



Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)



---

## **ESTUDIO SOBRE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN NAVARRA. Proyecto Novacons.**

**Pamplona, Noviembre de 2017.**

---



## ÍNDICE

|   | Pág.      |
|---|-----------|
| <b>I. INTRODUCCIÓN.</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>II. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>III. METODOLOGÍA.</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>III.1. FICHA TÉCNICA.</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>III.2. MUESTRA UTILIZADA</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>IV. RESULTADOS.</b> .....  | <b>10</b> |
| <b>IV.1. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL EN NAVARRA.</b> .....  | <b>11</b> |
| IV.1.1. CARACTERÍSTICAS DEL HOGAR Y DE LA VIVIENDA. ....  | 11        |
| IV.1.2. SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA. ....  | 16        |
| IV.1.3. POSESIÓN DE SEGUNDA VIVIENDA. ....  | 19        |
| <b>IV.2. DEMANDA DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO Y REFORMA DE LA VIVIENDA.</b> .....                             | <b>22</b> |
| IV.2.1. REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO. ....   | 22        |
| IV.2.2. REFORMA DE LA VIVIENDA HABITUAL.....  | 27        |
| IV.2.3. REFORMA DE LA SEGUNDA VIVIENDA.....   | 30        |
| <b>IV.3. DEMANDA DE VIVIENDA HABITUAL</b> .....   | <b>32</b> |
| IV.3.1. DEMANDA DE VIVIENDA HABITUAL .....  | 32        |
| IV.3.2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEMANDADA. ....  | 39        |
| IV.3.3. DEMANDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD. ....  | 45        |
| IV.3.4. DEMANDA DE VIVIENDA EN ALQUILER.....  | 48        |
| IV.3.5. DEMANDA DE SEGUNDA VIVIENDA O COMO INVERSIÓN.....   | 50        |
| <b>IV.4. CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN NAVARRA.</b> .....   | <b>52</b> |
| <b>V. CONCLUSIONES.</b> .....   | <b>54</b> |
| <b>V.1. CONCLUSIONES AL CAPÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL EN NAVARRA.</b> .....                 | <b>55</b> |
| <b>V.2. CONCLUSIONES AL CAPÍTULO II. DEMANDA DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO Y REFORMA DE LA VIVIENDA.</b> ..... | <b>57</b> |
| <b>V.3. CONCLUSIONES AL CAPÍTULO III. DEMANDA DE VIVIENDA HABITUAL.</b> .....                                   | <b>58</b> |
| <b>VI. CUESTIONARIO UTILIZADO.</b> .....  | <b>62</b> |
| <b>ANEXO. ANÁLISIS DE ESTUDIOS DE DEMANDA DE VIVIENDA EN NAVARRA EN LOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS.</b> .....          | <b>70</b> |



Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)



# I. INTRODUCCIÓN.

SOCIOS Y COLABORADORES EN EL PROYECTO / PARTENAIRES ET COLLABORATEURS DU PROJET





Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)



## I. INTRODUCCIÓN.

La presente propuesta responde a la licitación del contrato para la asistencia técnica para el Desarrollo de un Estudio de la demanda en Navarra, en el marco de relación transfronterizo a la actividad enmarcado en el Proyecto “NOVA CONS”.

El proyecto NOVA CONS es un proyecto de cooperación transnacional en el que participan tres socios de dos regiones europeas (Pyrénées-Atlantiques (FR) y Navarra (ES)). Este proyecto está incluido en el Programa de Cooperación Territorial España-Francia-Andorra 2014-2020, cofinanciado por FEDER (1ª convocatoria de proyectos INTERREG V-A España-Francia-Andorra POCTEFA 2014-2020). El proyecto NOVA CONS pretende contribuir y definir los elementos necesarios para el cambio del modelo productivo de la industria/sector de la construcción y obra pública en Navarra para hacerlo más competitivo y poder afrontar los retos “post crisis”, así como lograr un producto de vivienda asequible para la mayoría de la población, sin renunciar a la calidad, sostenibilidad, eficacia y eficiencia de las nuevas edificaciones.

El presente estudio trata de determinar la demanda existente en Navarra de vivienda tanto en compra como en alquiler, así como la demanda de rehabilitación integral del edificio o de la propia vivienda.

Para ello, se han realizado 1.613 entrevistas telefónicas asistidas por ordenador (sistema CATI) a una muestra representativa de residentes de la Comunidad Foral de Navarra de 21 a 75 años.

SOCIOS Y COLABORADORES EN EL PROYECTO / PARTENAIRES ET COLLABORATEURS DU PROJET





Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)



## II. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.

SOCIOS Y COLABORADORES EN EL PROYECTO / PARTENAIRES ET COLLABORATEURS DU PROJET



## II. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.

Los principales objetivos de la investigación son los siguientes:

- 1) Conocer la demanda de vivienda a tres años tanto en compra como en alquiler, su cuantificación, plazos en los que se prevé la compra o alquiler y características de la vivienda demandada en cuanto a su ubicación, tipo (unifamiliar, colectiva, en altura), número de habitaciones, nueva o usada, de protección o libre, así como otras características de la vivienda.
- 2) Más concretamente, en cuanto a la ubicación, determinar qué barrio o zona desearía. Tanto de manera espontánea como de entre varias zonas propuestas.
- 3) Precio que estaría dispuesto a pagar, así como necesidad de préstamo hipotecario y disponibilidad económica mensual para dedicar a dicha compra o alquiler. Y porcentaje de los ingresos familiares que destinaría a la vivienda.
- 4) Condicionantes para la compra de vivienda que depuren la demanda potencial.
- 5) Motivos desea adquirir o alquilar una vivienda: por qué desea cambiar en caso de poseer una vivienda, independizarse o como inversión. Satisfacción actual con la vivienda y previsión en el futuro (necesitará más espacio o menos), cambiaría de zona o barrio,...
- 6) Conocer el perfil del demandante de vivienda tanto en compra como en alquiler, número de personas que irían a esa vivienda, características socio-demográficas, como sexo, edad, zona de residencia, nivel de estudios y ocupación actual, así como nivel de ingresos, y si disponen en la actualidad de vivienda o no.
- 7) Necesidad de rehabilitación integral del edificio o de la vivienda. En qué consistiría la reforma, presupuesto aproximado, plazos prevé iniciarla y si estaría interesado en reubicarse temporal o definitivamente, tanto de la vivienda actual como de segunda residencia.
- 8) Valoración de alternativas como el alquiler con opción a compra, la vivienda libre a precio limitado.
- 9) Percepción de los demandantes de vivienda sobre zonas o barrios determinados de la comarca de Pamplona y grado de atracción de cada zona y probabilidad de adquirir vivienda en dichas zonas.
- 10) La vivienda como inversión, si se lo han planteado y factores de freno y atracción como financiación, miedo al futuro.



Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)



## III. METODOLOGÍA.

SOCIOS Y COLABORADORES EN EL PROYECTO / PARTENAIRES ET COLLABORATEURS DU PROJET



### III. METODOLOGÍA.

#### III.1. FICHA TÉCNICA.

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Universo:</b>                   | 384.164 personas (población navarra de 21 a 75 años de municipios de más de 2.000 habitantes) que viven en 213.400 hogares.  |
| <b>Muestra:</b>                    | 1.613 entrevistas, con selección de los municipios en función de la Zonificación <b>Navarra 2.000</b> y del Hábitat o tamaño del municipio. Selección aleatoria del individuo con cuotas de sexo y edad. |
| <b>Nivel de confianza:</b>         | 95%.   |
| <b>Margen de error:</b>            | ± 2,4%.  |
| <b>Técnica de la entrevista:</b>   | Entrevistas telefónicas asistidas por ordenador (Sistema CATI).  |
| <b>Fecha del trabajo de campo:</b> | Del 24 de Octubre al 3 de Noviembre de 2017.   |
| <b>Nº entrevistadores:</b>         | 12 encuestadores.  |
| <b>Dirección y Análisis:</b>       | CIES, miembro de AEDEMO y ESOMAR.  |

### III.2. MUESTRA UTILIZADA.

|                     | MUESTRA     |            |
|---------------------|-------------|------------|
|                     | N           | %          |
| <b>TOTAL</b>        | <b>1613</b> | <b>100</b> |
| <b>SEXO</b>         |             |            |
| Hombre              | 797         | 49         |
| Mujer               | 816         | 51         |
| <b>EDAD</b>         |             |            |
| 21-34               | 334         | 21         |
| 35-44               | 381         | 24         |
| 45-54               | 366         | 23         |
| 55-64               | 281         | 17         |
| 65-75               | 251         | 16         |
| <b>MEDIA</b>        | 47 AÑOS     |            |
| <b>ZONA</b>         |             |            |
| Noroeste            | 87          | 5          |
| Pirineo             | 14          | 1          |
| Pamplona y Comarca  | 1018        | 63         |
| Tierra Estella      | 58          | 4          |
| Media Oriental      | 62          | 4          |
| Ribera Alta         | 139         | 9          |
| Tudela              | 235         | 15         |
| <b>HÁBITAT</b>      |             |            |
| 2.000–5.000 hab.    | 335         | 21         |
| 5.001–10.000 hab.   | 262         | 16         |
| Más de 10.000 hab.  | 445         | 28         |
| Capital             | 571         | 35         |
| <b>ROL FAMILIAR</b> |             |            |
| Responsable hogar   | 319         | 83         |
| Hijo/a              | 51          | 13         |
| Otros               | 14          | 4          |

Se ha realizado una encuesta a 1613 personas de 21 a 75 años residentes en municipios de más de 2.000 habitantes. Las encuestas se han distribuido por sexo, edad, zona y tamaño del municipio en proporción al peso que le corresponde a cada segmento por población.

Para el análisis por zona -según la Zonificación Navarra 2.000-, agruparemos Noroeste y Pirineo en zona Norte. La zona Media Oriental, por su parte, responde al entorno de Tafalla y Sangüesa, la Ribera a la Ribera Alta del Arga -San Adrián, Peralta- y la zona de Tudela a las localidades que conforman su Merindad.



Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)



## IV. RESULTADOS.

SOCIOS Y COLABORADORES EN EL PROYECTO / PARTENAIRES ET COLLABORATEURS DU PROJET



## IV. RESULTADOS.

### IV.1. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL EN NAVARRA.

El presente capítulo tiene como objetivo conocer las características de los hogares en cuanto a su composición y de las viviendas (superficie, número de huecos, régimen de tenencia, grado de satisfacción, principales inconvenientes y posesión de segunda vivienda). Los datos están ponderados según las características de la población y se dan en miles de personas –datos poblacionales–, en vez de en datos muestrales –datos en número de encuestados– para facilitar la comprensión.

#### IV.1.1. CARACTERÍSTICAS DEL HOGAR Y DE LA VIVIENDA.

Tabla 1. Características del hogar.

|                          | DATOS EN<br>MILES | %<br>Personas | %<br>Hogares |
|--------------------------|-------------------|---------------|--------------|
| <b>Total</b>             | 384               | 100           |              |
| <b>RESPONSABLE HOGAR</b> |                   |               |              |
| SI                       | 319               | 83            |              |
| NO, SOY HIJO/A           | 51                | 13            |              |
| NO, OTRA PERSONA         | 14                | 4             |              |
| <b>PERSONAS_VIVIENDA</b> |                   |               |              |
| 1                        | 34                | 9             | 26           |
| 2                        | 115               | 30            | 30           |
| 3                        | 95                | 25            | 19           |
| 4                        | 111               | 29            | 19           |
| 5                        | 25                | 6             | 5            |
| 6                        | 4                 | 1             | 1            |
| MEDIA                    |                   |               | 2,48(*)      |
| <b>TIPO HOGAR</b>        |                   |               |              |
| UNIPERSONAL              | 34                | 9             |              |
| PAREJA SIN HIJOS         | 90                | 23            |              |
| PAREJA CON HIJOS         | 200               | 52            |              |
| MONOPATERNAL CON HIJOS   | 33                | 9             |              |
| NUCLEAR EXTENSO          | 10                | 3             |              |
| POLINUCLEAR              | 3                 | 1             |              |
| SIN NUCLEO FAMILIAR      | 13                | 3             |              |

(\*) Datos del INE.

El 83% de los entrevistados son responsables del hogar, por un 13% hijo/a y un 4% con otra relación. La media de responsables por hogar es de 1,8.

Por otro lado, el 9% de las personas viven solas –representan un 26% de los hogares–, el 30% viven en hogares de dos personas, el 25% en hogares de 3 personas, el 29% en hogares de 4 personas y 7% en hogares de 5 ó más. La media de personas por hogar en Navarra según el INE es de 2,48 personas.

**Tabla 2. Superficie, tipo de vivienda y régimen de tenencia.**

|  | Datos en Miles          | %          |
|--|-------------------------|------------|
| <b>Total</b>   | <b>384</b>              | <b>100</b> |
| <b>SUPERFICIES UTIL</b>  |                         |            |
| MENOS DE 60 M <sup>2</sup>   | 13                      | 3          |
| 61-75 M <sup>2</sup>   | 41                      | 11         |
| 76-90 M <sup>2</sup>   | 144                     | 37         |
| 91-120 M <sup>2</sup>  | 101                     | 26         |
| MAS DE 120 M <sup>2</sup>  | 71                      | 19         |
| NS   | 14                      | 4          |
| <b>Media</b>   | <b>98 m<sup>2</sup></b> |            |
| <b>HUECOS (Salvo cocina y wc)</b>  |                         |            |
| 1  | 0                       | 0          |
| 2  | 12                      | 3          |
| 3  | 92                      | 24         |
| 4  | 197                     | 52         |
| 5  | 60                      | 16         |
| 6  | 15                      | 4          |
| <b>Media</b>   | <b>3,9</b>              |            |
| <b>TIPO DE VIVIENDA</b>  |                         |            |
| PISO   | 279                     | 73         |
| UNIFAMILIAR, ADOSADO, PAREADO  | 102                     | 26         |
| OTROS  | 4                       | 1          |
| <b>REGIMEN DE TENENCIA</b>   |                         |            |
| EN PROPIEDAD Y TOTALMENTE PAGADA   | 223                     | 58         |
| EN PROPIEDAD CON PAGOS PENDIENTES  | 116                     | 30         |
| ALQUILADA  | 39                      | 10         |
| OTRA SITUACIÓN (CEDIDA, ETC)   | 6                       | 2          |
| <b>¿RECIBE SUBVENCIÓN POR EL ALQUILER?<br/>(Base: los que viven en alquiler)</b> |                         |            |
| SI   | 4                       | 11         |
| NO   | 35                      | 89         |
| <b>AÑOS VIVIENDO EN ESA CASA</b>   |                         |            |
| 5 años o menos   | 59                      | 15         |
| De 6 a 10  | 56                      | 15         |
| De 11 a 15   | 60                      | 16         |
| Entre 16 y 20  | 54                      | 14         |
| Más de 20  | 155                     | 40         |

Al ponderar el fichero según el universo, la columna de absoluto corresponde a miles de personas de nuestro universo de estudio. En la actualidad los entrevistados viven en viviendas de 98 m<sup>2</sup> de media, con casi cuatro huecos por vivienda -salvo la cocina y el WC-, el 73% en piso por un 26% en unifamiliar o adosado.

En cuanto al régimen de tenencia, el 88% de los entrevistados es propietario, el 10% está en régimen de alquiler y el 2% está cedido. De los que están alquilados, el 11% recibe alguna subvención para el alquiler. En lo que se refiere al tiempo que lleva viviendo en esa vivienda, el 54% lleva más de 15 años, el 31% entre 6 y 15 y el 15% cinco años o menos.

**Tabla 3. Tipo de vivienda y régimen de tenencia, según Edad y Hábitat.**

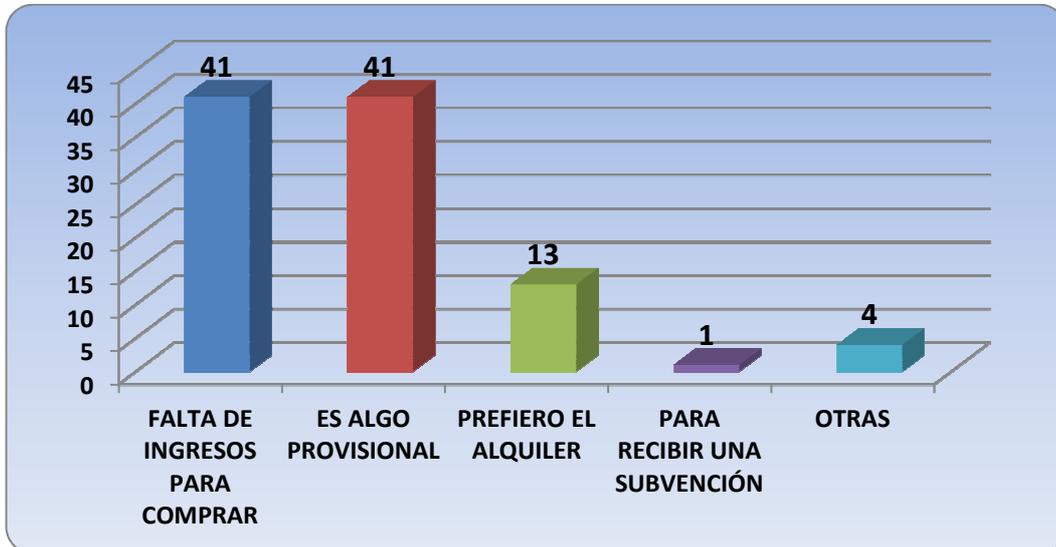
|                                   | Total      | EDAD      |           |           |           |           | HABITAT              |                       |                   |            |
|-----------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------|-----------------------|-------------------|------------|
|                                   |            | 21-34     | 35-44     | 45-54     | 55-64     | 65-75     | DE 2.000 - 5.000 HAB | DE 5.000 - 10.000 HAB | MÁS DE 10.000 HAB | DE CAPITAL |
| <b>% Verticales</b>               |            |           |           |           |           |           |                      |                       |                   |            |
| <b>Total en Miles</b>             | <b>384</b> | <b>84</b> | <b>92</b> | <b>85</b> | <b>65</b> | <b>58</b> | <b>79</b>            | <b>62</b>             | <b>106</b>        | <b>136</b> |
|                                   | %          | %         | %         | %         | %         | %         | %                    | %                     | %                 | %          |
| <b>TIPO DE VI-VIENDA</b>          |            |           |           |           |           |           |                      |                       |                   |            |
| PISO                              | 73         | 77        | 75        | 68        | 74        | 68        | <b>40</b>            | <b>51</b>             | <b>78</b>         | <b>97</b>  |
| UNIFAMILIAR, ADOSADO, PAREADO     | 26         | 22        | 25        | 30        | 26        | 30        | <b>59</b>            | <b>47</b>             | 20                | 3          |
| OTROS                             | 1          | 1         | 0         | 2         | 0         | 2         | 1                    | 2                     | 1                 | 1          |
| <b>RÉGIMEN DE TENENCIA</b>        |            |           |           |           |           |           |                      |                       |                   |            |
| EN PROPIEDAD Y TOTALMENTE PAGADA  | 58         | 40        | 33        | 60        | <b>80</b> | <b>96</b> | 64                   | 50                    | 57                | 59         |
| EN PROPIEDAD CON PAGOS PENDIENTES | 30         | 29        | <b>57</b> | 32        | 16        | 3         | 32                   | 38                    | 35                | 22         |
| ALQUILADA                         | 10         | <b>28</b> | 8         | 7         | 2         | 1         | 2                    | 12                    | 7                 | 16         |
| CEDIDA                            | 2          | 2         | 3         | 1         | 1         | 0         | 2                    | 1                     | 1                 | 2          |

(\*) Según el INE, el 82% de las viviendas del conjunto de Navarra son en propiedad, el 14% en alquiler y el 4% cedidas. Datos de 2016 para el conjunto de las viviendas. Nuestro dato se refiere a porcentaje de personas, no de viviendas.

Conforme se aumenta en el tamaño del municipio de residencia mayor es el porcentaje de personas que viven en piso. Al contrario, el 59% de los que residen en localidades de 2.000 a 5.000 y el 47% de los que residen en localidades entre 5.000 y 10.000 habitantes viven en unifamiliares o adosados.

En cuanto al régimen de tenencia, entre los jóvenes el alquiler es superior al resto, entre los de 35 a 44 asciende el porcentaje de los que son propietarios con pagos pendientes, siendo mayoritario el régimen en propiedad con la vivienda totalmente pagada a partir de los 55 años.

**Gráfico 1. ¿Por qué se decidieron a alquilar en lugar de comprar? (Base: los que viven en régimen de alquiler. 39.000 personas). (Datos en %).**



Aquellos que residen en viviendas en alquiler –11% el total– declaran la falta de ingresos para comprar y que es una situación provisional como principales motivos para vivir en ese régimen de tenencia. Sólo el 13% prefiere el alquiler.

**Tabla 4. Perfil de los que viven en régimen de alquiler.**

|                    | Porcentajes<br>% |
|--------------------|------------------|
| <b>Total</b>       | 39               |
| <b>EDAD</b>        |                  |
| 21-34              | 61               |
| 35-44              | 19               |
| 45-54              | 15               |
| 55-64              | 4                |
| 65-75              | 2                |
| <b>MEDIA</b>       | <b>35 AÑOS</b>   |
| <b>ZONA</b>        |                  |
| NORTE              | 4                |
| PAMPLONA Y COMARCA | 74               |
| T. ESTELLA         | 2                |
| MEDIA ORIENTAL     | 3                |
| RIBERA ALTA        | 1                |
| TUDELA Y COMARCA   | 16               |
| <b>HABITAT</b>     |                  |
| 2.000 - 5.000      | 5                |
| 5.000 - 10.000     | 19               |
| + 10.000           | 19               |
| CAPITAL            | 57               |
| <b>STATUS</b>      |                  |
| ALTO Y MEDIO ALTO  | 15               |
| MEDIO              | 40               |
| MEDIOBAJO Y BAJO   | 45               |

Los demandantes de vivienda en alquiler son en su gran mayoría personas de 21 a 34 años, con una media de edad de 35, residentes en la comarca de Pamplona y zona de Tudela y de status medio y medio bajo.

## IV.1.2. SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA.

Gráfico 2. Grado de satisfacción con la vivienda. (Datos en %).

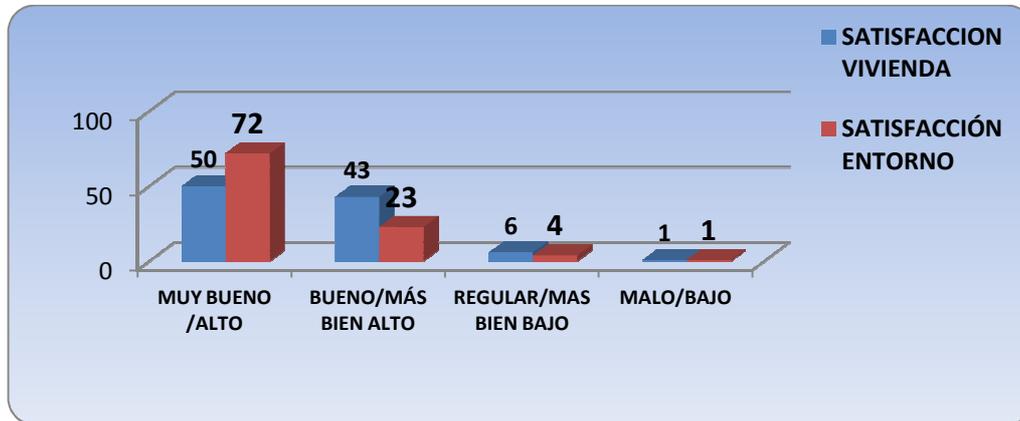


Tabla 5. Satisfacción con la vivienda, según Zona y Hábitat.

| % Verticales <sup>2</sup>    | Total      | ZONA      |            |             |                |           |           | HABITAT       |                |            |            |
|------------------------------|------------|-----------|------------|-------------|----------------|-----------|-----------|---------------|----------------|------------|------------|
|                              |            | NORTE     | PAMPLONA   | T. ESTELLAS | MEDIA ORIENTAL | RIBERA    | TUDELA    | 2.000 - 5.000 | 5.000 - 10.000 | + 10.000   | CAPITAL    |
| <b>Total</b>                 | <b>384</b> | <b>24</b> | <b>243</b> | <b>14</b>   | <b>15</b>      | <b>33</b> | <b>56</b> | <b>79</b>     | <b>62</b>      | <b>106</b> | <b>136</b> |
|                              | %          | %         | %          | %           | %              | %         | %         | %             | %              | %          | %          |
| <b>SATISFACCION VIVIENDA</b> |            |           |            |             |                |           |           |               |                |            |            |
| <b>MUY BUENO</b>             | 50         | 47        | 47         | 59          | 53             | <b>65</b> | 52        | 52            | <b>60</b>      | 54         | 40         |
| <b>BUENO</b>                 | 43         | 40        | 46         | 34          | 39             | 35        | 45        | 42            | 36             | 41         | <b>51</b>  |
| <b>REGULAR</b>               | 6          | <b>12</b> | 7          | 7           | 5              | 0         | 2         | 5             | 4              | 5          | 8          |
| <b>MALO</b>                  | 1          | 1         | 1          | 0           | 3              | 0         | 0         | 1             | 1              | 0          | 1          |
| <b>SATISFACCION ENTORNO</b>  |            |           |            |             |                |           |           |               |                |            |            |
| <b>ALTO</b>                  | 72         | <b>83</b> | 71         | 61          | 76             | 71        | 71        | 72            | <b>81</b>      | 69         | 70         |
| <b>MAS BIEN ALTO</b>         | 23         | 13        | 23         | 37          | 13             | 26        | 25        | 24            | 14             | 28         | 23         |
| <b>MAS BIEN BAJO</b>         | 4          | 4         | 5          | 0           | 3              | 1         | 3         | 2             | 4              | 2          | 6          |
| <b>BAJO</b>                  | 1          | 0         | 1          | 2           | <b>8</b>       | 2         | 1         | 2             | 2              | 1          | 1          |

El 93% de las personas entrevistadas están satisfechas con su vivienda por sólo un 7% que no. Sin embargo, la satisfacción con el entorno es mayor dado que aunque el porcentaje de satisfechos es similar, el 72% se declara muy satisfecho por un 50% muy satisfecho con su vivienda.

