

**INFORME.**

**Análisis gráfico de  
la vivienda en  
Navarra**

**TXOSTENA.**

**Etxebizitzaren egoeren analisi  
grafikoa**

# Índice

<b>1. Principales resultados</b>	<b>3</b>
<b>2. Introducción</b>	<b>4</b>
<b>3. Parque de vivienda</b>	<b>5</b>
<b>4. Precio de la vivienda e hipotecas firmadas</b>	<b>7</b>
<b>5. Políticas públicas de vivienda</b>	<b>12</b>
<b>6. Ayudas públicas a la rehabilitación</b>	<b>18</b>
<b>7. Propuestas</b>	<b>19</b>

# 1. Principales resultados

<i>Número de viviendas</i>	<b>0,49</b>	En Navarra hay 324.981 viviendas, 0,49 por habitante.
<i>Vivienda alquiler</i>	<b>84</b>	En 2020, el 84% de las personas demandantes de una vivienda protegida, marcaron como deseo el alquiler.
<i>Hipotecas</i>	<b>3.804</b>	En 2020 se firmaron 3.804 hipotecas en Navarra.
<i>Ejecuciones</i>	<b>0,02</b>	En Navarra se produjeron 0,02 ejecuciones hipotecarias por cada 100 viviendas.
<i>Vivienda inadecuada</i>	<b>9,1</b>	El 9,1% de la población navarra se encuentra en una situación de vivienda inadecuada.
<i>Emanzipa</i>	<b>60</b>	El 60% de las personas que han pedido la ayuda Emanzipa tiene unos ingresos inferiores a 15.000€.

# 2 . Introducción.

Múltiples tratados internacionales y textos normativos reconocen el derecho a una vivienda digna. De hecho la vivienda fue reconocida como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948. Esta indicación comporta la exigencia de que los gobiernos adopten las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias, judiciales, de promoción y de otro tipo que sean apropiadas para la realización plena del derecho a una vivienda adecuada.

En el caso de Navarra, en ese mismo sentido, la Ley Foral 28/2018 sobre el derecho subjetivo a la vivienda, en su artículo 1 recoge que “Toda persona empadronada en Navarra tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.” Por lo tanto el derecho a una vivienda digna y adecuada se asienta en el derecho social así reconocido en multitud de leyes, tratados y acuerdos internacionales.

Sin embargo, y a pesar del esfuerzo de algunas administraciones públicas, la financiación pública de la propiedad privada ha sido el elemento vertebrador de la política de vivienda desde los años 50. A través de deducciones fiscales, subvenciones a promotoras y a compradores y fomento del endeudamiento familiar, los poderes públicos promovieron la vivienda como un activo de inversión más que como un bien para satisfacer el acceso a unas condiciones de vida adecuadas.

El último informe Foessa con datos de Navarra, alertaba de que el 9,1% de la población navarra, 58.800 personas, se encuentra en una situación de vivienda inadecuada y el 4,5%, 29.400 personas, en una situación de vivienda insegura.

Por ello, es preciso hacer un esfuerzo institucional mayor para acercarnos al cumplimiento del mandato constitucional referido al derecho a una vivienda digna para toda la ciudadanía. Tratando de romper así la paradoja que supone vivir en un país con miles de viviendas vacías y a la vez con miles de personas necesitadas de vivienda.

Uno de los fenómenos más destacables es la gran diferencia entre la demanda en vivienda protegida de alquiler y las viviendas públicas de este tipo que efectivamente se construyen. Esa es una de las asignaturas pendientes, porque la bolsa de alquiler no termina de responder a las necesidades sociales. De hecho, ocho de cada diez personas demandante de vivienda la quiere en alquiler.

En la memoria anual presentada este año por el Defensor del Pueblo, ya se advertía de que la vivienda genera multitud de quejas por parte de la ciudadanía.

Siendo un problema central para la mayoría de la sociedad, desde CCOO hemos creído conveniente elaborar este informe y realizar una serie de propuestas.

La iniciativa sindical sobre vivienda defiende medidas para reducir precios que extraen cada vez más renta de los presupuestos familiares. Renta que no van a otros consumos en otros sectores. El precio de la vivienda es un lastre para el empleo en España, por eso desde CCOO hemos propuesto que se limite el precio del alquiler y se fortalezcan las políticas públicas de vivienda.

# 3 . Parque de vivienda

En 2020 en Navarra había 661.197 habitantes y un parque de 324.981 viviendas, de las que el 81,8% (266.085) eran viviendas principales y el 18,2% (58.896) eran segundas residencias.

