796 | 31.761.962 € | 27.342.986 € | 7.709.646 € |
| 2001 | 1.006 | 3.393 | 40.296.335 € | 34.445.550 € | 10.648.357 € |
| 2002 | 1.009 | 4.697 | 46.624.461 € | 42.266.799 € | 12.554.104 € |
| 2003 | 991 | 4.142 | 52.507.519 € | 44.516.367 € | 14.318.448 € |
| 2004 | 1.183 | 5.868 | 71.023.366 € | 58.062.183 € | 19.876.703 € |
| 2005 | 1.190 | 4.573 | 69.165.005 € | 58.518.412 € | 20.286.999 € |
| 2006 | 1.238 | 5.722 | 84.216.813 € | 69.734.538 € | 25.188.600 € |
| 2007 | 1.089 | 4.052 | 70.356.871 € | 55.439.844 € | 19.609.477 € |
| 2008 | 1.252 | 4.312 | 69.776.665 € | 55.690.720 € | 19.575.903 € |
| 2009 | 2.216 | 5.530 | 87.418.959 € | 74.396.370 € | 27.375.993 € |
| 2010 | 2.962 | 6.914 | 109.589.221 € | 98.500.921 € | 35.601.240 € |
| 2011 | 2.592 | 6.114 | 105.222.366 € | 93.984.803 € | 33.833.537 € |
| 2012 | 1.400 | 6.488 | 99.992.302 € | 89.773.441 € | 33.676.322 € |
| 2013 | 885 | 3.320 | 53.682.827 € | 41.944.827 € | 15.726.461 € |
| 2014 | 489 | 1.537 | 25.933.667 € | 23.964.015 € | 8.356.389 € |
| 2015 | 484 | 2.328 | 28.714.079 € | 27.094.387 € | 9.614.447 € |
| 2016 | 546 | 3.414 | 48.186.528 € | 46.213.016 € | 16.433.376 € |
| 2017 | 1.126 | 4.148 | 52.734.074 € | 50.068.194 € | 18.263.634 € |
| 2018 | 1.302 | 5.429 | 65.305.752 € | 62.121.476 € | 22.686.112 € |
| 2019 | 1.345 | 6.614 | 74.323.481 € | 70.673.476 € | 24.629.901 € |
| 2020 | 1.167 | 5.507 | 74.968.753 € | 72.255.376 € | 26.153.537 € |
| 2021 | 1.298 | 5.307 | 82.633.374 € | 78.943.534 € | 28.633.201 € |
| 2022 | 1.600 | 6.624 | 82.913.490 € | 79.007.292 € | 29.656.050 € |

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

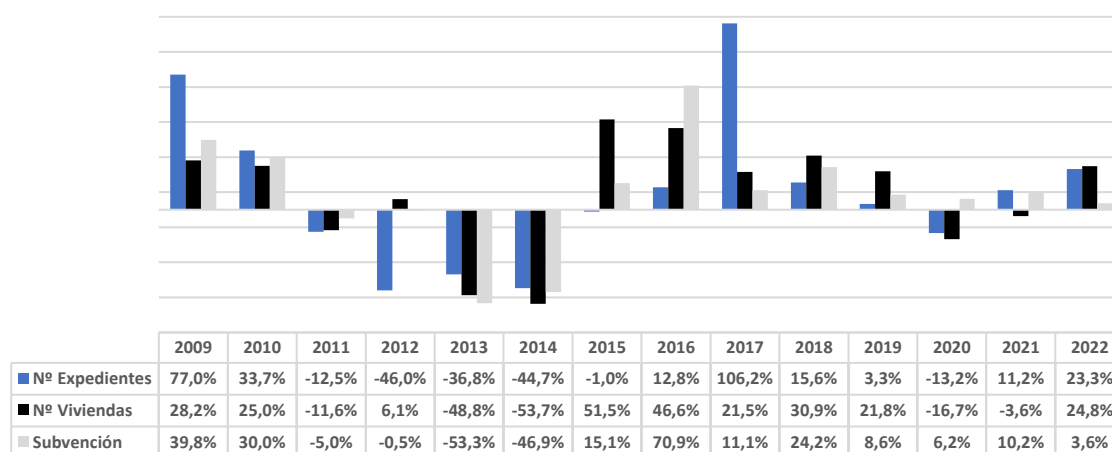
La tendencia alcista que se viene observando desde 2014 (cuando se registra la magnitud más reducida de la serie con apenas 8,3 millones de euros), se refleja en que en 2022 se alcanza el cuarto valor más alto desde 1995, acercándose a las cifras del trienio 2010-2012.

Esta inversión pública de 29,6 millones de euros ha generado un presupuesto total inducido de 82,9 millones de euros (superando en casi 300 mil 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 6.624 viviendas; volumen muy parecido al que se daba en 2019 (6.614 viviendas) y solo superado por el dato de 2010 (6.914 viviendas).

Las viviendas rehabilitadas en 2022 son 1.317 viviendas más que en 2021 (5.307 viviendas) lo que se refleja en un incremento interanual del casi 25%. Crecimiento relativo parecido que experimentan los expedientes en los últimos doce meses (23,3%).

Gráfico 51: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2022. Tasas de variación anual



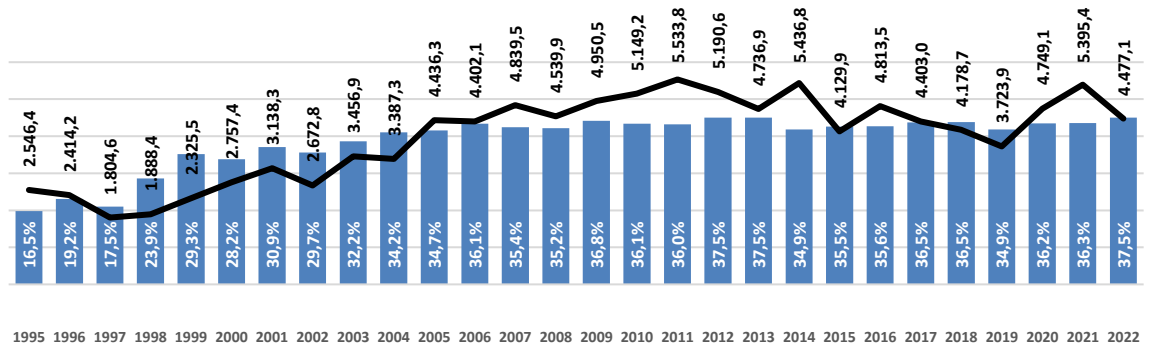
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

La subvención media por vivienda queda, por tanto, en 4.477 euros, suponiendo una caída de 918 euros por vivienda (-17,0%) respecto a 2021 (5.395 €/vivienda), volviendo a valores de 2020 (4749 €/vivienda).

Parece que se interrumpe la tendencia alcista que se venía observando desde el año 2019, cuando los 3.724 euros por vivienda suponían el registro más bajo de los últimos 18 años.

Por su parte, sigue creciendo el porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible (37,5% en 2022), alcanzando los valores más altos de la serie junto con los de los años 2012 y 2013 (37,5% también en ambos años).

Gráfico 52: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2022



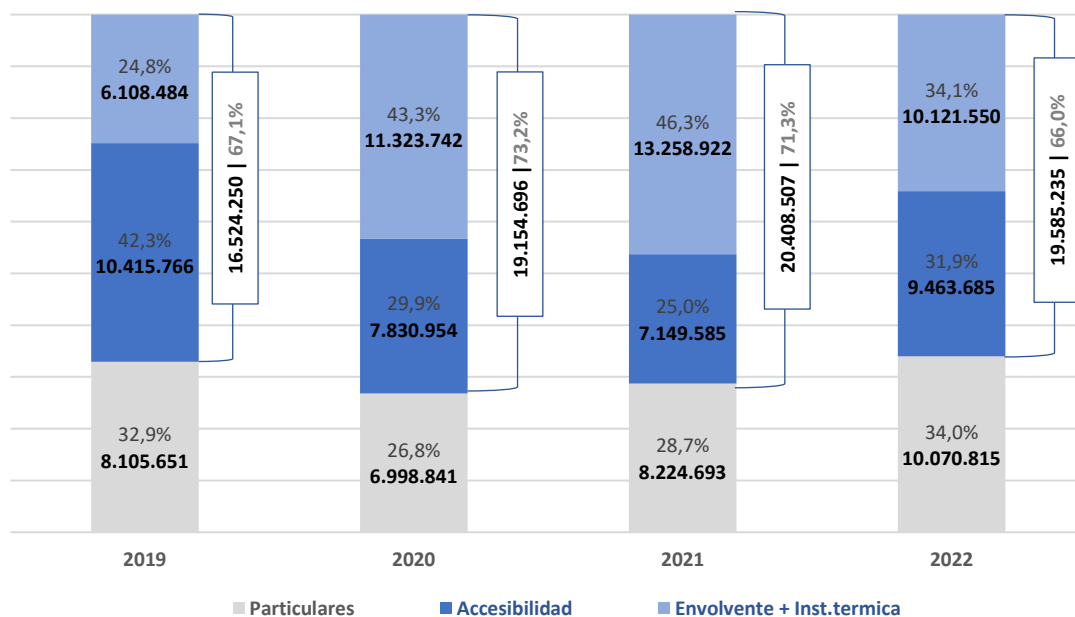
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En 2022, tanto las obras de rehabilitación que afectan al *envolvente o instalaciones térmicas* (34,1%) como las rehabilitaciones de *particulares* (34,0%) y las destinadas a mejorar la *accesibilidad* (31,9%) se reparten, cuasi equitativamente, las subvenciones previstas por el Gobierno navarro.

En 2022, se produce un reparto casi proporcional de las subvenciones entre los tres tipos de actuación.

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 66% del total, con casi 20 millones de euros en 2022.

Gráfico 53: Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación. 2019-2022



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

Respecto a la distribución de estas subvenciones en 2021, las obras de rehabilitación de particulares ganan peso en este último año, al igual que las obras que afectan a la accesibilidad (algo más de cinco y casi siete puntos porcentuales, respectivamente). Todo ello a costa de la pérdida del peso relativo que se observa en la proporción de las subvenciones destinadas al envolvente o instalaciones térmicas (doce 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.

En base a esta declaración se ha establecido una obligatoriedad dirigida a las personas propietarias de disponer, en determinados plazos, del preceptivo informe referido a su edificio. Así, quedó establecido que a 1 de enero de 2021 se deberían haber realizado el IEE de todos los edificios de vivienda colectiva que en 2019 hubiesen superado los 50 años de antigüedad. 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.

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 Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

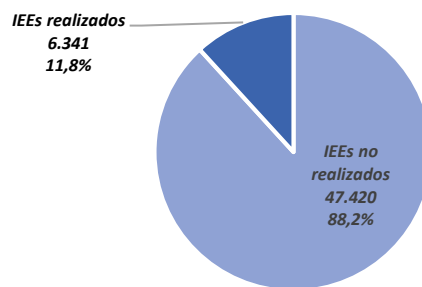
En este apartado se recogen los efectos de esta normativa en el año de referencia de este documento.

En 2022 se han realizado 6.341 IEE en Navarra: el 12% de los que se deberían haberlo realizado.

En el año 2022 se contabilizan en la Comunidad foral de Navarra más de 53.700 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 11,8% lo han llevado a cabo (6.341 edificios); pero aún quedan más de 47.400 (88,2%) por cumplir con esa legalidad.

Gráfico 54: Nivel de realización de los IEE obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2022

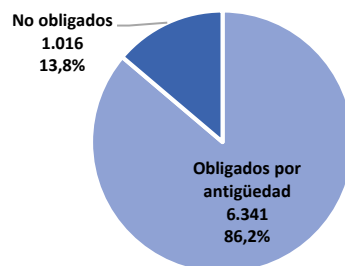


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En el año 2022 se contabilizan en Navarra un total de 7.357 informes de evaluación de edificios. La gran mayoría de estos IEE (86,2%) se deben a la obligatoriedad de su ejecución por la propia antigüedad del edificio. Este dato, aunque se viene reproduciendo con pesos similares en los últimos años (83% en 2018, 84,2% en 2019, 84,1% en 2020 y 85,8% en 2021), es sensiblemente superior en 2022.

El total de IEE realizados en Navarra en 2022 asciende a 7.357 edificios. Informes que siguen creciendo con intensidad, un año más (18%).

Gráfico 55: IEE realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2022

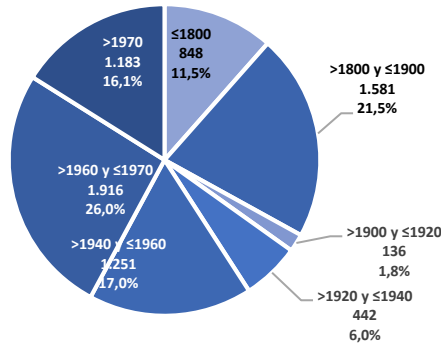


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Pero no hay que desdeñar el otro casi 14% de informes realizados (más de 1.000) asociados a edificios que han solicitado subvenciones y ayudas a la rehabilitación y que, por sus propias características, han requerido el previo o simultáneo informe de evaluación; o con edificios que se encontraban en un estado tan deficiente que han llevado a las personas propietarias a realizar la inspección.