En Ribera y en las localidades de 5 a 10 mil habitantes es donde mayor satisfacción hay con la vivienda y donde menor –aún dentro de una satisfacción general– en Zona Norte y la capital. En cuanto a la satisfacción con el entorno, la mayor está en la Zona Norte y en los municipios de 5 a 10 mil habitantes y donde más insatisfacción existe es en la zona Media Oriental.

**Tabla 6. Problemas que tiene su vivienda.**

|  | Datos en Miles | %   |
|--|----------------|-----|
| <b>Total</b>                                     | 384            | 100 |
| <b>PROBLEMAS VIVIENDA</b>                        |                |     |
| PROBLEMAS DE ACCESO, SIN ASCENSOR, ESCALERAS     | 33             | 9   |
| NO TIENE GARAJE                                  | 28             | 7   |
| ES DEMASIADO PEQUEÑA                             | 25             | 7   |
| PROBLEMAS DE VENTILACIÓN, HUMEDAD, INSTALACIONES | 24             | 6   |
| ES MUY VIEJA                                     | 16             | 4   |
| NO TIENEN CALEFACCIÓN O ES INADECUADA            | 15             | 4   |
| EL ENTORNO, DÓNDE ESTÁ LOCALIZADA                | 13             | 3   |
| AISLAMIENTO DEFICIENTE: FRIO, RUIDOS             | 10             | 3   |
| ES DEMASIADO GRANDE                              | 9              | 2   |
| LOS VECINOS                                      | 5              | 1   |
| MALA ORIENTACIÓN, POCA LUZ                       | 4              | 1   |
| NO TIENE BALCÓN                                  | 4              | 1   |
| MALOS MATERIALES                                 | 4              | 1   |
| NO TIENE TRASTERO                                | 2              | 1   |
| MUCHO GASTO EN CALEFACCIÓN                       | 1              | 0   |
| OTROS  | 9              | 2   |
| NO TIENE PROBLEMAS MI VIVIENDA                   | 228            | 59  |

Los principales problemas con la vivienda son: la falta de ascensor -9% del total de entrevistados-, la falta de garaje -7%-, que es demasiado pequeña -7%-, problemas de ventilación o humedad -4%- o la falta de calefacción -4%-.

**Tabla 7. Motivo de insatisfacción con el entorno.**

|   | Datos en miles | %   |
|---|----------------|-----|
| <b>Total</b>  | 384            | 100 |
| <b>PROBLEMAS ENTORNO</b>                                  |                |     |
| RUIDOS EXTERIORES   | 6              | 2   |
| ESCASEZ DE SERVICIOS (COMERCIOS, FARMACIAS, BANCOS, ETC.) | 6              | 1   |
| FALTA DE EQUIPAMIENTOS (GUARDERÍAS, POLIDEPORTIVOS)       | 4              | 1   |
| DELICUENCIA/INSEGURIDAD                                   | 4              | 1   |
| PROBLEMAS DE APARCAMIENTO                                 | 2              | 0   |
| CONTAMINACIÓN O MALOS OLORES                              | 2              | 0   |
| POCA LIMPIEZA/ RECOGIDA DE BASURAS                        | 2              | 1   |
| LEJOS DEL CENTRO  | 2              | 1   |
| FALTA DE MANTENIMIENTO (CALLES...)                        | 1              | 0   |
| FALTA DE ACCESIBILIDAD/DISCAPACITADOS                     | 1              | 0   |
| MALAS COMUNICACIONES/ TRANSPORTE                          | 1              | 0   |
| POCAS ZONAS VERDES  | 1              | 0   |
| OTRAS ¿CUAL?  | 1              | 0   |

Por su parte, la insatisfacción con el entorno estriba en los ruidos exteriores, la escasez de servicios o equipamientos o la inseguridad-delincuencia.

### IV.1.3. POSESIÓN DE SEGUNDA VIVIENDA.

Gráfico 3. Posesión de segunda vivienda. (Datos en %).

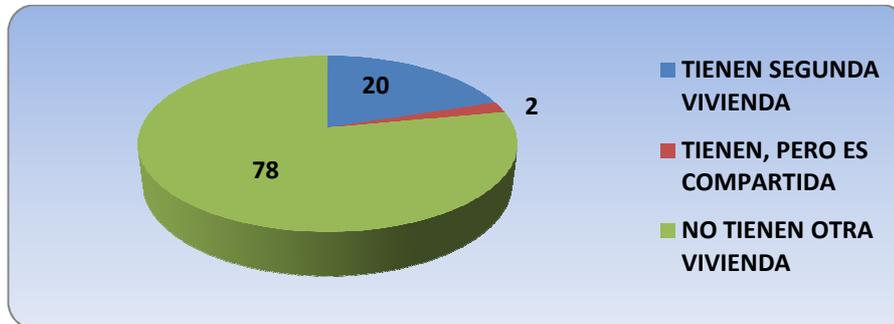


Tabla 8. Posesión de segunda vivienda, según Edad, Status y Zona.

| % Verticales            | Total      |           | EDAD      |           |           |                   |           | STATUS           |            |  |
|-------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|-----------|------------------|------------|--|
|                         | 21-34      | 35-44     | 45-54     | 55-64     | 65-75     | ALTO Y MEDIO ALTO | MEDIO     | MEDIOBAJO Y BAJO |            |  |
|                         | <b>384</b> | <b>84</b> | <b>92</b> | <b>85</b> | <b>65</b> | <b>58</b>         | <b>74</b> | <b>168</b>       | <b>142</b> |  |
|                         | %          | %         | %         | %         | %         | %                 | %         | %                | %          |  |
| <b>SEGUNDA VIVIENDA</b> |            |           |           |           |           |                   |           |                  |            |  |
| <b>SI</b>               | <b>22</b>  | 15        | 16        | 22        | 27        | <b>35</b>         | 26        | 24               | 18         |  |
| <b>NO</b>               | <b>78</b>  | 85        | 84        | 78        | 73        | 65                | 74        | 76               | 82         |  |

| % Verticales            | Total      |           | ZONA       |                |           |           |           |
|-------------------------|------------|-----------|------------|----------------|-----------|-----------|-----------|
|                         | NORTE      | PAMPLONA  | T. ESTELLA | MEDIA ORIENTAL | RIBERA    | TUDELA    |           |
| <b>Total</b>            | <b>384</b> | <b>24</b> | <b>243</b> | <b>14</b>      | <b>15</b> | <b>33</b> | <b>56</b> |
|                         | %          | %         | %          | %              | %         | %         | %         |
| <b>SEGUNDA VIVIENDA</b> |            |           |            |                |           |           |           |
| <b>SI</b>               | <b>22</b>  | 19        | 21         | 29             | <b>38</b> | 22        | 20        |
| <b>NO</b>               | <b>78</b>  | 81        | 79         | 71             | 62        | 78        | 80        |

El 22% de las personas entrevistadas poseen segunda vivienda, bien propia -20%- o compartida -2%-. La posesión de segunda vivienda aumenta con la edad, siendo los mayores de 65 años los que poseen en mayor medida.

En cuanto al status, la posesión es mayor entre los de status alto y medio alto, aunque no de manera significativa estadísticamente.

Por zonas, destaca la posesión de segunda vivienda de los residentes en la zona Media Oriental -Zona de Tafalla-, así como de Tierra Estella.

**Tabla 9. Ubicación y uso segunda vivienda. (Base: Sólo los que tienen segunda vivienda: 84.000 personas).**

|                                   | Datos en miles | %   |
|-----------------------------------|----------------|-----|
| <b>Total</b>                      | 84             | 100 |
| <b>UBICACIÓN SEGUNDA VIVIENDA</b> |                |     |
| EN PAMPLONA                       | 21             | 25  |
| EN LA COMARCA DE PAMPLONA         | 6              | 7   |
| EN NAVARRA                        | 31             | 37  |
| EN OTRO LUGAR                     | 26             | 31  |
| <b>USO SEGUNDA VIVIENDA</b>       |                |     |
| ALQUILER                          | 25             | 29  |
| VACÍA                             | 13             | 15  |
| USO FINES DE SEMANA               | 10             | 11  |
| USO VACACIONAL/ ESPORÁDICO        | 22             | 27  |
| OCUPADA POR FAMILIARES/ AMIGOS    | 10             | 11  |
| LA TENGO A LA VENTA               | 3              | 4   |
| OTRO USO                          | 1              | 2   |

El 32% de las segundas viviendas se encuentran en Pamplona y su Comarca, el 37% en el resto de Navarra, mientras que el 31% restante están fuera de Navarra.

**Tabla 10. Características de la segunda vivienda ubicada en Navarra. (Base: los que tiene una segunda vivienda en Navarra: 58.000 personas).**

|  | Frecuencias | Porcentajes % |
|--|-------------|---------------|
| <b>Total</b>                                       | <b>58</b>   | <b>100</b>    |
| <b>USO SEGUNDA VIVIENDA</b>                        |             |               |
| ALQUILER   | 21          | 37            |
| VACÍA  | 10          | 17            |
| OCUPADA POR FAMILIARES/ AMIGOS                     | 9           | 15            |
| USO FINES DE SEMANA                                | 8           | 14            |
| USO VACACIONAL/ ESPORÁDICO                         | 7           | 12            |
| LA TENGO A LA VENTA                                | 3           | 5             |
| <b>SUPERFICIE SEGUNDA VIVIENDA</b>                 |             |               |
| HASTA 60 M <sup>2</sup>                            | 5           | 9             |
| DE 61 A 75 M <sup>2</sup>                          | 10          | 18            |
| DE 76 A 90 M <sup>2</sup>                          | 18          | 31            |
| DE 91 A 120 M <sup>2</sup>                         | 11          | 19            |
| MÁS DE 120 M <sup>2</sup>                          | 12          | 20            |
| NS/NC  | 2           | 3             |
| <b>HUECOS SEGUNDA VIVIENDA (Salvo cocina y wc)</b> |             |               |
| 1  | 1           | 2             |
| 2  | 6           | 10            |
| 3  | 13          | 23            |
| 4  | 25          | 42            |
| 5  | 7           | 12            |
| 6 o MÁS  | 6           | 10            |
| <b>Media</b>                                       | <b>3,93</b> |               |

Las segundas viviendas ubicadas en Navarra tienen un uso variado. Así, el 37% se encuentran en alquiler, el 17% están vacías, el 15% están ocupadas por familiares o amigos, el 26% tienen un uso vacacional o esporádico y un 5% están a la venta. Las segundas viviendas tienen un tamaño medio de 93 m<sup>2</sup> -98 m<sup>2</sup> es la superficie media útil del conjunto de viviendas- y 3,9 huecos, similar a la media de viviendas.

**Tabla 11. Dónde se ubica la segunda residencia en Navarra.**

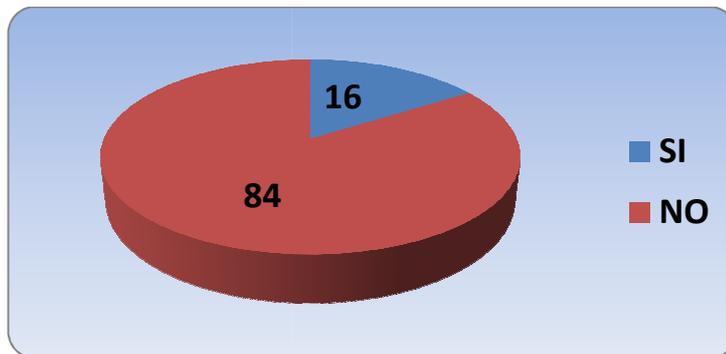
|                                 | Frecuencias | Porcentajes |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Total</b>                    | 58          | 100         |
| <b>DONDE SEGUNDA RESIDENCIA</b> |             |             |
| PAMPLONA CIUDAD                 | 21          | 36          |
| ZONA PAMPLONA                   | 7           | 12          |
| MONTAÑA                         | 6           | 11          |
| ESTELLA                         | 4           | 6           |
| TIERRA ESTELLA                  | 1           | 2           |
| TAFALLA                         | 1           | 2           |
| ZONA MEDIA ORIENTAL             | 4           | 6           |
| TUDELA                          | 3           | 5           |
| RIBERA                          | 9           | 16          |
| NO CONTESTA                     | 2           | 4           |

## IV.2. DEMANDA DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO Y REFORMA DE LA VIVIENDA.

El presente capítulo tiene como objetivo analizar las necesidades de rehabilitación integral del edificio donde vive y la intención de llevarla a cabo, así como sus características. De igual modo, se trata de conocer las necesidades de reforma de la vivienda, así como los plazos en que se prevé llevarla a cabo. Este capítulo va dirigido exclusivamente a los responsables del hogar.

### IV.2.1. REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO.

**Gráfico 4. ¿El edificio donde vive necesita una rehabilitación? (Base: Sólo los responsables del hogar: 319.000).**



**Tabla 12. ¿Necesita el edificio donde vive rehabilitación?**

| % Verticales    | Total      | ZONA      |            |            |                |           | HABITAT   |               |                |           |            |
|-----------------|------------|-----------|------------|------------|----------------|-----------|-----------|---------------|----------------|-----------|------------|
|                 |            | NORTE     | PAMPLONA   | T. ESTELLA | MEDIA ORIENTAL | RIBERA    | TUDELA    | 2.000 - 5.000 | 5.000 - 10.000 | + 10.000  | CAPITAL    |
| <b>Total</b>    | <b>319</b> | <b>22</b> | <b>198</b> | <b>11</b>  | <b>12</b>      | <b>28</b> | <b>48</b> | <b>70</b>     | <b>52</b>      | <b>85</b> | <b>111</b> |
|                 | %          | %         | %          | %          | %              | %         | %         | %             | %              | %         | %          |
| <b>NECESITA</b> |            |           |            |            |                |           |           |               |                |           |            |
| <b>SI</b>       | 16         | 17        | 17         | 21         | 18             | 12        | 13        | 15            | 13             | 14        | 20         |
| <b>NO</b>       | 84         | 83        | 83         | 79         | 82             | 88        | 87        | 85            | 87             | 86        | 80         |

El 16% de los entrevistados necesita rehabilitar el edificio donde viven. La necesidad de rehabilitación es mayor en Tierra Estella, Zona Media Oriental y en la capital.

**Tabla 13. Características de la rehabilitación. (Base: los que necesitan rehabilitar el edificio: 52.000 personas).**

|  | Datos en miles | Porcentajes |
|--|----------------|-------------|
| <b>Total</b>   | <b>52</b>      | <b>100</b>  |
| <b>AÑOS EDIFICIO VIVIENDA HABITUAL</b>                 |                |             |
| Menos de 20  | 5              | 10          |
| De 20 a 29   | 8              | 16          |
| De 30 a 39   | 6              | 12          |
| De 40 a 49   | 11             | 21          |
| DE 50 A 74   | 17             | 33          |
| 75 o MÁS   | 4              | 8           |
| <b>Media</b>   | <b>46,5</b>    |             |
| <b>CONSISTIRIA REHABILITACIÓN (respuesta múltiple)</b> |                |             |
| REFORMAR SOLO FACHADA                                  | 23             | 44          |
| MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA, AISLAMIENTOS, ETC.   | 14             | 27          |
| PONER ASCENSOR   | 11             | 21          |
| ADECUAR EL PORTAL PARA MAYOR ACCESIBILIDAD             | 6              | 12          |
| REFORMA INTEGRAL DEL EDIFICIO                          | 5              | 10          |
| TEJADO   | 2              | 5           |
| CALDERA/ CALEFACIÓN                                    | 1              | 2           |
| REFORMAR ASCENSOR                                      | 1              | 1           |
| VENTANAS   | 1              | 1           |
| OTROS  | 3              | 6           |
| <b>CUANDO REHABILITACIÓN</b>                           |                |             |
| YA ESTÁ EN MARCHA                                      | 10             | 19          |
| PRÓXIMOS 3 AÑOS  | 8              | 16          |
| SI, PERO A MÁS LARGO PLAZO                             | 7              | 14          |
| NO ESTÁ PREVISTA                                       | 27             | 51          |

Los edificios con necesidad de rehabilitación tienen la mayor parte más de 40 años -62%-. Las necesidades de rehabilitación van desde la reforma de la fachada -44% de los edificios con necesidades de rehabilitación-, la mejora de la eficiencia energética y aislamiento del edificio -27%-, poner ascensor -21%-, adecuar el portal-12%-, y la reforma integral del edificio -10%-.

En la mitad de los casos no está prevista todavía la rehabilitación, en el 19% de los casos ya está en marcha, en el 16% se realizará en los próximos tres años y en el 14% a más largo plazo.

**Tabla 14. Perfil de los que tienen previsto rehabilitar el edificio en los próximos tres años. (Base: 18.000 personas).**

|                         | Datos en miles | Porcentajes |
|-------------------------|----------------|-------------|
| <b>Total</b>            | <b>18</b>      | <b>100</b>  |
| <b>ZONA</b>             |                |             |
| NORTE                   | 1              | 8           |
| PAMPLONA                | 12             | 65          |
| T. ESTELLA              | 2              | 8           |
| MEDIA ORIENTAL          | 1              | 5           |
| RIBERA                  | 1              | 7           |
| TUDELA                  | 1              | 8           |
| <b>HABITAT</b>          |                |             |
| 2.000 - 5.000           | 4              | 19          |
| 5.000 - 10.000          | 3              | 18          |
| + 10.000                | 3              | 18          |
| CAPITAL                 | 8              | 44          |
| <b>EDAD</b>             |                |             |
| 21-34                   | 1              | 6           |
| 35-44                   | 4              | 20          |
| 45-54                   | 4              | 26          |
| 55-64                   | 5              | 27          |
| 65-75                   | 4              | 22          |
| <b>TIPO DE VIVIENDA</b> |                |             |
| PISO                    | 15             | 81          |
| UNIFAMILIAR             | 3              | 19          |
| <b>ACTIVIDAD</b>        |                |             |
| TRABAJA CUENTA PROPIA   | 2              | 13          |
| TRABAJA CUENTA AJENA    | 7              | 37          |
| EN PARO                 | 2              | 9           |
| JUBILADO/A, PENSIONISTA | 6              | 36          |
| TRABAJA EN EL HOGAR     | 1              | 5           |
| <b>STATUS</b>           |                |             |
| ALTO Y MEDIO ALTO       | 3              | 19          |
| MEDIO                   | 7              | 39          |
| MEDIOBAJO Y BAJO        | 8              | 42          |

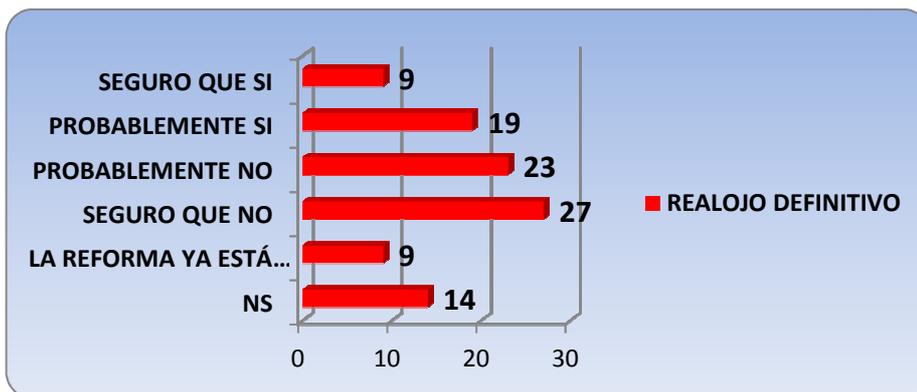
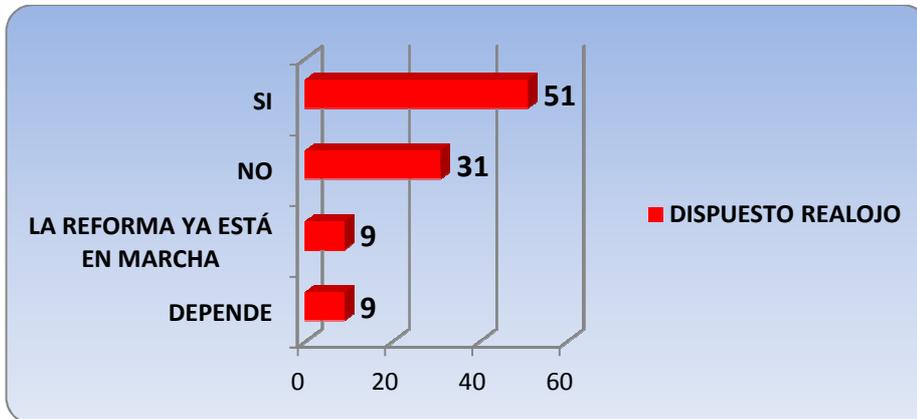
Estimamos en unos 1.100 los edificios que tienen prevista la rehabilitación en Navarra, en los próximos tres años. La estimación parte de un cálculo de 1,8 adultos responsables por hogar y de unas 9 viviendas por edificio de media, incluyendo las viviendas unifamiliares.

La comarca de Pamplona es la zona que en mayor medida hay previsto reformar los edificios en los próximos tres años -65%-, siendo en la capital donde se demandan el 44%.

**Tabla 15. Demandantes de rehabilitación del edificio por principales localidades o barrios, en %. (Base: 52.000 personas).**

| LOCALIDAD           | %  |
|---------------------|----|
| TOTAL PAMPLONA      | 43 |
| TUDELA              | 7  |
| CHANTREA            | 6  |
| ITURRAMA            | 5  |
| SAN JUAN            | 4  |
| ROCHAPEA            | 4  |
| MENDILLORRI         | 4  |
| MILAGROSA-ARROSADIA | 4  |
| ENSANCHE            | 4  |
| CASCO VIEJO         | 4  |
| BARAÑAIN            | 4  |
| BERIAIN             | 3  |
| ESTELLA             | 3  |
| RIBAFORADA          | 3  |

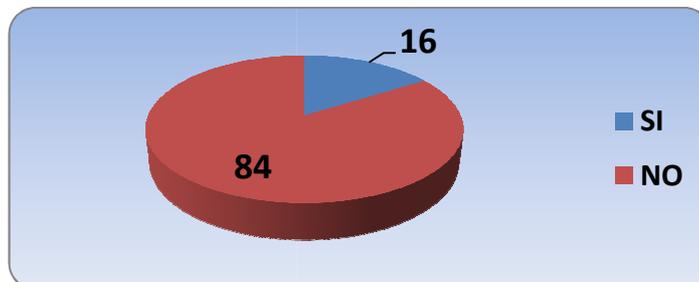
**Gráficos 5 y 6. ¿Estaría dispuesto a un realojo mientras que lleva a cabo la rehabilitación integral? ¿Y estaría dispuesto a un realojo definitivo? (Base: los que tienen intención de realizar una rehabilitación integral del edificio: 5.000 personas).**



Más de la mitad de los encuestados que necesitan una reforma integral del edificio estarían dispuestos a un realojo y el 28% a un realojo definitivo.

## IV.2.2. REFORMA DE LA VIVIENDA HABITUAL

**Gráfico 7. ¿Su vivienda necesitar una reforma? (Base: los responsables del hogar: 319.000 personas).**



**Tabla 16. Características de la reforma de la vivienda (Base: los que necesitan reforma: 51.000 personas).**

|   | Porcentajes |
|---|-------------|
| <b>Total</b>                                  | 100         |
| <b>GRADO DE NECESIDAD REFORMA VIVIENDA</b>    |             |
| MUCHA NECESIDAD                               | 8           |
| BASTANTE NECESIDAD                            | 30          |
| POCA O NINGUNA NECESIDAD                      | 62          |
| <b>TIPO DE REFORMA (respuesta múltiple)</b>   |             |
| CAMBIO BAÑO/ COCINA                           | 56          |
| CAMBIAR SUELO, PUERTAS, PINTAR                | 32          |
| CAMBIO VENTANAS, AISLAMIENTO                  | 33          |
| ARREGLO INSTALACIONES AGUA, ELECTRICIDAD, ETC | 18          |
| INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN                    | 16          |
| REDESTRIBUCIÓN DEL ESPACIO                    | 17          |
| OTRAS   | 9           |
| <b>COSTE PREVISTO</b>                         |             |
| HASTA 3.000 €                                 | 9           |
| DE 3.001- 6.000 €                             | 6           |
| DE 6.001- 12.000 €                            | 12          |
| DE 12.001- 20.000 €                           | 7           |
| DE 20.001- 30.000 €                           | 5           |
| DE 30.001- 50.000 €                           | 1           |
| MÁS DE 50.000 €                               | 7           |
| NS/NC   | 52          |
| <b>CUANDO SE HARÁ LA REFORMA</b>              |             |
| EN 1 AÑO (2017-2018)                          | 10          |
| EN 2 AÑOS (2019)                              | 12          |
| EN 3 O 4 AÑOS (2020-2021)                     | 6           |
| MÁS DE 4 AÑOS (+2021)                         | 19          |
| NO PODRÉ REHABILITARLA                        | 11          |
| NS  | 42          |

El 16% de las personas entrevistadas necesitan una reforma de la vivienda, si bien sólo el 6% del total -38% de las que necesitan- tiene mucha o bastante necesidad. La reforma principal es cambiar el baño o la cocina -56%-, seguida de cambiar suelos o pintar, cambiar ventanas y mejorar el aislamiento o arreglar instalaciones.