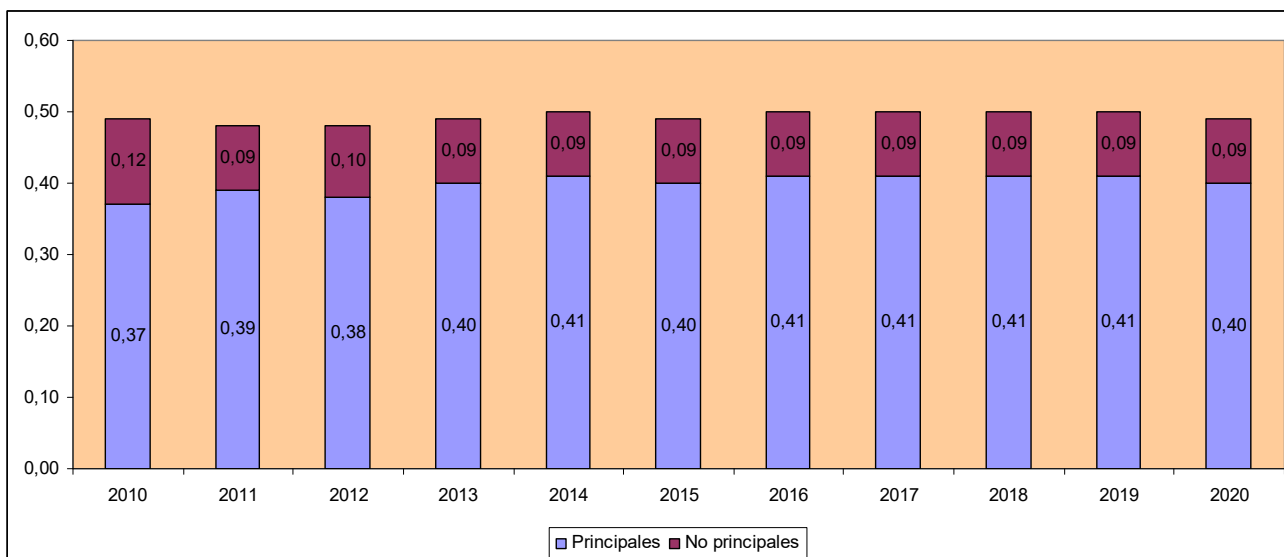
- En 2010 el número de viviendas por habitante era de 0,48, diez años después en 2020 el coeficiente es de 0,49 viviendas por habitante, ligeramente inferior a la media estatal que se ubica en 0,55 viviendas por habitante, con un peso mayor de las segundas residencias.
- Castilla y León, La Rioja y Cantabria son las zonas con mayor número de viviendas por habitante, y Madrid, País Vasco y Navarra son las comunidades con menos porcentaje

## Número de viviendas por habitante y Comunidad Autónoma. 2020

CCAA	2020
Castilla y León	0,73
La Rioja	0,64
Cantabria	0,63
C. Valenciana	0,63
Extremadura	0,63
Asturias	0,62
Castilla - La Mancha	0,62
Aragón	0,60
Galicia	0,60
<b>Media</b>	<b>0,55</b>
Andalucía	0,53
Baleares	0,52
Murcia	0,52
Cataluña	0,51
Canarias	0,49
<b>Navarra</b>	<b>0,49</b>
País Vasco	0,48
Madrid	0,45

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento y del Observatorio de la realidad social

- A lo largo del periodo de crisis, la vivienda secundaria ha ido perdiendo peso en la proporción de número de viviendas por habitante, pasando de tener un coeficiente de 0,12 en el año 2010, a 0,09 en el año 2020.



Fuente: observatorio de la realidad social y elaboración propia

### Viviendas por tipo y año. Navarra

	Principales	No principales	Total
2010	232.663	74.526	307.189
2011	248.692	60.726	309.418
2012	247.877	64.428	312.305
2013	257.775	56.916	314.691
2014	260.130	56.314	316.444
2015	258.235	59.185	317.420
2016	262.190	55.968	318.158
2017	261.222	58.109	319.331
2018	262.559	58.301	320.860
2019	265.804	56.892	322.696
2020	266.085	58.896	324.981

- Como se ve en la anterior tabla, aunque el crecimiento es sostenido en el año 2020 hay 17.792 viviendas más que en 2010.

A la hora de analizar la propiedad de la vivienda, es imprescindible fijarse en los grandes propietarios y fondos buitres que operan en el mercado inmobiliario.

- El pasado año el Servicio de Inspección de Vivienda identificó un total de 4.896 viviendas que están en manos de 53 titulares, con una media de 92 viviendas por titular. El 63% de ellas en manos de siete empresas privadas de gestión de vivienda de alquiler (inmobiliarias) y el Arzobispado.
- La existencia de fondos buitres en este campo supone un peligro que cuestiona la política pública de vivienda.

# 4 • Precio de la vivienda e hipotecas firmadas

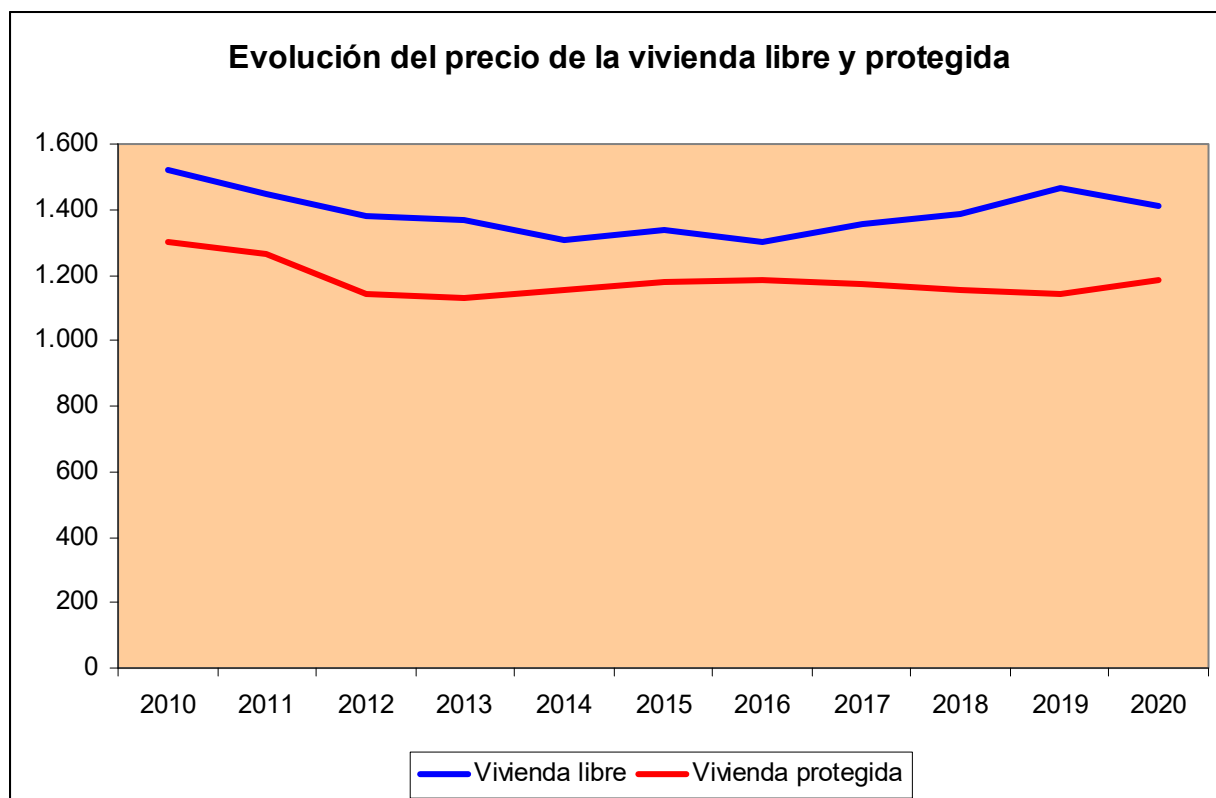
El precio de la vivienda, tanto libre como protegida, ha ido decreciendo de forma notable a partir de la crisis económica anterior. Sobre todo porque se partía de unos precios por metro cuadrado muy elevados, fruto de una especulación desmesurada y un descontrol público total.