Por todo ello, como es obvio, la gran mayoría de los edificios inspeccionados a 31 de diciembre de 2022 tiene una antigüedad notable. De hecho, casi el 35% de ellos (2.565 edificios) tienen 100 o más años de antigüedad.

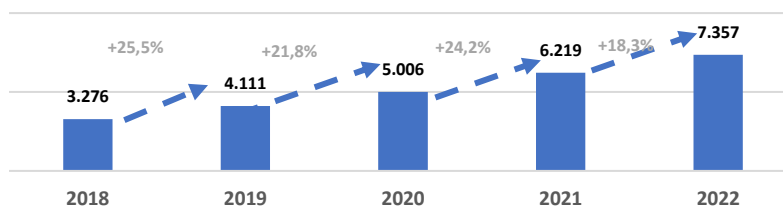
Gráfico 56: Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. 31 de diciembre de 2022 (% V.)



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

El 16% de los edificios que ha realizado IEE (1.183 edificios) han sido construidos después de 1970 con lo que la mayoría de ellos, no tendrían obligatoriedad. Los 7.357 informes de evaluación contabilizados en 2022 en Navarra suponen un 18% más que los 6.219 informes de 2021 y un 47% más que los de 2020 (5.006 IEE). El incremento anual es manifiesto: los IEE de 2022 son 2,2 veces más que los de 2018.

Gráfico 57: IEE realizados en Navarra 2018-2022



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

Más del 93% de los edificios inspeccionados son declarados aptos.

El 93,5% de los informes de evaluación declaran “aptos” a los edificios analizados: el 43,7%, sin deficiencias reseñables y el 49,8% con deficiencias

leves. Estos porcentajes presentan niveles bastante similares a los registrados en años precedentes (en 2021, el 92,6% de los edificios fueron considerados aptos, el 43,2% sin deficiencias y el 49,5% con leves deficiencias).

Tabla 27: Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2022

| Resultado Informe | TOTAL IEEs | | OBLIGATORIOS | | NO OBLIGATORIOS | |
|-----------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-----------------|-------------|
| | N.º Informes | % | N.º Informes | % | N.º Informes | % |
| Apto | 3.218 | 43,7% | 2.753 | 43,4% | 465 | 45,8% |
| Apto con deficiencias leves | 3.667 | 49,8% | 3.167 | 49,9% | 500 | 49,2% |
| No apto provisionalmente | 361 | 4,9% | 326 | 5,1% | 35 | 3,4% |
| No apto | 111 | 1,5% | 95 | 1,5% | 16 | 1,6% |
| Total | 7.357 | 100% | 6.341 | 100% | 1.016 | 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 Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Por su parte, entre los edificios considerados como “no aptos provisionalmente” el porcentaje experimenta una reducción paulatina año a año: si en 2022 ese porcentaje es 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 tres últimos años: 1,7% en 2020, 1,6% en 2021 y 1,5% en 2022. Entre los informes no obligatorios, en el 1,6% de los informes se declaran como “no aptos” a los edificios y poco más de un 3% “no aptos provisionalmente”.

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

Un análisis de las deficiencias detectadas en los 111 edificios clasificados como no aptos, determina que las principales hacen referencia a problemas de estructura: en 100 de esos 111 edificios se detectaron este tipo de deficiencias (90,1%).

En 99 de los 111 edificios (89,2%) las anomalías se adjudicaban a problemas en las fachadas y medianerías. En otro casi 85% (94 edificios) se han detectado deficiencias en cubiertas y azoteas y también tiene cierta relevancia las deficiencias detectadas en instalaciones de los edificios (80,2%).

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

| Tipo de deficiencia | Leves | Graves | Muy graves | Total | % |
|------------------------|-------|--------|------------|------------|--------------|
| Cimentación | 23 | 9 | 2 | 34 | 30,6% |
| Estructura | 9 | 54 | 37 | 100 | 90,1% |
| Fachadas y medianerías | 24 | 53 | 22 | 99 | 89,2% |
| Cubiertas y Azoteas | 22 | 56 | 16 | 94 | 84,7% |
| Instalaciones | 30 | 42 | 17 | 89 | 80,2% |

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

Por el contrario, problemas de cimentación solo se han detectado en 34 (30,6%) de los 111 edificios analizados.

8. AVANCE DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN NAVARRA 2023.

Como viene siendo habitual en las últimas ediciones, se incluye este capítulo de avance que tiene como objeto presentar, para algunos de los indicadores desarrollados a lo largo del documento, la última información disponible en el momento de su elaboración. Con ello, se persigue dar respuesta a la necesidad de ofrecer una **imagen lo más actualizada** posible de la situación del mercado de la vivienda al comienzo de 2023.

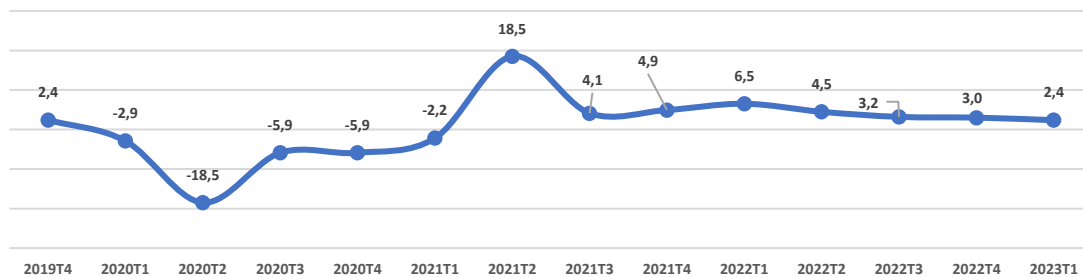
La utilización de datos “lo más actualizados posible” lleva a disponer, en función de las fuentes consultadas, de datos del primer trimestre del nuevo año (como es el caso de la mayoría de los datos de fuentes externas) o datos de los cinco primeros meses del año (datos del Servicio de Vivienda).

El primer trimestre de 2023 el PIB navarro mantiene tasas de crecimiento positivas, aunque es la tasa más baja de los dos últimos años.

La tasa de variación interanual del PIB de Navarra se sitúa en el 2,4% en el primer trimestre de 2023. Se trata del valor más bajo desde el segundo trimestre del año 2021 (cuando se recuperaba el crecimiento positivo del PIB), e iguala la tasa de crecimiento del último trimestre de 2019 (antes de la pandemia de la Covid-19).

No cabe duda de que la situación geopolítica en Europa y las tensiones inflacionistas que se están dando desde 2022 están afectando (como no podía ser de otra forma) a la economía navarra, al igual que a la del conjunto de las economías europeas.

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



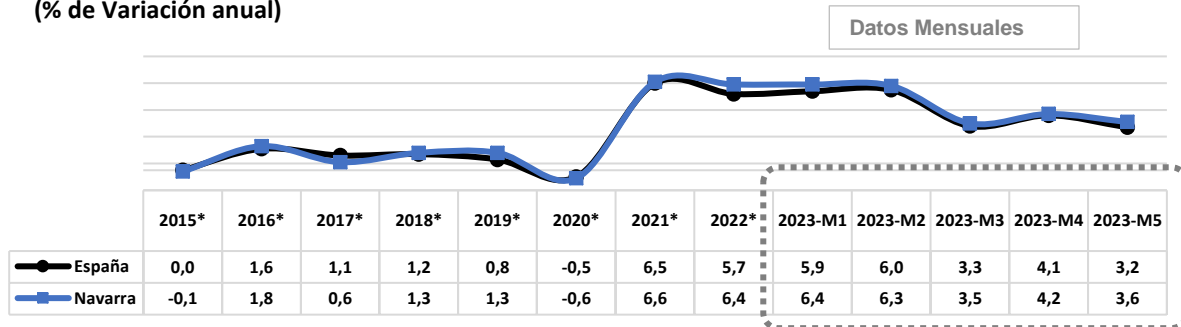
Fuente: Cuentas económicas trimestrales, Nastat.

Esa tasa de variación interanual del 2,4% en este primer trimestre del año sigue significando un crecimiento positivo de la economía navarra en general; pero refleja la paulatina caída que se viene observando desde el primer trimestre de 2022 (cuando crecía un 6,5%). Así pues, en el primer trimestre de 2023 la economía navarra crece seis décimas menos que en el cuarto trimestre de 2022 (3,0%) y cuatro puntos porcentuales menos que en el primer trimestre de 2022.

La tasa de variación interanual del IPC en Navarra es del 3,6% en el mes de mayo de 2023. Tras los dos primeros meses del año con tasas por encima del 6% (6,4% en enero y 6,3% en febrero), el mes de marzo proporcionaba la tasa más baja de los últimos meses (3,5%). Esa tasa crecía 7 décimas en abril (4,2%) y se sitúa, de nuevo, por debajo del 4% en mayo.

Parece ralentizarse el crecimiento del IPC. En mayo, en Navarra, la tasa se sitúa por debajo del 4%.

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



(*) Datos del mes de diciembre de cada año

Fuente: INE.

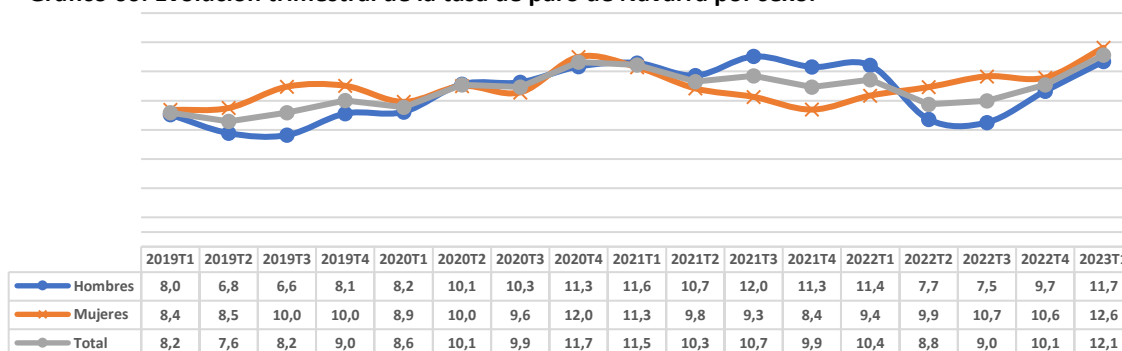
La evolución es paralela a la que se observa en el conjunto del Estado, aunque en España la tasa es algunas décimas más baja.

En el primer trimestre de 2023, la tasa de paro crece dos puntos porcentuales respecto al registro del trimestre anterior y alcanza valores máximos desde comienzo de 2019.

Comienza el año 2023 en Navarra con una tasa de paro del 12,1% que supone el valor más alto desde, al menos, el primer trimestre de 2019. Esta tasa supera ampliamente a los máximos anteriores que se registraban a finales de 2020 (11,7%) y principios de 2021 (11,5%). Respecto al último trimestre de 2022 (10,1%) el crecimiento es de dos puntos porcentuales. El paro es mucho mayor entre las mujeres (12,6%) que entre los hombres (11,7%). Y, también en ambos casos, se trata de valores máximos en la serie.

El paro es mucho mayor entre las mujeres (12,6%) que entre los hombres (11,7%). Y, también en ambos casos, se trata de valores máximos en la serie.

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

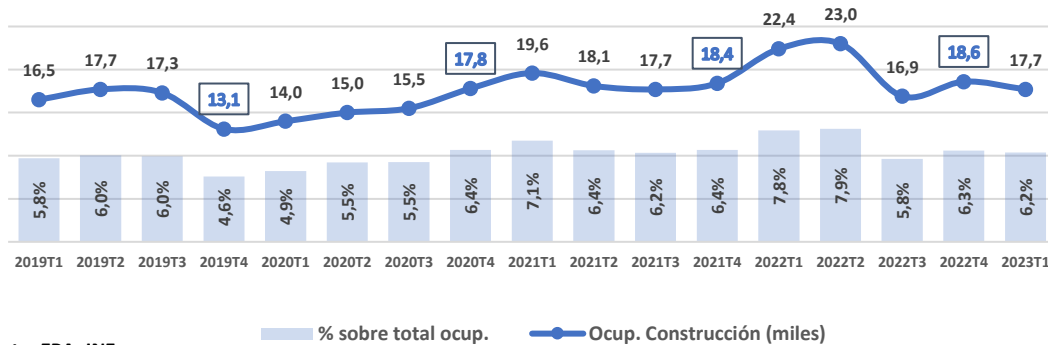


Fuente: EPA. INE.