El coste medio de la reforma es de 18.000 euros y el 28% tiene previsto rehabilitar la vivienda en los próximos tres años.

**Tabla 17. Perfil de los demandantes de reforma de la vivienda. (Base: los que tienen mucha o bastante necesidad: 20.000 personas).**

|                         | Datos en miles | Porcentajes |
|-------------------------|----------------|-------------|
| <b>Total</b>            | <b>20</b>      | <b>100</b>  |
| <b>ZONA</b>             |                |             |
| NORTE                   | 3              | 14          |
| PAMPLONA                | 13             | 67          |
| T. ESTELLA              | 1              | 3           |
| MEDIA ORIENTAL          | 1              | 3           |
| RIBERA                  | 1              | 4           |
| TUDELA                  | 2              | 10          |
| <b>HABITAT</b>          |                |             |
| 2.000 - 5.000           | 3              | 16          |
| 5.000 - 10.000          | 4              | 20          |
| + 10.000                | 4              | 18          |
| CAPITAL                 | 9              | 46          |
| <b>EDAD</b>             |                |             |
| 21-34                   | 3              | 13          |
| 35-44                   | 5              | 27          |
| 45-54                   | 5              | 27          |
| 55-64                   | 4              | 20          |
| 65-75                   | 3              | 13          |
| <b>TIPO DE VIVIENDA</b> |                |             |
| PISO                    | 15             | 77          |
| UNIFAMILIAR             | 4              | 20          |
| OTROS                   | 1              | 2           |
| <b>ACTIVIDAD</b>        |                |             |
| TRABAJA CUENTA PROPIA   | 1              | 4           |
| TRABAJA CUENTA AJENA    | 13             | 69          |
| EN PARO                 | 1              | 4           |
| JUBILADO/A, PENSIONISTA | 3              | 15          |
| TRABAJA EN EL HOGAR     | 2              | 8           |
| <b>STATUS</b>           |                |             |
| ALTO Y MEDIO ALTO       | 1              | 7           |
| MEDIO                   | 11             | 55          |
| MEDIOBAJO Y BAJO        | 8              | 37          |

Los demandantes de reforma de vivienda residen, principalmente, en la Comarca de Pamplona, Zona Norte y Zona de Tudela, pertenecen a todos los grupos de edad y son mayoritariamente personas que trabajan por cuenta ajena y de status medio.

**Tabla 18. Plazo para rehabilitar la vivienda. (Base: los que tienen mucha o bastante necesidad: 20.000 personas).**

|                                      | Frecuencias | Porcentajes |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Total</b>                         | 20          | 100         |
| <b>PLAZO REHABILITAR LA VIVIENDA</b> |             |             |
| EN 1 AÑO (2017-2018)                 | 2           | 10          |
| EN 2 AÑOS (2019)                     | 3           | 12          |
| EN 3 o 4 AÑOS (2020-2021)            | 1           | 6           |
| MÁS DE 4 AÑOS (+2021)                | 4           | 19          |
| NO PODRÉ REHABILITARLA               | 2           | 11          |
| NS                                   | 8           | 42          |

Entre los que tienen mucha o bastante necesidad de reforma de la vivienda, el 28% tiene previsto realizarla en los próximos tres años y otro 19% en más de cuatro años. Esto supone que unas 6.000 personas los afrontarán de manera inmediata - unas 3.000 viviendas- y otras 2.000 más adelante.

**Tabla 19. Demandantes de reforma de la vivienda por principales localidades o barrios (Base: 51.000 personas).**

| LOCALIDAD              | %   |
|------------------------|-----|
|                        | 100 |
| <b>PAMPLONA TOTAL</b>  | 44  |
| ROCHAPEA               | 10  |
| TUDELA                 | 7   |
| MILAGROSA-ARROSADIA    | 6   |
| VILLAVA                | 5   |
| CHANTREA               | 5   |
| ERMITAGAÑA-MENDEBALDEA | 5   |
| ENSANCHE               | 4   |
| BURLADA                | 4   |
| ALTSASU/ALSASUA        | 3   |
| SAN JUAN               | 3   |
| BARAÑAIN               | 3   |
| ZIZUR MAYOR            | 3   |
| ETXARRI-ARANATZ        | 3   |
| SAN JUAN               | 3   |
| ITURRAMA               | 2   |
| SAN JORGE              | 2   |
| MENDILLORRI            | 2   |
| CASCO VIEJO            | 2   |
| NOAIN                  | 2   |
| BERRIOZAR              | 2   |
| BAZTAN                 | 2   |
| ESTELLA                | 2   |

### IV.2.3. REFORMA DE LA SEGUNDA VIVIENDA.

Tabla 20. Reforma de la segunda vivienda situada en Navarra. (Base: los que poseen segunda vivienda en Navarra: 59.000 personas).

|   | Datos en miles | Porcentajes |
|---|----------------|-------------|
| <b>Total</b>  | <b>59</b>      | <b>100</b>  |
| <b>NECESITA REHABILITACION SEGUNDA VIVIENDA</b>                                       |                |             |
| SI  | 11             | 19          |
| NO  | 48             | 81          |
| <b>TIPO REHABILITACION SEGUNDA VIVIENDA (base: necesitan rehab.)</b>                  | 11             |             |
| REHABILITACIÓN INTEGRAL   | 3              | 24          |
| FACHADA   | 3              | 23          |
| INTERIOR  | 4              | 43          |
| OTRAS   | 1              | 10          |
| <b>PLAZO REHABILITACIÓN SEGUNDA VIVIENDA PRÓXIMOS 5 AÑOS (base: necesitan rehab.)</b> | 11             |             |
| SI  | 3              | 29          |
| NO  | 6              | 55          |
| NS  | 2              | 17          |

El 19% de los que poseen segunda vivienda ubicada en Navarra necesitan reformarla. En su mayor parte, la reforma es de interiores o de fachada. Solamente un 24% necesita una rehabilitación integral. Además, un 29% haría la reforma en los próximos cinco años.

**Tabla 21. Perfil del demandante de reforma de la segunda vivienda.**

|                               | Frecuencias | Porcentajes |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Total</b>                  | <b>11</b>   | <b>100</b>  |
| <b>EDAD</b>                   |             |             |
| 21-34                         | 0 (*)       | 2           |
| 35-44                         | 2           | 17          |
| 45-54                         | 3           | 27          |
| 55-64                         | 4           | 32          |
| 65-75                         | 3           | 22          |
| <b>ZONA</b>                   |             |             |
| NORTE                         | 1           | 10          |
| PAMPLONA                      | 7           | 60          |
| T. ESTELLA                    | 1           | 6           |
| MEDIA ORIENTAL                | 1           | 12          |
| RIBERA                        | 0           | 2           |
| TUDELA                        | 1           | 10          |
| <b>HABITAT</b>                |             |             |
| 2.000 - 5.000                 | 2           | 16          |
| 5.000 - 10.000                | 2           | 14          |
| + 10.000                      | 4           | 35          |
| CAPITAL                       | 4           | 35          |
| <b>ACTIVIDAD</b>              |             |             |
| TRABAJA CUENTA PROPIA         | 1           | 10          |
| TRABAJA CUENTA AJENA          | 6           | 53          |
| EN PARO                       | 0           | 4           |
| JUBILADO/A, PENSIONISTA       | 4           | 32          |
| <b>STATUS</b>                 |             |             |
| ALTO Y MEDIO ALTO             | 3           | 24          |
| MEDIO                         | 4           | 37          |
| MEDIOBAJO Y BAJO              | 4           | 38          |
| <b>DONDE SEGUNDA VIVIENDA</b> |             |             |
| PAMPLONA Y COMARCA            | 5           | 41          |
| RESTO DE NAVARRA              | 6           | 59          |

(\*) El 0 representa menos de 1.000 personas.

Los que necesitan reforma en su segunda vivienda son, mayoritariamente, mayores de 45 años, residen en la comarca de Pamplona, trabajan por cuenta ajena o están jubilados y de status variado. La segunda vivienda se encuentra en Pamplona y Comarca en el 41% de los casos y en el resto de Navarra en el 59%.

### IV.3. DEMANDA DE VIVIENDA HABITUAL

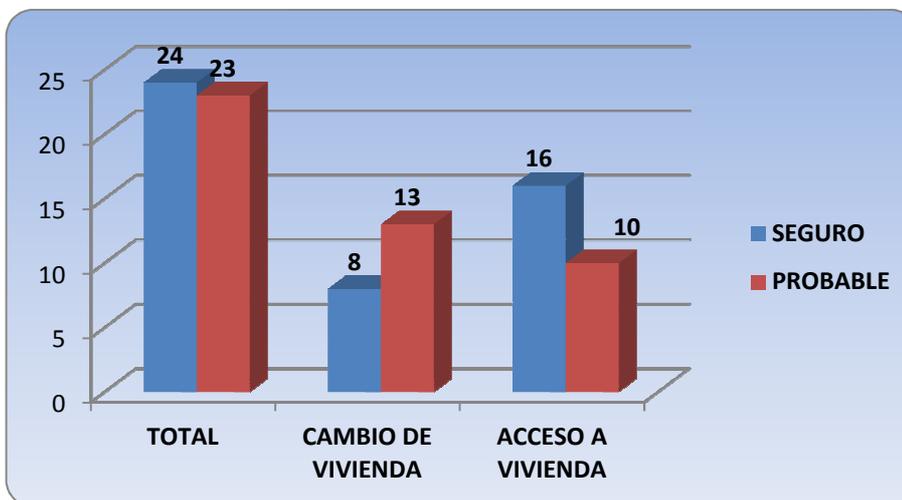
El presente capítulo tiene como objetivo conocer la demanda de vivienda tanto entre los responsables del hogar que desean cambiar de vivienda -cambio de vivienda-, como en los jóvenes que desean independizarse o aquellos que viven en una vivienda varios núcleos familiares -acceso a vivienda-. Se analiza tanto el perfil del demandante en cuanto a variables socio-demográficas y económicas, como las características de la vivienda demandada en cuanto a tamaño, ubicación y dotaciones.

#### IV.3.1. DEMANDA DE VIVIENDA HABITUAL

Tabla 22. ¿Está usted pensando en cambiar de vivienda habitual?

|                  | Datos en miles | Porcentajes |
|------------------|----------------|-------------|
| <b>Total</b>     | <b>384</b>     | <b>100</b>  |
| SI, SEGURO       | 24             | 6           |
| PROBABLEMENTE SI | 23             | 6           |
| PROBABLEMENTE NO | 46             | 12          |
| SEGURO QUE NO    | 291            | 76          |

Gráfico 8. Demanda de vivienda en función de si se piensa en cambiar de vivienda (responsables del hogar) o adquirir una (no responsables del hogar).

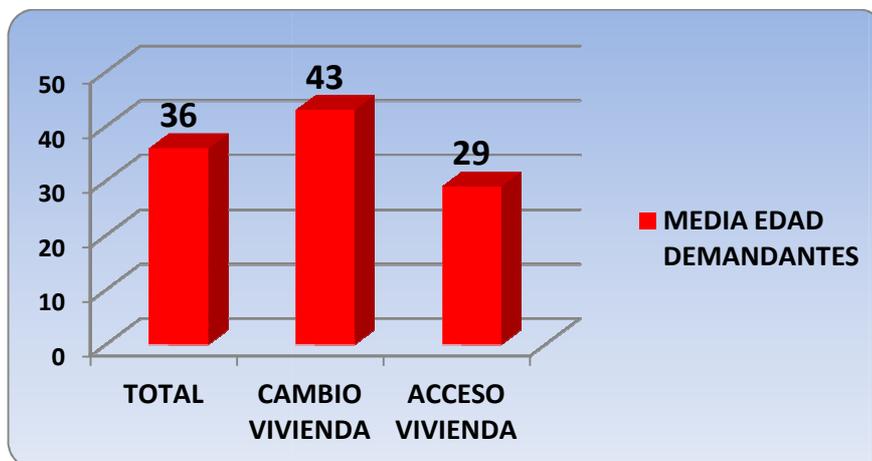


El 12% de las personas entrevistadas está pensando en cambiar de vivienda o acceder a ella, con seguridad o probablemente. De ellos, el 45% -unos 21.000- van a cambiar de vivienda y el 55% -26.000- quieren acceder a una vivienda. (Estimamos en 1,8 el número de personas por vivienda, con lo que la demanda de vivienda sería de 26.000 entre los que desean cambiar -12.000- y los que desean acceder a ella -14.000-).

**Tabla 23. ¿Dónde desea la vivienda? (Base: sólo la demanda probable: seguro que sí y probablemente sí: 47.000 personas).**

|                               | DEMANDA PROBABLE | DEMANDA CAMBIO VIVIENDA | DEMANDA ACCESO VIVIENDA |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Total</b>                  | <b>47</b>        | <b>21</b>               | <b>26</b>               |
| <b>DONDE DEMANDA VIVIENDA</b> |                  |                         |                         |
| EN NAVARRA                    | 40               | 20                      | 20                      |
| FUERA DE NAVARRA              | 7                | 1                       | 6                       |

**Gráfico 9. Media edad de los demandantes de vivienda en Navarra.**



De los 47.000 demandantes, 40.000 demandan vivienda en Navarra.

La media de edad de los demandantes de vivienda en Navarra es de 36 años, siendo de 43 entre los responsables del hogar que desean cambiar de vivienda y de 29 entre los que desean acceso a una vivienda.

**Tabla 24. Localidad o barrio donde desearía vivir. (Base: 40.000 personas).**

| LOCALIDAD                    | %  |
|------------------------------|----|
| PAMPLONA SIN ESPECIFICAR (*) | 25 |
| TUDELA                       | 6  |
| LEZKAIRU                     | 5  |
| ITURRAMA                     | 4  |
| ZIZUR MAYOR                  | 3  |
| MUTILVA                      | 3  |
| BUZTINTXURI                  | 3  |
| TAFALLA                      | 2  |
| ROCHAPEA                     | 2  |
| MENDEBALDEA                  | 2  |
| CHANTREA                     | 2  |
| VILLAVA                      | 1  |
| SARRIGUREN                   | 1  |
| SAN JUAN                     | 1  |
| SAN ADRIAN                   | 1  |
| RIPAGAINA                    | 1  |
| NOAIN                        | 1  |
| MENDILLORRI                  | 1  |
| HUARTE                       | 1  |
| ERMITAGAÑA                   | 1  |
| ENSANCHE                     | 1  |
| CINTRUENIGO                  | 1  |
| CASCO ANTIGUO                | 1  |
| BERA                         | 1  |
| BARAÑAIN                     | 1  |
| ANSOAIN                      | 1  |
| OTRAS                        | 8  |
| NO SABE                      | 3  |

(\*) En total Pamplona supone el 48%.

**Tabla 25. Perfil de la demanda de vivienda. (Base: demandantes de vivienda: 40.000 personas).**

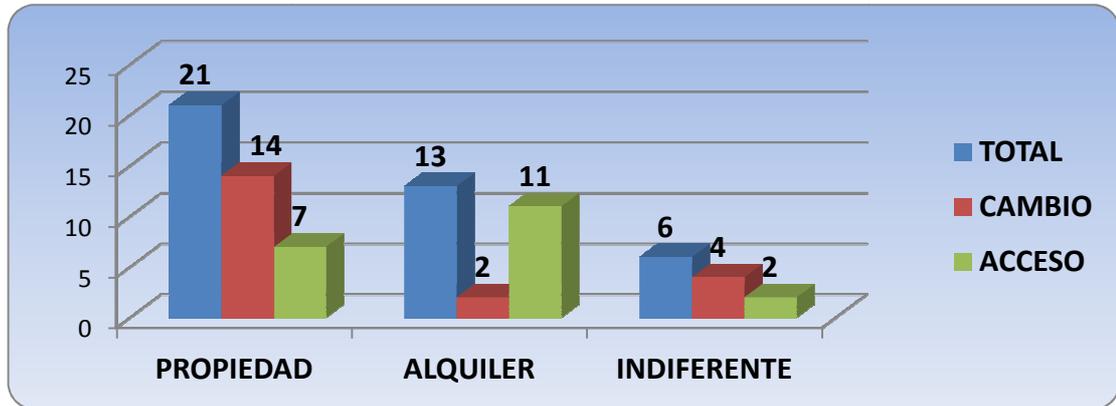
|   | Total     | TIPOLOGÍA |           |
|---|-----------|-----------|-----------|
|   |           | CAMBIO    | ACCESO    |
| <b>% Verticales</b>                     |           |           |           |
| <b>Total</b>                            | <b>40</b> | <b>20</b> | <b>20</b> |
|   | %         | %         | %         |
| <b>EDAD</b>                             |           |           |           |
| 21-34                                   | 59        | 32        | <b>87</b> |
| 35-44                                   | 19        | 27        | 11        |
| 45-54                                   | 12        | 22        | 2         |
| 55-64                                   | 2         | 5         | 0         |
| 65-75                                   | 7         | 15        | 0         |
| <b>MEDIA</b>                            | <b>36</b> | <b>43</b> | <b>29</b> |
| <b>ZONA</b>                             |           |           |           |
| NORTE                                   | 5         | 8         | 2         |
| PAMPLONA                                | 73        | 73        | 74        |
| T. ESTELLA                              | 1         | 0         | 3         |
| MEDIA ORIENTAL                          | 5         | 5         | 6         |
| RIBERA                                  | 2         | 0         | 4         |
| TUDELA                                  | 13        | 14        | 11        |
| <b>HABITAT</b>                          |           |           |           |
| 2.000 - 5.000                           | 11        | 13        | 9         |
| 5.000 - 10.000                          | 18        | 18        | 18        |
| + 10.000                                | 35        | 29        | <b>40</b> |
| CAPITAL                                 | 36        | <b>39</b> | 33        |
| <b>ACTIVIDAD</b>                        |           |           |           |
| TRABAJA CUENTA PROPIA                   | 10        | 10        | 10        |
| TRABAJA CUENTA AJENA                    | 63        | 65        | 61        |
| EN PARO                                 | 9         | 7         | 11        |
| ESTUDIANTE                              | 9         | 0         | 18        |
| JUBILADO/A, PENSIONISTA                 | 9         | 17        | 0         |
| TRABAJA EN EL HOGAR                     | 1         | 1         | 0         |
| <b>STATUS</b>                           |           |           |           |
| ALTO Y MEDIO ALTO                       | 22        | 20        | 24        |
| MEDIO                                   | 43        | 42        | 43        |
| MEDIOBAJO Y BAJO                        | 36        | 38        | 34        |
| <b>RÉGIMEN TENENCIA VIVIENDA ACTUAL</b> |           |           |           |
| PROPIEDAD TOTALMENTE PAGADA             |           | 31        |           |
| PROPIEDAD CON PAGOS PENDIENTES          |           | 28        |           |
| ALQUILER                                |           | 41        |           |

Los demandantes de cambio de vivienda tienen una media de edad de 43 años, residen principalmente en Pamplona capital -39%- y en su Comarca -34%- o en la merindad de Tudela -14%-, son activos laboralmente en un 82%, de status medio y en la actualidad el 59% son propietarios de su vivienda y un 41% están en alquiler. Los de acceso, por su parte, tienen una media de edad de 29 años y son también activos y residentes en Pamplona y su comarca o zona Tudela.

**Tabla 26. Régimen de tenencia prefiere, según Tipo de demandante (cambio de vivienda o acceso a vivienda). (Datos en %).**

| % Verticales                    | Total | TIPOLOGIA |           |
|---------------------------------|-------|-----------|-----------|
|                                 |       | CAMBIO    | ACCESO    |
| <b>Total</b>                    | 40    | 20        | 20        |
|                                 | %     | %         | %         |
| <b>REGIMEN VIVIENDA PREFERE</b> |       |           |           |
| EN ALQUILER                     | 32    | 11        | <b>53</b> |
| EN PROPIEDAD                    | 53    | <b>70</b> | 36        |
| INDIFERENTE /NS                 | 15    | 19        | 11        |

**Gráfico 10. Régimen de tenencia prefiere, según Tipo de demandante (cambio de vivienda o acceso a vivienda). (Datos poblacionales en miles).**



Los demandantes de vivienda, responsables del hogar, prefieren el régimen de propiedad -70%- o indiferente -19%-, siendo sólo el 11% los que prefieren el alquiler. Todos los que prefieren el alquiler viven en la actualidad en dicho régimen de tenencia.

En cuanto a la demanda de vivienda como acceso a la misma, la mayor parte prefiere el alquiler -53%-, siendo el 36% los que desean el régimen de propiedad y a un 11% les es indiferente.

**Tabla 27. Perfil de los demandantes, según Régimen prefiere.**

| <b>RÉGIMEN DE TENENCIA PREFERE</b> |                      |                             |                            |                    |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|
| <b>% Verticales</b>                | <b>TOTAL DEMANDA</b> | <b>DEMANDA EN PROPIEDAD</b> | <b>DEMANDA EN ALQUILER</b> | <b>INDIFERENTE</b> |
| <b>Total</b>                       | 40                   | 21                          | 13                         | 6                  |
|                                    | %                    | %                           | %                          | %                  |
| <b>EDAD</b>                        |                      |                             |                            |                    |
| 21-34                              | 59                   | 49                          | <b>79</b>                  | 54                 |
| 35-44                              | 19                   | 21                          | 16                         | 19                 |
| 45-54                              | 12                   | 15                          | 5                          | 15                 |
| 55-64                              | 2                    | 3                           | 0                          | 4                  |
| 65-75                              | 7                    | 12                          | 0                          | 8                  |
| <b>MEDIA</b>                       | <b>36</b>            | <b>39</b>                   | <b>31</b>                  | <b>38</b>          |
| <b>ZONA</b>                        |                      |                             |                            |                    |
| NORTE                              | 5                    | 8                           | 4                          | 0                  |
| PAMPLONA                           | 73                   | 71                          | 73                         | 83                 |
| T. ESTELLA                         | 1                    | 1                           | 2                          | 0                  |
| MEDIA ORIENTAL                     | 5                    | 7                           | 6                          | 0                  |
| RIBERA                             | 2                    | 2                           | 2                          | 0                  |
| TUDELA                             | 13                   | 11                          | 13                         | 17                 |
| <b>HABITAT</b>                     |                      |                             |                            |                    |
| 2.000 - 5.000                      | 11                   | 10                          | 10                         | 16                 |
| 5.000 - 10.000                     | 18                   | 25                          | 11                         | 12                 |
| + 10.000                           | 35                   | 33                          | 35                         | 41                 |
| CAPITAL                            | 36                   | 32                          | <b>44</b>                  | 32                 |
| <b>ROLFAMILIAR</b>                 |                      |                             |                            |                    |
| SI                                 | 50                   | <b>67</b>                   | 18                         | 62                 |
| NO, SOY HIJO/A                     | 41                   | 29                          | <b>63</b>                  | 38                 |
| NO, OTRA PERSONA                   | 9                    | 5                           | 19                         | 0                  |
| <b>ACTIVIDAD</b>                   |                      |                             |                            |                    |
| TRABAJA C. PROPIA                  | 10                   | 7                           | 14                         | 13                 |
| TRABAJA C. AJENA                   | 63                   | 72                          | 49                         | 59                 |
| EN PARO                            | 9                    | 2                           | 19                         | 12                 |
| ESTUDIANTE                         | 9                    | 3                           | 18                         | 8                  |
| JUBILADO/A                         | 9                    | 14                          | 0                          | 8                  |
| TRABAJA EN HOGAR                   | 1                    | 1                           | 0                          | 0                  |
| <b>STATUS</b>                      |                      |                             |                            |                    |
| ALTO Y MEDIO ALTO                  | 22                   | 21                          | 27                         | 12                 |
| MEDIO                              | 43                   | 40                          | 38                         | 60                 |
| MEDIOBAJO Y BAJO                   | 36                   | 39                          | 35                         | 28                 |

Como queda dicho, el alquiler es una opción de los más jóvenes, con una media de edad de 31 años y en mayor medida de la capital, mientras que la opción de vivienda en propiedad es más una opción de cambio de vivienda, siendo el 67% personas responsables del hogar, por un 34% que no.