El evidente avance económico de los primeros años de este siglo se debió a un modelo productivo basado en el ladrillo. La construcción estimuló la economía durante décadas, pero este modelo es social, medioambiental y económicamente insostenible. La gestión de la anterior crisis económica demostró una vez más que la vivienda es considerada un activo inmobiliario con el que invertir o especular, pero no como un instrumento para satisfacer necesidades y un derecho humano.

- En los últimos años el precio de la vivienda libre ha bajado un 7,4%, lo que supone 114€ por metro cuadrado. Mientras que en el caso de la vivienda protegida ha bajado un 8,9%, lo que supone 116 euros.
- Si en 2010 el metro cuadrado de la vivienda libre costaba 1.522 €, en 2020 para el mismo tipo de vivienda el costo del metro cuadrado está en 1.408. Ello demuestra que la intervención pública también incide de forma notable en la bajada de los precios.

Precio del metro cuadrado de la vivienda libre y la vivienda protegida. Navarra

Año	Vivienda libre	Vivienda protegida
2010	1.522	1.298
2011	1.449	1.264
2012	1.383	1.144
2013	1.367	1.128
2014	1.310	1.157
2015	1.338	1.177
2016	1.300	1.185
2017	1.354	1.172
2018	1.384	1.154
2019	1.468	1.140
2020	1.408	1.182



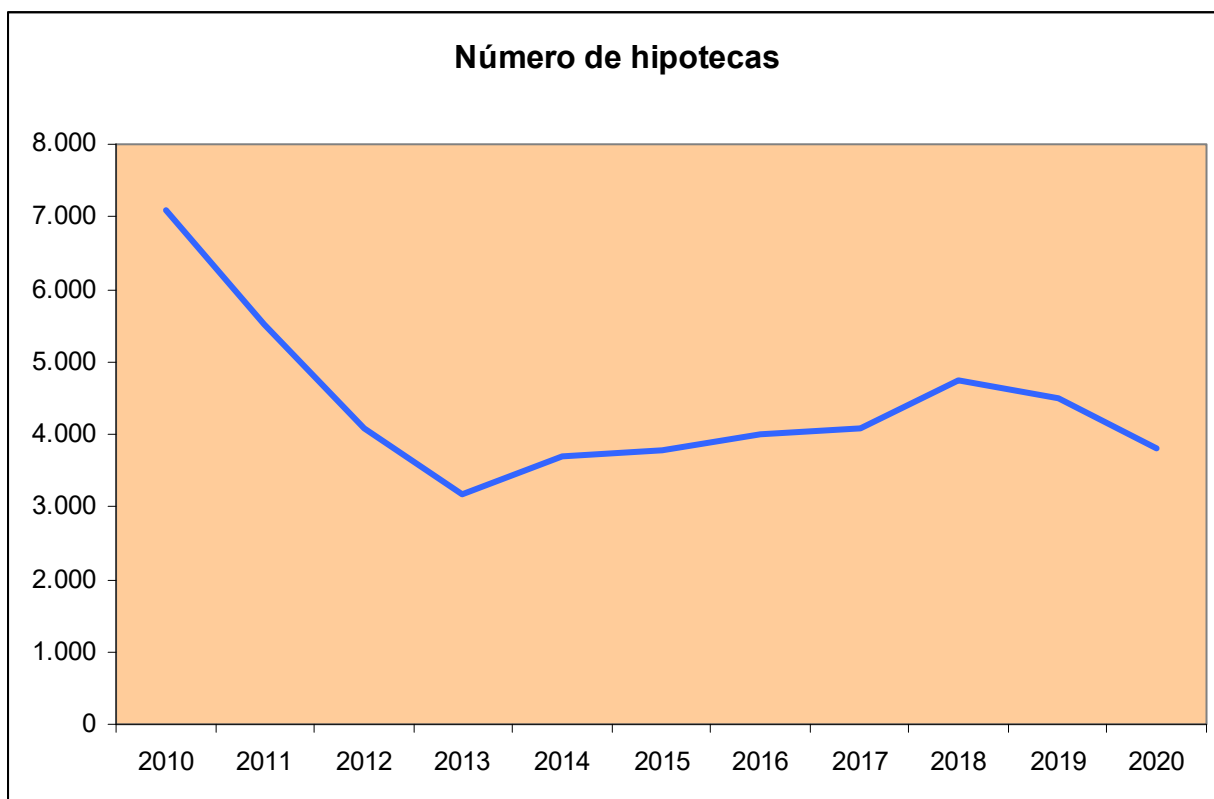
- Tal y como se observa en el anterior gráfico, el precio del metro cuadrado de ambos tipos de viviendas, en el periodo de crisis, y tras el estallido de la burbuja del mercado inmobiliario tendieron a igualarse. Pero en 2018 nuevamente hay un incremento de la diferencia de precios.

