

El Sector de la Construcción en Navarra

Informe económico 2011. Perspectivas 2012

2011

índice del informe

Presentación del informe / 4

El sector de la Construcción en España y Europa 2011 / 8

Navarra. Evolución en 2011:

Oferta / 12

Demanda / 18

Mercado de trabajo / 21

Siniestrabilidad / 22

Costes laborales / 23

Costes en materias primas / 24

Precios / 25

Financiación / 27

Accesibilidad a la vivienda / 29

Perspectivas 2012 / 33

Estadística de valores de tasación de viviendas en Navarra / 35



Presentación del informe

Presentamos la sexta edición del Informe de la Construcción en Navarra, correspondiente al ejercicio 2011.

Como ya se apuntaba en las previsiones del informe del año anterior, 2011 ha supuesto el cuarto año consecutivo de contracción para el sector.

A la crisis financiera internacional y al proceso de ajuste en el sector inmobiliario residencial en España, se ha sumado una aguda crisis de la deuda soberana, que alcanzó su máxima intensidad en el cuarto trimestre de 2011, fecha en la que la deuda española marcó máximos históricos en su diferencial con el bono alemán, situándose por encima de los 400 puntos básicos. En este contexto de retroalimentación entre el riesgo soberano, el riesgo bancario y la pérdida de impulso económico, se produjeron fuertes tensiones en los mercados financieros con importantes dificultades de las entidades de crédito para captar fondos de los mercados de renta fija y en el interbancario y, como consecuencia, un endurecimiento adicional en las condiciones de financiación del sector privado.

El efecto de estas fuerzas sobre el mercado de la vivienda son bien conocidas: nulo acceso a la financiación tanto de los promotores como de los adquirentes de vivienda, desaparición de la demanda, caída de precios y acumulación de stocks pendientes de venta. Por su parte, el

endurecimiento de los planes de austeridad presupuestaria puestos en marcha con el objetivo de cumplir los compromisos de déficit ha supuesto la práctica paralización de la inversión en nuevas infraestructuras, lo que ha puesto "contra las cuerdas" al segmento de la obra civil.

Como ya se apuntaba en las previsiones del informe anterior, 2011 ha supuesto el cuarto año consecutivo de contracción para el sector

A nivel macroeconómico, el crecimiento de la economía española en el conjunto de 2011 fue del 0,7%. A pesar de que este resultado mejora notablemente el -0,1% del año 2010, su evolución fue de más a menos, comenzando el año con un incremento del 1,5% y moderándose hasta el estancamiento en el tercer trimestre y una reducción del -0,3% en el cuarto, anticipando una contracción de la actividad económica y una nueva recesión. Detrás de esta evolución se encuentra una contracción de la demanda interna (del -1,3%), que se explica por la contribución negativa de la inversión en construcción y por el retroceso del consumo público.

El aspecto más dramático ha sido el comportamiento del mercado laboral. Lejos de estabilizarse como se había previsto a principios de año, durante la segunda mitad del ejercicio

se precipitó la destrucción de empleo. A nivel estatal, según datos de la EPA, al término del año 2011, se habrían alcanzado los 5.274.000 desempleados, cifra que se corresponde con una tasa del paro del 22,9%. Durante el 2011, 577.000 personas se convirtieron en desempleadas.

En 2011, la EPA sitúa el total de parados en nuestra Comunidad en 42.500 personas, con lo que la tasa de paro es del 13,82%, la segunda más baja de España tras el País Vasco.

En Navarra, el PIB generado en el año por nuestra Comunidad registra un crecimiento del 1,5%, acelerando ligeramente tras el 1,2% estimado en 2010. Como ocurre en el Estado, hay que diferenciar la evolución del primer semestre, con crecimientos intertrimestrales del 0,5% y una tasa interanual del 1,9%, y el segundo semestre, donde se produce una desaceleración que sitúa las tasas intertrimestrales en el 0,1% y el -0,3% y la media interanual en el 1,1%.

La EPA sitúa el total de parados en nuestra Comunidad en 42.500 personas, con lo que la tasa de paro es del 13,82%, la segunda más baja de España tras el País Vasco.

La evolución del sector de la construcción, tanto a nivel europeo y nacional como en la Comunidad Foral de Navarra, ha sido inferior al global de la economía.

Si la situación de la economía española es delicada, la del **sector construcción** en particular sólo puede calificarse de crítica. En tan sólo tres años (2008-2010), el sector se ha reducido a la mitad, tanto en términos de producción como de empleo. Incluso tras haber experimentado una contracción de esta magnitud, siguen sin aparecer indicios de cambio de tendencia: para el 2011 la caída ha sido del -19% y para el 2012 se estima otro -9% más. La estabilización, que podría llegar en el 2013, será aún muy frágil, ya que todavía estaría sustentada por un mercado muy polarizado: coexistirían, por un lado algunos segmentos de edificación que ya han sufrido la fase más extrema del reajuste, y por otro, sectores de ingeniería civil en los que la crisis tiende a alargarse.

En edificación residencial, el año 2011 acaba sin dar muestras de recuperación de las ventas ni de estabilización de los precios, de manera que el stock de vivienda apenas desciende. Este "atasco residencial" sigue obstaculizando la promoción de nuevas viviendas a corto plazo e, indirectamente, ralentizando también la rehabilitación. El panorama inmobiliario de 2012 podría mejorar algo con la previsible clarificación de la situación fiscal de la vivienda, pero en términos de actividad constructora la perspectiva es sólo de estancamiento (-0,1%). Habrá que esperar a 2013-2014 para presenciar avances mínimos (sobre el +2,5%), en un escenario en el que tan sólo resta activo

el sector privado y en el que no hay motivos para esperar volúmenes superiores a las 100.000 viviendas al año.

Navarra presenta una evolución muy distinta a la del Estado y el número de viviendas iniciadas en 2011 (4.893 viviendas) se sitúa un 70,5% por encima de las contabilizadas en 2010 (2.870 viviendas), frente a la nueva caída del -29,8% a nivel nacional (86.957 viviendas). Este hecho, que supondrá una recuperación del valor añadido en los próximos meses, viene propiciado por los concursos de suelo para vivienda protegida licitados a finales de 2010 por el Gobierno de Navarra y el Ayuntamiento de Pamplona, y la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y Vivienda.

Este importante incremento de actividad suscita algunas dudas ya que no se ha basado en una recuperación efectiva de la demanda, que en muchos casos, y básicamente en la Vivienda de Precio Tasado, ha dado síntomas de debilidad, sino en la oportunidad brindada a los promotores privados por los concursos de suelo mencionados.

A nivel estatal, la **edificación no residencial** también está a la espera de una mejora en la economía general como paso previo a plantearse nuevos proyectos y el periodo 2011-2012 todavía será muy recesivo (sobre el -10% anual). Señalar que dentro de los diferentes planeamientos, existe una notable cantidad de superfi-

cie no residencial a la espera de ser absorbida que influye negativamente sobre el calendario de recuperación y sobre su potencial intensidad. Asimismo, la percepción de riesgo país se hace sentir en un mercado en el que abunda el inversor extranjero. Las previsiones para 2013-2014 oscilan sobre el +1,5% anual, todavía muy lejos de significar un retorno a los niveles de producción habituales del sector.

La **ingeniería civil** es el sector con más incógnitas para su futuro a corto y medio plazo. El año 2011 está siendo un ejercicio muy destructivo (-35%) como consecuencia de la contundente reducción de la inversión pública en infraestructuras. Para el 2012 el panorama no mejora en absoluto (-24%) ya que, además de la fuerte disminución de obras promovidas por la Administración Central, en el 2012 se registrarán retrocesos parecidos, o tal vez mayores, esta vez por parte de las Administraciones Autonómicas. Para el horizonte 2013-2014, la caída se podría volver menos extrema (sobre el -4% anual), si bien no se debe descartar que un eventual empeoramiento de la crisis de deuda europea podría conducir al gobierno a una parada –esta vez completamente literal– de la inversión en infraestructuras.

En Navarra, la obra civil modera ligeramente su perfil contractivo, gracias a las licitaciones en los primeros trimestres del año, especialmente en urbanización y carreteras. La única esperanza

Este importante incremento de actividad suscita algunas dudas ya que no se ha basado en una recuperación efectiva de la demanda, que, en muchos casos y básicamente en la Vivienda de Precio Tasado, ha dado síntomas de debilidad.

de que se inicie la recuperación se centra en el Tren de Altas Prestaciones, TAP, incluido en los planes de reactivación Plan Navarra 2012. Ya ha sido adjudicado el primer tramo comprendido entre Cadreita-Villafranca, iniciado a finales del pasado ejercicio, y su continuidad con el tramo Castejón – Cadreita, que se iniciará en el verano de 2012.

La necesidad de ajuste de la deuda de la Comunidad Foral, hecha pública por el Gobierno de Navarra en septiembre del 2011, ha tenido consecuencias graves para la actividad del sector. No solamente por sus efectos prácticos sino sobre todo por la incertidumbre que provoca desconocer el futuro a corto o medio plazo.

Los recortes anunciados se concretaron en dos puntos fundamentales. Por un lado, se aprobó la Ley Foral 14/2011 de modificación de la Ley Foral 22/2010, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2011, y de la Ley Foral 24/1996, de 30 de diciembre, del impuesto sobre sociedades. El objetivo perseguido era doble: una mayor flexibilidad en la gestión de los recursos públicos y la posible modificación de contratos que permita la

reducción de sus prestaciones o la ampliación del plazo para su ejecución. Esto afecta principalmente a las empresas constructoras y de obra pública, más dependientes de contratos con las Administraciones Públicas.