**Tabla 28. Plazo de tiempo prevé para cambiar o acceder a una vivienda y si la está buscando activamente. (Datos en %).**

| % Verticales                        | Total     | TIPOLOGIA |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                     |           | CAMBIO    | ACCESO    |
| <b>Total</b>                        | <b>40</b> | <b>20</b> | <b>20</b> |
|                                     | %         | %         | %         |
| <b>PLAZO CAMBIO VIVIENDA</b>        |           |           |           |
| EN UN AÑO (2017-2018)               | <b>33</b> | <b>40</b> | 25        |
| EN DOS AÑOS (2019)                  | <b>23</b> | 20        | 25        |
| EN TRES O CUATRO AÑOS (2020-2021)   | <b>23</b> | 15        | <b>30</b> |
| MÁS DE CUATRO AÑOS (+ DE 2021)      | <b>12</b> | 15        | 10        |
| NS                                  | <b>10</b> | 10        | 10        |
| <b>BUSQUEDA ACTIVA</b>              |           |           |           |
| SI, LA ESTÁ BUSCANDO                | <b>38</b> | 45        | 30        |
| NO, TODAVÍA NO LA BUSCA ACTIVAMENTE | <b>62</b> | 55        | 70        |

**Tabla 29. Plazo de tiempo prevé vivienda y si la está buscando activamente, según se desee vivienda en alquiler o en propiedad. (Datos en %).**

| % Verticales                        | TOTAL     | REGIMEN TENENCIA |             |             |
|-------------------------------------|-----------|------------------|-------------|-------------|
|                                     |           | PROPIEDAD        | EN ALQUILER | INDIFERENTE |
| <b>Total</b>                        | <b>40</b> | <b>21</b>        | <b>13</b>   | <b>6</b>    |
|                                     | %         | %                | %           | %           |
| <b>PLAZO CAMBIO VIVIENDA</b>        |           |                  |             |             |
| EN UN AÑO (2017-2018)               | <b>33</b> | 36               | 32          | 25          |
| EN DOS AÑOS (2019)                  | <b>23</b> | 17               | 34          | 29          |
| EN TRES O CUATRO AÑOS (2020-2021)   | <b>23</b> | 30               | 16          | 12          |
| MÁS DE CUATRO AÑOS (+ DE 2021)      | <b>12</b> | 14               | 4           | 23          |
| NS                                  | <b>10</b> | 3                | 14          | 12          |
| <b>BUSQUEDA ACTIVA</b>              |           |                  |             |             |
| SI, LA ESTÁ BUSCANDO                | <b>38</b> | 52               | 21          | 16          |
| NO, TODAVÍA NO LA BUSCA ACTIVAMENTE | <b>62</b> | 48               | 79          | 84          |

Casi el 80% de los demandantes prevé cambiarse de vivienda en los próximos tres años. Entre los demandantes de cambio de vivienda el 40% lo piensa hacer en un año, siendo el 45% los que están en búsqueda activa. Para los de acceso a una vivienda, la búsqueda activa es del 30%, aunque también el 80% prevé cambiarse en un plazo de tres años.

Por último, los que desean vivienda en alquiler prevén el cambio también en tres años o menos, si bien se encuentran en búsqueda activa en menor medida -21% está en búsqueda activa- que los que prefieren vivienda en propiedad -52%-.

### IV.3.2. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEMANDADA.

**Tabla 30. Características de la vivienda demandada, según Tipo de demandante (cambio de vivienda o acceso a una vivienda).**

| % Verticales                             | Total     | TIPOLOGIA   |           |
|--|-----------|-------------|-----------|
|  |           | CAMBIO      | ACCESO    |
| <b>Total</b>                             | <b>40</b> | <b>20</b>   | <b>20</b> |
|  | %         | %           | %         |
| <b>SUPERFICIE VIVIENDA</b>               |           |             |           |
| HASTA 40 M <sup>2</sup>                  | 0         | 0           | 0         |
| DE 41-60 M <sup>2</sup>                  | 1         | 1           | 2         |
| DE 61-75 M <sup>2</sup>                  | 10        | 12          | 8         |
| DE 76-90 M <sup>2</sup>                  | 40        | 35          | <b>44</b> |
| DE 91-120 M <sup>2</sup>                 | 33        | 35          | 32        |
| MAS DE 120 M <sup>2</sup>                | 13        | 17          | 6         |
| Ns/Nc                                    | 3         | 0           | 8         |
| <b>MEDIA</b>                             | 95        | <b>99</b>   | 91        |
| <b>NÚMERO HUECOS (salvo cocina y WC)</b> |           |             |           |
| 1  | 3         | 0           | 5         |
| 2  | 5         | 6           | 5         |
| 3  | 41        | 33          | <b>50</b> |
| 4  | 41        | <b>51</b>   | 30        |
| 5  | 10        | 10          | 10        |
| <b>MEDIA</b>                             | 3,5       | <b>3,65</b> | 3,35      |
| <b>NUEVA /USADA</b>                      |           |             |           |
| NUEVA                                    | 35        | <b>30</b>   | 40        |
| USADA                                    | 12        | 6           | 19        |
| INDISTINTAMENTE                          | 53        | 64          | 41        |
| <b>TIPO DE VIVIENDA</b>                  |           |             |           |
| PISO                                     | 76        | 70          | 82        |
| UNIFAMILIAR, ADOSADO                     | 18        | <b>26</b>   | 10        |
| NS/NC                                    | 6         | 4           | 8         |
| <b>VPO/LIBRE</b>                         |           |             |           |
| VPO                                      | 22        | 19          | 25        |
| LIBRE                                    | 30        | 24          | <b>35</b> |
| INDISTINTAMENTE                          | 48        | 57          | 40        |

La vivienda tipo que se demanda es un piso, con una superficie entre 76 y 120 m<sup>2</sup> -media de 95-, posee entre 3 y 4 huecos excluyendo la cocina y el WC -media de 3,5-, sin preferencias claras entre nueva o usada ni entre VPO o vivienda libre.

Los demandantes de cambio de vivienda prefieren un tamaño algo mayor que los de acceso -99 m<sup>2</sup>, frente a 91-, más huecos -3,7 frente a 3,4-, con mayor preferencia por unifamiliar-adosado -26% frente a 10%- y con menor preferencia por la vivienda libre que los de acceso -24%, frente a 35%-.

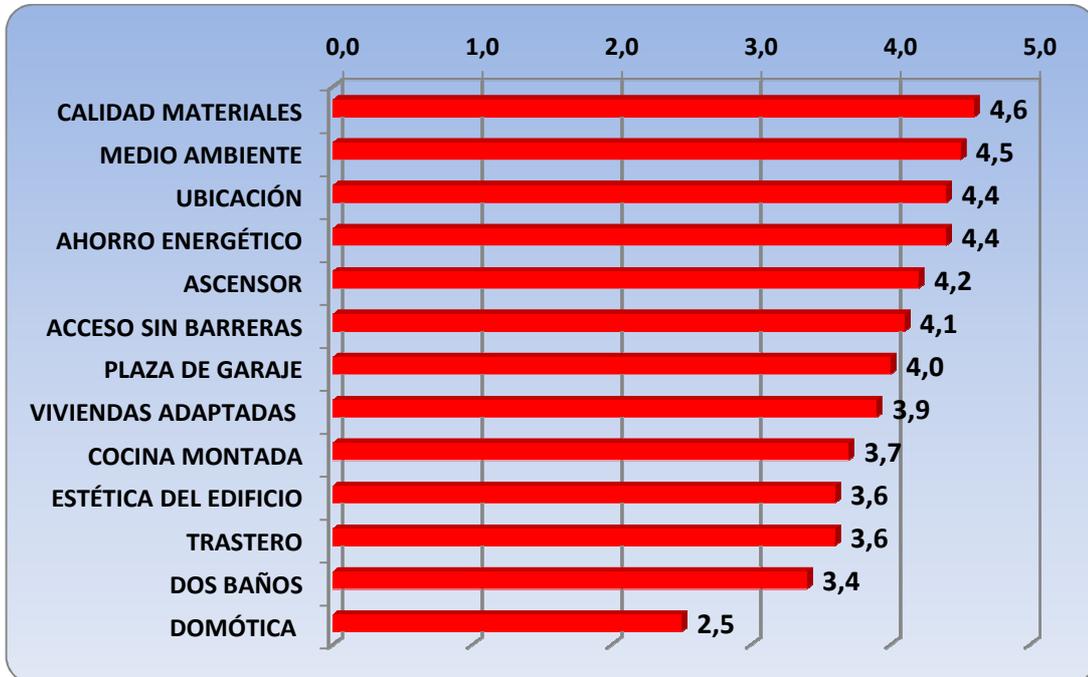
**Tabla 31. Características de la vivienda demandada, según Régimen de tenencia que se prefiere.**

| % Verticales                             | TOTAL      | RÉGIMEN TENENCIA PREFIERE |            |             |
|--|------------|---------------------------|------------|-------------|
|  |            | PROPIEDAD                 | ALQUILER   | INDIFERENTE |
| <b>Total</b>                             | <b>40</b>  | <b>21</b>                 | <b>13</b>  | <b>6</b>    |
|  | %          | %                         | %          | %           |
| <b>SUPERFICIE VIVIENDA</b>               |            |                           |            |             |
| HASTA 40 M <sup>2</sup>                  | 0          | 0                         | 0          | 0           |
| DE 41-60 M <sup>2</sup>                  | 1          | 0                         | 6          | 0           |
| DE 61-75 M <sup>2</sup>                  | 10         | 11                        | 9          | 8           |
| DE 76-90 M <sup>2</sup>                  | 40         | 35                        | 50         | 37          |
| DE 91-120 M <sup>2</sup>                 | 33         | 37                        | 26         | 33          |
| MAS DE 120 M <sup>2</sup>                | 13         | 18                        | 5          | 8           |
| NS/Nc                                    | 3          | 0                         | 4          | 15          |
| <b>MEDIA</b>                             | <b>95</b>  | <b>98</b>                 | <b>88</b>  | <b>83</b>   |
| <b>NÚMERO HUECOS (salvo cocina y WC)</b> |            |                           |            |             |
| 1  | 3          | 0                         | 4          | 0           |
| 2  | 5          | 1                         | 8          | 8           |
| 3  | 41         | 36                        | 57         | 35          |
| 4  | 41         | 48                        | 25         | 49          |
| 5  | 10         | 15                        | 4          | 8           |
| <b>NS/NC</b>                             | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>2</b>   | <b>0</b>    |
| <b>MEDIA</b>                             | <b>3,5</b> | <b>3,8</b>                | <b>3,2</b> | <b>3,6</b>  |
| <b>NUEVA /USADA</b>                      |            |                           |            |             |
| NUEVA                                    | 35         | <b>55</b>                 | 14         | 20          |
| USADA                                    | 12         | 25                        | 18         | 8           |
| INDISTINTAMENTE                          | 53         | 20                        | <b>68</b>  | <b>72</b>   |
| <b>TIPO DE VIVIENDA</b>                  |            |                           |            |             |
| PISO                                     | 76         | 81                        | 87         | 79          |
| UNIFAMILIAR, ADOSADO                     | 18         | <b>14</b>                 | 2          | <b>21</b>   |
| NS/NC                                    | 6          | 4                         | 11         | 0           |
| <b>VPO/LIBRE</b>                         |            |                           |            |             |
| VPO                                      | 22         | 33                        | 24         | 20          |
| LIBRE                                    | 30         | <b>59</b>                 | 18         | 7           |
| INDISTINTAMENTE                          | 48         | 7                         | 58         | 73          |

Las características de la vivienda en función de si se prefiere alquiler o vivienda en propiedad difieren más que en la anterior tabla. Así, la vivienda en alquiler se desea de 88 m<sup>2</sup>, con 3,2 huecos, sin preferencia en cuanto a nueva o usada, piso y sin preferencia tampoco en cuanto a nueva o usada, pero con ligera preferencia por la VPO.

Por su parte, la vivienda preferida por los que desean comprar es de 98 m<sup>2</sup>, casi 4 huecos, con tendencia hacia que sea nueva -55%-, un 14% de preferencias por vivienda unifamiliar o adosada y cierta tendencia hacia vivienda libre -59%-.

**Gráfico 11. Prioridad a la hora de buscar vivienda. (Puntuación de 1= nada importante a 5= muy importante). (Ranking de mayor a menor puntuación).**



La calidad de los materiales, así como que éstos sean respetuosos con el medio ambiente, son las características más importantes para los demandantes de vivienda, seguidos de la ubicación y el ahorro energético.

También que tenga ascensor, que el acceso al edificio sea sin barreras arquitectónicas y que tenga plaza de garaje, poseen una puntuación por encima de 4 sobre 5. Cerca del 4 está también el que las viviendas estén adaptadas.

Como características menos importantes están que la cocina esté montada, la estética del edificio, que tenga trastero y dos baños. Por último, la domótica aparece en último lugar.

**Tabla 32. Prioridad a las siguientes cuestiones (puntuando de 1= poco prioritario a 5= muy prioritario), según Tipo de demandante. Ranking de más a menos prioritario.**

|                                       | TIPOLOGIA |        |        | RÉGIMEN PREFERE |          |             |
|---------------------------------------|-----------|--------|--------|-----------------|----------|-------------|
|                                       | TOTAL     | CAMBIO | ACCESO | PROPIEDAD       | ALQUILER | INDIFERENTE |
| LA CALIDAD DE LOS MATERIALES          | 4,6       | 4,6    | 4,6    | 4,6             | 4,5      | 4,6         |
| MATERIALES RESPETUOSOS MEDIO AMBIENTE | 4,5       | 4,7    | 4,2    | 4,6             | 4,3      | 4,8         |
| UBICACIÓN                             | 4,4       | 4,3    | 4,5    | 4,4             | 4,5      | 4,3         |
| AHORRO ENERGÉTICO                     | 4,4       | 4,6    | 4,3    | 4,4             | 4,5      | 4,5         |
| ASCENSOR                              | 4,2       | 4,4    | 4,0    | 4,3             | 4,0      | 4,1         |
| ACCESO FACIL, SIN BARRERAS            | 4,1       | 4,2    | 3,9    | 4,2             | 3,9      | 4,0         |
| PLAZA DE GARAJE                       | 4,0       | 4,0    | 4,0    | 4,1             | 3,7      | 4,3         |
| VIVIENDAS ADAPTADAS                   | 3,9       | 3,9    | 3,9    | 4,2             | 3,3      | 4,3         |
| COCINA MONTADA                        | 3,7       | 3,5    | 3,9    | 3,5             | 4,2      | 3,9         |
| ESTÉTICA DEL EDIFICIO                 | 3,6       | 3,8    | 3,3    | 3,7             | 3,2      | 3,9         |
| TRASTERO                              | 3,6       | 3,7    | 3,4    | 3,8             | 3,1      | 4,1         |
| DOS BAÑOS                             | 3,4       | 3,7    | 3,0    | 3,6             | 2,8      | 3,8         |
| DOMÓTICA                              | 2,5       | 2,4    | 2,6    | 2,5             | 2,5      | 2,5         |

Los responsables del hogar que desean un cambio de vivienda conceden mayor importancia a que los materiales sean respetuosos con el medio ambiente, al ahorro energético. Que tenga ascensor, sin barreras y a la estética del edificio, mientras que los que desean acceso a una vivienda se centran más en la ubicación, el ahorro energético y que tenga la cocina montada. En ambos casos la calidad de los materiales es un requisito muy importante. Los criterios de la demanda de acceso a vivienda son similares a los que prefieren el alquiler.

**Gráfico 12. ¿Cuál es el principal motivo para cambiar de vivienda? (Sólo los que van a cambiar de vivienda: 20.000 personas).**



Entre la demanda de cambio de vivienda, es decir, la que corresponde a los responsables del hogar, el motivo para cambiar es ir a una vivienda mejor -30%-, seguida de ir a una vivienda más grande -17%- o debido a vecinos conflictivos -13%-.

Tras esos motivos, con menor incidencia, se encuentran la falta de ascensor en la vivienda actual, que es demasiado grande que está en mal estado, ir a una zona mejor o que la vivienda actual es de alquiler.

**Tabla 33. ¿Cuál es el principal motivo para cambiar de vivienda?, según estén en la actualidad en régimen de propiedad o de alquiler.**

| % Verticales                                     | Total | REGIMEN ACTUAL |                    |
|--|-------|----------------|--------------------|
|  |       | EN PROPIEDAD   | ALQUILADA O CEDIDA |
| <b>Total</b>                                     | 20    | 12             | 8                  |
|  | %     | %              | %                  |
| <b>MOTIVOS CAMBIO VIVIENDA RESPONS HOGAR</b>     |       |                |                    |
| PARA IR A UNA VIVIENDA MEJOR                     | 30    | <b>19</b>      | <b>41</b>          |
| PARA IR A UNA MÁS GRANDE                         | 17    | <b>21</b>      | 9                  |
| VECINOS CONFLICTIVOS                             | 13    | 10             | <b>20</b>          |
| LA VIVIENDA NO TIENE ASCENSOR                    | 12    | <b>23</b>      | 0                  |
| PARA IR A UN MÁS PEQUEÑA                         | 12    | <b>19</b>      | 0                  |
| LA VIVIENDA ESTÁ EN MAL ESTADO                   | 11    | 7              | 15                 |
| PARA IR A MEJOR ZONA                             | 10    | 13             | 6                  |
| CAMBIO DE RÉGIMEN PROPIEDAD/ALQUILER             | 11    | 4              | <b>20</b>          |
| CAMBIO DE CIUDAD DE RESIDENCIA                   | 8     | 8              | 9                  |
| PARA IR A UNA VIVIENDA MÁS ECONÓMICA             | 8     | 0              | <b>18</b>          |
| PROBLEMAS PERSONALES, DIVORCIO, SEPARACIÓN, ETC. | 1     | 2              | 0                  |
| CAMBIO FORZOSO, DESHAUCIO, FIN DE CONTARTO, ETC. | 1     | 0              | 0                  |
| OTRO MOTIVO ¿CUAL?                               | 4     | 2              | 6                  |

Entre los responsables del hogar que desean cambiar de vivienda los motivos son diferentes en función de si la vivienda actual es en propiedad o en alquiler. Así, los motivos de los que tienen la vivienda en propiedad son la falta de ascensor, que es pequeña la actual o demasiado grande o para adquirir una vivienda mejor, mientras que para los que están de alquiler o cedidos ir a una vivienda mejor es la principal motivación, seguida de que los vecinos actuales son conflictivos, pasar de alquiler a propiedad o ir a una vivienda más económica.

### IV.3.3. DEMANDA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD.

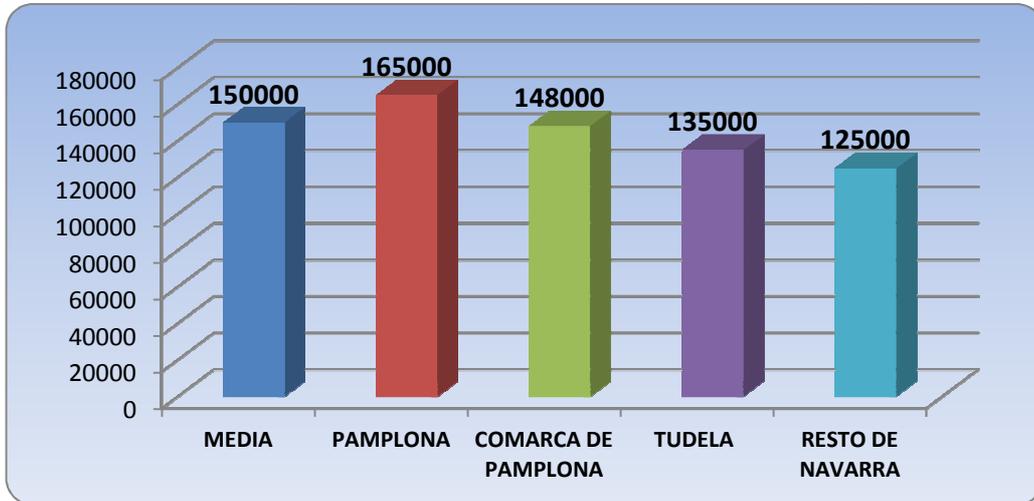
Se incluyen a los que piensan en una vivienda en propiedad o les es indiferente el régimen de tenencia, tanto los que desean cambiar de vivienda -18.000- o de acceso a una vivienda -9.000-.

**Tabla 34. Precio pagaría. Forma de pago y si está apuntado al censo de vivienda protegida, según Rol familiar.**

|   | TOTAL EN PROPIEDAD | CAMBIO        | ACCESO        |
|---|--------------------|---------------|---------------|
|   | <b>27</b>          | <b>18</b>     | <b>9</b>      |
| <b>PRECIO MÁXIMO PAGARÍA</b>                      | <b>%</b>           | <b>%</b>      | <b>%</b>      |
| HASTA 60.000 €                                    | 0                  | 0             | 0             |
| ENTRE 60.001- 90.000 €                            | 13                 | 11            | 18            |
| ENTRE 90.001- 120.000 €                           | 17                 | 18            | 13            |
| ENTRE 120.001- 150.000 €                          | 16                 | 13            | 21            |
| ENTRE 150.001- 200.000 €                          | 15                 | 14            | 18            |
| ENTRE 200.001- 300.000 €                          | 12                 | 15            | 5             |
| MÁS DE 300.000 €                                  | 3                  | 5             | 0             |
| NS/NC   | 24                 | 23            | 25            |
| <b>MEDIA EN EURO</b>                              | <b>150000</b>      | <b>167000</b> | <b>133000</b> |
| <b>FORMA DE PAGO (Múltiple)</b>                   |                    |               |               |
| CRÉDITOS  | 68                 | 60            | 84            |
| INGRESOS PROPIOS                                  | 14                 | 11            | 22            |
| AHORROS PROPIOS                                   | 17                 | 16            | 18            |
| AYUDA DE FAMILARES                                | 2                  | 1             | 5             |
| VENTA DE VIVIENDA ANTERIOR                        | 19                 | 28            | 0             |
| VENTA DE OTRO PATRIMONIO                          | 0                  | 0             | 0             |
| ALQUILER VIVIENDA ANTERIOR                        | 1                  | 1             | 0             |
| AYUDAS PÚBLICAS (SUBVENCIÓN, CRÉDITOS BLANDOS...) | 3                  | 3             | 0             |
| OTROS MEDIOS                                      | 0                  | 0             | 5             |
| NS/NC   | 5                  | 8             | 3             |
| <b>¿APUNTADO CENSO VIVIENDA PROTEGIDA?</b>        |                    |               |               |
| SI  | 7                  | 9             | 2             |
| NO  | 93                 | 91            | 98            |

Los demandantes de vivienda en propiedad están dispuestos a pagar 150.000 euros de media, siendo un 30% los que están dispuestos a pagar más de 150.000, principalmente los que desean cambiar de vivienda. Los que desean adquirir su primera vivienda estarían dispuestos a pagar menos que los de cambio -133.000 euros frente a 167.000-. El 68% de los demandantes pagaría la vivienda principalmente por un crédito -84% entre los de acceso a vivienda-, el 19% por la venta de la vivienda actual y un 29% por ahorros o ingresos propios. Sólo el 7% de los demandantes se han apuntado al censo de vivienda protegida.

**Gráfico 13. Precio pagaría, por Zonas.**



Las personas que demandan vivienda estarían dispuestas a pagar 150.000 euros de media por su vivienda, si bien en la capital el precio ascendería a 165.000 euros de media.

**Tabla 35. Dinero disponible al mes para el pago de la vivienda entre todos los que van a vivir en ella, posee cuenta ahorro-vivienda y personas contribuirán a la compra (Base: los de acceso a vivienda, que piensan en vivienda en propiedad: 9.000 personas).**

| <b>% Verticales</b>  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Total</b>   | 9                   |
| <b>DINERO/MES DISPONIBLE</b>                                   |                     |
| HASTA 200 €  | 0                   |
| DE 201- 300 €  | 2                   |
| DE 301- 450 €  | 25                  |
| DE 451- 600 €  | 52                  |
| DE 601-800 €   | 22                  |
| DE 801- 1.000 €  | 6                   |
| DE 1.001-1.200 €   | 0                   |
| DE 1.201-1.400 €   | 0                   |
| MÁS DE 1.400 €   | 0                   |
| NADA/NO TENGO INGRESOS   | 3                   |
| NS/NC  | 11                  |
| <b>MEDIA</b>   | <b>580Euros/mes</b> |
| <b>¿TIENE CUENTA AHORRO-VIVIENDA?</b>                          |                     |
| SÍ   | 8                   |
| NO, PERO PIENSA TENERLA  | 24                  |
| NO, NO PIENSA TENERLA  | 32                  |
| NO CONOCE LO QUE ES  | 6                   |
| NS/NC  | 32                  |
| <b>PERSONAS CONTRIBUIRÍAN A LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA</b> |                     |
| UNA  | 32                  |
| DOS  | 42                  |
| TRES Ó MAS   | 11                  |
| NS/NC  | 15                  |
| <b>MEDIA PERSONAS</b>  | <b>1,8</b>          |

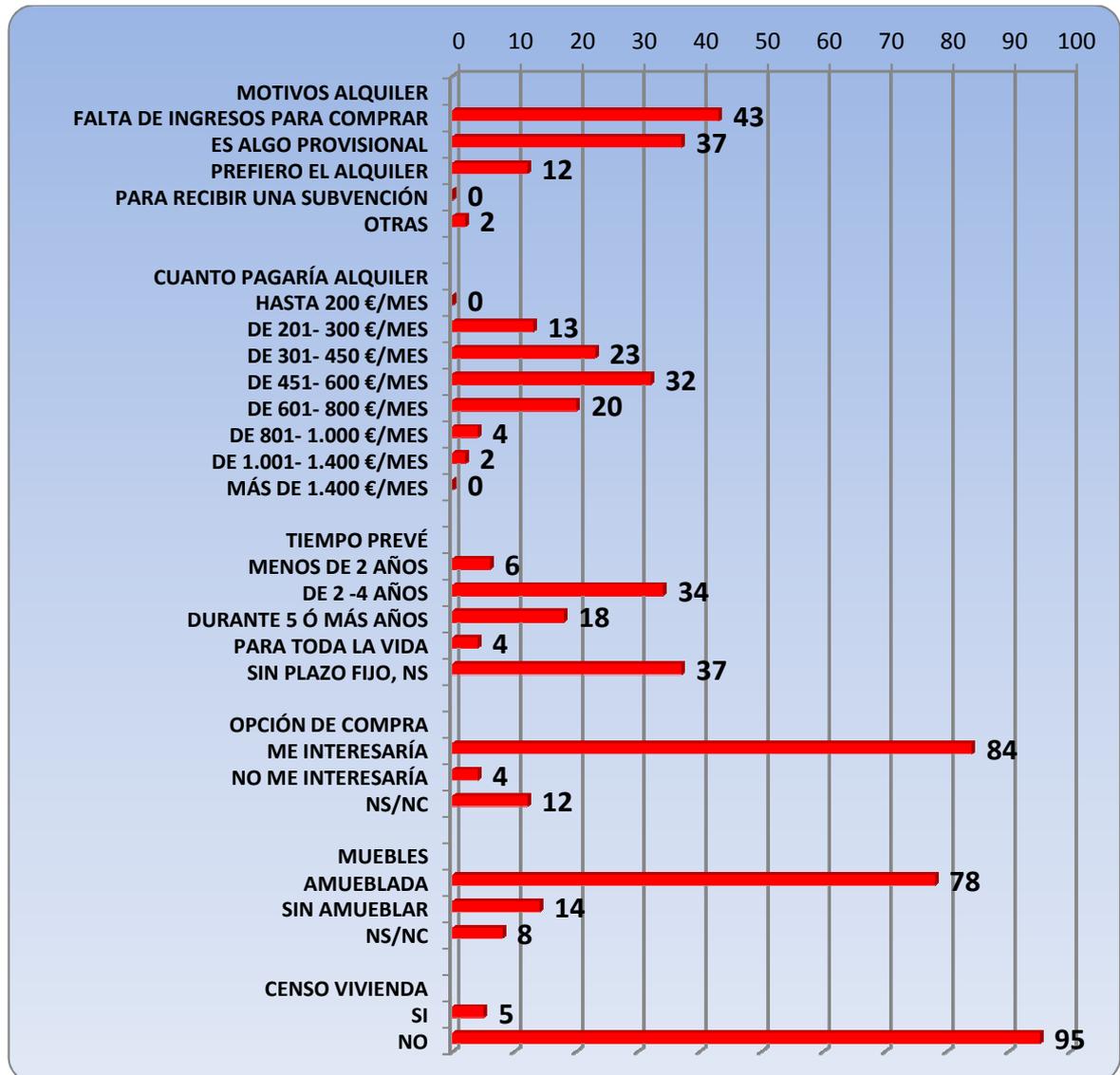
Los demandantes de vivienda de acceso que desean vivienda en propiedad disponen de unos 580 euros al mes y casi nadie posee cuenta ahorro vivienda -8%-, aunque un 24% piensa en tenerla.