El comienzo del año 2023 en Navarra también registra una disminución en el número de personas que se clasifican como ocupadas en el sector de la construcción. En el primer trimestre, se contabilizan 17,7 mil personas que representan el 6,2% del total de personas ocupadas en la Comunidad Foral.

La población ocupada en el sector de la construcción pierde casi mil personas en tres meses, aunque mantiene el peso relativo respecto al conjunto de personas ocupadas en Navarra.

Gráfico 61: 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



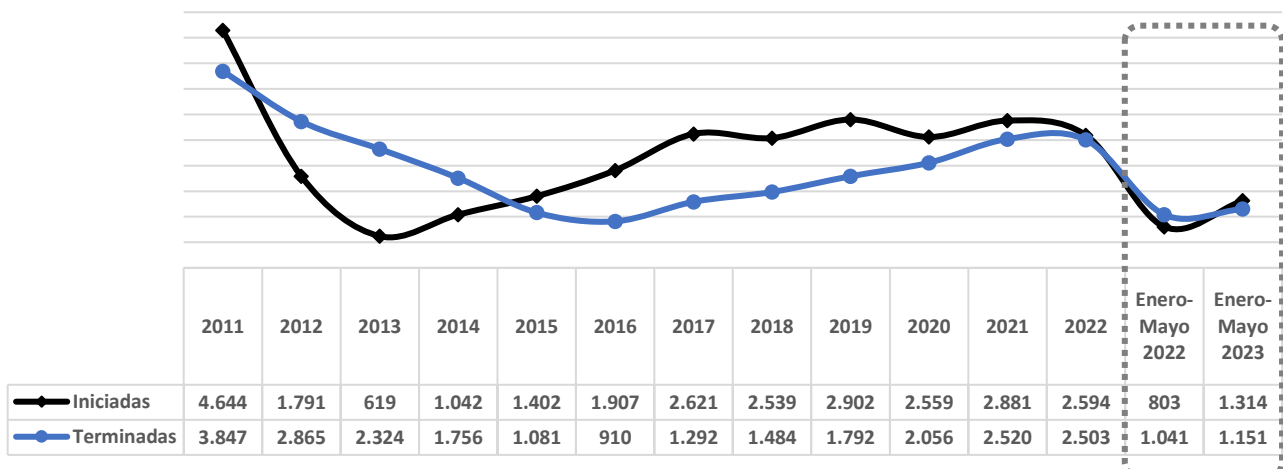
Fuente: EPA. INE.

Se alejan, por tanto, los máximos más recientes observados justo hace un año: 22,4 mil personas en el primer trimestre de 2022 y 23,0 mil personas un trimestre después.

En los cinco primeros meses del año 2023 se inician y se terminan más viviendas que las que se iniciaban y terminaban en los cinco primeros meses de 2022.

Entre enero y mayo de 2023 se han **iniciado** en Navarra **1.314 viviendas**. Esto supone un incremento del 63,3% (511 viviendas más) respecto al número de viviendas iniciadas en el mismo periodo de 2022 (803 viviendas).

Gráfico 62: Viviendas iniciadas y terminadas en Navarra. (Último dato: enero-mayo 2023).



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

De esas viviendas iniciadas en estos primeros cinco meses de 2023, el 66% (869 viviendas) son

libres y el 34% son protegidas (445 viviendas).

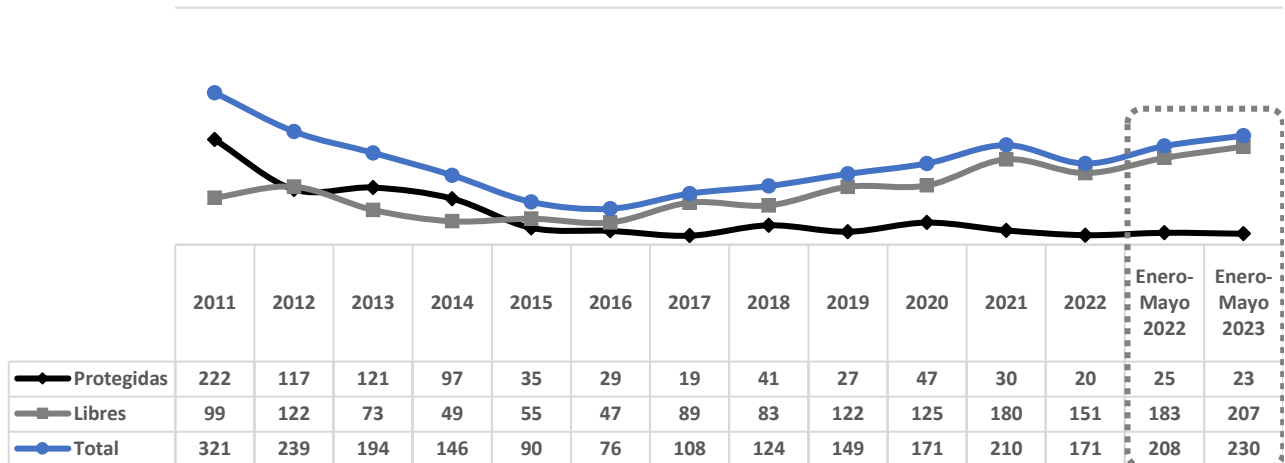
Este importante crecimiento en la edificación de nuevas viviendas se reproduce en ambos tipos de viviendas: se inician 339 viviendas protegidas más (420%, en términos relativos) y 172 viviendas libres más (25% de incremento relativo) que de enero a mayo de 2022.

En ese periodo de análisis se han **terminado** en Navarra **1.151 viviendas** (117 viviendas protegidas y 1.034 viviendas libres); lo que supone un incremento de 110 viviendas (10,6%) respecto a las terminadas en los cinco primeros meses de 2022.

Este incremento se asocia al crecimiento de las viviendas libres terminadas (13%: 119 viviendas terminadas más que las de enero a mayo del año pasado) ya que las viviendas protegidas, de hecho, caen ligeramente (-7%: 9 viviendas terminadas menos).

El **ritmo mensual** de viviendas terminadas en los primeros cinco meses de 2023 se incrementa casi un 11% (22 viviendas por mes más) respecto al dato de enero a mayo de 2022. Ante la estabilidad observada entre las viviendas protegidas (se terminan 2 viviendas/mes menos), es el crecimiento en el ritmo de finalización de las viviendas libres (24 viviendas/mes más: 13%) lo que justifica ese incremento

Gráfico 63: Promedio mensual de viviendas terminadas por tipología. (Último dato: enero-mayo 2023).



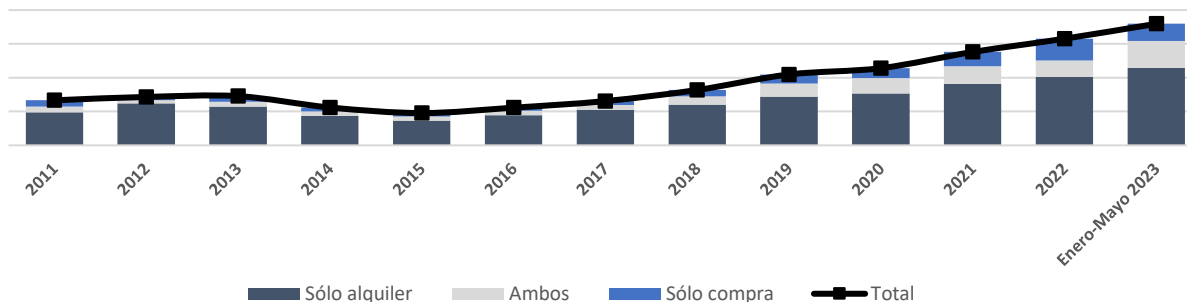
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Las 17.969 solicitudes de vivienda protegida que se contabiliza en Navarra entre enero y mayo de 2023 suponen el mayor registro de los últimos doce años. De hecho, esta cifra es un 14% al registro de todo el año 2022 (15.765 solicitudes).

La demanda de vivienda protegida crece, en los cinco primeros meses de 2023, hasta alcanzar los valores más altos en los últimos doce años.

La opción por el alquiler protegido destaca de forma muy considerable sobre la compra. La opción sólo alquiler supone el 63,8% del total de solicitudes de personas demandantes de vivienda protegida en Navarra, 4,5 veces más que la opción sólo compra (14,2%). Si se consideran conjuntamente las solicitudes que demandan vivienda protegida sólo en alquiler (11.471 solicitudes) y las que lo hacen indistintamente con la compra (3.940 solicitudes), la **demanda total de alquiler protegido se puede cifrar en 15.411 solicitudes.**

Gráfico 64: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. (Último dato: enero-mayo 2023).



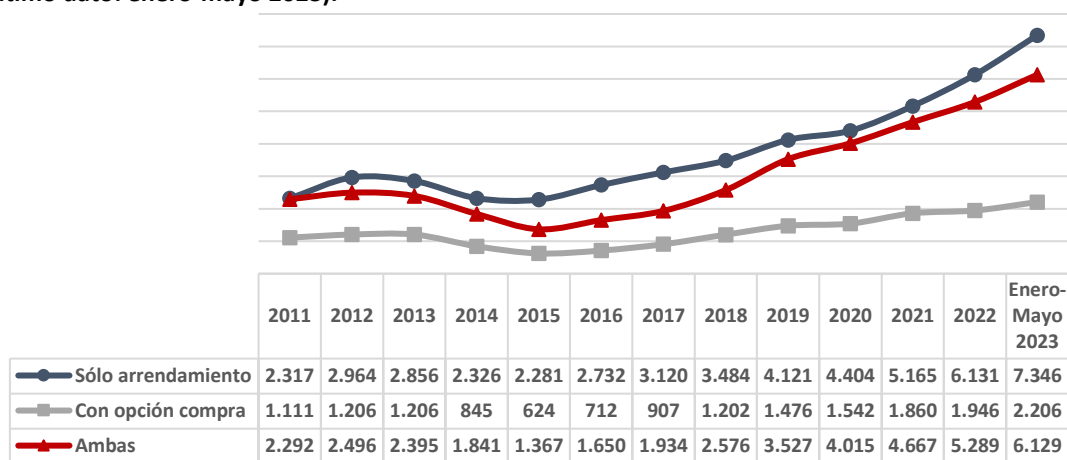
| | Sólo alquiler | Ambos | Sólo compra | Total |
|------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
| 2011 | 4.899 | 821 | 938 | 6.658 |
| 2012 | 6.196 | 470 | 494 | 7.160 |
| 2013 | 5.709 | 748 | 816 | 7.273 |
| 2014 | 4.375 | 637 | 587 | 5.599 |
| 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 | 2.402 | 3.208 | 15.765 |
| Enero-mayo 2023 | 11.471 | 3.940 | 2.558 | 17.969 |
| Porcentaje | 63,8% | 21,9% | 14,2% | 100% |
| Tasa de crecimiento respecto 2022 | 13,0% | 64,0% | -20,3% | 14,0% |

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

En ambas opciones en la que aparece el alquiler se incrementan respecto al dato respectivo de todo el año 2022. La demanda de sólo alquiler crece un 13% en los cinco primeros meses del año respecto a 2022 y la demanda conjunta (alquiler y compra) crece un 64%. Por su parte, la opción exclusiva de compra disminuye notablemente (-20,3%) respecto a 2022.

Dentro de la demanda de vivienda protegida en alquiler, las solicitudes que únicamente optan por el **arrendamiento** son 7.346. La **opción a compra** es la demanda que cuenta con menos solicitudes (2.206 solicitudes), mientras que la opción de **ambas** (6.129 solicitudes) está más próxima a la opción por el arrendamiento en exclusiva.

Gráfico 65: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. (Último dato: enero-mayo 2023).

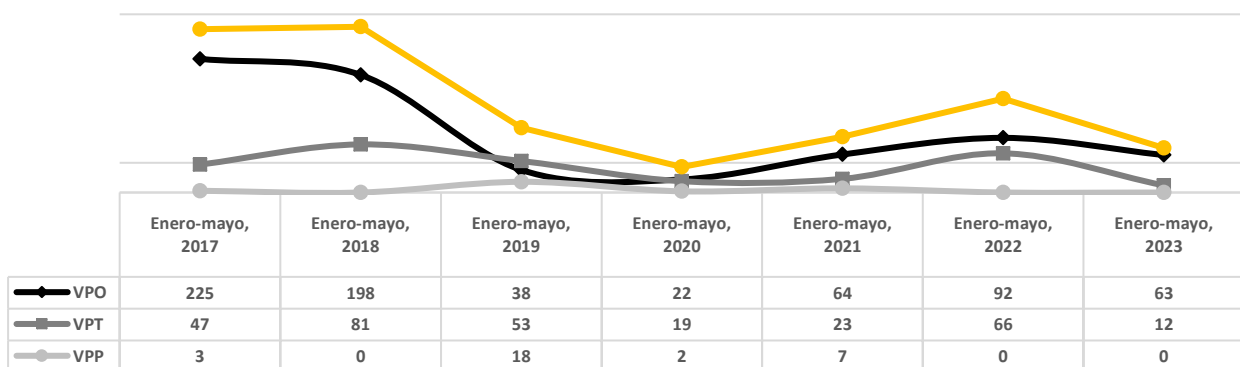


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Caída de los visados de vivienda protegida nueva en los primeros cinco meses de 2023.