La obligada austeridad económica se plasmó en el Decreto-Ley Foral 1/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueban diversas medidas para el cumplimiento del objetivo de déficit. Esta, fórmula legal, muy poco utilizada hasta el momento, ha permitido al Gobierno de Navarra recortar el presupuesto del ejercicio 2011.

En lo que compete a la Consejería de Fomento y Vivienda, la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en materia de urbanismo y vivienda ha centrado la mayoría de los recortes. Se ha adelantado el final del periodo de vigencia de parte de las medidas, antes de agotar el plazo establecido (31 de diciembre 2011): la eliminación de las subvenciones por rehabilitación de vivienda, la subvención extraordinaria para la rehabilitación interior de viviendas, la subvención por rehabilitación en apoyo a la eficiencia energética en edificios y viviendas y a la domótica.

En junio de 2011 comenzó a funcionar el "Censo de Solicitantes de Vivienda Protegida"; herramienta que articula el acceso y los procesos de adjudicación de vivienda protegida. Las sucesivas convocatorias han puesto de manifiesto, además de defectos

de funcionamiento solventables, la extrema debilidad de la demanda de vivienda protegida, especialmente VPT.

Es significativo el trasvase de las preferencias de los adquirentes de la compra venta de vivienda al alquiler, reflejo del empeoramiento económico general y de la precariedad laboral que retrasan la decisión de compra de vivienda y la sustituyen por el arrendamiento.

Este hecho va a provocar que durante el 2012, la Administración se vuelque en configurar una política de alquiler más definida, con mayores garantías y ampliar su cobertura para la creciente demanda de vivienda protegida en régimen de arrendamiento. Todo esto tendrá, sin duda, consecuencias directas en la promoción de vivienda en compraventa, tanto en su versión protegida como libre.

A nivel estatal, los más severos ajustes y recortes presupuestarios han tenido que esperar a la constitución del nuevo gobierno nacido tras las elecciones generales del 20 de noviembre y las reformas más profundas se afrontarán durante el año 2012.

En esta edición, el informe ha sido realizado por la Asociación de Constructores Promotores de Navarra (ACP), la Asociación Navarra de Empresas de Construcción de Obras Públicas (ANECOP) y la Cámara de Contratistas de Navarra (CCN), quedando representada la tota-

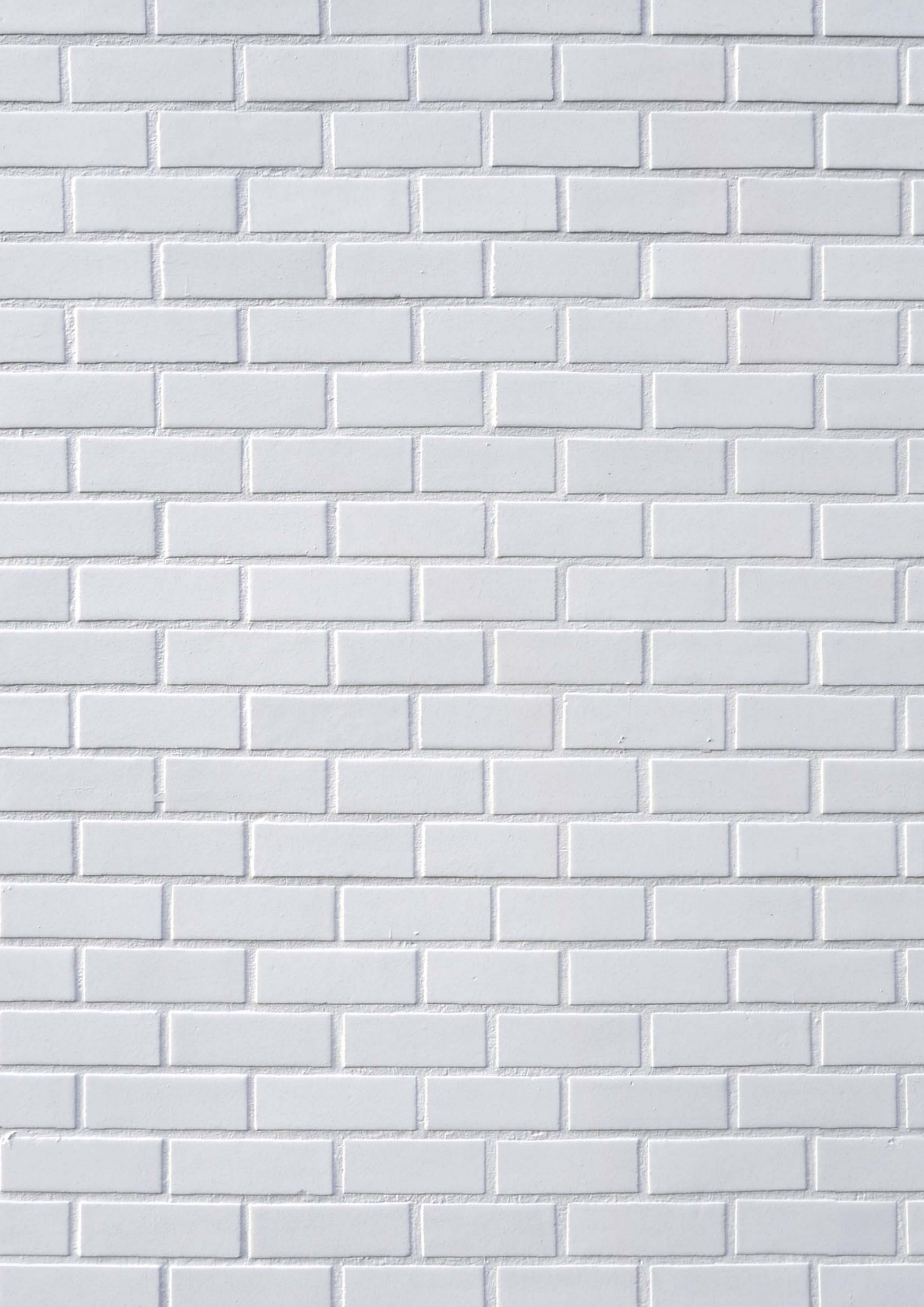
lidad del sector a través de sus asociaciones empresariales.

Volvemos a incorporar una estadística de valores de tasación de viviendas en Pamplona y Comunidad Foral Navarra, elaborada por Tasaciones y Consultoría S.A., que aporta valiosos datos sobre la evolución de precios, variable en la que las estadísticas siempre han sido muy cuestionadas.

Es significativo el trasvase de las preferencias de los adquirentes de la compra venta de vivienda al alquiler, reflejo del empeoramiento económico general y de la precariedad laboral que retrasan la decisión de compra de vivienda y la sustituyen por el arrendamiento.

El presente informe refleja con datos concretos la evolución del sector en el último ejercicio situando a la construcción ante un importante reto de reestructuración y de redimensionamiento.

Este nuevo escenario implica girar el patrón de crecimiento hacia otro más sostenible, en el que la innovación y las nuevas tecnologías, junto a criterios de eficiencia energética y medioambiental, cobren protagonismo en el sector.



El sector de la construcción en Europa y España 2011

Lo que a principios de año se interpretaba como el inicio de la recuperación de sector y el final de uno de los períodos más negativos en su historia reciente, no se ha podido mantener a lo largo del ejercicio. El 2011 acaba finalmente con un índice de producción negativo del -0,4% en la zona euro, que no obstante mejora sensiblemente el -7,2% del año 2010 (datos de Euroconstruct).

La previsión para 2012, acorde con el nuevo enfriamiento de la economía del continente, apunta hacia un volumen de producción fluctuando entre el estancamiento (+0,5%) o una ligera recesión (-0,3%). Se prevén retrocesos todavía importantes en países como Irlanda, Portugal, Grecia

Habrán sido cinco años de recesión consecutivos (2008-2012) en los que se ha acumulado un descenso de producción de alrededor del 17,7%, que sin duda deja una profunda huella en el sector

y Hungría, aunque en todos los casos de menor entidad que en el ejercicio previo.

Se confía en que la tendencia negativa se interrumpa en 2013 y 2014, con crecimientos respectivos del +1,6% y +2%.

Habrán sido cinco años de recesión consecutivos (2008-2012) en los que se ha acumulado un descenso de producción de alrededor del 17,7%, que sin duda deja una profunda huella en el sector. Por países los com-

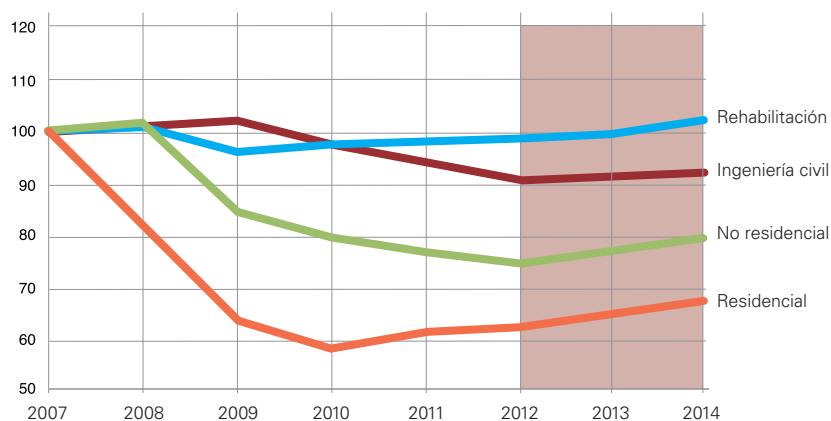
portamientos son bien dispares y coexisten casos como el de Alemania, que en el mismo período consigue incrementos del 13,1%, con otros como Grecia y España, en los que el sector se reduce a la mitad y el extremo de Irlanda que contabiliza una pérdida de casi el 74% de la producción.