Además del precio de la vivienda, la firma de hipotecas y elementos asociados a las mismas son un termómetro ajustado para conocer la realidad del mercado inmobiliario. Por eso hemos tratado de analizar el número de hipotecas firmadas y su evolución, así como el importe medio de la misma y el número de ejecuciones hipotecarias lanzadas.

- En Navarra en 2020 se constituyeron 3.804 hipotecas. Si bien en los últimos años antes de la pandemia hubo un repunte del número de hipotecas firmadas, en 2010 fueron 7.076. Es decir hoy se firman un 46% de hipotecas menos que hace diez años.

Año	Número de hipotecas
2010	7.076
2011	5.520
2012	4.095
2013	3.170
2014	3.710
2015	3.769
2016	3.990
2017	4.069
2018	4.739
2019	4.508
2020	3.804

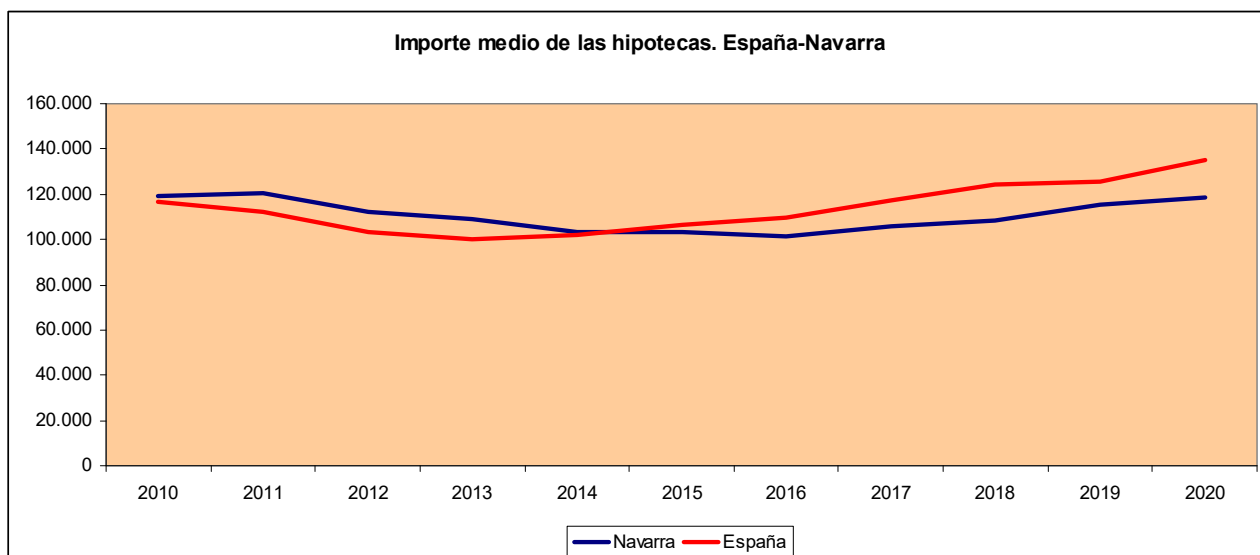




- En Navarra desde el 2010 ha habido una bajada del importe medio de las hipotecas que se firman, una minorización que sin embargo en el resto del Estado no se da, al contrario. Si en Navarra el valor medio de las hipotecas han bajado en estos años un 0,5%, en el Estado de media han subido un 15%.
- En los dos últimos años, aunque en 2018 tuvo un nuevo repunte, el precio medio de las hipotecas han vuelto a bajar.

**Importe medio de las hipotecas.**

Año	Navarra	España
2010	119.371	116.934
2011	120.617	111.922
2012	111.995	103.438
2013	108.882	100.011
2014	103.370	102.253
2015	103.111	106.736
2016	101.449	109.785
2017	105.719	117.199
2018	108.465	124.265
2019	115.217	125.615
2020	118.678	134.904



- En cuanto a las ejecuciones hipotecarias iniciadas por cada 100 viviendas, un índice más adecuada para comparar entre CCAA, Navarra se sitúa en la parte inferior de la tabla con 0,02 ejecuciones por cada 100 viviendas.
- La Comunidad Valenciana, Murcia y Cantabria son las comunidades con más ejecuciones hipotecarias y además de Navarra, País Vasco, Extremadura y Madrid las que menos.

### Ejecuciones hipotecarias iniciadas por cada 100 viviendas, por CCAA

CCAA	2020
C. Valenciana	0,23
Murcia	0,21
Cantabria	0,20
Andalucía	0,11
Cataluña	0,11
Rioja, La	0,11
Castilla - La Mancha	0,10
<b>Media</b>	<b>0,10</b>
Baleares	0,08
Aragón	0,07
Canarias	0,07
Galicia	0,07
Asturias	0,06
Castilla y León	0,05
Madrid	0,05
Extremadura	0,03
<b>Navarra</b>	<b>0,02</b>
País Vasco	0,01

- Navarra ha tenido durante 2020, 61 ejecuciones hipotecarias iniciadas. Sin embargo en 2014 (último dato disponible) tuvo 363. Es evidente la bajada en las ejecuciones hipotecarias, que aumentaron de forma drástica en los peores años de la crisis financiera del 2008.