De enero a mayo de 2022 se firman **75 visados de compraventa de vivienda protegida nueva**. Son 83 visados menos de los que firmaban en los cinco primeros meses de 2022 (158 visados: -52,5%, en términos relativos).

Gráfico 66: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida nueva según tipología, en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años).

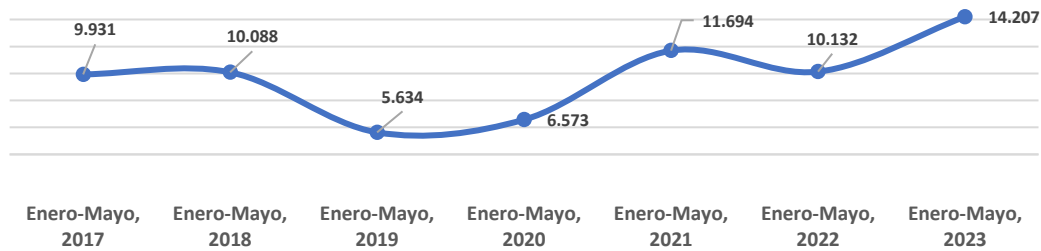


Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

Esta caída se produce también en el caso de las VPO (-31,5%: 29 visados menos) y de las VPT (-81,8%: 54 visados menos).

El importe medio de las **subvenciones** para la compra de vivienda protegida nueva entre enero y mayo de 2023, de 14.207 euros. Esta cifra supone un incremento relativo del 40,2% respecto al importe medio del mismo periodo de 2022 (10.132 euros), y se sitúa en el primer puesto del ranking de este registro en los últimos siete años (en esos cinco primeros meses del año).

Gráfico 67: Evolución del importe de la subvención media a la compra de vivienda protegida nueva en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años).



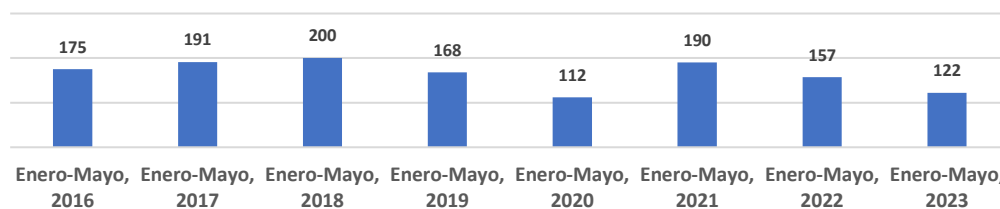
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En los primeros cinco meses del año 2023 las operaciones de compraventas de vivienda protegida usada se cifran en 122.

También caen las compraventas de vivienda protegida usada, siguiendo con la tendencia iniciada en el año anterior.

Es la segunda cifra más baja desde 2016 (en esos cinco primeros meses de cada año), por encima de las 112 operaciones que se contabilizaban de enero a mayo en 2020. En este 2023, se produce la segunda bajada consecutiva tras la observada el año anterior: -22,3% respecto a 2022 y -35,8% respecto a 2021.

Gráfico 68: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años).



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

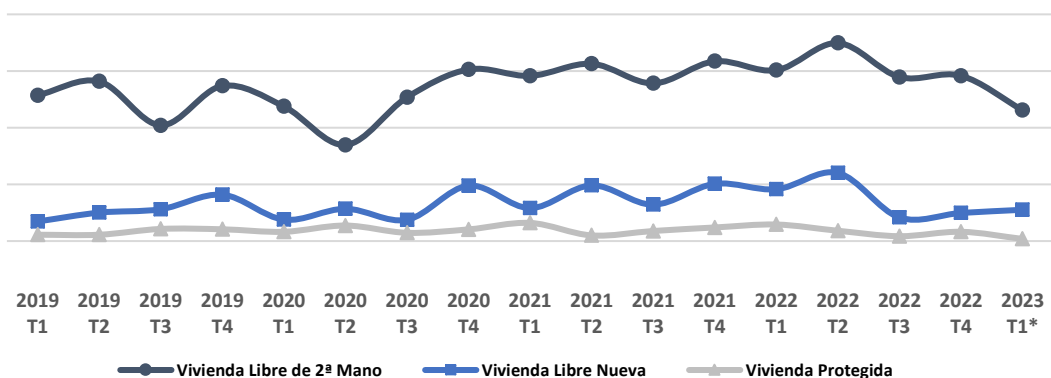
En los tres primeros meses de 2023 caen las compraventas de viviendas casi 20 puntos porcentuales respecto al último trimestre de 2022.

Según datos provisionales, en el primer trimestre de 2023 se han contabilizado 1.450 compraventas de viviendas en Navarra. Esta cifra, tras el dato del primer trimestre de 2020, resulta el volumen de actividad de menor magnitud del comienzo de los

últimos años desde 2019.

En este orden de cosas, la reducción en la actividad de compraventas respecto al cuarto trimestre de 2022 supone una pérdida relativa de casi 19 puntos porcentuales (-18,9%).

Gráfico 69: Evolución trimestral de las transacciones Inmobiliarias en Navarra



| | Vivienda Libre de 2ª Mano | Vivienda Libre Nueva | Vivienda Protegida | Total |
|----------|---------------------------|----------------------|--------------------|-------|
| 2019 T1 | 1.286 | 173 | 56 | 1.515 |
| 2019 T2 | 1.408 | 251 | 56 | 1.715 |
| 2019 T3 | 1.021 | 281 | 107 | 1.409 |
| 2019 T4 | 1.369 | 409 | 104 | 1.882 |
| 2020 T1 | 1.188 | 189 | 82 | 1.459 |
| 2020 T2 | 848 | 285 | 137 | 1.270 |
| 2020 T3 | 1.268 | 188 | 73 | 1.529 |
| 2020 T4 | 1.514 | 489 | 103 | 2.106 |
| 2021 T1 | 1.457 | 291 | 160 | 1.908 |
| 2021 T2 | 1.564 | 491 | 50 | 2.105 |
| 2021 T3 | 1.391 | 321 | 89 | 1.801 |
| 2021 T4 | 1.586 | 505 | 120 | 2.211 |
| 2022 T1 | 1.507 | 457 | 146 | 2.110 |
| 2022 T2 | 1.747 | 601 | 91 | 2.439 |
| 2022 T3 | 1.447 | 208 | 43 | 1.698 |
| 2022 T4 | 1.458 | 248 | 82 | 1.788 |
| 2023 T1* | 1.155 | 276 | 19 | 1.450 |

(*) Datos Provisionales

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

La comparación de estos datos provisionales de 2023 con el último trimestre de 2022 refleja reducciones en la actividad de compraventas tanto de viviendas libres como de viviendas de segunda mano (-20,9%) y de las compraventas de vivienda protegida (-76,8%). En cambio, las compraventas de viviendas nuevas libres se incrementan un 11,3% en los últimos tres meses.

La comparación interanual (con el primer trimestre de 2022) refleja pérdidas en los tres tipos de viviendas: -23,4% en las usadas (libres), -39,6% en las nuevas (libres) y -87,0% en las protegidas. El total de compraventas caen casi un tercio en los últimos doce meses.

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

El precio de las viviendas libres (nuevas y usadas) en Navarra incrementa el ritmo de crecimiento en el primer trimestre del año 2023, aunque en el caso de la vivienda usada está por debajo del aumento del IPC.

El índice del precio de la vivienda de segunda mano, que había perdido el valor 110 en el tercer trimestre de 2020, lo recupera en el primer trimestre de 2021 (111 puntos) y sigue creciendo hasta los más de 125 puntos del primer trimestre de 2023.

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



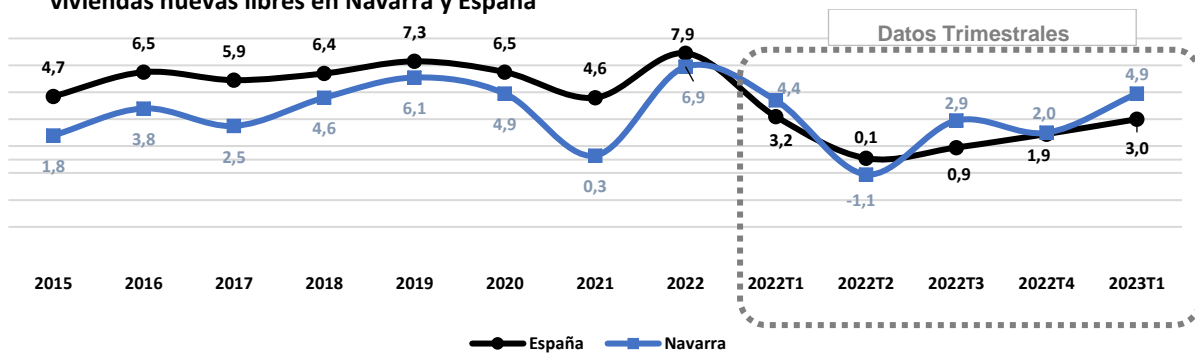
Fuente: INE.

Por su parte, el índice del precio de la vivienda nueva libre, que comenzaba el año 2022 por encima de los 131 puntos, se aproxima a los 143 puntos en este primer trimestre de 2023.

Ambos indicadores alcanzan el máximo de su serie en este primer trimestre.

En términos de tasas de variación, el primer trimestre de 2023 refleja una tasa de crecimiento en el índice de precio de la **vivienda nueva libre** en Navarra de casi cinco puntos porcentuales (4,9%) en el último trimestre.

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



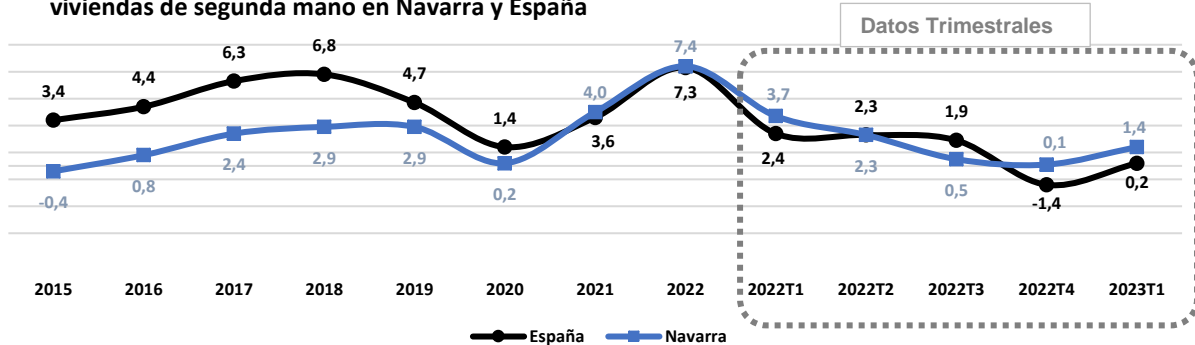
Fuente: INE.

Se trata de un crecimiento importante habida cuenta de la evolución trimestral a lo largo de 2022 que reflejaba en el segundo de esos trimestres un decrecimiento de algo más de un punto porcentual.

En el conjunto del Estado español el crecimiento del precio de la vivienda nueva libre es menos intenso (3,0%) en este primer trimestre del año.

El índice de precio de la **vivienda libre de segunda mano** en Navarra tiene un crecimiento mucho más moderado (1,4%) en el primer trimestre de 2023, aunque parece recuperar la casi plana evolución de los dos últimos trimestres de 2022. En todo caso, esta tasa de crecimiento continúa situándose por debajo del crecimiento de la inflación en este mismo período.

Gráfico 72: Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España



Fuente: INE.

En España, la tasa de crecimiento se sitúa en valores negativos en el último trimestre del año 2022 y apenas supera el 0% de incremento en el primer trimestre de 2023.

Ligero incremento de la renta por metro cuadrado del alquiler en Navarra y Pamplona.

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

2023, el precio medio por metro cuadrado de las viviendas en **oferta de alquiler** en Navarra es de 9,5 €/m²; y en el caso de Pamplona de 10,2 €/m².