En lo que se refiere al número de empleados, la zona euro acaba el año con un retroceso del -4,5% en el número de ocupados en el sector.

Evolución de los distintos subsectores en el mercado europeo

Índice de producción a precios constantes, base 2006=100

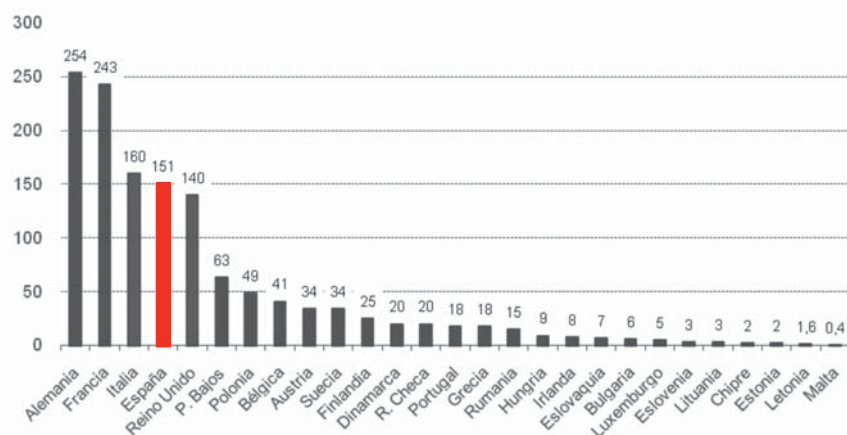
Fuente: ITeC - Euroconstruct noviembre 2011



La industria de la Construcción en Europa 2011

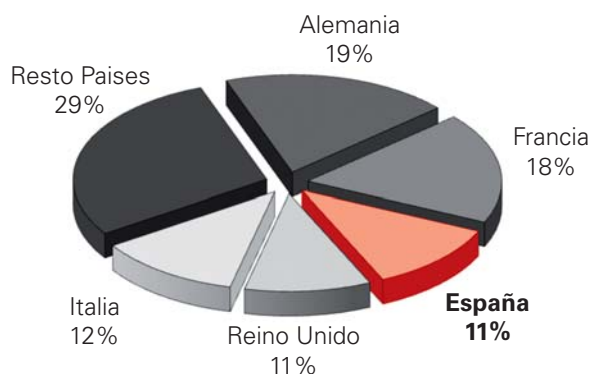
miles de millones de euros

Fuente: AMECO (Anual Macroeconomic Database Construction)



Distribución de la inversión en construcción en la UE-27. 2011

Fuente: AMECO



Por subsectores, la edificación residencial es el que mejor comportamiento ha tenido en 2011, con un crecimiento del 2,7%, tras las importantísimas caídas de los ejercicios precedentes. Las expectativas para el año 2012 son más modestas, se espera un avance del 1,8% y una mejora en 2013 y 2014, con recuperaciones del 3,6% para cada ejercicio. La edificación no residencial no tiene expectativas de reencontrarse con el crecimiento hasta el año 2013 debido a las dudas que genera la situación económica general. Para la obra civil se mantienen las previsiones recesivas al esperarse la revisión a la baja de la inversión en muchos países de Europa. El subsector cierra el año 2011 con un retroceso en la producción del -3,3% y la tendencia continuará en 2013 con una estimación del -2%.

De acuerdo a la inversión del sector de la construcción, España fue el cuarto país europeo, por detrás de Alemania, Francia e Italia, en términos absolutos, suponiendo su inversión el 11,35% del total de la UE-27. Los cinco primeros países europeos (los cuatro citados más Reino Unido) representaron en 2011 el 71% de la producción de los 27 integrantes de la Unión.

El peso de la inversión en construcción respecto al PIB nacional repunta ligeramente respecto al año anterior. En el siguiente mapa se aprecia que, en 2011, ésta supuso el 14,1% del PIB en España, la más elevada de Europa.

Peso de la Inversión en construcción respecto al PIB

Fuente: AMECO



La construcción en España continúa siendo la actividad con los registros de decrecimiento más intensos del cuadro macroeconómico

En España, la actividad económica registró una caída intertrimestral del -0,3% en el cuarto trimestre de 2011, tras el crecimiento nulo del tercero. Pese a esta caída del PIB en los últimos meses del año, la actividad aumentó un 0,7% en el conjunto de 2011. La razón de este comportamiento hay que buscarla en la caída de la demanda nacional, que fue mucho más acusada de lo previsto y que pone de manifiesto la debilidad de los fundamentos sobre los que se sustenta el inicio de la recuperación.

En cuanto a la construcción, en 2011 el VAB del sector se contrajo un -3,8% en relación al año anterior. La intensidad

del descenso de actividad fue muy inferior a la de los ejercicios precedentes (-7,8% en 2010 y -6,2% en 2009) y se mostró relativamente constante a lo largo de todo 2011. La construcción continúa siendo la actividad con los registros de decrecimiento más intensos del cuadro macroeconómico

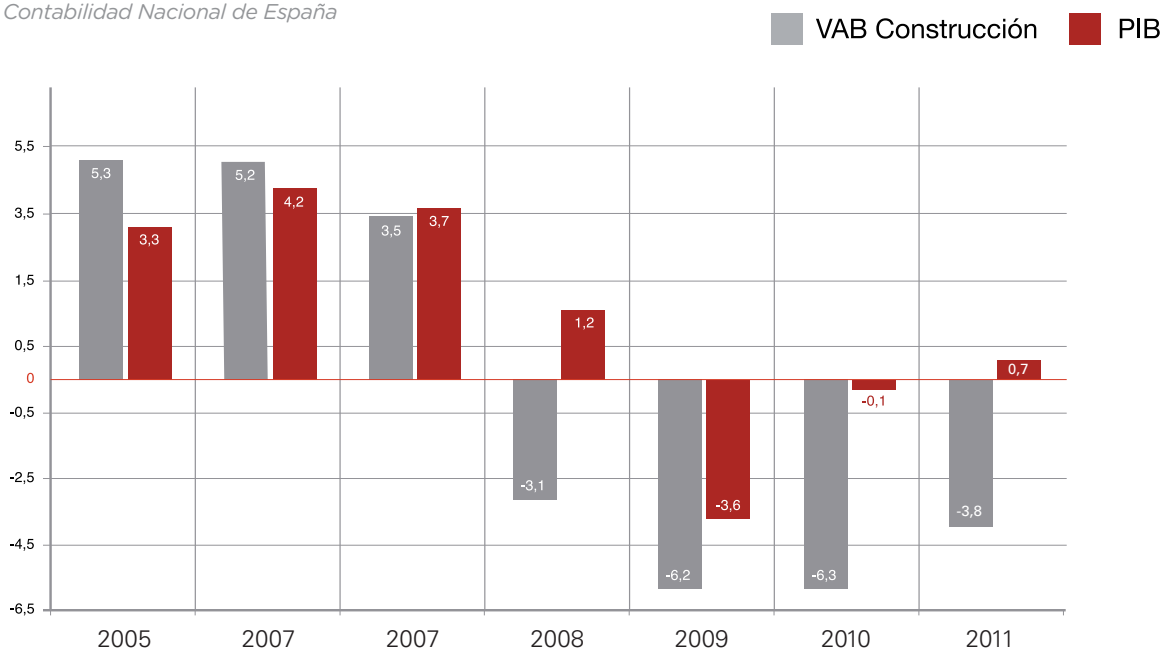
Por el lado de la demanda, la inversión en construcción descendió un -17,4% en el cuarto trimestre, con un agravamiento de las caídas tanto en su componente residencial como, sobre todo, en el de otras construcciones (-25,4%), resultado peor in-

cluso que el observado durante la recesión de 2009. El motivo es fundamentalmente por el recorte de gasto en obra pública. Pese a este agravamiento a final de año, la caída de la inversión en construcción en todo el año 2011 fue más moderada que en 2010 (-8,1%).

De acuerdo a la Encuesta de Población Activa (EPA), España cerró el último trimestre de 2011 con una tasa de paro del 22,9%, superior en 2,6 puntos porcentuales a la de 2010, y la más alta de las economías avanzadas. Por su parte la ocupación registra una tasa de variación del -3,3% en el año, mientras que el número de parados lo hace en un 12,3%.

Evolución comparada PIB nacional / VAB Construcción

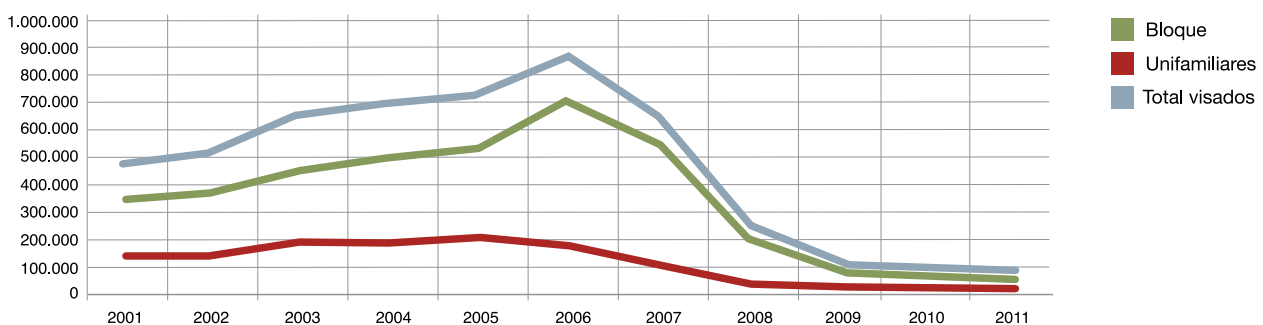
Fuente: INE, Contabilidad Nacional de España



Los efectos de los planes de austeridad aprobados por el Gobierno se han trasladado con gran rapidez al mercado de la ingeniería civil, en donde se aplican todo tipo de mecanismos para contener el gasto

Visados Obra Nueva de Uso Residencial

Fuente: Ministerio de Fomento



Nuevamente, el sector de la construcción sufrió especialmente el deterioro del empleo. El número de ocupados en el sector, que ya en 2009 se redujo un -23% y un -12,8% en 2010, disminuyó un -18,8% en 2011 (295.600 personas), fijándose el total de ocupados en 1,28 millones de personas. Los parados en el sector representaban en el último trimestre de 2011 el 8,6% del total de parados en España y se alcanza la cifra de 452.700 personas.