Para calcular el número de viviendas que se demandan, la media de personas que contribuirían a la financiación de la vivienda es de 1,8.

#### IV.3.4. DEMANDA DE VIVIENDA EN ALQUILER.

Se incluyen a los que piensan en una vivienda en alquiler, si se trata de cambio de vivienda -2.000- o de acceso a una vivienda -11.000-.

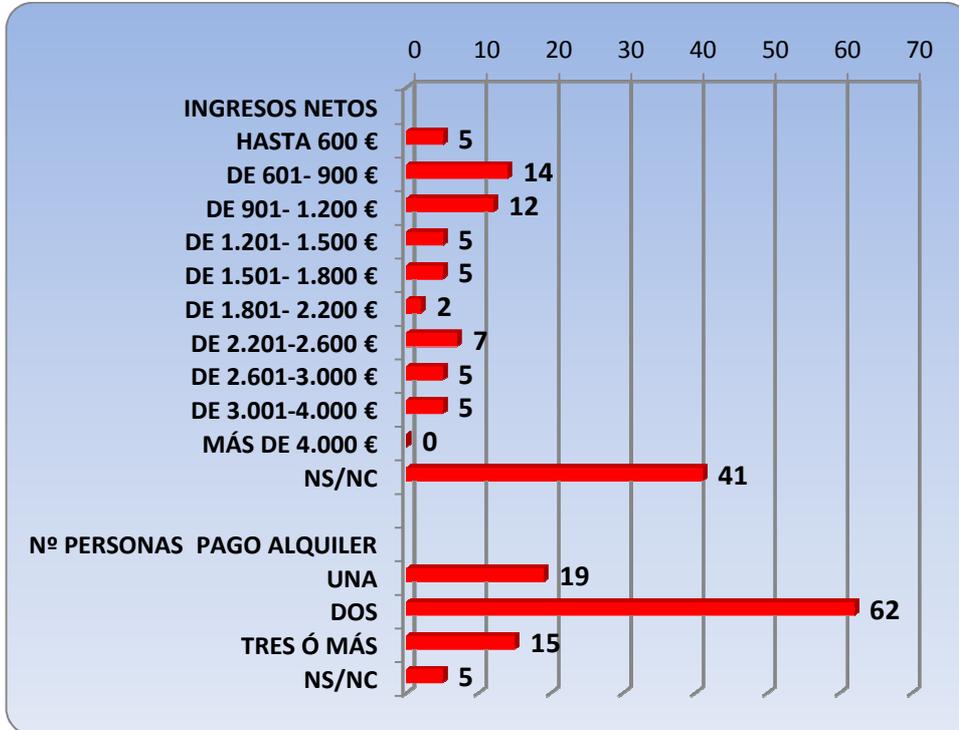
**Gráfico 14. Motivos alquiler, cuánto pagaría al mes, tiempo prevé estar de alquiler, interés por opción de compra, interés amueblado y si está apuntado al censo de vivienda protegida.**



**Media pagaría al mes: 520 Euros**

En lo que se refiere a la demanda de vivienda en alquiler, la mayoría de ellos son demanda de acceso a la vivienda y eligen este régimen de tenencia debido a la falta de recursos forma provisional. Solamente el 12% de los demandantes elige esta fórmula por preferencia. La media de renta mensual que pagarían es de 520 euros al mes y el tiempo que prevén vivir en alquiler es de menos de cuatro años para el 40%, de más de cuatro años para el 22% y sin plazo fijo para el 37%. Además, a la mayoría le interesaría la opción de compra, la vivienda amueblada y sólo el 5% está inscrito en el censo de vivienda en alquiler.

**Gráfico 15. Ingresos netos mensuales de las personas que pagarían el alquiler y número de personas que irían a vivir (Base: los de acceso a vivienda, que piensan en vivienda en alquiler: 11.000 personas).**



Media de Ingresos Netos: 1540 Euros/mes. Media de personas: 2,0

**Tabla 36. Tipología de vivienda de los de acceso a vivienda que desean vivir en alquiler.**

| % Verticales              | EN ALQUILER |
|---------------------------|-------------|
| <b>Total</b>              | 11          |
| <b>TIPOLOGIA VIVIENDA</b> |             |
| APARTAMENTO PEQUEÑO       | 26          |
| PISO CONVENCIONAL         | 59          |
| UNIFAMILAR, ADOSADO       | 2           |
| NS/NC                     | 12          |

Los demandantes de vivienda en alquiler poseen unos ingresos netos de media de 1540 Euros al mes y contribuirían al pago del alquiler una media de 2,0 personas.

Existe una demanda de apartamentos de unos 70 m<sup>2</sup> para alquiler entre los jóvenes que desean tener acceso a una vivienda, de no más de 3 huecos, con un importe de unos 450 euros al mes. Serían, aproximadamente, unos 1.500 los apartamentos que se demandan, unos 3.000 los pisos y unas 100 las unifamiliares.

### IV.3.5.DEMANDA DE SEGUNDA VIVIENDA O COMO INVERSIÓN.

Gráfico 16. Demanda de segunda vivienda -previsión de compra-. (Datos poblacionales en miles).

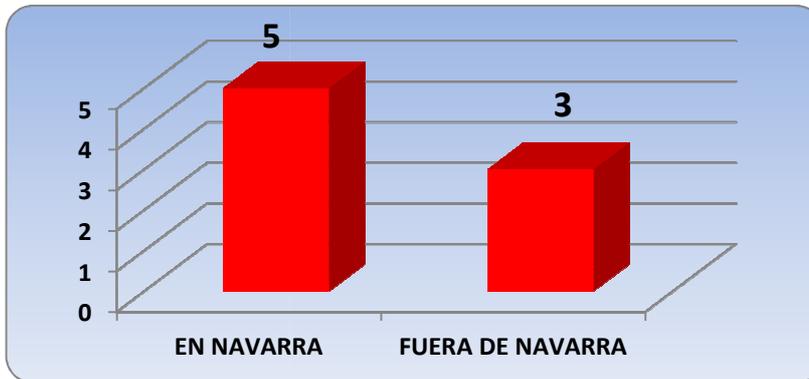


Tabla 37. Características de la segunda vivienda ubicada en Navarra. (Base: los que tienen intención de comprar una segunda vivienda en Navarra: 5.000 personas).

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Total</b>                          | 5                    |
| <b>NUEVA USADA SEGUNDA VIVIENDA</b>   |                      |
| NUEVA                                 | 30                   |
| USADA                                 | 20                   |
| INDISTINTAMENTE                       | 50                   |
| <b>TIPOLOGIA SEGUNDA VIVIENDA</b>     |                      |
| PISO                                  | 70                   |
| UNIFAMILIAR/ ADOSADO                  | 30                   |
| <b>FIN COMPRA SEGUNDA VIVIENDA</b>    |                      |
| INVERSIÓN PARA ALQUILARLA             | 25                   |
| COMO VIVIENDA PARA MIS HIJOS          | 6                    |
| COMO INVERSIÓN PARA QUE SE REVALORICE | 4                    |
| COMO SEGUNDA RESIDENCIA               | 66                   |
| <b>PRECIO COMPRA SEGUNDA VIVIENDA</b> |                      |
| HASTA 60.000 €                        | 5                    |
| ENTRE 60.001- 90.000 €                | 20                   |
| ENTRE 90.001- 120.000 €               | 21                   |
| ENTRE 120.001- 150.000 €              | 15                   |
| ENTRE 150.001- 200.000 €              | 0                    |
| ENTRE 200.001- 300.000 €              | 5                    |
| MÁS DE 300.000 €                      | 10                   |
| NS/NC                                 | 24                   |
| <b>MEDIA</b>                          | <b>155.000 Euros</b> |

**Tabla 37. Características de la segunda vivienda ubicada en Navarra. (Base: los que tienen intención de comprar una segunda vivienda en Navarra: 5.000 personas). (Continuación).**

| <b>SUPERFICIE SEGUNDA VIVIENDA</b>                 |              |
|--|--------------|
| DE 61-75 M <sup>2</sup>                            | 10           |
| DE 76-90 M <sup>2</sup>                            | 35           |
| DE 91-120 M <sup>2</sup>                           | 16           |
| MAS DE 120 M <sup>2</sup>                          | 15           |
| NS/NC  | 20           |
| <b>MEDIA</b>                                       | <b>95 M2</b> |
| <b>HUECOS SEGUNDA VIVIENDA (SALVO COCINA Y WC)</b> |              |
| 1  | 0            |
| 2  | 15           |
| 3  | 10           |
| 4  | 55           |
| 5  | 20           |
| <b>Media</b>                                       | <b>3,8</b>   |

La demanda de segunda vivienda en Navarra es de unas 8.000 personas, de las cuales 5.000 en Navarra. El 66% de las mismas tendría un uso de segunda residencia, el 25% como inversión para alquilarla, el 6% como vivienda para los hijos y el 4% como inversión para que se revalorice.

El 70% de dicha demanda prefiere piso y en cuanto a si nueva o usada existe gran indefinición, siendo el 50% los que les es indiferente.

La segunda vivienda demandada en Navarra tendría 95 m<sup>2</sup> de media, si bien un 45% prefiere de menos de 90 m<sup>2</sup> y un 31% de más y 3,8 huecos -sin contar cocina y WC-.

## IV.4. CUANTIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN NAVARRA.

El presente capítulo tiene como objetivo cuantificar el número de edificios o viviendas que prevén realizar una rehabilitación o reforma, así como el número de viviendas que se demandan tanto en propiedad como en alquiler.

**Tabla 38. Cuantificación de la demanda de Rehabilitación.**

|  | DATOS DE DEMANDANTES   | DATOS DE VIVIENDAS          |
|--|------------------------|-----------------------------|
|  |                        | <b>Nº EDIFICIOS (1)</b>     |
| <b>DEMANDA REHABILITACIÓN EDIFICIOS</b>                      | <b>52.000</b>          | <b>3.200</b>                |
| <b>DEMANDA EN LOS PRÓXIMOS TRES AÑOS</b>                     | 18.000                 | 1.100                       |
| <b>PAMPLONA</b>  | 7.800                  | 480                         |
| <b>COMARCA DE PAMPLONA</b>                                   | 3.900                  | 240                         |
| <b>TUDELA Y COMARCA</b>                                      | 1.500                  | 100                         |
| <b>NORTE</b>   | 1.300                  | 80                          |
| <b>TIERRA ESTELLA</b>  | 1.400                  | 80                          |
| <b>MEDIA ORIENTAL</b>  | 900                    | 50                          |
| <b>RIBERA ALTA</b>   | 1.200                  | 70                          |
| <b>DEMANDA REHABILITACIÓN INTEGRAL EDIFICIOS</b>             | 5.000                  | 300                         |
|  | <b>NÚMERO PERSONAS</b> | <b>NÚMERO VIVIENDAS (2)</b> |
| <b>DEMANDA REFORMA DE VIVIENDA</b>                           | <b>51.000</b>          | <b>28.000</b>               |
| <b>Mucha o bastante necesidad</b>                            | 20.000                 | 11.100                      |
| <b>Demanda reforma próximos cuatro años</b>                  | 5.500                  | 3.000                       |
| <b>DEMANDA REFORMA SEGUNDA VIVIENDA EN NAVARRA</b>           | <b>11.000</b>          | <b>6.000</b>                |
| <b>Demanda reforma segunda vivienda próximos cuatro años</b> | <b>1.200</b>           | <b>700</b>                  |

- (1) Para el número de edificios se ha tenido en cuenta el número de viviendas por edificio, que resulta del Estudio de necesidades de vivienda del Gobierno de Navarra -9- y del número de responsables del hogar por vivienda -1,8-.
- (2) El número de personas por vivienda que colaborarían en la adquisición de una vivienda es de 1,8, salvo para las personas que irían de alquiler en el caso de acceso que es de 2.

En los próximos años unos 1.100 edificios prevén una rehabilitación, de los cuales unos 300 rehabilitación integral. Además, unas 3.000 viviendas prevén una reforma interna de la misma.

**Tabla 39. Cuantificación de la demanda de Vivienda.**

|   | DATOS DE DEMANDANTES |               |               | DATOS DE VIVIENDAS |                  |               |
|---|----------------------|---------------|---------------|--------------------|------------------|---------------|
|   | TOTAL                | CAMBIO        | ACCESO        | TOTAL              | CAMBIO           | ACCESO        |
| <b>DEMANDA VIVIENDA EN NAVARRA</b>                            | <b>40.000</b>        | <b>20.000</b> | <b>20.000</b> | <b>22.000</b>      | <b>11.000</b>    | <b>11.000</b> |
| <b>DEMANDA A 4 AÑOS</b>                                       | <b>32.000</b>        | <b>15.000</b> | <b>17.000</b> | <b>17.200</b>      | <b>8.200</b>     | <b>9.000</b>  |
| DEMANDA EN PROPIEDAD  | 22.000               | 13.000        | 9.000         | 12.200             | 7.200            | 5.000         |
| DEMANDA EN ALQUILER   | 10.000               | 2.000         | 8.000         | 5.000              | 1.000            | 4.000         |
| <b>DEMANDA EN PROPIEDAD POR ZONAS A 4 AÑOS</b>                | <b>22.000</b>        | <b>13.000</b> | <b>9.000</b>  | <b>12.200</b>      | <b>7.200(1)</b>  | <b>5.000</b>  |
| PAMPLONA  | 12.000               | 7.000         | 5.000         | 6.700              | 3.900            | 2.800         |
| COMARCA DE PAMPLONA   | 4.000                | 3.000         | 1.000         | 2.200              | 1.600            | 600           |
| TUDELA Y COMARCA  | 2.000                | 1.000         | 1.000         | 1.100              | 600              | 500           |
| RESTO   | 4.000                | 2.000         | 2.000         | 2.200              | 1.100            | 1.100         |
| <b>DEMANDA EN PROPIEDAD A 4 AÑOS VIVIENDA NUEVA POR ZONAS</b> | <b>11.000</b>        | <b>6.500</b>  | <b>4.500</b>  | <b>6.100</b>       | <b>3.600(2)</b>  | <b>2.500</b>  |
| PAMPLONA  | 6.000                | 3.500         | 2.500         | 3.400              | 2.000            | 1.400         |
| COMARCA DE PAMPLONA   | 2.000                | 1.500         | 500           | 1.100              | 800              | 300           |
| TUDELA Y COMARCA  | 1.000                | 500           | 500           | 500                | 200              | 300           |
| RESTO   | 2.000                | 1.000         | 1.000         | 1.100              | 600              | 500           |
| <b>DEMANDA EN ALQUILER A 4 AÑOS POR ZONAS</b>                 | <b>10.000</b>        | <b>2.000</b>  | <b>8.000</b>  | <b>5.000</b>       | <b>1.000 (3)</b> | <b>4.000</b>  |
| PAMPLONA  | 6.000                | 800           | 5.200         | 3.000              | 400              | 2.600         |
| COMARCA DE PAMPLONA   | 2.000                | 800           | 1.200         | 1.000              | 400              | 600           |
| TUDELA Y COMARCA  | 1.000                | 200           | 800           | 500                | 100              | 400           |
| RESTO   | 1.000                | 200           | 800           | 500                | 100              | 400           |
| <b>DEMANDA SEGUNDA VIVIENDA</b>                               | <b>5.000</b>         |               |               | <b>2.800</b>       |                  |               |

- (1) El 64% de los demandantes de vivienda de cambio (responsables del hogar) poseen en la actualidad vivienda en propiedad por un 36% que no poseen.
- (2) Estimación en base a las preferencias de la demanda si bien, la demanda efectiva depende de la oferta de vivienda nueva existente en cada momento.
- (3) En la actualidad los demandantes de cambio a alquiler viven en alquiler la práctica totalidad.

En los próximos cuatro años se demandan 17.200 viviendas en Navarra, de las cuales 12.200 en propiedad y 5.000 en alquiler. Se estima, según las preferencias actuales de los encuestados, que la demanda en propiedad para los próximos cuatro años de vivienda nueva es de 6.100 viviendas, 4.500 de ellas en la comarca de Pamplona.



Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)



## V. CONCLUSIONES.

SOCIOS Y COLABORADORES EN EL PROYECTO / PARTENAIRES ET COLLABORATEURS DU PROJET



## V. CONCLUSIONES.

### V.1. CONCLUSIONES AL CAPÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL EN NAVARRA.

- El estudio de demanda de vivienda en Navarra se ha realizado a partir de 1.600 entrevistas telefónicas a los residentes en municipios navarros de más de 2.000 habitantes y de 21 a 74 años, como parte del proyecto NOVACONS.
- El principal objetivo es conocer la demanda de vivienda a cuatro años tanto en compra como en alquiler, su cuantificación, plazos en los que se prevé la compra o alquiler y características de la vivienda demandada en cuanto a su ubicación, tipo (unifamiliar, colectiva, en altura), número de habitaciones, nueva o usada, de protección o libre, así como otras características de la vivienda.
- Se analiza en este estudio, por tanto, el perfil del demandante, tanto en propiedad como en alquiler y correspondiente tanto a los responsables del hogar como a aquellos que demandan acceso a una vivienda.
- Además, se estudia especialmente la demanda de rehabilitación de los edificios y de la reforma de las viviendas.
- También se analiza la demanda de vivienda como inversión.
- El 83% de los entrevistados son responsables del hogar, por un 13% hijo/a y un 4% con otra relación. La media de responsables por hogar es de 1,8.
- En la actualidad los entrevistados viven en viviendas de 98 m<sup>2</sup> de media, con casi 4 huecos por vivienda -salvo la cocina y el wc-, el 73% en piso por un 26% en unifamiliar o adosado.
- En cuanto al régimen de tenencia el 88% de los entrevistados es propietario, el 10% está en régimen de alquiler y el 2% está cedido. De los que están alquilados el 11% recibe alguna subvención para el alquiler. En lo que se refiere al tiempo que lleva viviendo en esa vivienda el 54% lleva más de 15 años, el 31% entre 6 y 15 y el 15% cinco años o menos.
- Conforme se aumenta en el tamaño del municipio de residencia mayor es el porcentaje de personas que viven en piso. Al contrario, el 59% de los que residen localidades de 2.000 a 5.000 y el 47% de los que residen en localidades entre 5.000 y 10.000 habitantes viven en unifamiliares o adosados.
- En cuanto al régimen de tenencia, entre los jóvenes el alquiler es superior al resto, mientras que entre los de 35 a 44 años asciende el porcentaje de los que son propietarios con pagos pendientes, siendo mayoritario el régimen de propietario con la vivienda totalmente pagada a partir de los 55 años.

- Aquellos que residen en viviendas en alquiler -11% el total- declaran la falta de ingresos para comprar y que es una situación provisional como principales motivos para vivir en ese régimen de tenencia. Sólo el 13% prefiere el alquiler.
- El 93% de las personas entrevistadas están satisfechas con su vivienda por sólo un 7% que no. Sin embargo, la satisfacción con el entorno es mayor dado que, aunque el porcentaje de satisfechos es similar, el 72% se declara muy satisfecho, por un 50% muy satisfecho con su vivienda.
- Por su parte, la insatisfacción con el entorno estriba en los ruidos exteriores, la escasez de servicios o equipamientos o la inseguridad-delinuencia.
- En Ribera y en las localidades de 5 a 10 mil habitantes es donde mayor satisfacción hay con la vivienda y donde menor -aún dentro de una satisfacción general- en Zona Norte y la capital. En cuanto a la satisfacción con el entorno, la mayor está en la Zona Norte y en los municipios de 5 a 10 mil habitantes y donde más insatisfacción existe es en la zona media oriental.
- Los principales problemas con la vivienda son la falta de ascensor – 9% del total de entrevistados-, la falta de garaje -7%-que es demasiado pequeña -7%-, problemas de ventilación o humedad -4%- o la falta de calefacción -4%-
- El 22% de las personas entrevistadas poseen **segunda vivienda**, bien propia - 20%- o compartida -2%-. La posesión de segunda vivienda aumenta con la edad, siendo los mayores de 65 años los que poseen en mayor medida. En cuanto al status, la posesión es mayor entre los de status alto y medio alto, aunque no de manera significativa estadísticamente.
- Por zonas, destaca la posesión de segunda vivienda de los residentes en la Zona Media Oriental- Zona de Tafalla-, así como en Tierra Estella.
- El 32% de las segundas viviendas se encuentran en Pamplona y su Comarca, el 37% en el resto de Navarra, mientras que el 31% restante están fuera de Navarra.
- Las segundas viviendas ubicadas en Navarra tienen un uso variado. Así, el 37% se encuentran en alquiler, el 17% están vacías, el 15% ocupadas por familiares o amigos, el 26% tienen un uso vacacional o esporádico y un 5% están a la venta. Las segundas viviendas tienen un tamaño medio de 93 m<sup>2</sup> - 98 m<sup>2</sup> es la superficie media útil del conjunto de viviendas- y 3,9 huecos, similar a la media de viviendas.

## V.2. CONCLUSIONES AL CAPÍTULO II. DEMANDA DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO Y REFORMA DE LA VIVIENDA.

- El 16% de los entrevistados necesita rehabilitar el edificio donde viven. La necesidad de rehabilitación es mayor en Tierra Estella, Zona Media Oriental y en la capital.
- Los edificios con necesidad de rehabilitación tienen, la mayor parte, más de 40 años -62%-. Las necesidades de rehabilitación van desde la reforma de la fachada -44% de los edificios con necesidades de rehabilitación-, la mejora de la eficiencia energética y aislamiento del edificio -27%-, poner ascensor -21%-, adecuar el portal -12%-, gasta la reforma integral del edificio -10%-.
- En la mitad de los casos no está prevista todavía la rehabilitación, en el 19% de los casos ya está en marcha, en el 16% se realizará en los próximos 3 años y en el 14% a más largo plazo.
- Estimamos en unas 1.100 los edificios que tienen prevista la rehabilitación en Navarra, en los próximos 3 años. La estimación parte de un cálculo de 1,8 adultos responsables por hogar y de unas 9 viviendas por edificio de media, incluyendo las viviendas unifamiliares.
- La comarca de Pamplona es la zona que en mayor medida hay previsto reformar los edificios en los próximos 3 años -65%-, siendo en la capital donde se demandan el 44%.
- Más de la mitad de los encuestados que necesitan una reforma integral del edificio estarían dispuestos a un realojo y el 28% a un realojo definitivo.
- En lo que se refiere a la demanda de reforma de la vivienda, el 16% de las personas entrevistadas la necesita, si bien sólo el 6% del total -38% de las que necesitan- tienen mucha o bastante necesidad. La reforma principal es cambiar el baño o la cocina -56%- seguida de cambiar suelos o pintar, cambiar ventanas y mejorar el aislamiento o arreglar instalaciones.
- El coste medio de la reforma es de 18.000 euros y el 28% tienen previsto rehabilitar la vivienda en los próximos tres años.
- Los demandantes de reforma de vivienda residen principalmente en la Comarca de Pamplona, Zona Norte y Zona de Tudela, pertenecen a todos los grupos de edad y son mayoritariamente personas que trabajan por cuenta ajena y se status medio.
- Entre los que tienen mucha o bastante necesidad de reforma de la vivienda, el 28% tiene previsto realizarla en los próximos tres años y otro 19% en más de 4 años. Esto supone que unas 6.000 personas los afrontarán de manera inmediata -unas 3.000 viviendas- y otras 2.000 más adelante.
- Además, el 19% de los que poseen segunda vivienda ubicada en Navarra, necesitan reformarla. En su mayor parte la reforma es de interiores o de fachada. Solamente un 24% necesita una rehabilitación integral. Además, un 29% haría la reforma en los próximos cinco años.