Tabla 29: Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2020 y mayo 2023

| | Diciembre, 2020 | % Variación Anual 2020 | Diciembre, 2021 | % Variación Anual 2021 | Diciembre, 2022 | % Variación Anual 2022 | Enero, 2023 | Febrero, 2023 | Marzo, 2023 | Abril, 2023 | Mayo, 2023 | % Variación Mayo 2023-Diciembre 2022 |
|-----------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|------------|--------------------------------------|
| Pamplona | 9,4 | 0,0% | 9,9 | 5,3% | 10,0 | 1,0% | 10,0 | 10,1 | 10,1 | 10,2 | 10,2 | 2,0% |
| Navarra | 8,7 | 2,4% | 9,1 | 4,6% | 9,3 | 2,2% | 9,3 | 9,4 | 9,6 | 9,5 | 9,5 | 2,2% |
| España | 11,1 | 1,8% | 10,6 | -4,5% | 11,4 | 7,5% | 11,2 | 11,2 | 11,3 | 11,5 | 11,6 | 1,8% |

Fuente: Idealista y elaboración propia.

En términos relativos, supone un crecimiento similar respecto al precio que se observaba en diciembre de 2022, en ambos ámbitos territoriales: 2,0% en el caso de Pamplona y 2,2% en el conjunto de Navarra, aunque en ambos casos por debajo de la evolución del IPC

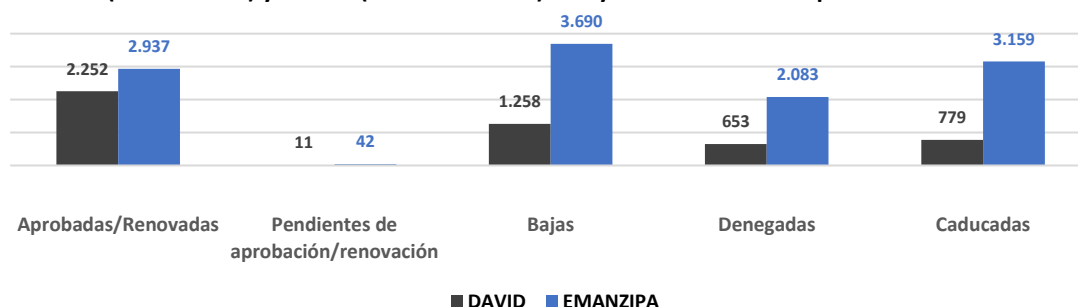
El precio de la oferta de alquiler en Navarra y su capital se sigue manteniendo muy por debajo del promedio de España (11,6 €/m² en mayo de 2023) aunque su crecimiento haya sido similar (1,8% entre mayo de 2023 y diciembre de 2022).

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 aumentando su cobertura a las personas y familias que quieren residir en alquiler.

A 1 de junio de 2023 se han recogido casi cinco mil solicitudes de **unidades familiares** del programa DAVID (4.953 solicitudes). De ellas, el 45,7% se han aprobado o renovado (2.252 solicitudes) o están pendientes de renovación (11 solicitudes). Las solicitudes aprobadas de enero a mayo de 2023, en este programa, son un 20% más que las aprobadas en todo el año 2022 (1.848 solicitudes).

Gráfico 73: Solicitudes de presentadas en los primeros cinco meses de 2023 de los programas EMANZIPA (individuales) y DAVID (unidad familiar) de ayuda al acceso al alquiler



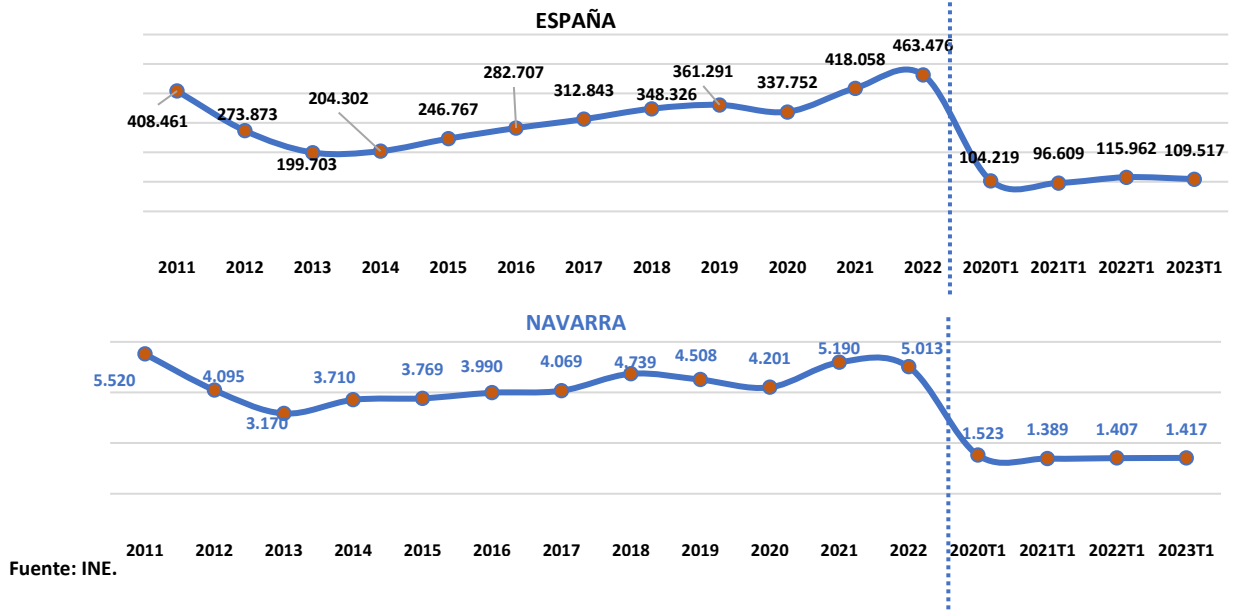
Fuente: Servicio de Vivienda. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos.

En estos primeros cinco meses del año, el programa EMANZIPA ha recogido casi doce mil solicitudes de **personas** (11.911 solicitudes). La cuarta parte de esas solicitudes se han aprobado/renovado (2.937 solicitudes) o están pendientes de ello (42 solicitudes). En todo el año 2022 se han aprobado 3.026 solicitudes con lo que de enero a mayo de 2023 casi se iguala ese número de solicitudes aprobadas.

En el primer trimestre de 2023, se observa un ligero incremento en el número de hipotecas sobre viviendas. Continúa la tendencia alcista de su importe medio y crecen también la cuota hipotecaria y el esfuerzo financiero.

En la Comunidad Foral de Navarra, en el primer trimestre de 2023, se han constituido 1.417 hipotecas sobre viviendas. Son 10 hipotecas más (0,7%) que las constituidas de enero a marzo de 2022.

Gráfico 74: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2011-2022 y primer trimestre de 2020, 2021. 2022 y 2023



El mercado hipotecario español, las 109.517 hipotecas sobre viviendas constituidas en los tres primeros meses de 2023 representan una caída de casi seis puntos porcentuales (6.445 hipotecas menos) respecto a las hipotecas registradas en el primer trimestre de 2022 (115.962 hipotecas sobre viviendas). Hace doce meses, esa cifra suponía un importante incremento respecto a la cifra del primer trimestre de 2021 (96.609 hipotecas sobre viviendas) que, a su vez, había caído respecto al año precedente.

En lo que se refiere al importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas en Navarra, en el primer trimestre de 2023 se mantiene la tendencia alcista de los últimos años. Los más de 136 mil euros de media registrados en estos tres primeros meses del año (136.133 €) son casi 6,5 mil euros más (5,0%, en términos relativos) que la media de todo el año 2022. Desde 2016 se viene observando un continuo crecimiento de este importante indicador.

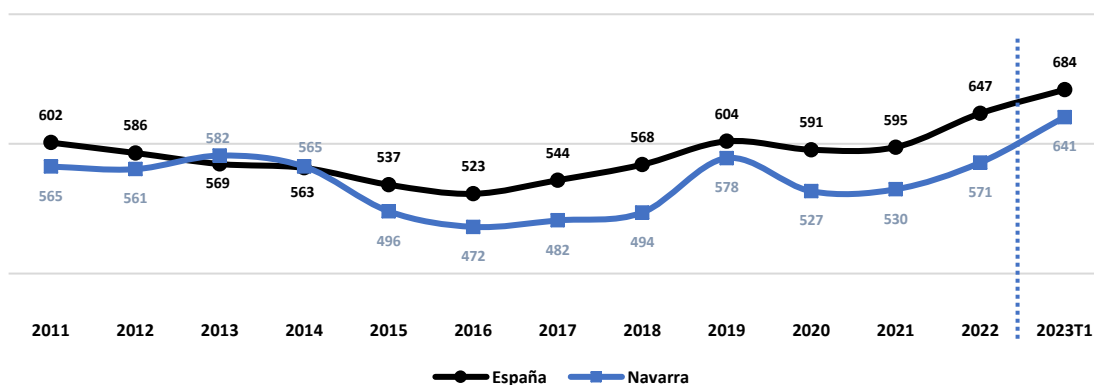
Tabla 30: Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2011-2022 y primer trimestre 2023

| | 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-T1 | 136.133 € |

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 2023 alcanza los 641 euros mensuales. Son 70 euros más (12,3%) que la media de todo el año 2022 (571 €/mes). Este incremento, qué duda cabe, viene afectado por el repunte observado en el Euríbor que supone un importante aumento de la carga de intereses en la cuota de las hipotecas que se vienen constituyendo.

Gráfico 75: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2011-2022 y primer trimestre 2023



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

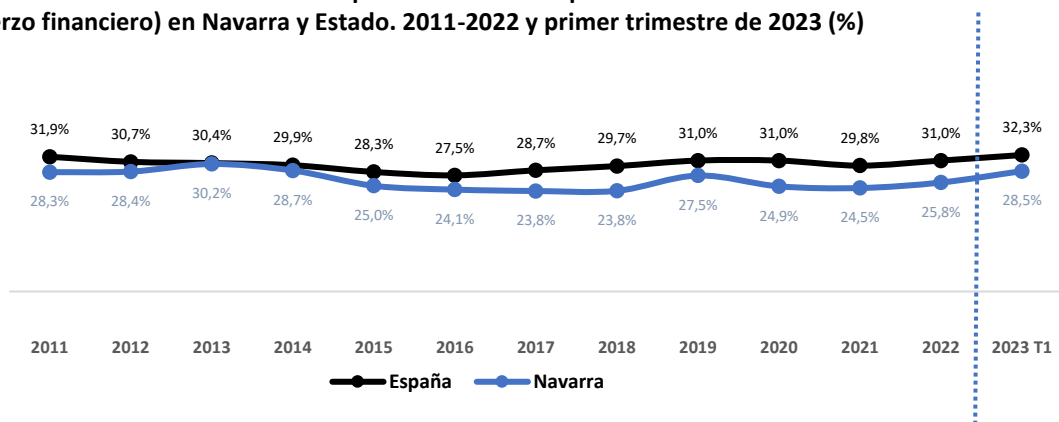
En el conjunto del Estado español también se observa una tendencia parecida, aunque algo más moderada: el incremento de la cuota media mensual del primer trimestre de 2023 (684 €/mes) respecto a la media del año 2022 (647 €/mes) es de 37 euros/mes (5,7%).

En definitiva, la diferencia entre las cuotas hipotecarias de España y Navarra, en el primer trimestre de 2023 (43 €/mes) es una de las más reducidas desde el año 2015 (41 €/mes).

El **esfuerzo financiero** para hacer frente a estas hipotecas constituidas crece, en los tres primeros meses del año (respecto al año 2022), casi tres puntos porcentuales (2,7 puntos) en el caso de Navarra (28,5% del salario medio) y 1,3 puntos porcentuales en el conjunto de España (32,3% del salario medio).

En cualquier caso, se mantiene el diferencial (favorable a la Comunidad Foral) como se viene observando desde 2011. En el primer trimestre de 2023 ese diferencial respecto al Estado es de casi cuatro puntos porcentuales (3,8 puntos).

Gráfico 76: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2011-2022 y primer trimestre de 2023 (%)



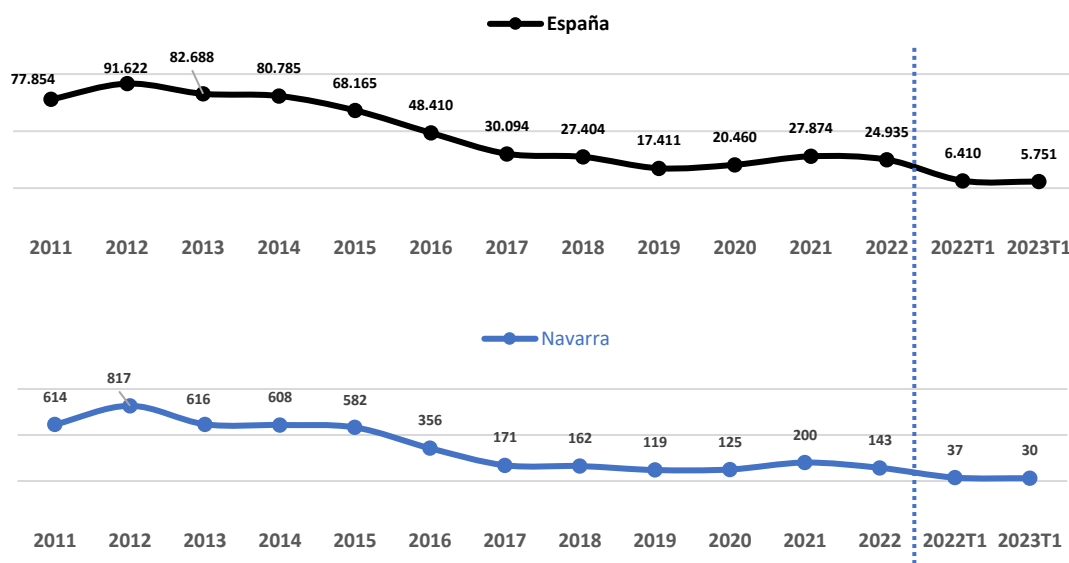
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria.