Los indicadores de actividad también denotan la fuerte contracción del sector en 2011. El parón de la demanda, la crisis financiera y la desconfianza de los consumidores en el sector ha obligado a retrasar promociones en curso o incluso a paralizarlas, iniciándose en el conjunto del año un total de 86.957 viviendas, con una reducción del 29,8% respecto al

año 2010. Pero la dimensión de la crisis muestra su crudeza al comparar las 760.168 viviendas iniciadas en 2006 y las 615.976 iniciadas en 2007 con la actividad de 2008 (328.490), 2009 (159.284), 2010 (123.888) y 2011 (86.957), suponiendo una caída del -88,6% respecto a máximos.

En 2011 la vivienda protegida presenta un comportamiento mucho más negativo que el registrado para la vivienda libre, y el número de viviendas iniciadas no pasa de las 35.001 unidades, con una contracción del -42,4% respecto al ejercicio 2010 y de un -61,3% respecto a máximos. La vivienda libre, que ya ha sufrido un severo castigo al inicio de la crisis, presenta una contracción en el nº de iniciadas del -17,6%.

Los visados de dirección de obra nueva residencial autorizados durante 2011 se reducen un -14,6% respecto al ejercicio

anterior, contabilizando 78.286 visados. Lejos quedan los 865.561 visados contabilizados en el año 2006

Los efectos de los planes de austeridad aprobados por el Gobierno se han trasladado con gran rapidez al mercado de la ingeniería civil, en donde se aplican todo tipo de mecanismos para contener el gasto: se ralentizan los proyectos en marcha, se seleccionan estrictamente los proyectos nuevos y se descartan nuevos proyectos de envergadura. Con ello, la licitación oficial de obra pública ha experimentado una drástica reducción del -46,1%, que sumado al fuerte recorte aplicado en 2010 (-38%) ocasiona en estos dos últimos ejercicios una contracción del -66,6%, pasando de los 35.342,9 millones de euros licitados en 2009 a los exiguos 11.813,1 millones en el pasado ejercicio.



NAVARRA. Evolución en 2011

Oferta

El PIB generado por la economía Navarra registra un crecimiento real del 1,5% en 2011, acelerando ligeramente tras el 1,2% estimado en 2010. Como en el caso de la economía española, su evolución a lo largo del año va de más a menos y lo que en el tercer trimestre fue un práctico estancamiento (+0,1%), se convierte en el cuarto en una contracción del -0,3%, convergiendo con los guarismos obtenidos a nivel nacional. Recordar que en este mismo período de tiempo la economía nacional sitúa su tasa de variación en el 0,7%, superando el crecimiento negativo del -0,1% registrado el año anterior y con el mismo perfil de desaceleración en el segundo semestre del año

Como en el caso de la economía española, su evolución a lo largo del año va de más a menos y, lo que en el tercer trimestre fue un práctico estancamiento (+0,1%), se convierte en el cuarto en una contracción del -0,3%,

Las ramas constructoras acentúan la contracción, al pasar del -2,4% en 2010 al -2,9% en 2011, aportando al crecimiento agregado tres décimas negativas. La formación bruta de capital fijo acentúa la senda contractiva al pasar de un -1,5% al -1,9% en 2011, motivado por la caída observada en la inversión de bienes de construcción que se sitúa en el -3,1%, cinco décimas más negativa que en el ejercicio precedente.

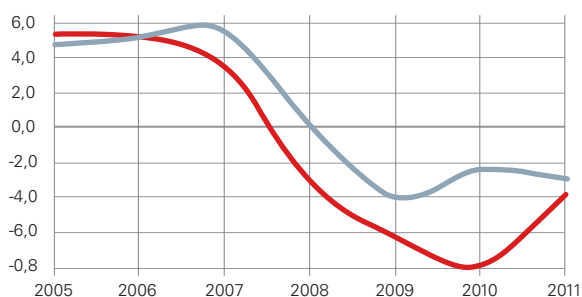
Aunque la edificación residencial es el subsector que más ha sufrido el ajuste de la crisis en los últimos años, en 2011 se observa una importante recuperación en los indicadores adelantados. El número total de viviendas iniciadas fue un 70,5% superior a las iniciadas en 2010, cerrando el año con un total de 4.893 viviendas, frente a las 2.870 del año anterior. Para el presente ejercicio de 2012 y proyectando las viviendas iniciadas

Evolución de las Principales Magnitudes del Sector

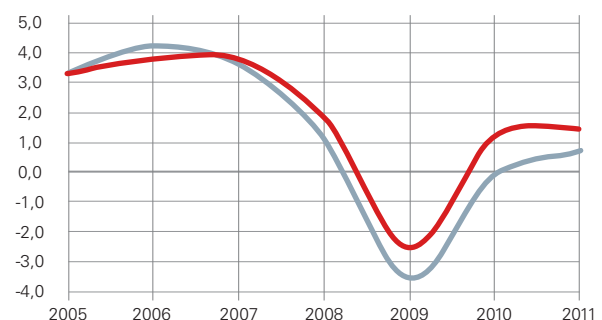
Fuente: Instituto de Estadística de Navarra

— España — Navarra

VAB de la construcción. Evolución anual.



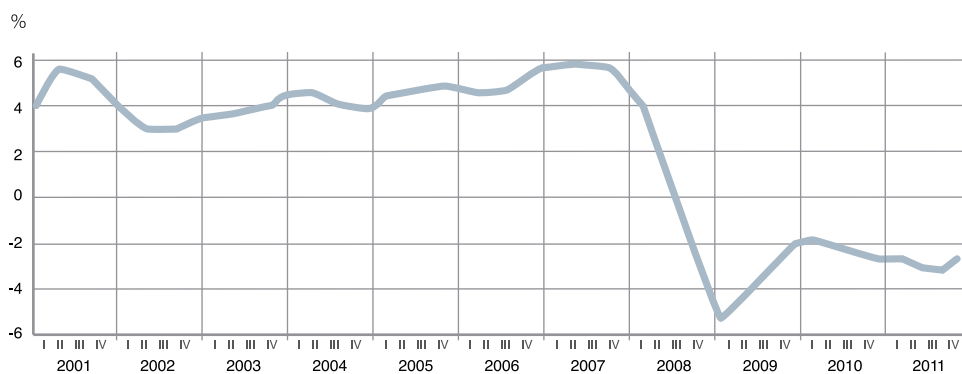
PIB. Evolución anual.



Para el presente ejercicio de 2012 y proyectando las viviendas iniciadas en el primer trimestre, se espera alcanzar al final de año la cifra de 2.500 viviendas.

Tasas de Variación Valor añadido bruto pb. Construcción

Fuente: Contabilidad Trimestral de Navarra. Instituto Navarro de Estadística



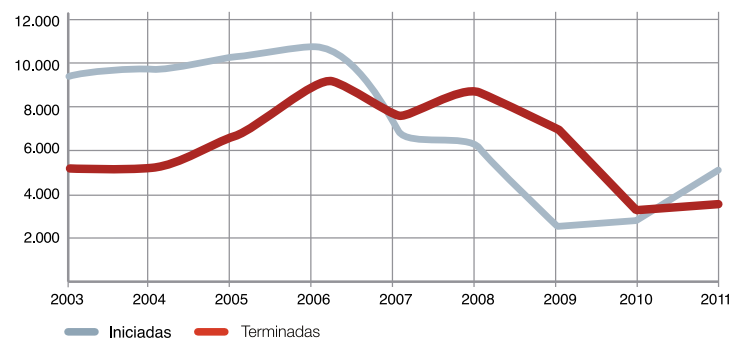
en el primer trimestre, se espera alcanzar al final de año la cifra de 2.500 viviendas.

De las viviendas iniciadas en 2011, casi un 70% son viviendas protegidas, que doblan su volumen respecto a las iniciadas el año anterior, mientras que la vivienda libre experimenta un incremento del 21,2%

El indicador de viviendas terminadas rompe la tendencia negativa que venía mostrando desde el año 2008 y presenta un incremento del 15,3% respecto al anterior

Viviendas iniciadas y terminadas en Navarra. Serie Histórica

Fuente: Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra y Colegio Vasco Navarro de Arquitectos.