<b>Año</b>	<b>Número de viviendas con ejecución hipotecaria iniciada</b>
2014	363
2015	340
2016	233
2017	129
2018	173
2019	54
2020	61

Fuente: observatorio de la realidad social y elaboración propia

- Ante la pandemia y sus previsibles consecuencias sociales, el Gobierno de España aprobó una moratoria de desahucios cuando el arrendador era un gran tenedor o entidad pública de vivienda, decisión que estará vigente hasta el 9 de agosto de este año. Por eso el impacto social de la crisis todavía no ha llegado a reflejarse en el número de ejecuciones hipotecarias, pero es previsible que lo haga en los próximos datos que se puedan conocer.

# 5 . Políticas públicas de vivienda

El parque residencial es más amplio que nunca, pero amplios sectores de población siguen excluidos del acceso a una vivienda o deben pagar un coste excesivo (compra/alquiler) para satisfacer su necesidad básica de alojamiento. No faltan viviendas, faltan políticas públicas que garanticen el acceso a una vivienda digna y asequible.

La ausencia de una política pública de vivienda y alquiler asequible perjudica gravemente y en mayor medida a la población con menos ingresos. El elevado coste de la vivienda es el principal factor que lastra el poder adquisitivo de las rentas del trabajo (salarios, pensiones). El elevado coste de la vivienda también tiene implicaciones relevantes sobre los abultados alquileres y rentas de la propiedad que debe pagar cualquier actividad (económica, social, privada, pública,...) por disponer de un espacio físico y supone una enorme transferencia de rentas hacia una minoría privilegiada.

Es cierto que el Gobierno de Navarra, especialmente en los últimos años, se encuentra a la vanguardia de la promoción de vivienda pública, sobre todo en la construcción de vivienda pública en alquiler, pero la vivienda sigue siendo un problema fundamental, de hecho los grupos más vulnerables son los que más dependen de esta política pública de vivienda para poder desarrollar un proyecto vital digno.

En este sentido, según Cáritas, con datos del último informe FOESSA, 29.400 personas viven en una vivienda insegura y 58.800 en una vivienda inadecuada. Por lo tanto, la participación de los poderes públicos es fundamental para intervenir en el mercado inmobiliario. Desarrollar el derecho a una vivienda digna requiere tiempo, pero sobre todo voluntad e inversión pública.

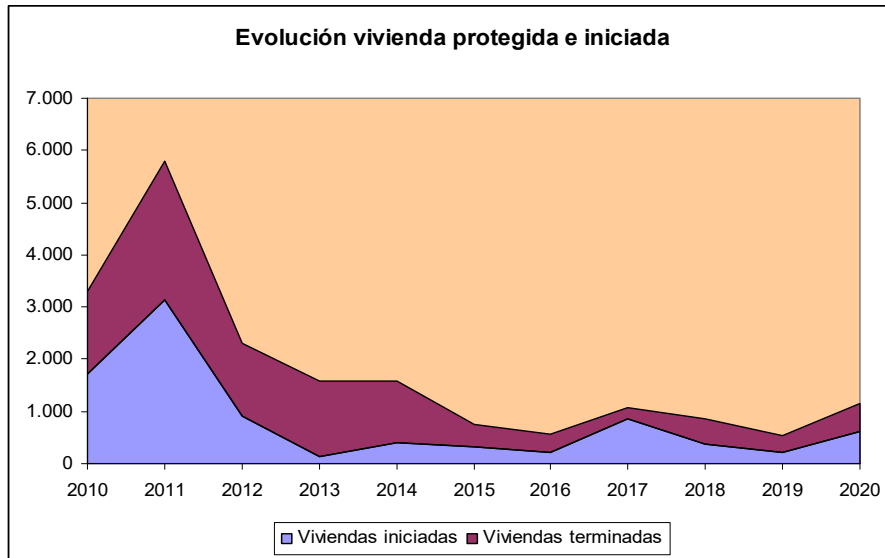
## Porcentaje, miles de personas y hogares afectados por situaciones de vivienda insegura o vivienda inadecuada. Navarra

	%	Personas	Hogares
Vivienda insegura	4,5	29.400	12.300
Vivienda inadecuada	9,1	58.800	14.000

Fuente: informe FOESSA. Datos 2018

A la hora de valorar el esfuerzo de las administraciones públicas es preciso analizar el número de viviendas públicas iniciadas y terminadas, porque esa foto es la que configura el parque de vivienda y la voluntad real de los gobiernos.

### Evolución de las viviendas protegidas iniciadas y terminadas, por años.

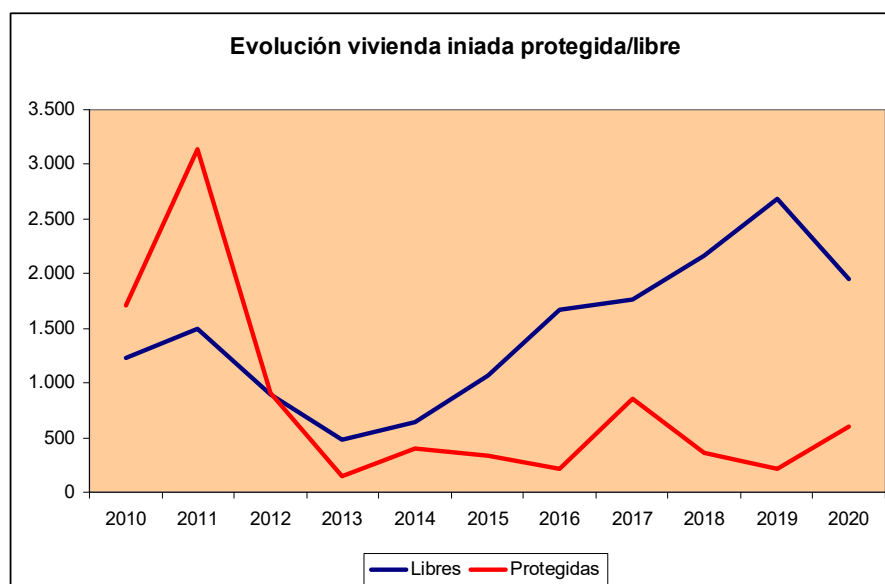


- Los poderes públicos juegan un papel determinante en el fortalecimiento del derecho a la vivienda, especialmente en época de crisis. Los factores asociados a la caída de la economía, y por lo tanto al recorte en derechos y salarios para las mayorías sociales, hacen que la vivienda ocupe un lugar central en las preocupaciones de la sociedad.