### V.3. CONCLUSIONES AL CAPÍTULO III. DEMANDA DE VIVIENDA HABITUAL.

- El 12% de las personas entrevistadas están pensando en cambiar de vivienda o acceder a ella, con seguridad o probablemente. De ellos, el 45% -unos 21.000 van a cambiar de vivienda y el 55% -26.000- quieren acceder a una vivienda. (Estimamos en 1,8 el número de personas por vivienda con lo que la demanda de vivienda sería de 26.000, entre los que desean cambiar -12.000- y los que desean acceder a ella -14.000-).
- De los 47.000 demandantes de vivienda, 40.000 desean que esté en Navarra. La media de edad de los demandantes de vivienda en Navarra es de 36 años, siendo de 43 entre los responsables del hogar que desean cambiar de vivienda y de 29 entre los que desean acceso a una vivienda.
- Los demandantes de cambio de vivienda residen principalmente en Pamplona capital -39%- y en su Comarca -34%-, son activos laboralmente en un 82%, de status medio y en la actualidad el 59% son propietarios de su vivienda y un 41% están en alquiler. Los de acceso, por su parte, son también activos y residentes en Pamplona y su comarca principalmente.
- Los demandantes de vivienda, responsables del hogar, prefieren el régimen de propiedad -70%- o indiferente -19%- siendo sólo el 11% los que prefieren el alquiler. La gran mayoría de los que prefieren el alquiler viven en la actualidad en dicho régimen de tenencia.
- En cuanto a la demanda de vivienda como acceso a la misma, la mayor parte prefieren el alquiler -53%-, siendo el 36% los que desean el régimen de propiedad y un 11% les es indiferente.
- Como queda dicho, el alquiler es una opción de los más jóvenes, con una media de edad de 31 años y en mayor medida de la capital, mientras que la opción de vivienda en propiedad es más una opción de cambio de vivienda, siendo el 67% personas responsables del hogar por un 34% de no responsables.
- Casi el 80% de los demandantes prevén cambiarse de vivienda en los próximos cuatro años. Entre los demandantes de cambio de vivienda el 40% lo piensa hacer en un año, siendo el 45% los que están en búsqueda activa. Para los de acceso a una vivienda la búsqueda activa es del 30%, aunque también el 80% prevén cambiarse a corto plazo.
- Por último, los que desean vivienda en alquiler prevén el cambio también en cuatro años o menos, si bien se encuentran en búsqueda activa en menor medida -21% están en búsqueda activa- que los que prefieren vivienda en propiedad -52%-.

- **La vivienda tipo** que se demanda es un piso, con una superficie entre 76 y 120 m<sup>2</sup> -media de 95-, posee entre 3 y 4 huecos excluyendo la cocina y el WC -media de 3,5 huecos-, sin preferencias claras entre nueva o usada ni entre VPO o vivienda libre.
- Los demandantes de cambio de vivienda prefieren un tamaño algo mayor que los de acceso -99 m<sup>2</sup> frente a 91-, más huecos -3,7 frente a 3,4-, con mayor preferencia por unifamiliar- adosado -26% frente a 10%- y con menor preferencia por la vivienda libre que los de acceso -24% frente a 35%-.
- Las características de la vivienda en función de si se prefiere alquiler o vivienda en propiedad difieren más que en el caso de cambio de vivienda o acceso. Así la vivienda en alquiler se desea de 88 m<sup>2</sup>, con 3,2 huecos, sin preferencia en cuanto a nueva o usada, piso y sin preferencia tampoco en cuanto a nueva o usada, pero con ligera preferencia por la VPO.
- Por su parte, la vivienda preferida por los que desean comprar es de 98 m<sup>2</sup>, casi 4 huecos, con tendencia hacia que sea nueva -55%-, un 14% de preferencias por vivienda unifamiliar o adosada y cierta tendencia hacia vivienda libre -59%-.
- La calidad de los materiales, así como que éstos sean respetuosos con el medio ambiente son las características más importantes para los demandantes de vivienda, seguidos de la ubicación y el ahorro energético. También que tenga ascensor, que el acceso al edificio sea sin barreras arquitectónicas y que tenga plaza de garaje, poseen una puntuación por encima de 4 sobre 5. Cerca del 4 está también el que las viviendas estén adaptadas.
- Como características menos importantes están que la cocina esté montada, la estética del edificio, que tenga trastero y dos baños. Por último, la domótica aparece en último lugar.
- Entre la demanda de cambio de vivienda, es decir, la que corresponde a los responsables del hogar, el motivo para cambiar es ir a una vivienda mejor -30%-, seguida de ir a una vivienda más grande -17%- o debido a vecinos conflictivos -13%-. Tras esos motivos con menor incidencia se encuentran la falta de ascensor en la vivienda actual, que es demasiado grande que está en mal estado, ir a una zona mejor o que la vivienda actual es de alquiler.
- Entre los responsables del hogar que desean cambiar de vivienda los motivos son diferentes en función de si la vivienda actual es en propiedad o en alquiler. Así los motivos de los que tienen la vivienda en propiedad son la falta de ascensor, que es pequeña la actual o demasiado grande o para adquirir una vivienda mejor, mientras que para los que están de alquiler o cedidos ir a una vivienda mejor es la principal motivación, seguida de que los vecinos actuales son conflictivos, pasar de alquiler a propiedad o ir a una vivienda más económica.

- Los demandantes de vivienda en propiedad están dispuestos a pagar 150.000 euros de media, siendo un 30% los que están dispuestos a pagar más de 150.000, principalmente los que desean cambiar de vivienda. Los que desean adquirir su primera vivienda estarían dispuestos a pagar menos que los de cambio -133.000 euros frente a 167.000-. El 68% de los demandantes pagaría la vivienda principalmente por un crédito 84% entre los de acceso a vivienda-, el 19% por la venta de la vivienda actual y un 29% por ahorros o ingresos propios. Sólo el 7% de los demandantes se han apuntado al censo de vivienda protegida. En Pamplona los demandantes pagarían de media 165.000 Euros.
- Por su parte, los demandantes de vivienda de acceso que desean vivienda en propiedad disponen de unos 580 euros al mes, y casi nadie posee cuenta ahorro vivienda -8%- aunque un 24% piensa en tenerla. Para calcular el número de viviendas que se demandan la media de personas que contribuirían a la financiación de la vivienda es de 1,8.
- En lo que se refiere a la demanda de vivienda en alquiler, la mayoría de ellos son demanda de acceso a la vivienda y eligen este régimen de tenencia debido a la falta de recursos forma provisional. Solamente el 12% de los demandantes elige esta fórmula por preferencia. La media de renta mensual que pagarían es de 520 euros al mes y el tiempo que prevén vivir en alquiler es de menos de 4 años para el 40%, de más de 4 años para el 22% y sin plazo fijo para el 37%. Además, a la mayoría le interesaría la opción de compra, la vivienda amueblada y sólo el 5% está inscrito en el censo de vivienda en alquiler.
- Los demandantes de vivienda en alquiler poseen unos ingresos netos de media de 1.540 Euros al mes y contribuirían al pago del alquiler una media de 2,0 personas. Existe una demanda de apartamentos de unos 70 m<sup>2</sup> para alquiler entre los jóvenes que desean tener acceso a una vivienda, de no más de 3 huecos, con un importe de unos 450 euros al mes. Serían aproximadamente, unos 1.500, los apartamentos que se demandan, unos 3.000 los pisos y unas 100 las unifamiliares.
- La demanda de segunda vivienda en Navarra es de unas 8.000 personas, de las cuales 5.000 en Navarra. El 66% de las mismas tendría un uso de segunda residencia, el 25% como inversión para alquilarla, el 6% como vivienda para los hijos y el 4% como inversión para que se revalorice. El 70% de dicha demanda prefiere piso y en cuanto a si nueva o usada existe gran indefinición, siendo el 50% los que les es indiferente.
- La segunda vivienda demandada en Navarra tendría 95 m<sup>2</sup> de media, si bien un 45% prefiere de menos de 90 m<sup>2</sup> y un 31% de más y 3,8 huecos -sin contar cocina y WC-.

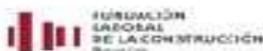


Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)



- Si cuantificamos la demanda, en los próximos años unos 1.100 edificios prevén una rehabilitación, de los cuales unos 300 rehabilitación integral. Además unas 3.000 viviendas prevén una reforma interna de la misma.
- En cuanto a la demanda de vivienda, en los próximos cuatro años se demandan 17.200 viviendas en Navarra, de las cuales 12.200 en propiedad y 5.000 en alquiler. Se estima según las preferencias actuales de los encuestados que la demanda en propiedad para los próximos cuatro años de vivienda nueva es de 6.100 viviendas, 4.500 de ellas en la comarca de Pamplona.

SOCIOS Y COLABORADORES EN EL PROYECTO / PARTENAIRES ET COLLABORATEURS DU PROJET





Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)



## VI. CUESTIONARIO UTILIZADO.

SOCIOS Y COLABORADORES EN EL PROYECTO / PARTENAIRES ET COLLABORATEURS DU PROJET



## ENCUESTA SOBRE DEMANDA DE VIVIENDA EN NAVARRA

### PRESENTACIÓN

Hola buenos días, tardes. Le llamo de CIES. Estamos realizando una encuesta sobre las necesidades vivienda en Navarra. Le importaría contestarme a unas preguntas, la encuesta es breve.

### COMPOSICIÓN Y ESTRUCTURA FAMILIAR – HOGAR

#### P1. Sexo.

- Hombre ..... 1  
Mujer ..... 2

#### P2. Edad.

- 21-34 ..... 1  
35-44 ..... 2  
45-54 ..... 3  
55-64 ..... 4  
65-75 ..... 5

#### P3. ¿Es usted responsable del hogar?

- Sí ..... 1  
No, soy hijo/a ..... 2  
Otra persona ..... 3

#### P4. ¿Cuántas personas viven habitualmente en esta vivienda?

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

#### P5. Describa el tipo de hogar: ¿Cómo es su hogar? (Leer opciones).

- Unipersonal (vive solo/a) ..... 1
- Pareja sin hijos/as ..... 2
- Pareja con hijos/as solteros/ras ..... 3
- Padre con hijos/as solteros/ras ..... 4
- Madre con hijos/as solteros/ras ..... 5
- Nuclear extenso: con o sin hijos (U. Familiar y otras personas sean parientes o no) ..... 6
- Polinuclear (2 matr; 2 núcleos y/o separ./viud@, otros) ..... 7
- Sin núcleo familiar (Dos o más personas sean o no parientes) ..... 8

### CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL

#### P6. Superficie útil de la vivienda actual.

- Hasta 40 m<sup>2</sup> ..... 1  
De 41 a 60 m<sup>2</sup> ..... 2  
De 61 a 75 m<sup>2</sup> ..... 3  
De 76 a 90 m<sup>2</sup> ..... 4  
De 91 a 120 m<sup>2</sup> ..... 5  
Más de 120 m<sup>2</sup> ..... 6  
Ns/Nc ..... 7

#### P7. ¿Cuántos huecos tiene su vivienda, sin contar con la cocina y el baño?

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

#### P8. Tipo de vivienda

- Piso ..... 1  
Unifamiliar-Adosado-Pareado ..... 2  
Otros ..... 3

#### P9. Régimen de tenencia de la vivienda

- En propiedad y totalmente pagada ..... 1 P.12  
En propiedad con pagos pendientes ..... 2 P.12  
Alquilada ..... 3  
Otra situación (cedida, etc.) ..... 4 P.12

#### P10. ¿Por qué se decidieron a alquilar en lugar de comprar una vivienda?

- Falta de ingresos para comprar ..... 1  
Es algo provisional ..... 2  
Prefiero el alquiler ..... 3  
Para recibir una subvención ..... 4  
Otras ..... 5  
Ns/Nc ..... 6

#### P11. ¿Reciben algún tipo de subvención para el pago del alquiler de la vivienda?

- Sí ..... 1  
No ..... 2  
Ns/Nc ..... 3

#### P12. ¿Cuántos años llevan viviendo en esta vivienda?

- Menos de 5 años ..... 1  
Entre 6 y 10 años ..... 2  
Entre 11 y 15 años ..... 3  
Entre 16 y 20 años ..... 4  
Más de 20 años ..... 5  
Ns/Nc ..... 6

#### P13. En términos generales, ¿cuál es el grado de satisfacción con su vivienda actual?

- Muy Bueno ..... 1  
Bueno ..... 2  
Regular ..... 3  
Malo ..... 4  
Ns ..... 5

#### P14. ¿Cuáles son los principales inconvenientes o problemas que tiene su vivienda? (Múltiple). (Leer respuestas).

- Es demasiado pequeña ..... 1  
Es demasiado grande ..... 2  
Es muy vieja ..... 3  
Probl. de ventilación, humedades, instalaciones ..... 4  
Problemas de acceso, sin ascensor ..... 5  
No tiene calefacción, o es inadecuada ..... 6  
No tiene garaje ..... 7  
El entorno, donde está localizada ..... 8  
Otros (especificar): ..... 9  
No tiene problemas mi vivienda ..... 10

#### P15. ¿Cuál es su grado de satisfacción con el entorno/barrio en el que se encuentra su vivienda habitual?

- Alto ..... 1 P17  
Más bien alto ..... 2 P17  
Más bien bajo ..... 3  
Bajo ..... 4

**P.16. ¿Cuál es el principal motivo de su insatisfacción? (Múltiple, leer respuestas).**

- Ruidos exteriores .....1
- Contaminación o malos olores.....2
- Falta de mantenimiento (calles,..) .....3
- Poca limpieza/recogida de basuras .....4
- Malas comunicaciones/transporte .....5
- Pocas zonas verdes .....6
- Problemas de aparcamiento .....7
- Escasez de servicios (comercios, farmacias, bancos, etc.) ....8
- Falta de equipamientos (guarderías, polideportivos, etc.).....9
- Falta de accesibilidad/discapacitados.....10
- Delincuencia/Inseguridad .....11
- Otros .....12

**P.17. ¿Poseen alguna otra vivienda en propiedad?**

- Sí, tenemos otra vivienda..... 1
- Sí, pero es compartida..... 2
- No tenemos otra vivienda ..... 3 **P.22**
- Ns/Nc..... 4

**P.18. ¿En qué lugar tienen esa segunda vivienda?**

- En Pamplona..... 1
- En la Comarca de Pamplona..... 2
- En Navarra..... 3 \_\_\_\_\_
- En otro lugar ..... 4
- Ns/Nc..... 5

**P.19. ¿Cuál es el uso principal de esta segunda vivienda o el uso que piensa dar a esta segunda vivienda?**

- Alquiler..... 1
- Vacía..... 2
- Uso fines de semana ..... 3
- Uso vacacional/ esporádico..... 4
- Ocupada por familiares/amigos ..... 5
- La tengo a la venta..... 6
- Otro uso (especificar)..... 7
- Ns/Nc..... 8

(Sólo si la vivienda está en Navarra, En P18 códigos 1, 2, 3)

**P.20. Superficie útil de la segunda vivienda.**

- Hasta 40 m<sup>2</sup>..... 1
- De 41 a 60 m<sup>2</sup> ..... 2
- De 61 a 75 m<sup>2</sup> ..... 3
- De 76 a 90 m<sup>2</sup> ..... 4
- De 91 a 120 m<sup>2</sup> ..... 5
- Más de 120 m<sup>2</sup> ..... 6
- Ns/Nc..... 7

(Sólo si la vivienda está en Navarra. En P18 códigos 1, 2, 3)

**P.21. ¿Cuántos huecos tiene (salvo la cocina y el baño)?**

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**REHABILITACIÓN PARA RESPONSABLES HOGAR**

(Sólo para responsables del hogar: P3, código. Resto pasa a P69)

**P.22. En la actualidad, ¿necesita el edificio donde vive una rehabilitación?**

- Sí.....1
- No.....2 **P28**

**P.23. Aproximadamente ¿cuántos años tiene el edificio? \_\_\_\_\_**

**P.24. La necesidad de rehabilitación del edificio ¿en qué consistiría? (Posible respuesta múltiple).**

- Reforma integral del edificio .....1
- Adecuar el portal para mayor accesibilidad..... 2
- Poner ascensor ..... 3
- Reformar sólo fachada.....4
- Mejorar la eficiencia energética, aislamientos, etc. ....5
- Otras ..... 6
- No sé ..... 7

**P.25. ¿Tienen previsto en su bloque realizar la reforma en los próximos años?**

- Sí, ya está en marcha ..... 1
- Sí, está previsto en los próximos tres años..... 2
- Sí, pero a más largo plazo ..... 3
- No ..... 4
- No sé ..... 5

(Para los que necesitan reforma integral P24, código 1. Resto P28)

**P.26. En el caso de que se llevara a cabo una reforma integral, ¿estarían dispuestos a ser realojados durante un tiempo en otra vivienda mientras se lleva a cabo la reforma?**

- Sí..... 1
- No ..... 2
- La reforma ya está en marcha ..... 3
- No sé ..... 4

**P.27. Y si económicamente fuera interesante la oferta, ¿estaría dispuesto a un realojo definitivo, es decir, irse a otra vivienda que estuviera en mejor estado y siempre que las condiciones económicas fueran de su interés?**

- Seguro que sí..... 1
- Probablemente sí ..... 2
- Probablemente no ..... 3
- Seguro que no ..... 4
- La reforma ya está en marcha ..... 5
- No sé ..... 6

**P.28. ¿En cuanto a la vivienda donde vive, necesita una reforma en el interior de la misma?**

- Sí..... 1
- No ..... 2 **P34**
- No sé ..... 3

**P.29. Califique su grado de necesidad de rehabilitar la vivienda.**

- Mucha necesidad ..... 1
- Bastante necesidad..... 2
- Poca o ninguna necesidad ..... 3 **P. 34**

**P.30. ¿Qué tipo de rehabilitación necesita la vivienda? (Respuesta múltiple).**

- Cambio baño-cocina ..... 1
- Redistribución del espacio ..... 2
- Cambiar suelo, puertas, pintar ..... 3
- Arreglo instalaciones agua, electricidad, etc..... 4
- Instalación de calefacción..... 5
- Cambio ventanas y aislamiento ..... 6
- Otros ..... 7

**P.31. Coste previsto de la rehabilitación para la familia/hogar. (Leer respuestas).**

- Hasta 3.000 €..... 1
- De 3.001 a 6.000 €..... 2
- De 6.001 a 12.000 €..... 3
- De 12.001 a 20.000 €..... 4
- De 20.001 a 30.000 €..... 5
- De 30.001 a 50.000 €..... 6
- Más de 50.000 € ..... 7
- Ns/Nc..... 8

**P.32. ¿Cómo piensa pagar la rehabilitación prevista?**

- Con ahorros propios en su totalidad.....1
- Con ahorros y con un préstamo.....2
- Con un préstamo en su totalidad.....3
- No puedo pagar mi rehabilitación.....4
- Ns/Nc.....5

**P.33. Según sus posibilidades económicas y otro tipo de circunstancias, ¿en qué plazo cree usted que va a rehabilitar la vivienda?**

- En un año (2017-2018)..... 1
- En dos años (2019) ..... 2
- En tres o cuatro años (2020-2021)..... 3
- Más de cuatro años (+ de 2021)..... 4
- No podré rehabilitarla ..... 5
- Ns/Nc..... 6

(Si posee segunda residencia en Navarra: P18 códigos 1,2, 3; si no posee, pasar a P37).

**P.34. ¿Y la segunda residencia necesita rehabilitación o reforma?**

- Sí..... 1
- No..... 2 **P.37**
- No sé ..... 3

**P.35. ¿Qué tipo de rehabilitación necesita?**

- Rehabilitación integral.....1
- Fachada.....2
- Interior.....3
- Otras .....4

**P.36. ¿Tiene previsto realizar reforma en los próximos 5 años?**

- Sí.....1
- No..... 2
- No sé ..... 3

**CAMBIO DE VIVIENDA PARA RESPONSABLES HOGAR**

(Para los responsables del hogar P.3 código 1)

**P.37. ¿Está usted pensando en cambiar de vivienda habitual?**

- Sí, seguro ..... 1
- Probablemente sí..... 2
- Probablemente no ..... 3 **P.60**
- Seguro que no ..... 4 **P.60**
- Ns..... 5

**P.38. En una escala de 1-10, ¿qué puntuación le daría a su intención de cambiar de vivienda?**

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|

**P.39. ¿Cuál es el principal motivo de cambio de vivienda? (Elegir max. Tres respuestas) (Leer respuestas).**

- Para ir a una más grande .....1
- Para ir a una más pequeña.....2
- La vivienda está en mal estado .....3
- La vivienda no tiene ascensor .....4
- Para ir a mejor zona .....5
- Para ir a una vivienda mejor .....6
- Cambio de régimen de Viv. Propiedad/alquiler .....7
- Problemas personales: Divorcio, separación, etc. ....8
- Para ir a una vivienda más económica .....9
- Cambio forzoso, desahucio, fin de contrato, etc. ....10
- Cambio de ciudad de residencia.....11
- Vecinos conflictivos/vecindario no gusta .....12
- Otro motivo .....13

**P.40. ¿La nueva vivienda estaría en Navarra o fuera de Navarra?**

- En Navarra..... 1
- Fuera de Navarra ..... 2 **P.60**
- Indiferente, Ns ..... 3

**P.41. ¿En qué localidad, barrio o zona)**

\_\_\_\_\_

**P.42. ¿Cuál es la superficie útil prevista para la futura vivienda?**

- Hasta 40 m<sup>2</sup> ..... 1
- De 41 a 60 m<sup>2</sup> ..... 2
- De 61 a 75 m<sup>2</sup> ..... 3
- De 76 a 90 m<sup>2</sup> ..... 4
- De 91 a 120 m<sup>2</sup> ..... 5
- Más de 120 m<sup>2</sup> ..... 6
- Ns/Nc..... 7

**P.43. ¿Cuántos huecos desea/tiene (salvo la cocina y el baño) la vivienda a la que quiere cambiarse?**

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**P.44. La vivienda a la que aspira, le gustaría que fuera/es:**

- Nueva ..... 1
- Usada..... 2
- Indistintamente ..... 3
- Ns/Nc..... 4

**P.45. ¿Cuál es la tipología prevista para la futura vivienda?**

- Edificio Colectivo-Piso..... 1
- Unifamiliar-Adosado-Pareado..... 2
- Ns/Nc..... 3

**P.46. Dentro de la búsqueda de vivienda ¿qué prioridad le da a las siguientes cuestiones? (Puntúe de 1 nada importante a 5 muy importante).**

- Que tenga ascensor ..... —
- Dos baños ..... —
- Ahorro energético ..... —
- La calidad de los materiales..... —
- Materiales respetuosos con el medio ambiente..... —
- Estética del edificio ..... —
- Dónde esté localizada ..... —
- Cocina montada ..... —
- Trastero..... —
- Plaza de garaje ..... —
- Domótica (activar a distancia luz, persianas, calefacción) ..... —
- Acceso fácil sin barreras ..... —
- Viviendas adaptadas a personas con probl de movilidad. .... —

**P.47. Le gustaría que su vivienda fuera/es:**

- VPO (protección Oficial)..... 1
- VL (Libre) ..... 2
- Indistintamente ..... 3
- Ns/Nc..... 4

**P.48. ¿En qué plazo de tiempo cree que va a cambiar de vivienda?**

- En un año (2017-2018).....1
- En dos años (2019) .....2
- En tres o cuatro años (2020-2021).....3
- Más de cuatro años (+ de 2021).....4
- Ns .....5

**P.49. ¿Está buscando ya activamente la futura vivienda? (Visita promociones, agentes inmobiliarios, ve viviendas).**

- Sí, la está buscando..... 1
- No, todavía no la busca activamente.....2

**P.50. ¿Cuál es el régimen de tenencia previsto para la futura vivienda a la que piensa cambiarse?**

- En alquiler..... 1
- En propiedad..... 2 **P.57**
- Indiferente/Ns..... 3 **P.57**

### ALQUILER PARA RESPONSABLES HOGAR

**P.51. ¿Por qué se decidieron a alquilar en lugar de comprar una vivienda?**

- Falta de ingresos para comprar ..... 1
- Es algo provisional ..... 2
- Prefiero el alquiler ..... 3
- Para recibir una subvención ..... 4
- Otras ..... 5
- Ns/Nc..... 6

**P.52. ¿Cuál sería la cantidad aceptable que pagaría al mes por la vivienda del tamaño que necesita alquilar? (Leer respuestas).**

- Hasta 200 €/mes..... 1
- De 201 a 300 €/mes ..... 2
- De 301 a 450 €/mes ..... 3
- De 451 a 600 €/mes ..... 4
- De 601 a 800 €/mes ..... 5
- De 801 a 1.000 €/mes ..... 6
- De 1.001 a 1.400 €/mes ..... 7
- Más de 1.400 €/mes ..... 8
- Ns/Nc..... 9