De las viviendas iniciadas en 2011, casi un 70% son viviendas protegidas, que doblan su volumen respecto a las iniciadas el año anterior, mientras que la vivienda libre experimenta un incremento del 21,2%

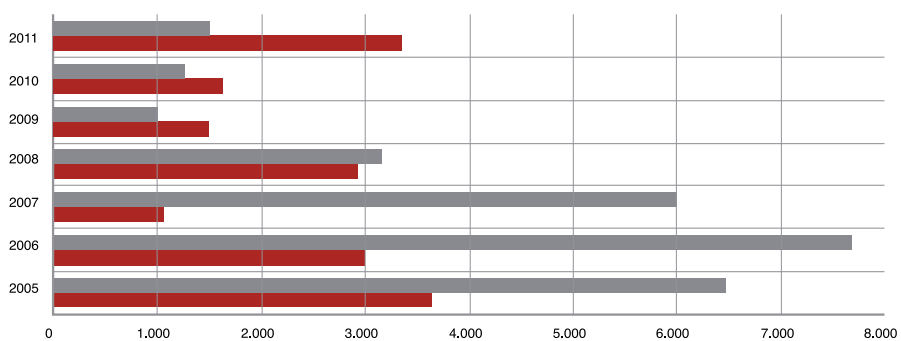
Número de viviendas iniciadas y terminadas en Navarra

Fuente: Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra y Colegio Vasco Navarro de Arquitectos.

	VIVIENDAS INICIADAS			VIVIENDAS TERMINADAS		
	Libres	Protegidas	Total	Libres	Protegidas	Total
2004	6.742	2.924	9.666	4.712	595	5.307
2005	6.577	3.651	10.228	4.411	2.185	6.596
2006	7.646	2.986	10.632	6.231	2.760	8.991
2007	5.980	1.046	7.026	6.016	1.783	7.799
2008	3.148	2.878	6.026	5.532	2.940	8.751
2009	1.049	1.465	2.514	3.894	2.843	6.737
2010	1.250	1.620	2.870	1.738	1.550	3.288
2011	1.515	3.378	4.893	1.191	2.599	3.790

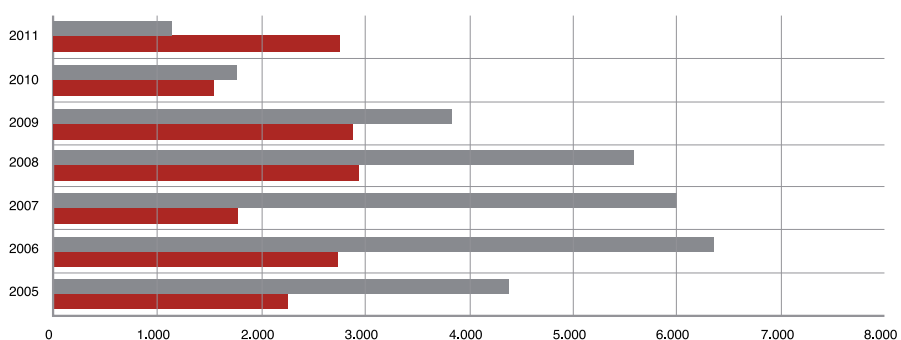
VIVIENDAS INICIADAS

■ Vivienda Libre ■ Vivienda Protegida



VIVIENDAS TERMINADAS

■ Vivienda Libre ■ Vivienda Protegida



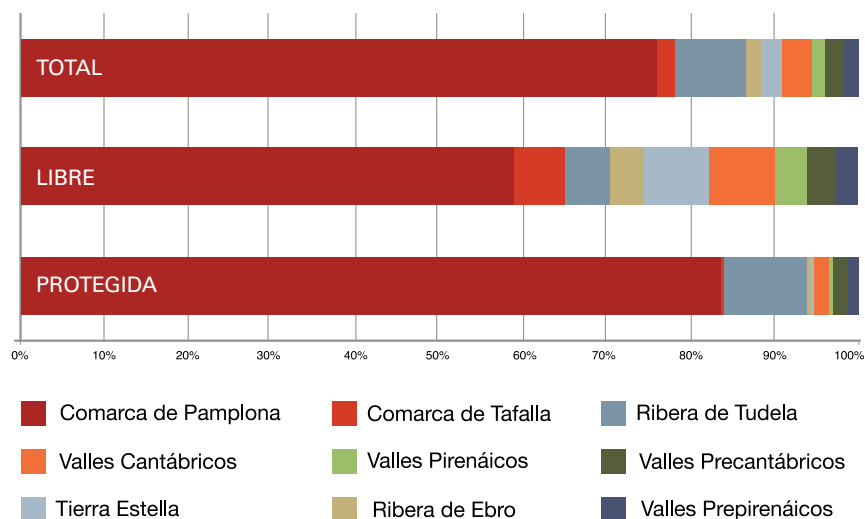
Viviendas iniciadas en Navarra por comarcas en 2011

Fuente: Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra

	Total Protegida		Total Libre		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Comarca de Pamplona	2825	1226	892	531	3.717	1.757
Comarca de Tafalla	14	60	89	88	103	148
Ribera de Tudela	337	396	80	102	417	498
Ribera del Ebro	22	4	62	69	84	73
Tierra Estella	8	22	117	186	125	208
Valles Cantábricos	56	59	120	111	176	170
Valles Pirenaicos	16	0	56	37	72	37
Valles Precantábricos	56	4	54	81	110	85
Valles Prepirenáicos	44	2	39	38	83	40
Total Navarra	3.378	1.773	1.509	1.243	4.887	3.016

Viviendas iniciadas en Navarra por comarcas en 2011, % sobre el total

Fuente: Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra



Por zonas geográficas, sigue destacando la importancia de la Comarca de Pamplona que concentra el 76,1% de las viviendas iniciadas en 2011 frente al 58,3% que suponía en 2010. Esto significa que el importantísimo incremento de actividad experimentado en 2011 se ha concentrado básicamente en Pamplona y Comarca

En el caso del mercado de vivienda protegida, el peso de Pamplona y Comarca alcanza el 83,6% del total de iniciadas y el 59,1% si nos referimos al mercado de vivienda libre. Por zonas y tipología de viviendas, el comportamiento de las distintas áreas es muy dispar. En 2011, los principales incrementos (aparte de lo ya comentado sobre Pamplona y Comarca) se centran en el norte de Navarra, con crecimientos destacados en las zonas de Valles Pirenaicos, Prepirenaicos y Precantábricos y los importantes descensos en las zonas Media y Sur (Tafalla, Estella y Tudela).

La paralización de la inversión pública, tanto en la creación de nuevas infraestructuras, como el mantenimiento y mejora de las ya existentes, hipoteca seriamente el crecimiento económico de los próximos años.

Tras la incipiente recuperación en el número de viviendas iniciadas por habitante registrada en el ejercicio 2010, con cifras negativas a nivel del estado (-22,50%), pero con avances en algunas Comunidades Autónomas, el ejercicio 2011 vuelve a ser muy negativo, con una reducción del -31,5% en este indicador y fuerte contracción en 14 de las 17 comunidades autónomas. Tan solo presentan guarismos positivos Navarra, País Vasco y Madrid.

Durante el año 2011 la crisis sigue reflejándose en la obra pública, cuya situación es, de hecho, insostenible y sin visos de recuperación. Se hace imprescindible adoptar medidas alternativas para paliar esta situación límite, ya que los efectos sobre el sector serán muy severos. Se reducirá aún más el empleo en el corto plazo y se comprometerá muy negativamente la capacidad de crecimiento de la economía en el medio y largo plazo. La licitación de las diferentes Administraciones Públicas es prácticamente nula. Sirva de ejemplo que el Gobierno de Navarra únicamente ha sacado a concurso los dos subtramos del TAP y la conservación de los distritos, todo ello de carácter plurianual.

La paralización de la inversión pública, tanto en la creación de nuevas infraestructuras, como el mantenimiento y mejora de las ya existentes, hipoteca seriamente el crecimiento económico de los próximos años. La promoción de infraestructuras estimula la iniciativa empresarial privada, que a su vez amplificará su repercusión en el conjunto de la economía.

Viviendas iniciadas por 1.000 habitantes

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE y del Ministerio de Fomento



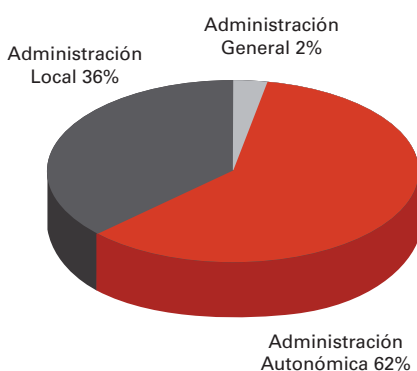
Evolución de la Licitación Oficial en Navarra (Datos definitivos en miles de euros)

Fuente: Cámara de Contratistas de Navarra

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOTAL LICITACIÓN OFICIAL	387.430,4	790.404,2	575.721,9	685.842,4	791.975,0	301.989,5	334.156,9
VIVIENDA	1.983,1	835,1	333,4	54.340,0	41.281,4	40.864,7	1.098,8
DOCENTE	13.404,3	34.273,3	30.743,0	43.797,7	65.078,0	23.257,1	9.596,3
SANITARIA	14.380,3	7.165,9	10.611,9	71.335,3	115.895,1	12.900,3	1.682,7
DEPORTIVA	25.035,6	56.460,8	13.632,4	25.326,5	91.000,0	13.556,2	2.875,6
REPARACIÓN	22.274,6	11.256,6	15.283,6	19.077,9	42.630,0	38.496,6	27.118,3
RESTO	22.349,1	79.847,7	112.462,8	82.413,8	137.379,1	35.574,4	20.146,6
TOTAL EDIFICACIÓN	99.427,0	189.839,4	183.067,1	296.291,2	493.263,6	164.649,3	62.518,3
URBANIZACIÓN	162.345,5	252.940,9	136.045,3	177.675,8	97.521,3	68.026,2	79.100,4
HIDRÁULICA	70.270,0	124.799,6	74.610,0	130.904,3	81.534,5	34.878,7	42.860,5
CARRETERAS	51.775,7	190.732,4	141.075,2	62.088,5	108.041,5	20.029,8	54.165,0
RESTO	3.612,2	32.091,9	40.924,3	18.882,6	11.614,1	14.405,5	95.512,7
TOTAL OBRA CIVIL	288.003,4	600.564,8	392.654,8	389.551,2	298.711,4	137.340,2	271.638,6