### Viviendas iniciadas y viviendas terminadas por tipo y años

Año	Viviendas iniciadas			Viviendas terminadas		
	Libres	Protegidas	Total	Libres	Protegidas	Total
2010	1.231	1.704	2.935	1.738	1.583	3.321
2011	1.501	3.143	4.644	1.189	2.658	3.847
2012	889	902	1.791	1.467	1.398	2.865
2013	478	141	619	878	1.446	2.324
2014	636	406	1.042	591	1.165	1.756
2015	1.068	329	1.397	560	425	985
2016	1.664	214	1.878	562	348	910
2017	1.766	854	2.620	1.065	227	1.292
2018	2.170	366	2.536	994	490	1.484
2019	2.683	219	2.902	1.465	327	1.792
2020	1.954	605	2.559	1.498	558	2.056

Fuente: Observatorio de la realidad social



- Como se aprecia, en 2017 crecen con fuerza los dos indicadores que se refieren a la edificación de vivienda; la vivienda empezada y la vivienda terminada, en cambio en 2018 hay nuevamente una disminución del número de viviendas iniciadas que son protegidas, dato que estaría determinado por el volumen de vivienda protegida iniciada en 2017, tal y como ocurre en la caída del año 2012. En 2019 se vuelve a recuperar el número de viviendas protegidas iniciadas, aunque la brecha entre las viviendas protegidas y libres sigue siendo considerable. De hecho
- Por comarcas y en cuanto a viviendas protegidas iniciadas, Pamplona y su entorno centralizan en exceso el esfuerzo de las administraciones públicas en este campo.

#### Viviendas iniciadas en Navarra, año 2020, por comarcas

Comarca	Número	Por 1.000 hab.
Área Central	455	1,18
Eje del Ebro	113	0,75
Navarra Atlántica	15	0,30
Pirineo	4	0,39
Zonas Medias	18	0,28
Navarra	605	0,92

- Curiosamente en 2020, el 84% de las personas demandante de una vivienda protegida, marcaron como deseo el alquiler. En los últimos años se ha dado un cambio de tendencia en la construcción de vivienda en alquiler llegando a representar esta el 85% de las viviendas impulsadas por la administración pública, pero en lo cuantitativo todavía se estaría lejos de la demanda real.

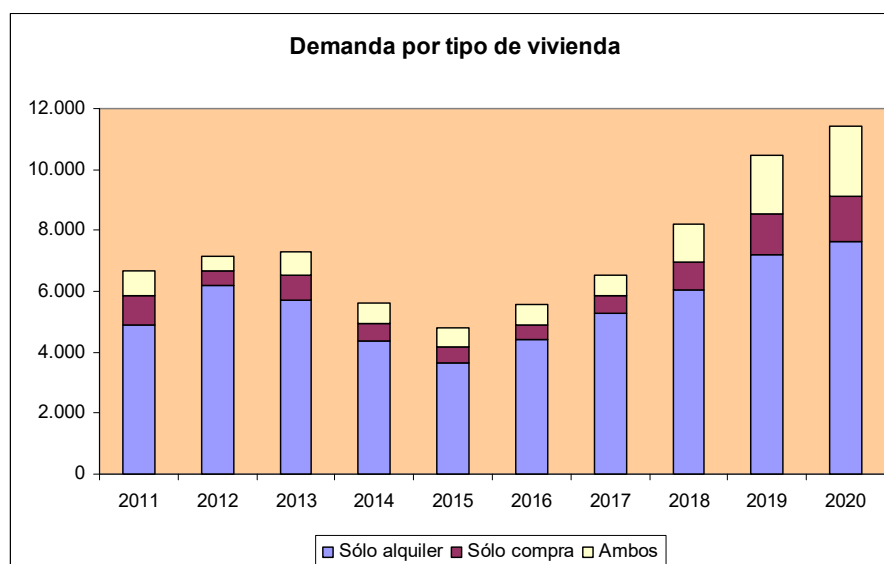
### **Demanda de vivienda protegida**

	Sólo alquiler	Sólo compra	Ambos	Total
2011	4.899	938	821	5.837
2012	6.196	494	470	6.690
2013	5.709	816	748	6.525
2014	4.375	587	637	4.962
2015	3.671	506	601	4.177
2016	4.430	476	664	4.906
2017	5.269	582	692	5.851
2018	6.025	924	1.237	6.949
2019	7.214	1.352	1.910	8.566
2020	7.653	1.449	2.308	9.102

- La oferta de vivienda protegida, sigue estando muy debajo de la demanda real en Navarra. Si en 2020, el total de personas demandantes de vivienda protegida en cualquiera de sus modalidades fue de 9.102 personas, las viviendas protegidas iniciadas ese año fue de 605.

### **Relación entre demanda y vivienda protegida iniciada**

	Demanda	Vivienda iniciada
2011	6.658	3.143
2012	7.160	902
2013	7.273	141
2014	5.599	406
2015	4.778	329
2016	5.570	214
2017	6.543	854
2018	8.186	366
2019	10.476	219
2020	11.410	605



- Está claro entonces que la mayoría de personas demandantes de una vivienda protegida opta por el régimen de alquiler. Y ello se da sobre todo por las malas condiciones salariales y de empleo de la mayoría de la población joven, que no puede optar a una hipoteca y por lo tanto a la compra de vivienda.
- Desde hace dos años, asimismo, existe el programa EMANZIPA, que trata de promover la emancipación de personas jóvenes (nacidas entre 1991 y 1998) y que sin duda ayuda al colectivo joven con menos recursos tal y como se ve en los datos aportados por el propio Gobierno de Navarra.
- En 2020, se aprobaron o renovaron 2.570 solicitudes para el alquiler, hubo 974 bajas y 746 peticiones fueron rechazadas.