Las **ejecuciones hipotecarias** (entendidas como los procedimientos ejecutivos que ordenan la venta de los inmuebles por impago de hipotecas) presentadas en los tribunales competentes en Navarra son, en el primer trimestre de 2023 (30 ejecuciones) un 18,9% menos que las que se daban justo un año antes (37 ejecuciones).

Caída de las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos practicados en Navarra, en el primer trimestre de 2023.

Esta caída en este tipo de procedimientos se observa también en el conjunto del Estado, aunque de forma más moderada (-10,3%), desde 6.410 ejecuciones en el primer trimestre de 2022 a 5.751 ejecuciones en el primer trimestre de 2023.

Gráfico 77: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2011-2022 y primeros trimestres de 2022 y 2023



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

Los **lanzamientos judiciales** (actos materiales de ejecución forzosa de desahucio o desalojo) asociados a las ejecuciones hipotecarias se cuantifican en 5 en los tres primeros meses del año en Navarra. Son nueve menos que los que se daban al principio de 2022 (14 lanzamientos) lo que supone una reducción del 64,3% en términos relativos.

Tabla 31: Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2015-2022 y primeros trimestres de 2022 y 2023

| Lanzamientos | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2022T1 | 2023T1 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Por ejecución hipotecaria | 191 | 167 | 154 | 97 | 57 | 36 | 35 | 45 | 14 | 5 |
| Por L.A.U. (alquiler) | 240 | 237 | 254 | 255 | 262 | 169 | 201 | 175 | 50 | 23 |
| Otros lanzamientos | 11 | 12 | 7 | 25 | 10 | 15 | 11 | 10 | 4 | 2 |
| Total | 442 | 416 | 415 | 377 | 329 | 220 | 247 | 230 | 68 | 30 |

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

También caen los lanzamientos judiciales asociados a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). En términos relativos, esta caída es del 54,0% al contabilizarse 50 lanzamientos en el primer trimestre de 2022 frente a los 23 lanzamientos del primer trimestre de 2023.

En definitiva, se puede apreciar una caída en torno al 56% en el conjunto de lanzamientos practicados en Navarra en los tres primeros meses del año respecto al mismo período del año anterior.

En los cinco primeros meses del año, la rehabilitación protegida en Navarra alcanza cotas máximas; muy superiores a lo que se venían observando en los últimos años.

En los cinco primeros meses de 2023, el parque de viviendas vinculadas a los 853 expedientes de rehabilitación protegida calificados provisionalmente es de **4.241 viviendas**. El presupuesto destinado a subvenciones se sitúa por encima de los **23,8 millones de euros**. Son las cifras más elevadas (de enero a mayo) desde el año 2014.

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

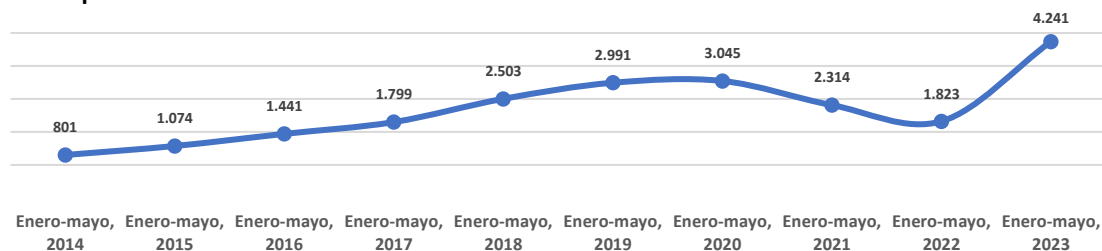
| Año | N.º de Expedientes | N.º de Viviendas | Presupuesto General | Presupuesto subvencionable | Subvención |
|------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------------------|-----------------|
| Enero-mayo, 2014 | 225 | 801 | 14.138.924,94 € | 12.984.612,38 € | 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 € |

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

En comparación con 2022, los datos de estos cinco primeros meses de 2023 representan el 53,3% de los expedientes, el 64,0% de las viviendas y el 80,4% de la subvención total, de **todo el año 2022** (tal y como se recoge en la tabla 25 del capítulo anterior).

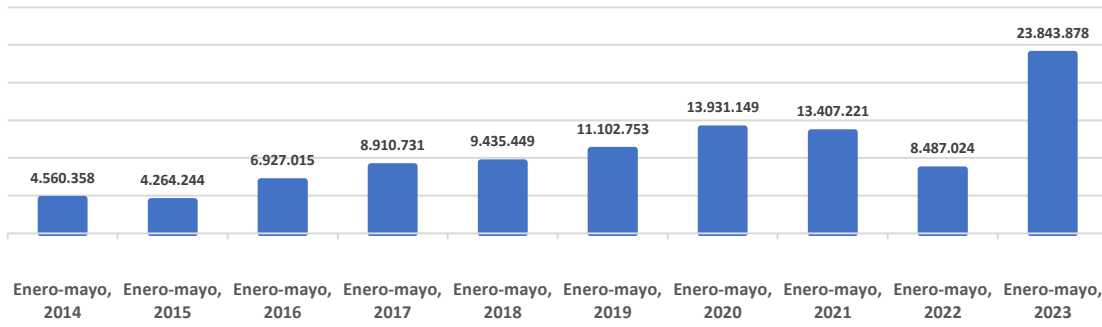
Del mismo modo, la comparación con los primeros cinco meses del año entre 2022 y 2023 muestra un crecimiento sin precedentes: el número de viviendas se incrementa un 132,6% y la subvención casi se triplica (2,8 veces más alta).

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



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

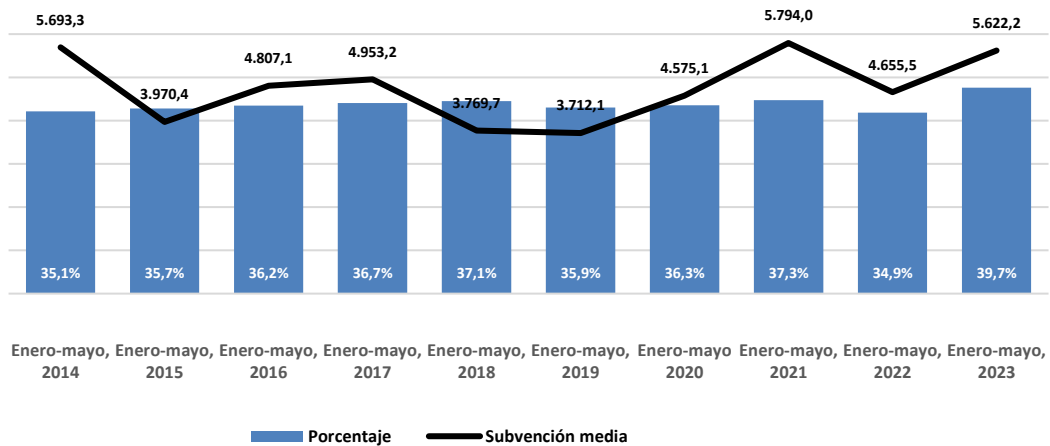
Gráfico 79: Subvenciones concedidas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año



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

De enero a mayo de 2023, la subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra se sitúa en torno a los 5.622 euros. Son 1.066 euros por vivienda más (22,9%) que en la primera mitad del año 2022 (4.655 €/vivienda); y supone el tercer valor más alto tras el dato de 2014 (5.693 €/vivienda) y el máximo alcanzado en 2021 (5.794 €/vivienda).

Gráfico 80: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. Datos de los primeros cinco meses de cada año



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

9. CONCLUSIONES Y TENDENCIAS

En el ejercicio 2022 la actividad económica en Navarra supera el nivel de actividad previo a la pandemia y crece un 4,3% respecto a 2021 tras el incremento del 5,9% de 2021.

En 2022 la economía navarra ha podido superar los niveles de actividad económica previos al gran impacto de la pandemia de 2020. En 2022, el PIB creció un 4,3% respecto a 2021, lo que supone un crecimiento considerable aunque 1,6 puntos porcentuales inferior al de 2021 (5,9%).

En este contexto macroeconómico no exento de incertidumbres, el mercado de trabajo evoluciona favorablemente, de forma que la tasa de paro en el año 2022 se sitúa en el 9,6%, una mejora de un punto porcentual respecto a 2021 (10,6%).

La positiva contribución de las políticas de empleo y sociales aplicadas durante la pandemia, especialmente los ERTE, han permitido mantener los niveles de empleo, generando importantes efectos positivos en ámbitos como el mercado de la vivienda y en el mantenimiento de la capacidad adquisitiva de los hogares endeudados o de aquellos que residen en régimen de alquiler.

Por tanto, esta evolución positiva no ha estado exenta de dificultades asociadas a nuevos factores de inestabilidad como las tensiones inflacionistas que se están produciendo desde la segunda mitad de 2021, el conflicto bélico en Ucrania (desde febrero de 2022 hasta la actualidad) y la notable subida de los tipos de interés que han superado el 3% de media a final de 2022 tras estar situados en niveles negativos o cerca de cero en los últimos años.

En este orden de cosas, el IPC en Navarra alcanzaba su máximo valor de los últimos 20 años a mediados de 2022, superado la tasa interanual del 11%, siguiendo una tendencia común al resto de economía europeas.

El sector de la construcción mantiene la tendencia positiva de generación de empleo, aunque de forma moderada, hasta alcanzar a dar empleo a 18.600 personas en 2022.

El sector de la construcción, el más vinculado a la vivienda, ha crecido al mismo ritmo que el conjunto de la economía navarra; mientras que el sector terciario ha sido el que ha vuelto a mostrar un mayor crecimiento (5,2%).

La población ocupada del sector alcanza las 18,6 mil personas, apenas 200 más que en 2021, aunque este pequeño crecimiento permite mantener el peso del empleo del sector sobre la población ocupada de Navarra en el 6,4%, muy lejos de los niveles previos a la Gran Recesión cuando el sector daba empleo a 28,9 mil personas y suponía el 10% de la población ocupada.

La actividad de edificación de vivienda muestra en 2022 una evolución negativa, tanto en términos de viviendas nuevas iniciadas como terminadas.

Durante 2022 se han iniciado 2.594 viviendas en Navarra (2.401 libres y 193 viviendas protegidas), lo que representa una caída del 10% (283 viviendas menos) respecto a 2021. En el caso del número de viviendas terminadas, la evolución es más negativa, de forma que se han terminado 2.053 viviendas, 467 viviendas menos que en 2021 (-18,5%, en términos relativos) y se rompe la tendencia positiva de años anteriores.

Pero es muy positiva la tendencia en la actividad de rehabilitación de edificios y viviendas.

En cambio, la actividad de rehabilitación contribuye de forma más positiva al mantenimiento de la actividad del sector de la construcción registrando un notable crecimiento. El parque de viviendas rehabilitado alcanza las 6.624 viviendas con un incremento del 25% respecto a 2021, y el mejor registro desde 2010 (6.914 viviendas). Para ello, el Gobierno de Navarra ha contribuido con una aportación de 29,6 millones de euros en subvenciones. En 2023 la tendencia positiva se acentúa muy notablemente.

El parque de vivienda protegida de Navarra crece de forma moderada hasta situarse, a 1 de enero de 2023, en 57.933 viviendas; 243 más que en el año precedente.

El número de viviendas protegidas en la Comunidad Foral de Navarra, a 1 de enero de 2023, asciende a 57.933 viviendas. Es el 22,3% del total de viviendas principales que se contabilizan en Navarra en 2022 (259.505 viviendas).

El 45,5% de las viviendas que conforman este parque de viviendas protegidas (26.348 viviendas) dispone de un precio de venta limitado y más de la mitad son viviendas *protegidas con precio de venta libre* (30,8%) o *VPO compra, 30 años de régimen* (23,5%). Además, casi una de cada diez viviendas se ofrece en *alquiler protegido* (5.296 viviendas).

Según la estadística del Ministerio de Fomento sobre edificación de vivienda protegida, la Comunidad Foral de Navarra es, en términos relativos, una de las Comunidades que más vivienda promueve: 0,29 viviendas por cada 1.000 habitantes y supera a la media del Estado (0,22 viviendas por cada 1.000 habitantes).