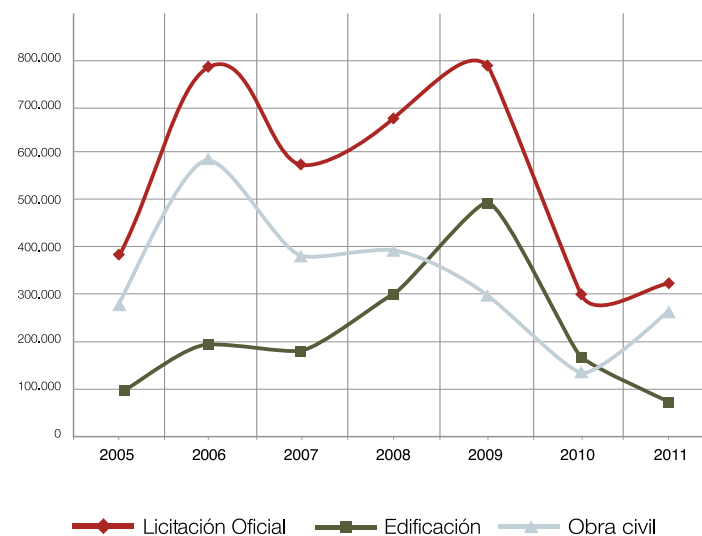
Licitación Pública por organismo

Fuente: SEOPAN



Evolución de la Licitación Oficial en Navarra

Fuente: Cámara de Contratistas de Navarra





NAVARRA. Evolución en 2011

Demanda

La compraventa de viviendas presenta el mismo perfil observado en otros indicadores económicos. Tras los fuertes ajustes registrados en los años 2008 y 2009, la demanda de viviendas tomó un ligero respiro en 2010 con un repunte del 5,4%, para volver a una situación claramente contractiva en 2011, ejercicio en el que la compra-venta de viviendas vuelve a caer con fuerza (-17,0%). La restricción de acceso al crédito, unida al incremento del desempleo, sigue incidiendo negativamente en la capacidad de endeudamiento de

los particulares, en la obtención de financiación y por tanto en la demanda de viviendas.

En Navarra, el número de operaciones de compraventa en 2011 se situó en 4.526, un -22,8% respecto al año anterior, lo que supone un comportamiento más negativo que el del conjunto

nacional. El comportamiento de la vivienda nueva en 2011 es más negativo que el de la vivienda usada, con retrocesos respectivos del -32,6% y del -7,5. Con ello, la proporción de compraventas de viviendas nuevas y usadas se iguala considerablemente situándose 53,2% y 46,8% respectivamente.

La restricción de acceso al crédito, unida al incremento del desempleo, sigue incidiendo negativamente en la capacidad de endeudamiento de los particulares, en la obtención de financiación y por tanto en la demanda de viviendas

Actividad Inmobiliaria de vivienda (compraventas registradas)

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

	Año 2011			Año 2010	Variación
	Total	Nueva	Usada	Total	
ANDALUCIA	74.039	39.690	34.349	84.616	-12,50%
ARAGÓN	9.336	4.095	5.241	13.008	-28,23%
ASTURIAS	8.048	3.670	4.378	10.177	-20,92%
BALEARES	8.474	3.907	4.567	9.868	-14,13%
CANARIAS	16.253	9.335	6.918	17.444	-6,83%
CANTABRIA	6.502	3.735	2.767	8.084	-19,57%
CASTILLA Y LEÓN	20.171	10.444	9.727	25.336	-20,39%
CASTILLA-LA MANCHA	16.577	8.582	7.995	20.715	-19,98%
CATALUÑA	48.997	20.642	28.355	57.146	-14,26%
COM. MADRID	53.048	26.556	26.492	62.179	-14,69%
COM VALENCIANA	48.174	22.553	25.621	58.899	-18,21%
EXTREMADURA	8.128	3.562	4.566	10.208	-20,38%
GALICIA	16.648	10.591	6.057	22.657	-26,52%
LA RIOJA	3.241	1.547	1.694	4.072	-20,41%
MURCIA	12.417	6.859	5.558	16.370	-24,15%
NAVARRA	4.526	2.408	2.118	5.861	-22,78%
PAIS VASCO	15.625	6.354	9.271	19.245	-18,81%
ESPAÑA	370.204	184.530	185.674	445.885	-16,97%

Navarra volvió a ser en 2011 la Comunidad Autónoma con mayor proporción de nuevas viviendas protegidas sobre el total de compraventas realizadas. El 25,9% de las compraventas de nuevas viviendas fueron de viviendas protegidas (16,9% el año anterior), más del triple que a nivel nacional (8,2%), y claramente por encima del año 2009, en el que el índice se fijó en el 10,48%.

Teniendo en cuenta la población, el índice de ventas por cada mil habitantes se sitúa en 7,1 vivien-

das, ligeramente por debajo de la media nacional. Esta cifra supone un retroceso del -23,5% respecto al índice del año 2010 (9,2). Por trimestres, la compraventa por habitante en Navarra se ha mantenido muy estable a lo largo del año, con índices que, a excepción del segundo trimestre (1,45), se han mantenido en torno al 1,85 en el resto. Los indicadores de evolución de las compraventas de viviendas en Navarra parecen señalar el final del ciclo bajista, con la única sombra del fuerte retroceso en el cuarto trimestre del año.

Las variables macroeconómicas con incidencia en el mercado inmobiliario nos presentan un panorama poco halagüeño, y el alto nivel de desempleo, las dificultades de acceso al crédito y los posibles incrementos de los tipos de interés, son factores que van a mantener una incidencia desfavorable en la mejora de las compraventas de viviendas.

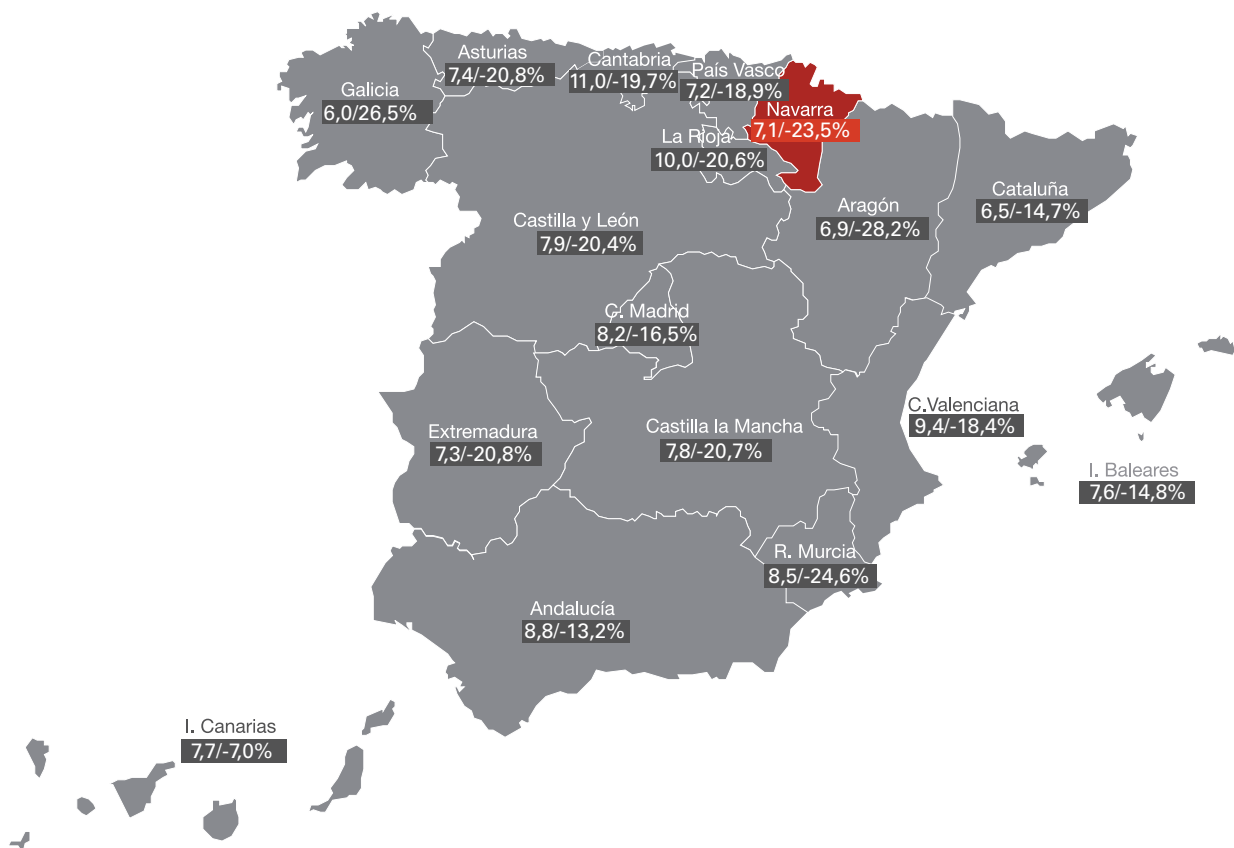
Distribuciones de transacciones de vivienda (%) año 2011