#### Ingresos de las personas solicitantes de la ayuda Emanzipa

Ingresos	Mujeres	Hombres	TOTAL	%	% acumulado
<6000	164	79	243	9,8	9,8
6.000 a 9.000	232	109	341	13,8	23,6
9000 a 12.000	289	136	425	17,2	40,8
12000 a 15000	300	176	476	19,3	60,1
15000 a 18000	311	234	545	22,1	82,2
18000 a 20000	162	118	280	11,3	93,5
20000 a 30000	76	84	160	6,5	100

Fuente; elaboración propia a partir de los datos aportados por Gobierno de Navarra

- El 60% de las personas que han pedido la ayuda Emanzipa tiene unos ingresos inferiores a 15.000€.
- La cuantía de la ayuda es de un 50% de la renta de alquiler mensual de la vivienda, con un máximo de 250 € mensuales y siempre que la renta de la vivienda no supere los 650 € mensuales.



- Sabiendo lo anterior y la creciente subida del precio de la vivienda en régimen de alquiler, en la actualidad el número de viviendas por las que se puede solicitar esta ayuda al alquiler joven es pequeño, ya que son muy pocas las viviendas en alquiler con este precio máximo.
- Además, tal y como se ve en la anterior tabla el nivel de renta de las personas solicitantes es baja, por lo tanto es necesario reforzar este tipo de programas que afectan claramente a las personas con menos ingresos.
- Actualmente la emancipación juvenil es la gran barrera para fomentar una adecuada política pública de vivienda. Según un informe del Observatorio de Emancipación Juvenil, elaborado por el Consejo de la Juventud de España, tan solo el 15,9% de los y las jóvenes navarras menores de 30 años estaban emancipadas en el primer semestre del 2020, estando este porcentaje incluso por debajo de la media estatal (17,3%).
- En Navarra la tasa de emancipación registrada en 2019 para la población entre 16 y 29 años se situó en el 29,2%.
- Teniendo en cuenta además que el salario medio de una persona joven es de 973 € al mes), una persona joven tendría que destinar el 93% de su salario al alquiler si quisiera vivir de manera independiente.
- Y es que las barreras que actualmente se ponen a la concesión de vivienda en alquiler a las personas jóvenes son uno de los grandes problemas de emancipación juvenil, cuya edad se sitúa en los 29,5 años en España. Las personas jóvenes tienen que superar una carrera llena de obstáculos para alquilar una vivienda: pago de 2 mensualidades de fianza en el mejor de los casos, justificación de ingresos suficiente y necesidad de contratación indefinida o al menos temporal de larga duración para poder acceder al alquiler de una vivienda, paso de numerosas “entrevistas” hasta la concesión del piso en alquiler, teniendo que convencer del buen hacer personal a propietarios e inmobiliarias que gestionan esta propiedad ante la continua criminalización de la juventud.
- Si el salario medio de una persona trabajadora es de 27.493,93, el de una persona de 25 a 34 años es de 22.705,03. Existe por lo tanto una brecha generacional en salarios evidente, que dificulta aun más la emancipación juvenil.

# 6. Ayudas públicas a la rehabilitación

Además de la construcción de viviendas públicas y el fomento del alquiler a través de la bolsa de alquiler e instrumentos de esa naturaleza, las ayudas públicas a la rehabilitación forman parte de uno de los pilares básicos de las políticas públicas en materia de vivienda.

Navarra, también en este aspecto ha realizado un esfuerzo considerable. Y ello es importante para renovar viviendas en zonas envejecidas y para lograr minorar el porcentaje de personas que viven en viviendas inadecuadas o inseguras.

## Viviendas subvencionadas y subvención media

	<b>Viviendas subvencionadas</b>	<b>Subvención media</b>	<b>Subvención total</b>
2010	6.914	5.149	35.601.241
2011	6.114	5.534	33.833.538
2012	6.488	5.191	33.676.322
2013	3.320	4.737	15.726.462
2014	1.537	5.437	8.356.390
2015	2.328	4.130	9.614.447
2016	3.414	4.814	16.433.376
2017	4.132	4.400	18.179.514
2018	5.429	4.179	22.686.112
2019	6.614	3.724	24.629.901
2020	5.507	4.749	26.153.537

Fuente; observatorio de la realidad social y elaboración propia.

Como se ve en la tabla, en el año 2020 hubo un incremento notable de la subvención para la rehabilitación, acción que había caído de forma importante en el año 2013. En 2020 fueron 5.507 viviendas las que recibieron subvención. Esa tendencia al alza se mantiene en el capítulo de presupuesto protegible, en la subvención total y en la cuantía media subvencionada.

# 7 . Propuestas

El objetivo principal de la política de vivienda debe ser garantizar el derecho a un alojamiento digno a un coste asequible, sin descuidar las dimensiones ecológicas, territoriales, económicas y sociales de la actividad inmobiliaria, de la construcción y del mantenimiento adecuado de las viviendas. La vivienda debe recuperar su valor de uso residencial en detrimento de su carácter de mercancía y bien de especulación.

## 1. Bolsa de alquiler

Se ha intentado reforzar, con un éxito limitado, la oferta pública de alquiler mediante la opción de la bolsa de alquiler que, básicamente, consiste en que un particular ofrece una vivienda a la Administración para que, a cambio de una prestación económica y unas garantías, sea ella la que gestione el alquiler, garantizando al propietario los ingresos mensuales y el buen uso del inmueble.