En todo caso, uno de los elementos más positivos de 2022 se asocia al continuo crecimiento de la **Bolsa de Alquiler** que 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 2022 se alcanzan a integrar dentro de la Bolsa de Alquiler un total de 889 viviendas, 58 viviendas más que en 2021 (+7%).

La demanda de vivienda protegida continua creciendo en 2022 con una notable intensidad.

En 2022 se registran 15.765 solicitudes en el Censo de Solicitantes de vivienda protegida de Navarra, lo que supone cerca de 2.000 solicitudes más que en 2021 y una tasa de incremento considerable que alcanza el 14,2%. De este modo, se duplica el número de solicitudes que se venían registrando 6 años atrás.

Las solicitudes de vivienda en alquiler protegido superan la cota de las 10.000 solicitudes (10.155 solicitudes) y suponen el 64% del total con un crecimiento del 11,8% respecto a 2021 (9.081 solicitudes).

Las solicitudes que optan por la compra crecen con una notable fuerza (+52%), desde las 2.112 solicitudes en 2021 a las 3.208 en 2022; aunque todavía son una minoría dentro de la demanda total. La opción de demanda *indistinta* (alquiler o compra) cae un 8% en el último año (209 solicitudes menos) hasta contabilizarse 2.402 solicitudes en 2022.

La composición demográfica de estos dos tipos de demanda presenta rasgos diferenciados. La mayoría de las solicitudes se corresponden a solicitudes individuales (personas solas), si bien estas solicitudes disponen de un mayor peso relativo en la demanda de vivienda protegida en régimen de compra (63,1% de las solicitudes) respecto a la demanda de vivienda en alquiler (44,9%).

Dentro de la demanda en régimen de alquiler, destaca la notable presencia relativa de familias monoparentales que representan el 22% del total de estas solicitudes (más del doble que en el caso de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra), mientras que las parejas con hijos suponen el 21%.

Las mujeres son mayoría en ambos tipos de demanda de vivienda protegida, pero reflejan una mayor presencia relativa en el régimen de alquiler (58%) que en el de compra (52%). Según la edad, en las solicitudes de compra predominan las personas menores de 35 años, superan el 56% del total, mientras que en la demanda de alquiler es mayor el peso relativo de las personas de mediana edad.

El número de visados de compraventa de vivienda protegida se reduce en 2022 hasta 256 visados: 43 menos que en 2021.

En 2022 se firman 256 visados de compraventa de vivienda protegida, 43 visados menos que hace un año y el segundo registro más bajo desde 2004, tras los 230 visados que se firmaron en 2020. Por tanto, se constata la vuelta a la tendencia negativa que se venía observando desde 2017 (614 visados) y que solamente se rompió con el incremento registrado en 2021.

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. En 2022, el importe medio de las subvenciones para la compra de vivienda de protección oficial alcanza los 15.481 euros, con una ligera reducción (-3%) respecto a 2021.

El mercado de vivienda se ralentiza en 2022: apenas registra crecimiento tras el fuerte aumento de 2021.

En 2022 se registran 8.036 compraventas de viviendas en Navarra, lo que supone prácticamente el mismo registro que en 2021 (+0,1%: 11 viviendas más). En todo caso, este nivel de actividad alcanzado en 2022 se sitúa entre los tres ejercicios con un mayor volumen desde 2006.

La actividad de compraventa de vivienda usada o de segunda mano continúa siendo la base del mercado al igual que en ejercicios anteriores (suponen 3 de cada 4 transacciones) y siguiendo el mismo patrón que en el conjunto del Estado. De este modo, la venta de vivienda libre de segunda mano alcanza 6.160 transacciones en 2022 (+3% respecto 2021), mientras que la compraventa de vivienda libre nueva (-5,8%) y de vivienda protegida (-13,6%) se reducen respecto a 2021.

El precio de la vivienda en Navarra continúa en una tendencia creciente, aunque su ritmo de crecimiento se ralentiza respecto a años anteriores.

El precio de la vivienda continúa la tendencia creciente en 2022, si bien por debajo del notable crecimiento de la inflación lo que supondría una pérdida de valor en términos reales una vez descontado el IPC.

Así, el precio de la vivienda nueva libre en 2022 crece un 6,9% respecto a 2021, lo que supone una tasa notable pero tres puntos inferiores al IPC del año. La tasa de crecimiento del precio de la vivienda usada resulta 5 décimas superior a la de vivienda nueva libre y se sitúa en el 7,4%, el valor más alto desde 2007.

En todo caso, el valor de la vivienda según el índice IPV del INE, en ambos tipos de viviendas se sitúa muy lejos de los niveles previos a la Gran Recesión, especialmente en el caso de la vivienda usada.

En términos comparados con otras CC.AA., y según los datos de los valores de tasación de las viviendas que proporciona el Ministerio de Fomento, la Comunidad Foral de Navarra se sitúa por debajo de la media estatal tanto en el caso del precio de la vivienda usada (séptima posición entre las CC.AA., casi 205 €/m² por debajo de la media de España), como en el de la vivienda nueva (octava posición de todas las CCAA, 338 €/m² por debajo de la media del Estado).

De este modo, para una vivienda tipo de 80 m², una familia navarra debería abonar, como promedio, 16.400 euros menos que una familia española para una vivienda nueva libre y 27.000 euros en el caso de una vivienda nueva.

La actividad del mercado hipotecario navarro también se frena en 2022, con un decremento del 4,4%, de forma similar a la ralentización de la actividad del mercado de compraventa.

En 2022 se constituyen 4.964 hipotecas sobre viviendas, 226 menos que en 2021 (-4,4%). En todo caso, es el segundo nivel más elevado desde 2012 tras el registro de 2021, aunque muy alejado de los niveles previos a la Gran Recesión cuando se superaba ampliamente la cota de las 10.000 hipotecas cada año (en 2006 se firmaron 13.000 hipotecas en Navarra).

El notable incremento de los tipos de interés ha contribuido al aumento de la cuota hipotecaria hasta 571 euros mensuales, un 7,7% por encima de 2011. Igualmente, el valor medio de las hipotecas constituidas en Navarra crece hasta 129.665 euros, 7.000 euros más que en 2021 (+5,7%).

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 25,8% en el año 2022: 1,3 puntos porcentuales más que en 2021 (24,5%). En todo caso, hay que poner de relieve que este indicador que estima el Colegio de Registradores de la Propiedad pone en relación la cuota media de las hipotecas firmadas en 2022 con el nivel medio salarial del conjunto de la población asalariada, que no tiene por qué coincidir con el de las personas y familias hipotecadas.

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

Tal y como se viene constatando en ediciones anteriores a partir de los datos de la Encuesta Continua de Hogares de INE, el peso relativo de los hogares en alquiler en Navarra se encuentra significativamente por debajo de la media española. En 2021 (última información disponible) el número de hogares en Navarra en régimen de alquiler ascendía a 32,5 mil; lo que supone un 12,6% del parque de vivienda de la Comunidad Foral, frente al 15,9% en el conjunto de España.

Los datos disponibles sobre el precio del alquiler se asocian a los anuncios ofertados en la plataforma inmobiliaria Idealista. Esta información, por tanto, no reflejan el precio de los contratos de alquiler vigentes, aunque permite aproximar el coste de acceder al mercado de alquiler para nuevos inquilinos.

El precio por metro cuadrado del alquiler mensual en Navarra en diciembre de 2022 se sitúa en 9,3 €/m², con un incremento del 2,2% respecto a diciembre de 2021. Esta evolución supone una notable ralentización del crecimiento del precio del alquiler que se venía observando en los últimos años y de especial importancia en un contexto de elevada inflación como el que se ha producido en 2022.

De este modo, Navarra se sitúa en un nivel intermedio (7º puesto) en el ranking de CCAA según el precio de la oferta de alquiler, muy por debajo de CCAA como Cataluña (15,6 €/m²) y la Comunidad de Madrid (14,9 €/m²).

El impacto social de la pandemia parece haber concluido en 2022 gracias, en gran medida, al importante escudo de protección que han conformado las ayudas y prestaciones del Gobierno de Navarra y del Estado.

El impacto de la pandemia en 2021 fue mitigado por el amplio dispositivo de ayudas y prestaciones que implementó tanto el Gobierno de Navarra como el de España (especialmente a través de los ERTE).

En 2022 se produce una notable reducción en las ejecuciones hipotecarias. Se registran 143 ejecuciones hipotecarias (57 ejecuciones menos que hace un año), con una tasa relativa de reducción (-25,5%) más favorable que la que se observa en España (2.939 menos que en 2021: -10,5%). En todo caso, los lanzamientos asociados a ejecuciones hipotecarias crecen entre 2021 (35 lanzamientos) y 2022 (45 lanzamientos), aunque todavía se mantienen por debajo de los niveles previos a la pandemia y muy lejos de los niveles de mediados de la década pasada.

Por lo que concierne al impacto de la crisis en el mercado de alquiler, en 2022 se registran 175 lanzamientos judiciales asociados a la *Ley de Arrendamientos Urbanos* (L.A.U.), lo que supone un descenso de casi trece puntos porcentuales (-12,9%: 26 lanzamientos menos).

En términos comparados con otras CC.AA., la incidencia del total de lanzamientos sobre el conjunto de los hogares se sitúa en Navarra en el menor nivel del conjunto de CC.AA. (junto con Euskadi). En 2022 este indicador se sitúa en 0,8 lanzamientos por cada 1.000 hogares en la Comunidad Foral, una décima más que la tasa de la Comunidad con menor índice (Euskadi: 0,8/1.000 hogares). Ambas Comunidades se sitúan muy lejos de la media estatal: 2,0 lanzamientos por cada 1.000 hogares.

Los programas DAVID y EMANZIPA continúan ampliando su cobertura para paliar las situaciones de exclusión residencial.

Desde el Gobierno de Navarra continúa creciendo el apoyo a las personas y familias que residen en régimen de alquiler. Destacan dos programas en este objetivo: los programas DAVID Y EMANZIPA.

Con el Programa DAVID se han aprobado, en 2022, 1.848 solicitudes que benefician a 2.652 personas más 2.918 menores a cargo, con un coste económico en forma de prestaciones de 4.039.968,33 euros.

También crece la cobertura del Programa EMANZIPA: a 31/12/2022 había 3.026 solicitudes vivas en este programa, 230 solicitudes más que en 2021. El coste económico en 2022 ascendió a 5.477.418,37 euros.

Los primeros meses de 2023 parecen confirmar la consolidación del proceso de recuperación tras la crisis de la Covid-19 Sin embargo, han aparecido nuevas amenazas asociadas al notable encarecimiento de las materias primas y a las tensiones inflacionistas.

La elevada inflación y la escalada de tipos de interés continuaban lastrando el potencial de crecimiento de las economías europeas, incluida la de Navarra, a comienzos de 2023. La tasa de variación interanual del PIB de Navarra se sitúa en el 2,4% en el primer trimestre de 2023, lo que supone una cierta desaceleración respecto a 2021 y 2022.

En el caso de la inflación, la tendencia parece que es favorable, registrándose una caída considerable del IPC. La tasa de variación interanual del IPC en Navarra es del 3,6% en el mes de mayo de 2023, un tercio que la que se registraba doce meses atrás. En cambio, el Euribor continúa creciendo a mediados de 2023 hasta rozar el 4%, cuando en 2021 se situaba en tasas negativas.

Las cifras de empleo al comienzo de 2023 no resultan especialmente positivas, la tasa de paro crece hasta el 12,1% y, por lo que concierne de forma específica al sector de la construcción, se contabilizan 17,7 mil personas ocupadas que representan el 6,2% del total de personas ocupadas en la Comunidad Foral.

La imagen del mercado de la vivienda en estos primeros meses de 2023 deja dos visiones contrapuestas. En el caso del ritmo de edificación de vivienda es muy positiva. En los cinco primeros meses del año 2023 se inician y se terminan más viviendas que las que se iniciaban y terminaban en los cinco primeros meses de 2022.

De este modo, entre enero y mayo de 2023, se han iniciado en Navarra 1.314 viviendas (511 viviendas más respecto al número de viviendas iniciadas en el mismo periodo de 2022), con una importante contribución de la vivienda protegida: el 34% son protegidas (445 viviendas).

Las viviendas terminadas también evolucionan de forma positiva. En los 5 primeros meses se han terminado en Navarra 1.151 viviendas (117 viviendas protegidas y 1.034 viviendas libres); lo que supone un incremento de 110 viviendas (10,6%) respecto a las terminadas en los cinco primeros meses de 2022.

En cambio, el mercado de compraventas parece resentirse de forma que decrece con fuerza el número de operaciones tras años de crecimiento continuo. El dato de 2022 ya apuntaba a un parón que parece confirmarse en el primer trimestre de 2023. Se han contabilizado 1.450 compraventas de viviendas en Navarra, el volumen de actividad de menor magnitud del comienzo de los últimos años desde 2019 (salvo el dato de 2020 afectado por la pandemia).