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria

	Nueva Libre	Nueva Usada	Protegida
ANDALUCIA	47,31	6,30	46,39
ARAGÓN	35,06	8,80	56,14
ASTURIAS	36,57	9,03	54,40
BALEARES	42,94	3,17	53,89
CANARIAS	52,17	5,27	42,56
CANTABRIA	44,64	12,80	42,56
CASTILLA Y LEÓN	41,76	10,02	48,22
CASTILLA-LA MANCHA	42,08	9,69	48,23
CATALUÑA	38,49	3,64	57,87
COM. MADRID	35,40	14,66	49,94
COM VALENCIANA	42,65	4,17	53,18
EXTREMADURA	23,94	19,88	56,18
GALICIA	59,58	4,04	36,38
LA RIOJA	42,73	5,00	52,27
MURCIA	52,64	2,60	44,76
NAVARRA	27,28	25,92	46,80
PAIS VASCO	25,49	15,18	59,33
ESPAÑA	41,83	8,02	50,15

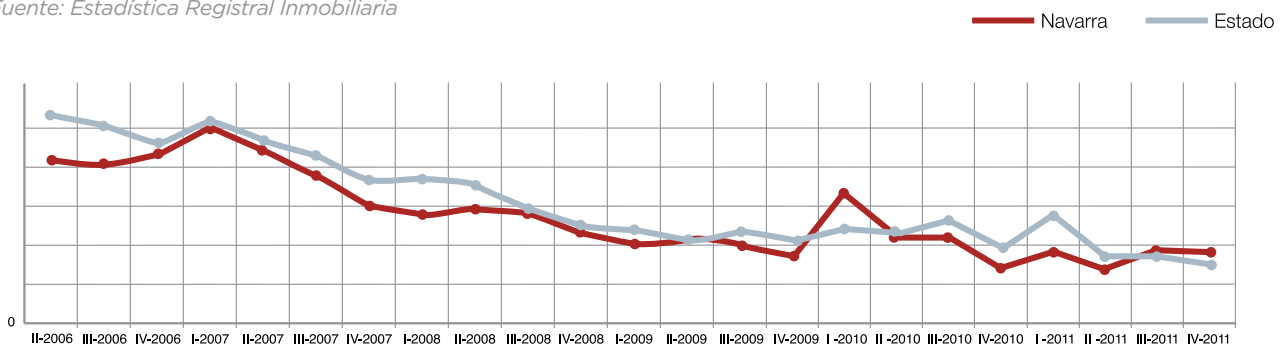
Variación interanual de compraventa de viviendas por cada mil habitantes. ESPAÑA: 7,9/-17%

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria



Evolución Compra-Ventas por 1.000 habitantes

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria





NAVARRA. Evolución en 2011

Mercado de trabajo

De acuerdo a los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) el número de ocupados en el sector de la construcción en 2011 fue de 21.600 personas, un 1,8% menos que en 2010. Desde máximos el sector ha perdido un 41% de ocupados, siendo de lejos la actividad más afectada por la crisis económica. La industria perdió, desde máximos, el 13,9% de ocupados, mientras que el global de la economía lo hizo en un 6,7%.

La mayor parte de las personas ocupadas en el sector (81,7%)

tenía entre 25 y 54 años, y el 12,3% eran mayores de 55 años, cifras que prácticamente coinciden con la media de las actividades económicas.

De acuerdo a su situación laboral, destaca el mayor peso que tenían los empresarios (con o sin asalariados) y los asalariados privados en el sector de la construcción en relación al resto de sectores de actividad. Prácticamente el 27% de los ocupados eran empresarios frente al 16,1% en el resto de sectores.

Según las cifras del Servicio Navarro de Empleo, el número de desempleados en el sector de la construcción en diciembre de 2011 fue 6.098 personas, 25 menos que en 2010, lo que supone una reducción del paro en el ejercicio del 0,4%.

Los afiliados a la Seguridad Social del sector construcción en Navarra acabaron en 2011 en 19.941, un 12,8% menos que en el ejercicio anterior.

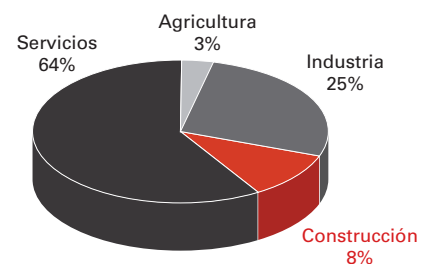
Distribución sectorial de la población ocupada* (miles de personas)

Fuente: Encuesta de Población Activa (INE)

(*). Media anual.

PERIODO	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios	Total
2005	13,6	70,4	30,2	160,2	274,4
2006	13,4	72,2	30,8	167,2	283,6
2007	12,9	72,0	36,7	168,2	289,8
2008	12,8	79,0	31,6	166,0	289,4
2009	12,4	77,4	24,6	161,6	275,9
2010	11,1	69,0	22,0	169,7	271,8
2011	7,9	68,0	21,6	172,3	269,8

Distribución población ocupada



Distribución de los ocupados por edad y situación laboral

Fuente: Encuesta de Población Activa (INE)

Por tramo de edad

	Total		Construcción	
	Miles Pers.	Peso	Miles Pers.	Peso
De 16 a 19 años	1,6	0,59%	0,02	0,09%
De 20 a 24 años	14,4	5,34%	0,43	2,00%
De 25 a 54 años	220,5	81,73%	18,70	86,77%
Más de 55 años	33,3	12,34%	2,40	11,14%
Total	269,8		21,55	

Por situación profesional

	Total		Construcción	
	Miles Pers.	Peso	Miles Pers.	Peso
Empresario o cooperativista	43,4	16,09%	5,80	26,90%
Asalariado	225,6	83,62%	15,75	73,05%
Ayuda Familiar	0,8	0,30%	0,01	0,05%
Otra situación profesional	0,0	0,00%	0,00	0,00%
Total	269,8		21,56	

NAVARRA. Evolución en 2011

Siniestralidad

La siniestralidad en el sector volvió a mostrar una evolución positiva y, por sexto año consecutivo descendió la cifra absoluta de accidentes, con una caída del -13,5%, muy por encima del descenso del -7,6% observado para el conjunto de los sectores. En 2011 se registraron 1.243 accidentes, 168 menos que en el ejercicio anterior.

El índice de incidencia de la siniestralidad, medido por el número de accidentes contabilizados, en relación con la

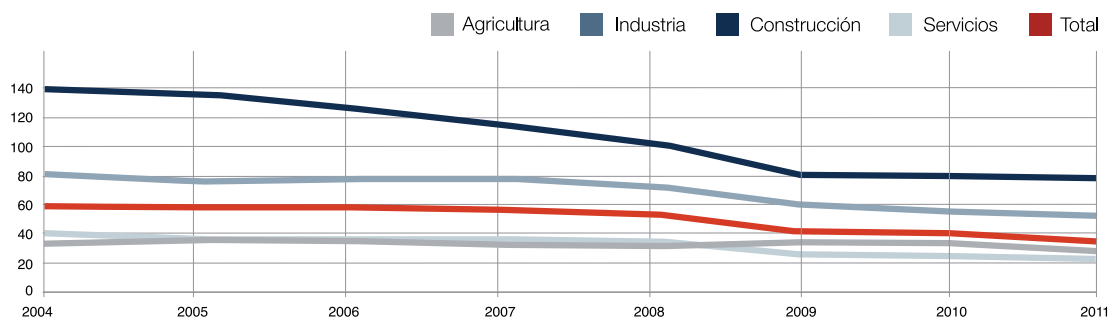
población de trabajadores, sigue siendo superior al de otras actividades pero ha presentado en los últimos ejercicios una clara tendencia hacia la convergencia. En 2009 este índice rompió, por primera vez, la barrera de 100 accidentes por cada mil trabajadores y de forma contundente, ya que alcanzó un valor de 82 frente a los 100,1 del año precedente y los 141,5 que presentaba en el año 2004. En el ejercicio 2011 la reducción no ha sido tan acusada, pero finaliza el año con un índice de 79,8.

La siniestralidad en el sector volvió a mostrar una evolución positiva y, por sexto año consecutivo descendió la cifra absoluta de accidentes, con una caída del 13,5%,

Evolución de la incidencia de la siniestralidad en los sectores productivos

Fuente: Ministerio de Trabajo e Inmigración

	2008		2009		2010		2011	
	Accidentes	Incidencia	Accidentes	Incidencia	Accidentes	Incidencia	Accidentes	Incidencia
AGRICULTURA	362	35,1	353	34,2	325	31,6	276	27,3
INDUSTRIA	5.021	71,7	3.769	58,2	3.503	55,4	3.324	52,4
CONSTRUCCIÓN	2.331	100,1	1.604	82,0	1.411	81,1	1.243	79,8
SERVICIOS	4.502	33,8	3.575	27,7	3.303	25,3	3.098	23,6
TOTAL	12.216	51,6	9.301	41,5	8.542	38,4	7.941	35,8



NAVARRA. Evolución en 2011

Costes laborales

El coste total en el sector fue de 3.055,4 euros, con un incremento del 0,84% respecto al año anterior. El crecimiento de los costes laborales se ha moderado mucho respecto a años anteriores y ello debido a la contención de los costes salariales, como corresponde a una situación de crisis, que, entre otros aspectos, ha propiciado una revisión a la baja de las condiciones fijadas en el convenio de la construcción tanto en el ejercicio 2010 como en el 2011.

El coste salarial de la construcción es el más alto de todos los sectores productivos, situándose un 13,8% por encima de la media. Le sigue a escasa distancia el coste del sector industrial y, muy por detrás, el del sector servicios.