Parece evidente que para lograrlo es necesario mejorar las condiciones que ofrece el Gobierno de Navarra a los propietarios particulares de forma que se pueda competir con la opción del alquiler libre, cuyo precio no para de subir. A la vez que se incrementa el control fiscal para evitar que esos alquileres libres se cobren “en negro” y se aumente la tributación. Avanzando en la opción de la expropiación de viviendas de propiedad de personas jurídicas y desocupadas durante dos años. También podría negociarse con empresas o bancos la cesión de sus viviendas a la bolsa pública. Podría explorarse la posibilidad de integración temporal en la bolsa de alquiler de las viviendas de las personas ancianas que pasen a ocupar plazas residenciales subvencionadas. La combinación de esas medidas podría tener efectos muy positivos.

Creemos que las siguientes medidas, planteadas por la PAH de Navarra, son perfectamente realizables, y sin duda ayudarían a corregir los problemas comentados en este informe:

- Plan de Vivienda Pública en alquiler que contemple la construcción de 1.000 viviendas de alquiler protegido en esta legislatura, y compromiso de establecer lo mismo para la siguiente, Viviendas de diversas tipologías en referencia al tamaño y a las situaciones familiares.
- Limitación de los precios de alquiler, tal y como ya se hace en varios países y CCAA del Estado español.
- Compra de viviendas a entidades financieras para evitar que caigan en manos de "fondos buitres", consiguiendo así vivienda a corto plazo para cubrir las necesidades urgentes.
- Hacer uso del derecho de tanteo y retracto en las viviendas de VPO que salgan al mercado de venta cuando su precio sea conveniente.
- Rehabilitación y puesta en servicio de las viviendas deshabitadas en manos de la administración.
- Campaña de información ciudadana de la Bolsa de alquiler. Detección de las viviendas desocupadas y ofrecimiento personalizado para animar a incluir la vivienda en la Bolsa de alquiler.
- Ante la "burbuja de alquileres", que se está experimentando, hay que limitar los alquileres máximos y los incrementos abusivos de cuotas.

- Modelo de contrato de alquiler para su uso obligatoria por las inmobiliarias en los alquileres protegidos, pretendiendo con ello proteger a los inquilinos y evitar los abusos en la contratación.
- Eliminar el requisito de disponer de un mínimo de 3.000 euros de ingresos en el momento de la inscripción como demandante de vivienda de alquiler protegido, si en ese momento tiene asignada o en trámite la Renta Garantizada.

## **2. Adquisición de suelo y construcción de vivienda protegida**

Es necesario hacer un esfuerzo presupuestario en los próximos años para la adquisición de suelo y construcción de vivienda protegida. A estas necesidades debería destinarse, durante varios años, no menos del 1% del PIB.

Conociendo que la demanda de vivienda protegida existente hoy en Navarra se dirige hacia el alquiler, será en esta modalidad en la que habrá que realizar un mayor esfuerzo.

Las actuaciones directas, tanto en el campo del alquiler como de la propiedad, tienen un efecto colateral beneficioso de control de los precios que facilita el acceso a vivienda en el mercado libre a personas con niveles medios de ingresos.

## **3. Rehabilitación.**

La rehabilitación y mejora del parque de vivienda con criterios de accesibilidad y ecoeficiencia energética debe ser uno de los ejes que guíen la actividad constructora permitiendo renovar y mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas ya construidas. Con esta medida se evita la necesidad de abandono de la vivienda por las deficiencias de la misma o por el cambio de las características de las personas ocupantes (envejecimiento).

Además una política de rehabilitación ambiciosa hará, sin duda, que el porcentaje de personas que viven en viviendas inadecuadas o inseguras minore.

## **4. Estudio de la incidencia de las subvenciones públicas en el mercado de vivienda. Otras alternativas.**

En el actual contexto de aumento de precios, las ayudas individuales comienzan a resultar inadecuadas para el acceso a una vivienda digna; las subvenciones pueden provocar, y provocan, una perniciosa tensión al alza de los precios, por lo que se deberían analizar la incidencia de esas ayudas en el mercado de la vivienda.

A la vez que se experimentan otro tipo de alternativas como los mecanismos de control de la renta de alquiler, aplicados ya en algunos países europeos. O medidas de regulación y control del alquiler turístico. Propuestas:

- Aplicar la LF 24/2013 para la expropiación temporal, por cinco años, de las viviendas de entidades financieras que desahucien, para que la familia pueda seguir viviendo en régimen de alquiler social.
- Legislar para que las entidades financieras, inmobiliarias y grandes tenedores de vivienda en alquiler, estén obligados a ofrecer una alternativa habitacional, antes de un desahucio de alquiler, cuando este sea por impago de una familia deudora de buena fe, o por comportamientos ajenos a la voluntad de los inquilinos.

- Modificar el Convenio de colaboración del Gobierno de Navarra - Poder Judicial y federación de Municipios para garantizar que, antes de un desahucio, intervengan los servicios sociales de base para habilitar soluciones de emergencia habitacional si fueran necesarios.
- Censo navarro de familias y personas en situación de emergencia habitacional, que permita elaborar políticas de vivienda adecuadas a estas situaciones.
- Servicios sociales de base con política integral de vivienda. Acompañamiento social para determinadas familias que acceden a viviendas de alquiler protegido.
- Pobreza energética. Protección por Ley que impida el corte de suministro energético en familias con escasos recursos.
- "Ventanilla única" de vivienda para evitar que familias con necesidad urgente de vivienda tenga que apuntarse y recorrerse varias oficinas repitiendo trámites. Facilitar todos los servicios asociados a la vivienda.
- En cuanto a las viviendas vacías o desocupada es necesario sumar una serie de propuestas para que estas afloren, fundamentalmente, al mercado del alquiler; impuestos específicos a la vivienda vacía, penalizaciones fiscales, etc.