**P.53. ¿Durante cuánto tiempo se plantea vivir en alquiler?**

- Menos de 2 años ..... 1
- De 2 a 4 años ..... 2
- 5 o más años ..... 3
- Durante toda la vida..... 4
- Ns/Nc..... 5

**P.54. Si el alquiler estuviera acompañado de una opción de compra de la vivienda, al cabo de cierto tiempo, ¿qué le parecería esa opción?**

- Me interesaría ..... 1
- No me interesaría..... 2
- Ns/Nc..... 3

**P.55. ¿Cómo preferiría el alquiler de la vivienda, con o sin muebles?**

- Con muebles ..... 1
- Sin muebles..... 2
- Ns/Nc..... 3

**P.56. ¿Está apuntado en el Censo de Vivienda Protegida de "alquiler" del G. De Navarra?**

- Sí..... 1
- No ..... 2

**PASAR A P.60 si P50=1**

### PROPIEDAD PARA RESPONSABLES HOGAR

**P.57. ¿Cuál es el precio máximo que pagarían por la vivienda que piensan comprar? (Leer respuestas).**

- Hasta 60.000 € ..... 1
- Entre 60.001 y 90.000 €..... 2
- Entre 90.001 y 120.000 €..... 3
- Entre 120.001 y 150.000 €..... 4
- Entre 150.001 y 200.000 €..... 5
- Entre 200.001 y 300.000 €..... 6
- Más de 300.000 €/..... 7
- Ns/Nc..... 8

**P.58. ¿Cómo piensa financiar esa vivienda? (Respuesta múltiple). (Leer respuestas).**

- Créditos ..... 1
- Ingresos propios..... 2
- Ahorros propios ..... 3
- Ayuda de familiares ..... 4
- Venta de vivienda anterior..... 5
- Venta de otro patrimonio ..... 6
- Alquiler vivienda anterior..... 7
- Ayudas públicas (subvención, créditos blandos...) ..... 8
- Otros medios..... 9
- Ns/Nc..... 10

**P.59. ¿Estás apuntado en el Censo de Vivienda Protegida de compra del G. De Navarra?**

- Sí..... 1
- No ..... 2

### SEGUNDA VIVIENDA

**(Para todos los responsables: En P.3 código 1)**

**P.60. ¿Tiene pensado comprar una vivienda además de la vivienda principal?**

- Sí ..... 1
- No ..... 2 **P100**

**P.61. ¿Dónde piensa comprar dicha vivienda?**

- En Navarra..... 1
- Fuera de Navarra ..... 2 **P100**
- Indiferente/ Ns..... 3

**P.62. ¿En qué localidad, barrio o zona?**

\_\_\_\_\_

**P.63. La vivienda le gustaría que fuera/es:**

- Nueva ..... 1
- Usada ..... 2
- Indistintamente ..... 3
- Ns/Nc..... 4

**P.64. ¿Cuál es la tipología prevista para esa vivienda?**

- Piso ..... 1
- Unifamiliar-Adosado-Pareado ..... 2
- Ns/Nc..... 3

**P.65. ¿Con qué fin tiene intención de comprar esta segunda vivienda?**

- Inversión para alquilarla ..... 1
- Como vivienda para mis hijos ..... 2
- Como inversión para que se revalorice ..... 3
- Como segunda residencia ..... 4
- Ns ..... 5

**P.66. ¿Cuál es el precio máximo que pagarían por la vivienda que piensan comprar? (Leer respuestas).**

- Hasta 60.000 € ..... 1
- Entre 60.001 y 90.000 €..... 2
- Entre 90.001 y 120.000 €..... 3
- Entre 120.001 y 150.000 €..... 4
- Entre 150.001 y 200.000 €..... 5
- Entre 200.001 y 300.000 €..... 6
- Más de 300.000 €/ ..... 7
- Ns/Nc..... 8

**P.67. ¿Cuál es la superficie útil prevista para la futura vivienda?**

- Hasta 40 m<sup>2</sup> ..... 1
- De 41 a 60 m<sup>2</sup> ..... 2
- De 61 a 75 m<sup>2</sup> ..... 3
- De 76 a 90 m<sup>2</sup> ..... 4
- De 91 a 120 m<sup>2</sup> ..... 5
- Más de 120 m<sup>2</sup> ..... 6
- Ns/Nc..... 7

**P.68. ¿Cuántos huecos (excepto cocina y baño) desearía para esa vivienda?**

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**Pasar a P.100**

**INTENCIÓN DE CAMBIO DE VIVIENDA EN PERSONAS NO RESPONSABLES DEL HOGAR**

**(Sólo para personas no responsables del hogar: P3, códigos 2 y 3)**

**P.69. ¿Está pensando en cambiar de vivienda, es decir, vivir por tu cuenta?**

Sí..... 1  
No..... 2

**P.70. ¿Con qué probabilidad va a cambiar de vivienda en los próximos 5 años?**

Con mucha probabilidad ..... 1  
Bastante probabilidad ..... 2  
Poca probabilidad ..... 3 **P.100**  
Ninguna probabilidad ..... 4 **P.100**  
Ns..... 5

**P.71. Tiene ingresos propios**

Sí..... 1  
No..... 2 **P.73**  
Nc ..... 3

**P.72. ¿Cuál es su nivel de ingresos? (Leer respuestas).**

Hasta 600 €..... 1  
De 601 a 900 €..... 2  
De 901 a 1.200 €..... 3  
De 1.201 a 1.500 €..... 4  
De 1.501 a 1.800 €..... 5  
De 1.801 a 2.200 €..... 6  
De 2.201 a 2.600 €..... 7  
De 2.601 a 3.000 €..... 8  
Más de 3.000 €..... 9  
Ns/Nc..... 10

**P73 ¿La nueva vivienda estaría en Navarra o fuera de Navarra?**

En Navarra..... 1  
Fuera de Navarra..... 2 **P100**  
Indiferente/ Ns ..... 3

**P.74. ¿Dónde le gustaría residir/va a residir? (Anotar barrio o zona y localidad).**

**P.75. ¿Cuál es la tipología prevista para la futura vivienda? (Leer las respuestas).**

Apartamento pequeño ..... 1  
Piso convencional ..... 2  
Adosado, Pareado ..... 3  
Chalet independiente..... 4  
Ns/Nc..... 5

**P.76. ¿Cuál es la superficie útil prevista para la futura vivienda?**

Hasta 40 m<sup>2</sup>..... 1  
De 41 a 50 m<sup>2</sup> ..... 2  
De 51 a 60 m<sup>2</sup> ..... 3  
De 61 a 90 m<sup>2</sup> ..... 4  
De 91 a 120 m<sup>2</sup> ..... 5  
Más de 120 m<sup>2</sup> ..... 6  
Ns/Nc..... 7

**P.77. ¿Cuántos huecos (excepto cocina y baño) desea/tiene la vivienda a la que quiere cambiarse?**

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**P.78. Dentro de la búsqueda de vivienda qué prioridad le da a las siguientes cuestiones: (Puntúe de 1 nada importante a 5 =muy importante).**

Que tenga ascensor .....  
Dos baños .....  
Ahorro energético .....  
La calidad de los materiales.....  
Materiales respetuosos con el medio ambiente.....  
Estética del edificio .....  
Dónde esté localizada .....  
Cocina montada .....  
Trastero.....  
Plaza de garaje.....  
Domótica (activar a distancia luz, persianas, calefacción).....  
Acceso fácil sin barreras.....  
Viviendas adaptadas a personas con probl de movilidad.....

**P.79. La vivienda a la que aspira sería/es:**

Nueva ..... 1  
Usada ..... 2  
Indistintamente ..... 3  
Ns/Nc..... 4

**P.80. Le gustaría que su vivienda fuera/es:**

VPO (protección Oficial)..... 1  
VL (precio libre)..... 2  
Ns/Nc..... 3

**P.81. ¿En qué plazo de tiempo cree que va a acceder a una primera vivienda?**

En un año (2007-2018)..... 1  
En dos años (2019)..... 2  
En tres o cuatro años (2020-2021)..... 3  
Más de cuatro años (2022 y s.s.)..... 4  
Ns/Nc..... 5

**P.82. ¿Está buscando ya activamente la futura vivienda? (Visita promociones, agentes inmobiliarios, ve viviendas).**

Sí, la está buscando ..... 1  
No, todavía no la busca activamente..... 2

**P.83. ¿Con quién iría a vivir a la nueva vivienda?**

Viviría solo ..... 1 **P.86**  
En pareja, con o sin hijos ..... 2  
Con otras personas..... 3  
Ns/Nc..... 4

**P.84. ¿Cuántas personas en total irían a vivir?**

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**P.85. ¿Esa(s) persona(s) vive(n) en Navarra?**

Sí..... 1  
No ..... 2

**P.86. ¿Cuál es el régimen de tenencia previsto para la futura vivienda?**

En alquiler..... 1  
En propiedad..... 2 **P. 95**  
Indiferente/Ns ..... 3 **P. 95**

**ALQUILER EN NO RESPONSABLES DEL HOGAR**

- P.87. ¿Por qué se ha decidido a alquilar en lugar de comprar una vivienda?**  
 Falta de ingresos para comprar ..... 1  
 Es algo provisional ..... 2  
 Prefiero el alquiler ..... 3  
 Para recibir una subvención ..... 4  
 Otras ..... 5  
 Ns/Nc ..... 6
- P.88. ¿Cuál sería el nivel de renta aceptable para una vivienda del tamaño que desea alquilar? (Leer respuestas).**  
 Hasta 200 € ..... 1  
 De 201 a 300 € ..... 2  
 De 301 a 450 € ..... 3  
 De 451 a 600 € ..... 4  
 De 601 a 800 € ..... 5  
 De 801 a 1.000 € ..... 6  
 De 1.001 a 1.400 € ..... 7  
 Más de 1.400 € ..... 8  
 Nada/No tengo ingresos ..... 9  
 Ns/Nc ..... 10
- P.89. Nº personas con ingresos que contribuirían al pago del alquiler de la vivienda: novio/a, pareja, hermano/a.**  
 Una ..... 1  
 Dos ..... 2  
 Tres o más ..... 3  
 Ns/Nc ..... 4
- P.90. ¿A cuánto asciende la suma de los ingresos netos mensuales de las personas que contribuirían a pagar el alquiler de la vivienda? (Leer respuestas).**  
 Hasta 600 € ..... 1  
 De 601 a 900 € ..... 2  
 De 901 a 1.200 € ..... 3  
 De 1.201 a 1.500 € ..... 4  
 De 1.501 a 1.800 € ..... 5  
 De 1.801 a 2.200 € ..... 6  
 De 2.201 a 2.600 € ..... 7  
 De 2.601 a 3.000 € ..... 8  
 De 3.001 a 4.000 € ..... 9  
 Más de 4.000 € ..... 10  
 Ns/NC ..... 11
- P.91. ¿Durante cuánto tiempo se plantea vivir en alquiler?**  
 Menos de 2 años ..... 1  
 De 2 a 4 años ..... 2  
 Durante 5 o más años ..... 3  
 Para toda la vida ..... 4  
 Sin plazo fijo, Ns ..... 5
- P.92. Si el alquiler estuviera acompañado de una opción de compra de la vivienda, al cabo de cierto tiempo, ¿qué le parecería esa opción?**  
 Me interesaría ..... 1  
 No interesaría ..... 2  
 Ns/Nc ..... 3
- P.93. ¿Cómo preferiría el alquiler de la vivienda, con o sin muebles?**  
 Amueblada ..... 1  
 Sin amueblar ..... 2  
 Ns/Nc ..... 3
- P.94. ¿Está apuntado en el Censo de Vivienda Protegida de alquiler del G. De Navarra?**  
 Sí ..... 1  
 No ..... 2

**PROPIEDAD EN NO RESPONSABLES DEL HOGAR**

- P.95. ¿Cuál es el precio máximo que pagarían por la vivienda que piensan comprar? (Leer respuestas).**  
 Hasta 60.000 € ..... 1  
 Entre 60.001 y 90.000 € ..... 2  
 Entre 90.001 y 120.000 € ..... 3  
 Entre 120.001 y 150.000 € ..... 4  
 Entre 150.001 y 200.000 € ..... 5  
 Entre 200.001 y 300.000 € ..... 6  
 Más de 300.000 € ..... 7  
 Ns/Nc ..... 8
- P.96. ¿Cuánto dinero cree que puede/en destinar al mes a la compra de su vivienda? (LEER RESPUESTAS)**  
 Hasta 200 €/mes ..... 1  
 De 201 a 300 €/mes ..... 2  
 De 301 a 450 €/mes ..... 3  
 De 451 a 600 €/mes ..... 4  
 De 601 a 800 €/mes ..... 5  
 De 801 a 1.000 €/mes ..... 6  
 De 1.001 a 1.200 €/mes ..... 7  
 De 1.201 a 1.400 €/mes ..... 8  
 Más de 1.400 ..... 9  
 Nada/ No tengo ingresos ..... 10  
 Ns/Nc ..... 11
- P.97. ¿Cómo piensa financiar / financiaría esa vivienda? (Respuesta múltiple).**  
 Créditos ..... 1  
 Ingresos propios ..... 2  
 Ahorros propios ..... 3  
 Ayuda familiar ..... 4  
 Venta de otro patrimonio ..... 5  
 Ayudas públicas (subvenciones, créditos blandos...) ..... 6  
 Otros medios ..... 7  
 Ns/Nc ..... 8
- P.98. ¿Tiene alguna cuenta ahorro-vivienda?**  
 Sí ..... 1  
 No, pero piensa tenerla ..... 2  
 No, no piensa tenerla ..... 3  
 No conoce lo que es ..... 4  
 Ns/Nc ..... 5
- P.99. Nº personas con ingresos que contribuirían a la financiación de la vivienda: novio/a, pareja, hermano/a.**  
 Una ..... 1  
 Dos ..... 2  
 Tres o más ..... 3  
 Ns/Nc ..... 4

**DATOS SOCIO-DEMOGRÁFICOS**

- P.100. ¿Cuál es su actividad?**  
 Trabaja cuenta propia ..... 1  
 Trabaja cuenta ajena ..... 2  
 En paro ..... 3  
 Estudiante ..... 4  
 Jubilado/a, pensionista ..... 5  
 Trabaja en el hogar ..... 6
- P.101. ¿Nivel de estudios?**  
 Primarios o menos ..... 1  
 ESO, EGB, bachiller elemental, FPI ..... 2  
 Bachiller sup, BUP, FPII ..... 3  
 Estudios universitarios ..... 4

**P.102. Profesión del entrevistado. (Cuenta propia o ajena).**

**P.103. Profesión de la persona que aporta más ingresos al hogar. (Cuenta propia o ajena). (Si jubilado, profesión anterior; si viuda, profesión fallecido).**

|   | ENTRE-<br>VISTA<br>DO | MÁS<br>IN-<br>GRESOS |
|---|-----------------------|----------------------|
| A. TRABAJA CUENTA PROPIA:               |                       |                      |
| Agricultor/Ganadero/Pescador.....       | 01                    | 01                   |
| Comerciante/Industrial.....             | 02                    | 02                   |
| Profesionales liberales .....           | 03                    | 03                   |
| Trabajador autónomo.....                | 04                    | 04                   |
| B. TRABAJA CUENTA AJENA:                |                       |                      |
| Mando superior/Alto funcionario.....    | 05                    | 05                   |
| Mando intermedio/Funcionario medio..... | 06                    | 06                   |
| Agente comercial/Representante.....     | 07                    | 07                   |
| Administrativo/Funcionario.....         | 08                    | 08                   |
| Obrero especializado.....               | 09                    | 09                   |
| Vendedor/Dependiente.....               | 10                    | 10                   |
| Obrero sin especializar/Peón.....       | 11                    | 11                   |
| C. NO TRABAJA:                          |                       |                      |
| Estudiante .....                        | 12                    |                      |
| Ama de casa.....                        | 13                    |                      |
| Jubilado/Pensionista.....               | 14                    |                      |
| Parado.....                             | 15                    | 15                   |
| NO CONSTA .....                         | 16                    | 16                   |

**P103B.** Especifica \_\_\_\_\_

**P.104. ¿Cuál es su Estado Civil?**

- Soltero/a..... 1
- Casado/a ..... 2
- Viudo/a ..... 3
- Divorciado/a, separado/a ..... 4
- Pareja de hecho..... 5

**P.105. Localidad: PAMPLONA**

- Sí..... 1
- No ..... 2 **P.107**

**P.106. ¿En qué barrio vive?**

- Rochapea..... 1
- Ensanche ..... 2
- Iturrama ..... 3
- San Juan ..... 4
- Chantrea ..... 5
- Ermitagaña-Mendabaldea..... 6
- Milagrosa-Arosadia..... 7
- San Jorge ..... 8
- Mendillorri ..... 9
- Casco Viejo ..... 10
- Buztintxuri..... 11
- Azpilagaña..... 12
- Etxabakoitz..... 13
- Lezkairu ..... 14

**FIN DE LA ENTREVISTA.**

**MUCHAS GRACIAS POR SU COLABORACIÓN.**

**P.107. ANOTAR. ZONIFICACIÓN**

- Noroeste..... 1
- Pirineo..... 2
- Pamplona ..... 3
- Tierra Estella..... 4
- Navarra Media Oriental ..... 5
- Ribera ..... 6
- Tudela..... 7

**P.108. ANOTAR. HABITAT.**

- De 2.000 - 5.000 hab ..... 1
- De 5.000 - 10.000 hab ..... 2
- Más de 10.000 hab..... 3
- Capital ..... 4

**P.109. ANOTAR LOCALIDAD.**

---



Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)



# ANEXO. ANÁLISIS DE ESTUDIOS DE DEMANDA DE VIVIENDA EN NAVARRA EN LOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS.

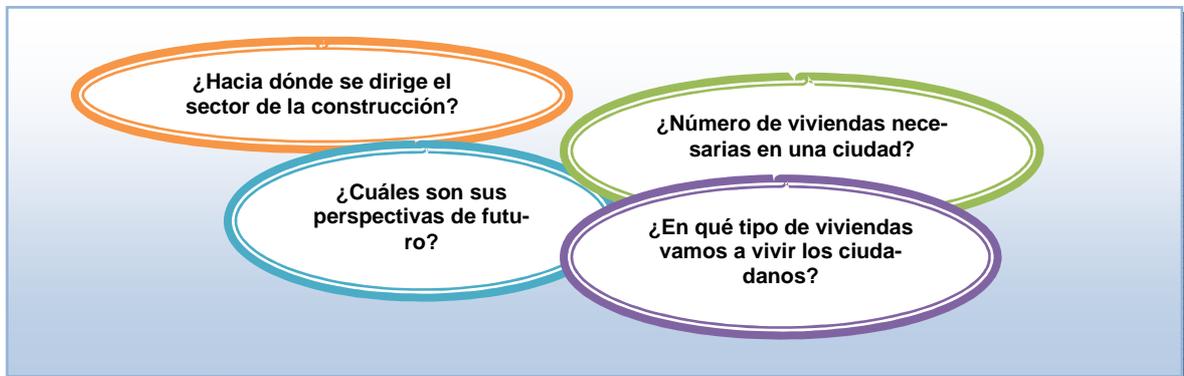
SOCIOS Y COLABORADORES EN EL PROYECTO / PARTENAIRES ET COLLABORATEURS DU PROJET



## ANÁLISIS DE ESTUDIOS DE DEMANDA DE VIVIENDA EN NAVARRA EN LOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS.

La vivienda constituye un factor determinante en cualquier ciudad y país, de desarrollo social y económico, en la medida que posibilita la reactivación de la economía, la generación de empleo y el desarrollo personal, familiar y social.

La vivienda se entiende actualmente como un proceso en torno a un espacio, que incluye el entorno físico, social y ambiental; en el cual se desarrolla lo esencial de la vida, incluidas las relaciones sociales y la autorrealización del sujeto; ligada por tanto, a la experiencia vivificadora del trabajo, a la educación, al esparcimiento, al remanso, a la privacidad, a la familia, al acceso a bienes y servicios básicos y a un entorno sociocultural adecuado” (Haramoto, Jadue & Tapia, 1997).



Las preguntas anteriores se intentan responder a través de diferentes estudios de necesidades y demanda de los ciudadanos de una ciudad o región. En este tipo de estudios se analizan diferentes variables como son la demanda y necesidad de vivienda, vivienda vacía existente o que se pueda liberar, el tamaño de los modelos familiares, los medios económicos y distintos aspectos a los que tiene que dar respuesta la Administración Pública para cubrir necesidades de vivienda.

En cuanto a estudios realizados para conocer las necesidades y demanda de vivienda en los últimos cuatro años en Navarra, tenemos dos, uno a nivel local de la ciudad de Pamplona y otro a nivel de toda la Comunidad Foral de Navarra. Son los siguientes:

- Informe sobre la vivienda en Pamplona 2015. Unidad de Sociología del Ayuntamiento de Pamplona.
- Encuesta de vivienda de la Comunidad Foral de Navarra 2016. Gobierno de Navarra
- Oferta de vivienda en la Comunidad Foral de Navarra 2016. Gobierno de Navarra.

## 1. ESTUDIO DE VIVIENDA EN PAMPLONA DEL AÑO 2015. UNIDAD SOCIOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA. PRINCIPALES CONCLUSIONES.

El Ayuntamiento de Pamplona realizó en el año 2015 una encuesta domiciliaria dirigida a hogares de Pamplona para conocer sus necesidades de vivienda y así a posteriori determinar la demanda que se deriva de la situación de necesidad con la pretensión de establecer políticas de actuación en la materia para las personas y familias según sus características y necesidades.

Se realizaron 1335 entrevistas personales dirigidas al cabeza de familia o responsable del hogar. La distribución de la muestra fue según número de miembros en el hogar y barrio de Pamplona. También se llevó a cabo un cuestionario a aquellos miembros del hogar mayores de 18 años en proceso o expectativas de emancipación y/o emparejamiento (denominados hogares potenciales).

Este estudio, se centra principalmente en la composición de los hogares de la ciudad, sus características físicas y sus necesidades de rehabilitación a corto y medio plazo. También refleja la necesidad de acceso o cambio de vivienda y la tasa de reingreso de inmuebles en el mercado por mortalidad de sus propietarios.

Las principales conclusiones son las siguientes:

- En Pamplona, podría haber unas 5.426 viviendas vacías y otras 4.838 viviendas secundarias con ocupación temporal parcial.
- Alrededor de 4.800 personas del término municipal declaran tener mucha o bastante necesidad de acceder a una vivienda en los próximos cuatro años, se opta más por el sistema en alquiler que en compra.
- Hay, además, un 7,6% del conjunto de hogares que necesitarían un cambio de vivienda por distintas causas.

### ■ TIPOS DE HOGARES:

Hay casi 21.000 hogares habitados por **una sólo persona** y un 43,9% de ellos lo están por personas mayores de 65 años. En Pamplona hay 4.000 personas **mayores de 80 años** que viven solas. Por el contrario, en 2.000 hogares de la ciudad viven **dos o más núcleos** familiares. Las familias “**monomaterales**” con hijos solteros suponen el 5,2% del total de viviendas.

### ■ VIVIENDAS OCUPADAS:

Pamplona tiene 79.532 vivienda ocupadas; la mayoría de ellas (58%) tiene **tres habitaciones**, aunque hay oscilaciones; donde más viviendas de una habitación hay es en **Casco Antiguo**, y **Ensanche** y **Ermitagaña** son los barrios que presentan más viviendas con cinco habitaciones o más.

De las viviendas ocupadas un 19% lo están en **alquiler** y el resto (81%) son producto de una **compra** que, en un 63% de los casos, está finalizada. Pero hay un 15,1% de viviendas sin acabar de pagar. Las viviendas de compraventa con pagos pendientes tienen de media la cantidad de 508 euros al mes. El pago medio del alquiler mensual se establece en una cantidad algo más baja: 488 euros.

Los que tienen una vivienda ocupada en un 92% están satisfechos con su vivienda. Y también en un alto grado (93%) están satisfechos con el barrio en el que viven.

#### ■ VIVIENDAS DESOCUPADAS:

En Pamplona también hay vivienda desocupada y vivienda secundaria, se considera que puede haber unas 10.264 viviendas (un 11,4% del total).

De las viviendas vacías (5.426), aproximadamente 1.000 serían segundas viviendas desocupadas de vecinos pamploneses. Según el estudio realizado, el 23,6% de los hogares de Pamplona tiene una segunda vivienda (18.762 hogares), de las que más de 5.000 están en Pamplona, y 1.000 de ellas se mantiene vacías.

#### ■ NECESIDAD DE VIVIENDA:

Quienes necesitan una vivienda pueden pedirla por dos motivos. El primero es que requieren cambiar la vivienda en la que habitan, sea por vivienda en propiedad o en alquiler. Las causas pueden ser muchas, las principales, según el estudio: porque se les han quedado pequeñas (2,3% del total hogares), no pueden pagar la que ocupan por alquiler o compra (1,6%) o porque la actual tiene problemas como humedades o falta de ascensores.

El segundo motivo es porque carecen de ella (primer acceso) y normalmente la requieren para conformar un hogar o recomponerlo o independizarse. Los que necesitan nuevas viviendas son en su mayoría **hombres** (61%) y **solteros** (entre el 93% y el 84%, según busquen alquiler o compra). Predominan en el perfil los **universitarios** (43,1%), que trabajan con diferentes tipos de contratos (54%) y que tienen unos ingresos de entre 601 y 1.200 euros al mes. Quienes buscan acceder por primera vez a una vivienda estarían dispuestos a pagar hasta 328 euros por alquilar y hasta 483 euros por comprar y, en su gran mayoría (66,7%) querrían vivir en Pamplona.