El precio de las compraventas continúa creciendo, si bien de forma moderada, especialmente en el caso de la vivienda usada, donde queda por debajo del crecimiento de la inflación.

Finalmente, desde la perspectiva social, la demanda de vivienda protegida sigue una tendencia creciente. Por su parte, los indicadores de impacto social se muestran favorables en los tres primeros meses 2023. Las ejecuciones hipotecarias en el primer trimestre de 2023 (30 ejecuciones) decrecen un 18,9% respecto al mismo trimestre de 2022 y se registran 5 lanzamientos judiciales asociados a las ejecuciones hipotecarias (9 menos que los que se daban al principio de 2022) y 23 lanzamientos asociados a la L.A.U en el primer trimestre de 2023 (frente a 50 del primer trimestre de 2022).

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 2021 | 6 |
| Tabla 2: | Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2022 | 7 |
| Tabla 3: | Evolución del PIB de Navarra por sectores económicos. Precios corrientes (millones de euros). 2013-2022 | 8 |
| Tabla 4: | Viviendas iniciadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2022..... | 11 |
| Tabla 5: | Viviendas iniciadas en Navarra. Tasas de variación anual. 2007-2022 | 12 |
| Tabla 6: | Viviendas terminadas en Navarra según tipología de vivienda. 1994-2022..... | 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 2023.. | 17 |
| Tabla 9: | Parque de viviendas protegidas a precio limitado en Navarra por comarcas según tipología. 1 de Enero de 2023 | 17 |
| Tabla 10: | Peso relativo del parque de vivienda protegida en alquiler por comarcas. 1 de Enero de 2023..... | 18 |
| Tabla 11: | Tasas de incremento de la demanda de vivienda protegida. 2012-2022 | 21 |
| Tabla 12: | Demanda de vivienda protegida en compra según género y edad. Diciembre de 2022..... | 25 |
| Tabla 13: | Demanda de vivienda protegida en alquiler según género y edad, Diciembre de 2022..... | 26 |
| Tabla 14: | Oferta de compra y oferta de alquiler de vivienda protegida en Navarra. 2011-2022 | 29 |
| Tabla 15: | Solicitudes y oferta de vivienda protegida en compra. 2011-2022 | 29 |
| Tabla 16: | Solicitudes y oferta de vivienda protegida de alquiler. 2011-2022..... | 29 |
| Tabla 17: | Cobertura de solicitudes: ratio demanda vs. Oferta. 2011- 2022 | 30 |
| Tabla 18: | Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: de diciembre 2019 a diciembre 2022 | 43 |
| Tabla 19: | Programa DAVID. Número de solicitudes por tipo de unidad familiar y menores a cargo. 2022..... | 45 |
| Tabla 20: | Programa DAVID. Número de solicitantes por sexo y edad. 2022 | 45 |
| Tabla 21: | Programa DAVID. Número de solicitudes según el tramo de ingresos familiares ponderados y renta promedio. 2022 | 46 |
| Tabla 22: | Programa EMANZIPA Número de solicitudes por sexo, edad promedio, renta promedio, ingresos promedio. 2022..... | 46 |
| Tabla 23: | Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2013-2022 | 52 |
| Tabla 24: | Evolución de las daciones en pago en Navarra y España. 2018-2022 | 54 |
| Tabla 25: | Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra. 1995-2022 | 56 |
| Tabla 26: | Plazos previstos para el cumplimiento con el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) | 59 |
| Tabla 27: | Resultado final del IEE realizadas en Navarra hasta el 31 de diciembre de 2022 ... | 62 |
| Tabla 28: | Principales deficiencias de los edificios calificados como “no aptos” en los IEE realizados en Navarra | 63 |
| Tabla 29: | Evolución del precio medio en euros por metro cuadrado/mes en Pamplona, Navarra y España: diciembre 2020 y mayo 2023 | 74 |
| Tabla 30: | Importe de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2011-2022 y primer trimestre 2023 | 76 |
| Tabla 31: | Evolución de los lanzamientos practicados en Navarra. 2015-2022 y primeros trimestres de 2022 y 2023..... | 78 |
| Tabla 32: | Expedientes calificados provisionalmente de rehabilitación protegida en Navarra. Datos de los primeros cinco meses de cada año | 79 |

10.2.- Índice de Gráficos

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gráfico 1: Población en Navarra. 2002-2022 | 4 |
| Gráfico 2: Evolución del número de hogares en Navarra (miles de hogares). 2013-2022 | 5 |
| Gráfico 3: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. 2001-2022 | 6 |
| Gráfico 4: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra por sectores económicos. 2013-2022 | 7 |
| Gráfico 5: Evolución de la tasa de paro de Navarra. 2013-2022..... | 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 2008-2022 | 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. 1994-2022..... | 12 |
| Gráfico 9: Viviendas terminadas en Navarra. 1994-2022 | 13 |
| Gráfico 10: Viviendas terminadas por localidades con mayor actividad de edificación en 2022 | 14 |
| Gráfico 11: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra. 2016-2022..... | 15 |
| Gráfico 12: Stock de vivienda protegida nueva sin vender en Navarra por tipología. 2016-2022 | 15 |
| Gráfico 13: Viviendas protegida nueva sin vender en 2022 por localidades de Navarra | 16 |
| Gráfico 14: Evolución del número de pisos de la Bolsa de Alquiler en Navarra. 2013-2022..... | 18 |
| Gráfico 15: Viviendas protegidas iniciadas en las CCAA / 1.000 hab. 2022 | 19 |
| Gráfico 16: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. 2011-2022 | 20 |
| Gráfico 17: Evolución de la importancia de la demanda de vivienda protegida de alquiler (%). 2011-2022 | 21 |
| Gráfico 18: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. 2011-2022..... | 22 |
| Gráfico 19: Evolución de la demanda de vivienda protegida en régimen de compra, por tipo de vivienda. 2011-2022 | 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 (%). 2011-2022..... | 23 |
| Gráfico 21: Demanda de vivienda protegida en compra y alquiler según tipo de unidad familiar. Diciembre de 2022 | 24 |
| Gráfico 22: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida en Navarra. 2004-2022..... | 27 |
| Gráfico 23: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida según tipo de vivienda en Navarra. 2004-2022 | 27 |
| Gráfico 24: Evolución del importe (€) de la subvención media a la compra de una vivienda protegida. 2004-2022..... | 28 |
| Gráfico 25: Evolución del número de renunciadas. 2012-2022 | 28 |
| Gráfico 26: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada. 2014-2022 | 30 |
| Gráfico 27: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2022 | 31 |
| Gráfico 28: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2007-2022. Tasas de variación anual | 32 |
| Gráfico 29: Transacciones Inmobiliarias en Navarra. 2006-2022. Peso relativo de las diversas tipologías | 33 |
| Gráfico 30: Transacciones inmobiliarias según tipo de vivienda en Navarra y el Estado. 2019-2022. Tasas de evolución interanual..... | 34 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gráfico 31: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra. 2008-2022 | 35 |
| Gráfico 32: Índice de precios de vivienda nueva libre en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2022. Tasas interanuales y de los trimestres de 2022 | 36 |
| Gráfico 33: Índice de precios de vivienda usada en Navarra. 2008-2022..... | 36 |
| Gráfico 34: Índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España. Tasas de variación promedio anual 2007-2022. Tasas interanuales y de los trimestres de 2022..... | 37 |
| Gráfico 35: Precio por metro cuadrado de la vivienda libre nueva y usada en Navarra. 2010-2022 (cuarto trimestre de cada año) | 38 |
| 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 2022 (euros) | 39 |
| Gráfico 37: Ranking de la renta anual media por hogar en las CCAA. Datos de 2021. (euros)... | 40 |
| Gráfico 38: Hogares según régimen de tenencia en Navarra. 2013 y 2018-2021 (% sobre el total de hogares y miles de hogares)..... | 41 |
| Gráfico 39: Régimen de acceso de los hogares en Navarra y España. 2021 | 41 |
| Gráfico 40: Ranking CCAA según la importancia del alquiler y la cesión gratuita por CCAA. 2021 (%) | 42 |
| Gráfico 41: Precio por metro cuadrado/mes de viviendas ofertadas en alquiler en las CCAA. (diciembre 2022) | 44 |
| Gráfico 42: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2006-2022 | 47 |
| Gráfico 43: Importe en euros de los créditos hipotecarios por compraventa de vivienda en Navarra, 2008-2022..... | 48 |
| Gráfico 44: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2008-2022 | 49 |
| Gráfico 45: Evolución del Euríbor (a doce meses). Enero de 2022 a diciembre de 2022 | 49 |
| Gráfico 46: Evolución del porcentaje de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2008-2022 | 50 |
| Gráfico 47: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2007-2022 | 52 |
| Gráfico 48: Importancia relativa de los lanzamientos practicados según la causa (%). 2019-2022 | 53 |
| Gráfico 49: Lanzamientos judiciales por cada 1.000 hogares en 2022. Ranking por CCAA | 53 |
| Gráfico 50: Acciones individuales sobre condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física en Navarra y España. 2017-2022 | 55 |
| Gráfico 51: Expedientes calificados provisionalmente (iniciados) de rehabilitación protegida en Navarra 2009-2022. Tasas de variación anual | 57 |
| Gráfico 52: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. 1995-2022 | 58 |
| Gráfico 53: Subvenciones a la rehabilitación de la vivienda protegida según tipo de actuación. 2019-2022 | 58 |
| Gráfico 54: Nivel de realización de los IEE obligatorios respecto al total de edificios que debería haberlos realizado. 2022 | 60 |
| Gráfico 55: IEE realizados en Navarra según la obligatoriedad de estos. 2022 | 60 |
| Gráfico 56: Año de construcción de los edificios en los que se ha realizado IEE en Navarra. 31 de diciembre de 2022 (% V.) | 61 |
| Gráfico 57: IEE realizados en Navarra 2018-2022..... | 61 |
| Gráfico 58: Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de Navarra. | 64 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gráfico 59: Tasas de variación del Índice de Precios de Consumo en Navarra y España. Base 2021..... | 65 |
| Gráfico 60: Evolución trimestral de la tasa de paro de Navarra por sexo. | 65 |
| Gráfico 61: 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..... | 66 |
| Gráfico 62: Viviendas iniciadas y terminadas en Navarra. (Último dato: enero-mayo 2023). ... | 66 |
| Gráfico 63: Promedio mensual de viviendas terminadas por tipología. (Último dato: enero-mayo 2023). | 67 |
| Gráfico 64: Evolución de la demanda de vivienda protegida de compra y de alquiler. (Último dato: enero-mayo 2023). | 68 |
| Gráfico 65: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler, según opción seleccionada. (Último dato: enero-mayo 2023). | 69 |
| Gráfico 66: Evolución del número de visados de compraventa de vivienda protegida nueva según tipología, en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años). | 69 |
| Gráfico 67: Evolución del importe de la subvención media a la compra de vivienda protegida nueva en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años). | 70 |
| Gráfico 68: Número de operaciones de venta de vivienda protegida usada en Navarra. (Datos de Enero a Mayo en todos los años). | 70 |
| Gráfico 69: Evolución trimestral de las transacciones Inmobiliarias en Navarra..... | 71 |
| Gráfico 70: Índice de precios de las viviendas libres nuevas y usadas en Navarra. Últimos trimestres | 72 |
| Gráfico 71: Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas nuevas libres en Navarra y España | 73 |
| Gráfico 72: Tasas de variación promedio anual y de los últimos 5 trimestres del índice de precios de viviendas de segunda mano en Navarra y España | 73 |
| Gráfico 73: Solicitudes de presentadas en los primeros cinco meses de 2023 de los programas EMANZIPA (individuales) y DAVID (unidad familiar) de ayuda al acceso al alquiler..... | 74 |
| Gráfico 74: Hipotecas constituidas sobre viviendas, 2011-2022 y primer trimestre de 2020, 2021. 2022 y 2023 | 75 |
| Gráfico 75: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas en Navarra y España. 2011-2022 y primer trimestre 2023 | 76 |
| Gráfico 76: Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero) en Navarra y Estado. 2011-2022 y primer trimestre de 2023 (%) | 77 |
| Gráfico 77: Ejecuciones hipotecarias presentadas ante los Tribunales Superiores de Justicia en Navarra y España. 2011-2022 y primeros trimestres de 2022 y 2023 | 78 |
| Gráfico 78: Viviendas vinculadas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año | 79 |
| Gráfico 79: Subvenciones concedidas a expedientes de rehabilitación calificados provisionalmente. Datos de los primeros cinco meses de cada año | 80 |
| Gráfico 80: Subvención media por vivienda para la rehabilitación protegida en Navarra (euros/vivienda) y porcentaje de financiación respecto al presupuesto protegible. Datos de los primeros cinco meses de cada año | 80 |