## 2. ESTUDIO DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA 2016. GOBIERNO DE NAVARRA. PRINCIPALES CONCLUSIONES.

Con este estudio el Gobierno de Navarra pretende conocer la realidad del mercado de la vivienda en Navarra, así como las necesidades de vivienda de la población. Para ello, se realizaron 1.200 encuestas.

Esta encuesta se realizó en el hogar y la contestaba la persona responsable del mismo. Además de realizarse la entrevista a la persona responsable del hogar, también se llevó a cabo una encuesta extra si en el domicilio había alguna persona entre 18 y 44 años que pensaba emanciparse al cabo de tres años.

Su objetivo es conocer la realidad de los 253.000 hogares censados en la Comunidad Foral, las necesidades y demandas de la población en este sector (rehabilitación, cambio, forma de acceso, etc.) y las consecuencias de la crisis económica, así como detectar posibles situaciones de exclusión residencial. La información suministrada servirá como base para diseñar el Plan Estratégico de Vivienda que el Gobierno de Navarra está elaborando con un horizonte de diez años.

Además de las cifras totales relativas al conjunto de Navarra, el territorio se ha dividido en cinco zonas para su análisis: zona central (que incluye Pamplona y Comarca), el eje del Ebro, la zona Atlántica, el Pirineo y las zonas medias.

Las principales conclusiones publicadas por el Gobierno de Navarra de la encuesta son las siguientes:

### UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

- La encuesta revela que el 56% de los hogares se concentra en el área central. Le sigue a distancia el eje del Ebro, con un 23%, mientras que las zonas media y atlántica oscilan entre el 11 y el 8%. El Pirineo sólo acoge al 2% de los hogares.
- Por tamaño de la población, el 90% vive en localidades con más de 1.000 habitantes y más de la mitad (54%) de la ciudadanía se concentra en poblaciones con más de 10.000 habitantes. Pamplona, la capital, acoge a casi uno de cada tres navarros y navarras (el 31% del total).
- El 68% de las viviendas están habitadas por entre 2 y 4 personas.
- La fórmula más común es la familia nuclear con hijos solteros (34%) y sin hijos (23%), mientras que las familias monoparentales con hijos representan el 6%. Otro 27% de los hogares es unipersonal y sólo en el 5% residen cinco o más personas. Por zonas, destaca la prevalencia de hogares unipersonales en las zonas medias (el 36%) en detrimento de la familia con hijos (24%).
- En un 21% de los casos existen circunstancias especiales, como son la presencia de una persona discapacitada, dependiente, en paro, perceptor de Renta Garantizada, etc.
- A la hora de elegir vivienda, 7 de cada diez navarros opta por un piso, mientras que otro 18% ha elegido una casa unifamiliar adosada y el 10%, una unifamiliar aislada. Una de cada dos viviendas (56%) tiene menos de 50 años.
- El 85% de las y los navarros viven en viviendas de su propiedad, que han adquirido mayoritariamente por compra. Más de la mitad (54%) sin pagos pendientes y un 39% todavía con hipoteca.

- Sólo un 24% de las viviendas es de carácter protegido.
- Entre quienes optan por el alquiler, la carencia de ingresos suficientes para comprar una vivienda es el motivo más citado (51%), y le sigue ya a distancia (17%) el no querer tener una hipoteca.
- El importe de la última mensualidad de la hipoteca, supuso un gasto medio de 480 euros mensuales. En el caso del alquiler, al pago de la última mensualidad se destinó 444 euros de media.
- Medido en términos de percepción de esfuerzo, la población considera que es muy importante, con una media de 6,71 sobre 10. Un porcentaje éste que es más elevado en la Navarra atlántica (7,31%) y más bajo en el Pirineo (6,06%).
- En cuanto a los elementos de los hogares, la práctica totalidad del parque (el 97%) dispone de calefacción. Llama, no obstante, la atención el hecho de que esta cifra baja al 90% en el caso del Pirineo.
- El sistema más común es la calefacción central (61%) con o sin contador individual, que se alimenta mayoritariamente con gas natural (el 69%) que con gasóleo (21%).
- La mitad de los encuestados consideran suficiente el gasto en calefacción y un 37% lo ve excesivo.
- Además, alrededor de la mitad de los hogares dispone de garaje (un 57%), de ascensor (54%) de trastero (48%).
- De acuerdo con los datos extraídos de la encuesta, siete de cada diez edificios son accesibles desde el portal hasta la vivienda, y en un 55% el edificio es accesible hasta el portal y en un 38% hasta la vivienda. Además, en el 35% de los edificios se ha realizado algún tipo de mejora en la accesibilidad.
- En lo que se refiere a la eficiencia energética, sólo el 15% declara tener certificado, otro 41% no tiene y un 44% lo desconoce.

## OPINIÓN SOBRE LA VIVIENDA Y POSIBLES MEJORAS

- El 92% de las personas encuestadas se muestra satisfecha (55%) o muy satisfecha (37%) con su vivienda. Otro 7% califica como regular su grado de satisfacción y un 1% lo estima negativo. La opinión muy positiva es el doble de alta entre las personas que son propietarias de la vivienda (44%) que entre las que están alquiladas (22%). Esta tendencia se invierte entre las que tienen opinión positiva (53% entre los propietarios y 68% entre los arrendatarios). Finalmente, la opinión negativa es similar en porcentaje en ambos colectivos.
- Dos de cada tres personas (65%) opina que no tiene problemas en su vivienda. Entre quienes sí los tienen, la carencia de ascensor es el más mencionado (12%), seguido de problemas de ventilación y humedades (11%). Ya a más distancia figuran otros motivos como la ausencia de garaje, el tamaño (demasiado pequeña o demasiado grande) y la antigüedad.
- También es muy alto, con una valoración de 8,19 sobre 10, el grado de satisfacción de los navarros con el barrio en el que habitan. El 55% considera que su entorno no presenta problemas. Entre los que piensan que sí los tiene, los motivos más aludidos son los problemas de aparcamiento (12%), los ruidos exteriores (11%), y ya a mayor distancia la falta de mantenimiento de las calles, poca limpieza, inseguridad, etc.
- La encuesta tiene un apartado específico sobre la vivienda protegida en régimen de alquiler, que comprende a 8.000 hogares. A la pregunta de qué mejoraría, el 40% cita el importe de la renta y otro 40% la calidad (21%) y el tamaño (19%). Casi uno de cada dos usuarios (45%) asegura que le gustaría permanecer siempre en esa vivienda y otro 38% afirma que más de un año.

## INCIDENCIA DE LA CRISIS

- La crisis económica de los últimos años ha hecho variar sus planes sobre la vivienda a dos (21%) de cada diez navarros, según los datos recogidos por la encuesta.
- En consonancia con estos datos, el 14% afirma haber seguido una estrategia para aminorar los gastos. Las más comunes han sido la venta de una vivienda secundaria, el compartir la vivienda o el retorno al hogar familiar.
- Por otra parte, de entre el 14% de la población que ha cambiado de vivienda durante la crisis, el 41% lo ha hecho por motivos económicos, lo que supone un 6% de entre el conjunto de hogares.
- Respecto a los desahucios, sólo un 1% de las personas encuestadas afirma que se ha visto afectada por un proceso de desahucio, si bien se trata de un dato que debe ser interpretado por prudencia al encontrarse en el margen de error de la encuesta.
- Respecto a los gastos del hogar, cabe resaltar que un 3% de la población encuestada (unos 9.000 hogares) ha tenido retrasos en los pagos, fundamentalmente en el recibo de la electricidad (38%) el gas (33%) y el recibo del alquiler (30%). De todos ellos, un 2% (5.000 hogares) recibieron algún tipo de ayuda pública bien para gastos de suministros energéticos y saneamiento (34%), para el pago del alquiler o hipoteca (25%), para pagos derivados de escrituras y contratación de suministros (18%), y para mobiliario de primera necesidad (14%).

### 3. OTROS TEMAS DEL DE LA ENCUESTA DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA 2016, CUYOS DATOS NO HAN SIDO PUBLICADOS.

Además de la información anteriormente detallada, la encuesta de vivienda 2016 realizada para el Gobierno de Navarra recoge una serie de datos que aún no se han hecho públicos por la Institución.

#### NECESIDADES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

- Porcentaje de hogares que necesitan rehabilitar su vivienda actual, por zonas de Navarra.
- Grado de necesidad de rehabilitar la vivienda.
- Tipo de rehabilitación necesaria.
- Coste estimado de la rehabilitación y forma de pago.
- Tiempo en espera y plazo previsible de rehabilitación.
- Grado de conocimiento de las ayudas del Gobierno de Navarra.

#### NECESIDADES DE CAMBIO DE VIVIENDA

- Porcentaje de hogares que necesitan cambiar de vivienda, por zonas de Navarra.
- Grado de necesidad de cambio de vivienda.
- Motivos para cambiar de vivienda.
- Deseo de ubicación de la nueva vivienda.
- Tipo y régimen de tenencia de la vivienda actual de los que necesitan cambiar.
- Características de la nueva vivienda deseada: Número de dormitorios, nueva o usada y en edificio colectivo, piso o unifamiliar.
- Tipo de obra de la nueva vivienda: VPO, VPT y vivienda libre.
- Régimen que desearían para la nueva vivienda: compra, alquiler, alquiler con opción a compra, por segmentos de edad.
  
- El alquiler como opción de cambio, dependiendo de la renta y del estado de conservación. Planteamiento provisional o definitivo.
- Precio dispuesto a pagar por el alquiler de la vivienda.
  
- Precio dispuesto a pagar por la compra de vivienda que necesitan.
- Forma de financiación.
- Alternativas de acceso a la nueva vivienda: cooperativa, acceder a parte de la propiedad y pagar un alquiler por el resto, adquirir derecho de uso o pagar un porcentaje más del precio por conseguir una vivienda eficiente.

#### ACCESO A PRIMERA VIVIENDA

- Características de la persona demandante de acceso a una vivienda: sexo, edad, y ocupación.
- Grado de necesidad de las personas que demandan acceso a una vivienda.
- Motivos para acceder a una vivienda.
- Número de demandantes con ingresos suficientes y estables.
- Deseo de ubicación de la nueva vivienda
- Características de la vivienda deseada, número de dormitorios, nueva o usada, en edificio colectivo, piso, unifamiliar

- Tipo de obra de la nueva vivienda: VPO, VPT y vivienda libre.
- Régimen que desearían para la nueva vivienda: compra, alquiler, alquiler con opción a compra.
- El alquiler como opción de cambio, dependiendo de la renta y del estado de conservación. Planteamiento provisional o definitivo.
- Precio dispuesto a pagar por el alquiler de la vivienda.
- Precio dispuesto a pagar por la compra de vivienda.
- Alternativas de acceso a la nueva vivienda: cooperativa, acceder a parte de la propiedad y pagar un alquiler por el resto, adquirir derecho de uso o pagar un porcentaje más del precio por conseguir una vivienda eficiente.
- Conocimiento de la existencia del censo de solicitantes de vivienda protegida.
- Conocimiento e interés del programa de la bolsa de alquiler.
- Opinión sobre las posibles soluciones al problema de la vivienda: pisos vacíos salgan al mercado, fomentar el alquiler, dar más ayudas a la compra de vivienda, promover viviendas pequeñas para jóvenes, favorecer la rehabilitación y bajar los tipos de interés.

### **MERCADO VIVIENDA PROTEGIDA Y POLÍTICA DE VIVIENDA**

- Número de viviendas en propiedad, utilización y situación: segunda residencia, vacía, alquilada en el mercado libre, cedida y alquilada a través de la bolsa de alquiler.
- Motivos por los que la vivienda se encuentra vacía
- Posibilidad y condiciones de arrendamiento a través de la Bolsa de Alquiler
- Motivos para no arrendar la vivienda a través de la Bolsa.
- Hogares que han cambiado de desde que comenzó la crisis. Motivos del cambio.

#### 4. OFERTA DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA 2016. GOBIERNO DE NAVARRA. PRINCIPALES CONCLUSIONES

Además del estudio de demanda realizado para conocer las necesidades de vivienda de la población, Gobierno de Navarra requiere un estudio de la oferta de vivienda para conocer tanto la situación de la vivienda usada como de la nueva. Este estudio de la oferta consiste en un análisis de los datos existentes de las viviendas que se ofertan en la actualidad en Navarra tanto en lo que se refiere a la vivienda usada como nueva –nuevas promociones-, y tanto de vivienda libre como protegida: vivienda de protección oficial (VPO), vivienda de precio tasado (VPT) y vivienda de protección pública (VPP).

El objetivo del estudio de la oferta de vivienda es conocer el número de viviendas que se ofertan actualmente, las características de las mismas en cuanto a tamaño y precio medio, todo ello cruzado según su ubicación: localidad y barrio. Se analizaron datos de vivienda en compra y en alquiler.

La información que se analizó en este estudio hace referencia a: volumen del mercado (número de viviendas), niveles de precios de las viviendas en oferta y características de las viviendas en oferta.

Las principales conclusiones del estudio son las siguientes:

- El precio del m<sup>2</sup> de vivienda de segunda mano en venta es actualmente de 1.842€/m<sup>2</sup> construido en Pamplona y Comarca (2070€/m<sup>2</sup> en Pamplona) y de 974€/m<sup>2</sup> en el resto de Navarra.
- En el año 2016, el número de viviendas iniciadas fue de 1878, principalmente vivienda libre (89%). La vivienda iniciada de VPO y VPT ha sido únicamente en Pamplona, Sarriguren y Huarte.
- Se terminaron en total 910 viviendas en el año 2016; el 62% vivienda libre, el 28% de VPO y el 10% VPT.
- El número de visados concedidos también en el año 2016 ha sido de 476; 348 para VPO, 105 para VPT y 23 para VPP.
- El mayor número de visados concedidos en total corresponde al año 2015 (420 en Pamplona y Comarca y 35 en el resto de Navarra).
- En cuanto al tamaño medio de la vivienda, destacar que por zonas, es mayor en el resto de Navarra que en la Comarca de Pamplona. El tamaño medio en m<sup>2</sup> útiles de una vivienda VPO en compra es de 84,7 m<sup>2</sup> en Pamplona y Comarca frente a los 93,5 m<sup>2</sup> del resto de Navarra.
- La estimación del tamaño medio de la vivienda libre es de 101,4 m<sup>2</sup> para Pamplona y Comarca y de 108 m<sup>2</sup> en el resto de Navarra.
- El precio máximo por m<sup>2</sup> útil en compra de vivienda y garaje de VPO es de 1.554,63€, el de VPT es de 1.793,80 y el de VPP de 1.973,18. En cuanto al precio máximo del alquiler de VPO se situaría en 5,57€/m<sup>2</sup>.
- El precio de la vivienda nueva libre en Pamplona y Comarca se estima en 218.221€ y en el resto de Navarra en 118.594€.
- La oferta de vivienda de 2ª mano en venta es de 7.178 viviendas; 45% en Pamplona y Comarca y 55% en el resto de Navarra.
- En Pamplona se ofertan 1.609 viviendas de 2ª mano en venta. En cuanto a barrios de Pamplona, el mayor número de viviendas se sitúa en el barrio de Iturrana (174), seguido por el 2º Ensanche (154) y Milagrosa (150). Por el contrario, hay menos oferta en los barrios de Mendillorri (37), Beloso (46), Echavacoiz (46) y Mendabaldea/Ermitagaña (57).

- La media de m<sup>2</sup> construidos de la vivienda de 2<sup>a</sup> mano en venta es de 112m<sup>2</sup> en Navarra: alrededor de 108 m<sup>2</sup> en Pamplona y Comarca y de 115 m<sup>2</sup> en el resto de Navarra. En Pamplona, la media se sitúa en 114 m<sup>2</sup> construidos.
- En cuanto a barrios de Pamplona, la vivienda en venta de 2<sup>a</sup> mano de mayor tamaño está en los Ensanches (149 m<sup>2</sup>), Iturrama (122 m<sup>2</sup>) y Lezkairu (117 m<sup>2</sup>). Los barrios con viviendas más pequeñas son los de Echavacoiz (84 m<sup>2</sup>), San Jorge y Milagrosa (86 m<sup>2</sup>, respectivamente).
- El precio del m<sup>2</sup> de vivienda de segunda mano en venta es actualmente de 1.812€/m<sup>2</sup> construidos en Pamplona y Comarca y de 974€/m<sup>2</sup> en el resto de Navarra.
- Según datos de Marzo de 2017, el precio medio de la vivienda de 2<sup>a</sup> mano en venta en Navarra es de 1.415 €/m<sup>2</sup> construidos. En Pamplona se sitúa en 1.838 €/m<sup>2</sup>, siendo este precio superior en Berrioplano (1.992 €/m<sup>2</sup>).
- Si hacemos un seguimiento anual de los precios, podemos decir que la variación respecto al 2016 del precio m<sup>2</sup> en venta de segunda mano en Navarra es de -3.4% y en Pamplona de 1,0%.
- En cuanto a los barrios de Pamplona, los más caros en venta de 2<sup>a</sup> mano, son los dos Ensanches, Iturrama, Lezkairu y Mendabaldea/Ermitagaña. Por el contrario, el barrio con m<sup>2</sup> más barato es San Jorge.
- Si analizamos precios de viviendas de 2<sup>a</sup> mano en venta del resto de localidades de la Comarca, las más caras son Ripagaina, Nuevo Artica, Mutilvas y Berrioplano. Las localidades de Orkoien y Beriain son las más baratas por m<sup>2</sup> en venta.
- El precio del m<sup>2</sup> construido de segunda mano en venta ha ido aumentando ligeramente en Pamplona desde el año 2014 (1.801€) hasta el año 2016 (1.848€); sin embargo, sigue lejos del precio del año 2013 (1.956€).
- El dato de número de viviendas vendidas realizadas en Pamplona y Comarca en el año 2016 es de 1.788, número de ventas menor que en el año 2015 (2028 viviendas).
- La estimación de la oferta de vivienda en alquiler de segunda mano en Navarra es de aproximadamente 686 viviendas. En Pamplona y Comarca se situaría el 80% y el 20% en el Resto de Navarra.
- En Pamplona se registran 445 viviendas en alquiler. Otras localidades de la Comarca con mayor número de alquileres son Barañain con 18 viviendas y Egüés y Noain con 17, respectivamente.
- En el Resto de Navarra, las zonas con mayor oferta de alquileres son: área de Tudela (39), área Norte (30) y área Estella y Urbasa (23).
- En Pamplona, es el barrio de Iturrama el que concentra la mayor parte de la oferta de alquiler (44%), seguido a gran distancia del barrio de Mendabaldea/Ermitagaña (11%).
- En términos de tamaño de vivienda en alquiler, la media de Navarra es de 110 m<sup>2</sup>: en Pamplona y Comarca se sitúa en 115 m<sup>2</sup> construidos y en 88 m<sup>2</sup> en el Resto de Navarra.
- 117 m<sup>2</sup> construidos es la media de la vivienda en alquiler en Pamplona.
- Las viviendas en alquiler más grandes se registran en los Ensanches (media de 144 m<sup>2</sup>), seguidos por San Juan (124 m<sup>2</sup>) y Lezkairu (122 m<sup>2</sup>). Por el contrario, los barrios con viviendas en alquiler más pequeñas son San Jorge (80m<sup>2</sup>) y Rochapea (89 m<sup>2</sup>).
- Si tenemos en cuenta los datos de los alquileres gestionados en el año 2016 en Pamplona y Comarca, el 45,8% de las viviendas alquiladas tenía una superficie útil de entre 60 y 79m<sup>2</sup>.
- En Navarra, el precio del m<sup>2</sup> en alquiler es de 6,7€; en Pamplona y Comarca de 7,1 y de 4,52 € en el Resto de Navarra.
- En Pamplona, el alquiler mensual más caro se sitúa en los Ensanches, Casco Viejo, San Juan, Lezkairu e Iturrama.
- El precio medio del m<sup>2</sup> en alquiler en Pamplona se mantuvo estable en los años 2013 y 2014 (6,6 m<sup>2</sup>), aumentó en el 2015 (7,0) y sigue aumentando ligeramente; año 2016 (7,1).
- Por localidades de la Comarca, el precio más alto por m<sup>2</sup> en alquiler está en Huarte (7,9€), seguido de Barañain (7,2€). Por el contrario, es Mutilva donde menor es el precio m<sup>2</sup> (4,7€).

## 5. NECESIDAD DE UN NUEVO ESTUDIO DE VIVIENDA EN NAVARRA

En los últimos años, el mercado de la construcción se ha dirigido hacia edificaciones más sostenibles, con bajo consumo y mantenimiento. En este sentido, las exigencias del mercado y la sociedad han dado un salto muy importante y positivo. Sin embargo, en los estudios anteriormente mencionados sobre vivienda en Navarra, este factor no se ha recogido en gran medida, no se conoce la opinión y necesidad de la sociedad en cuanto a la necesidad de construcciones más innovadoras en temas de eficiencia energética, medioambiental así como nuevas tendencias en construcción.

La rehabilitación, según diferentes estudios elaborados como por ejemplo el del Consejo de Arquitectos de Europa (ACE), aportará una importante contribución en términos de estabilidad para el sector de la construcción. En España, la publicación en el año 2013 de la denominada ley 3R (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas) es la primera ley nacional dedicada a la rehabilitación que considera muy necesaria esta parte del sector y deja de considerarla como la hermana pequeña de la edificación. Según datos del Ministerio de Fomento, el 2015 finalizó con 31.285 visados para la rehabilitación y reforma de edificios, y con 25.413 visados para la rehabilitación y reforma de viviendas, frente a los 28.068 y 22.418 visados respectivamente registrados un año antes. Lo más importante de estos datos es que, al contrario de lo que sucedía en años anteriores, los propietarios exigen proyectos más eficientes y ambientalmente responsables, huyendo de las tradicionales reformas sin control técnico. En este sentido, las cifras de crecimiento del sector de la edificación sostenible se duplicarán en los dos próximos años, según un estudio de Dodge Data & Analytics and United Technologies Corporation. Por lo tanto, es importante conocer las necesidades en cuanto a rehabilitación, pero no como se ha valorado en los anteriores estudios realizados, puesto que se basaban más en reformas del edificio y del hogar que en rehabilitaciones más estructurales y completas.

La realización de un estudio de demanda de vivienda en Navarra englobado en el proyecto Novacons surge ante la necesidad de diseñar un modelo urbanístico coherente con la identidad de Navarra, sostenible y respetuoso con el medio ambiente y capaz de solucionar una necesidad-demanda real de vivienda. Es necesario conocer las preferencias, actitudes e intenciones de los residentes en Navarra. Por ello, se apuesta por realizar un estudio, una encuesta a la población navarra, para adoptar decisiones basándose en información, rigurosa, realista y precisa.

Más concretamente, se pretende profundizar en el conocimiento de los siguientes temas:

### CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA ACTUAL

- Grado de satisfacción con la vivienda actual, problemas existentes en la vivienda y el entorno, motivos para el cambio de vivienda.
- Tamaño de la vivienda, número de huecos.
- En caso de vivienda en alquiler, si recibe alguna subvención, alquiler social.
- Segunda residencia en Navarra, estado, necesidad de rehabilitación, rehabilitación integral del edificio y plazos.

## INTENCIÓN DE REHABILITACIÓN

- Necesidad de reforma-rehabilitación total del edificio.
- Para determinados barrios, se preguntaría la disposición al realojo temporal o definitivo mientras se rehabilita el edificio, informando de aspectos económicos.

## INTENCIÓN DE COMPRA O ALQUILER DE VIVIENDA

- Grado de intención, motivos por los que desea vivienda bien en compra o en alquiler.
- Número de personas que vivirían en esa nueva vivienda en compra o alquiler.
- Condicionantes que depuran la demanda potencial:
  - Situación laboral actual: nivel ingresos, cambio localidad...
  - Plazo tiene previsto cambia de vivienda.
  - ¿Está buscando de manera activa o no?
  - Precio dispuesto a pagar compra/alquiler.
  - Cuántas personas aportarían ingresos para la compra/alquiler.
- Características de la vivienda demandada:
  - Superficie, número de habitaciones, baños.
  - Nueva o usada (motivos).
  - Régimen de tenencia.
  - Nuevos materiales o aspectos de innovación de la construcción.
- Equipamientos debería tener la vivienda: garaje, trastero, calidades materiales, domótica, otros elementos incluidos como cocina montada. En el caso de alquiler, amueblado o no.
  - Otras características de vivienda en compra demandadas: aspectos que demandaría respecto a domótica, eficiencia energética, cuidado medio ambiente, etc.
  - Factores influyen en la elección de vivienda nueva en compra y motivaciones en la elección a igualdad de precio (ubicación, calidades).
  - Elección otros elementos incluidos en la compra de vivienda nueva: pinturas, materiales, decoración,...
- Ubicación nueva vivienda: ubicación –localidad, zona o barrio–. Valoración de zonas o barrios determinados de la comarca de Pamplona y grado de atracción de cada zona y probabilidad de adquirir en determinadas zonas de manera espontánea como sugerida. Motivos para esa elección.

## ESTUDIO DE DEMANDA

- Estudio de la demanda, diferenciando los que necesitan vivienda y tienen recursos – demanda solvente– de aquellos que no los tienen –demanda insolvente–.
- Análisis del perfil del que tiene intención de cambiar de vivienda, por un lado de aquel que opta a su primera vivienda.
- Estudio también de los que demandan vivienda como inversión.



Por CIES, S.L.  
Fdo.: Carlos Zufia Sanz.