Navarra. Coste Laboral medio anual en construcción

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. © IN E2008

Navarra	2010	2011	Variación
Construcción			
· Coste total	3.029,8	3.055,4	0,84%
· Coste salarial total	2.222,6	2.241,8	0,86%
· Coste salarial ordinario	1.836,5	1.839,7	0,17%
· Otros costes	807,2	813,6	0,79%
· Coste por percepciones no salariales	99,2	98,7	-0,50%
· Coste por cotizaciones obligatorias	733,3	743,2	1,35%
· Subvenciones y bonificaciones de la S.Social	25,3	28,2	11,46%





NAVARRA. Evolución en 2011

Costes materias primas

Los costes del sector de la construcción crecieron un 3,61% en 2011. El incremento del coste fue ligeramente inferior en el caso de la edificación (3,31%) frente al de la obra civil (4,81%).

En ambos casos, los incrementos fueron netamente superiores a los del año anterior.

La mayor parte del incremento de costes registrado viene

originado por los aumentos de precios de las materias primas, que aumentan un 4,57%, dos puntos por encima del registrado el año anterior. Los costes de mano de obra aumentaron un 1,68%, cifra también muy superior a la contabilizada el año anterior (0,98%).

Detalle de la composición del coste en el sector de la construcción

Fuente: Ministerio de Fomento

Rúbricas	Índice 2005 = Base 100		
	2011	Variación 2010/2009	Variación 2011/2010
Coste Total	126,30	2,01%	3,61%
Edificación	125,00	2,08%	3,31%
Obra Civil	132,04	1,76%	4,81%
Coste Materias Primas	128,95	2,57%	4,57%
Edificación	127,22	2,81%	4,24%
Obra Civil	135,31	2,03%	5,46%
Coste Mano de Obra	121,39	0,98%	1,68%

Por partidas los incrementos más notables se producen en el acero (12,9%) y en los elementos que contienen cobre, tanto cables eléctricos (18,3%) como en tubos de cobre (16%). Este año apenas si se producen caídas significativas de precios y únicamente destaca la carpintería metálica (-6,5%) y los tubos de fibrocemento (-5%)

Evolución coste materias primas en España. Desglose por partidas

Fuente: Ministerio de Fomento

Rúbrica	Incremento 2010	Incremento 2011
ÁRIDOS	-0,03%	0,86%
CEMENTO	-4,83%	0,44%
CAL	0,76%	1,98%
HORMIGÓN	-3,19%	-0,33%
MORTERO	-0,72%	-2,46%
CERÁMICA	-1,17%	-0,45%
PREFABRICADOS	-1,21%	0,38%
YESO	0,76%	1,98%
DERIVADOS YESO	-19,54%	2,66%
ACERO	6,72%	12,92%
MADERA	-0,46%	1,38%
SINTÉTICOS	3,47%	7,16%
ASFÁLTICOS	-2,23%	1,48%
CAUCHO	0,81%	7,78%
VIDRIO PLANO	10,16%	9,73%
VIDRIO HUECO	0,58%	5,16%
CARPINTERÍA MADERA	-0,45%	1,38%
CARPINTERÍAS METÁLICAS	-4,78%	-6,51%
HERRAJES	2,19%	2,08%
VÁLVULAS Y GRIFERÍA	1,26%	4,21%
RADIADORES Y CALDERAS	3,24%	0,95%

Rúbrica	Incremento 2010	Incremento 2011
CLIMATIZACIÓN/VENTILACIÓN	-0,36%	1,45%
ELECTRODOMÉSTICOS	0,76%	0,56%
APARELLAJE ELÉCTRICO	-0,52%	1,24%
CABLES ELÉCTRICOS	13,37%	18,32%
FIBRA VIDRIO	-1,43%	-1,04%
FIBRA ÓPTICA	13,41%	18,31%
APARATOS ALUMBRADO	1,95%	2,61%
EXTINTORES MANGUERAS	1,07%	1,88%
DETECTORES ALARMAS	0,32%	-0,91%
PORTEROS, ANTENAS	-7,94%	-1,58%
ASCENSORES	0,76%	0,41%
ELECTRÓNICA	-1,41%	-1,05%
EXPLOSIVOS	0,52%	0,59%
PINTURAS	0,16%	4,89%
BALDOSAS CERÁMICA	-1,16%	0,92%
PIEDRA ORNAMENTAL	0,01%	1,74%
MOBILIARIO COCINA Y BAÑO	0,20%	1,00%
TUBOS DE COBRE	42,01%	15,98%
TUBOS DE PLÁSTICO	3,46%	7,16%
TUBOS DE FIBROCEMENTO	0,00%	-5,04%
SANITARIOS DE CERÁMICA	1,14%	-1,36%

NAVARRA. Evolución en 2011

Precios

Precio medio de la vivienda por CCAA. Unidades: euros/m². Medias anuales

Fuente: Ministerio de Fomento

	VIVIENDA LIBRE			VIVIENDA PROTEGIDA		
	2010	2011	Variación	2010	2011	Variación
Andalucía	1.580,7	1.489,7	-5,8%	1.045,4	1.105,7	5,8%
Aragón	1.661,4	1.541,4	-7,2%	1.066,6	1.109,3	4,0%
Asturias (Principado de)	1.634,9	1.588,8	-2,8%	1.128,5	1.200,8	6,4%
Baleares	2.093,4	1.990,9	-4,9%	1.187,6	1.232,4	3,8%
Canarias	1.567,4	1.489,5	-5,0%	1.081,7	1.127,4	4,2%
Cantabria	1.855,5	1.782,6	-3,9%	1.170,2	1.179,5	0,8%
Castilla y León	1.384,3	1.303,8	-5,8%	1.048,9	1.053,4	0,4%
Castilla la Mancha	1.243,1	1.173,3	-5,6%	1.037,0	1.067,9	3,0%
Cataluña	2.233,1	2.098,5	-6,0%	1.263,5	1.292,1	2,3%
Comunidad Valenciana	1.453,1	1.357,0	-6,6%	1.154,0	1.127,9	-2,3%
Extremadura	999,5	983,9	-1,6%	932,8	889,3	-4,7%
Galicia	1.456,6	1.394,3	-4,3%	1.039,1	1.071,2	3,1%
Madrid	2.529,1	2.317,1	-8,4%	1.242,1	1.292,1	4,0%
Región de Murcia	1.354,2	1.247,4	-7,9%	1.089,3	1.059,4	-2,7%
Comunidad Foral de Navarra	1.547,3	1.446,4	-6,5%	1.289,4	1.273,8	-1,2%
País Vasco	2.660,3	2.586,8	-2,8%	1.254,1	1.217,1	-3,0%
La Rioja	1.495,3	1.408,2	-5,8%	1.066,9	1.087,0	1,9%
Ceuta y Melilla	1.684,7	1.667,2	-1,0%	973,3	978,7	0,6%
España	1.843,0	1.740,2	-5,6%	1.146,7	1.160,7	1,2%

Según los datos facilitados por el Ministerio de Fomento, el precio medio de la vivienda libre en Navarra se redujo un -6,5% en 2011, tras las caídas del -5,4% en 2010 y del -6,4% en 2009. En 2011, la contracción del precio de la vivienda en Navarra es casi 1 punto superior a la mostrada por el conjunto del estado.

Todas las Comunidades Autónomas presentan valores negativos para este indicador y, a excepción de Extremadura y Asturias, sus valores son bastante homogéneos. El precio por metro cuadrado en Navarra sigue siendo un 16% inferior al del conjunto nacional.

Todas las Comunidades Autónomas presentan valores negativos para este indicador y, a excepción de Extremadura y Asturias, sus valores son bastante homogéneos. El precio por metro cuadrado en Navarra sigue siendo un 16% inferior al del conjunto nacional.

La variación del precio de la vivienda protegida presenta mayor volatilidad en las diferentes Comunidades Autónomas y se observan incrementos superiores al 6% junto a reducciones del 4,7%. El precio por metro cuadrado fue algo superior en Navarra, 1.273,8 euros frente a 1.160,7 euros en España.

El precio del suelo urbano sube en Navarra un 8,7%, frente a

una contracción del -6,7% a nivel nacional. El comportamiento es muy dispar y así, en los pueblos de entre 5.000 y 10.000 habitantes el valor del suelo cae un -31,0%, mientras que en los de entre 10.000 y 50.000 hab. presenta revalorizaciones superiores al 59%, lo que nos hace pensar que el mercado no es lo suficientemente profundo como para dar validez a las estadísticas obtenidas.

En esta ocasión, los datos vuelven a coincidir bastante con los ofrecidos por el Índice de Precios de Vivienda (IPV) elaborado desde 2008 por el Instituto Nacional de Estadística, según el cual, el precio medio de la vivienda en Navarra descendió un -7,7% en 2011, frente a un -7,4% a nivel nacional. Constatar que, en los tres años anteriores, este indicador siempre había mostrado ajustes de precios mucho más severos en nuestra Comunidad que la media nacional, con guarismos del -2,4%, -10,0% y -6,3% para los años 2008, 2009 y 2010 respectivamente, frente a medias nacionales del -1,5%, -6,7% y -2% en esos mismos períodos.

Si calculamos la variación punto a punto con los valores correspondientes al cuarto trimestre de cada año, la caída del precio de la vivienda se intensifica hasta un -10,9%, con un -9,6% para la vivienda nueva y un -12,7% en el caso de la vivienda de segunda mano. Este

mayor deterioro se debe a la fuerte caída de precios registrada en el último trimestre del año, en el que la contracción respecto al trimestre anterior fue de -5,1%.

Este índice se calcula bajo parámetros metodológicos más comparables con los indicadores

producidos por otros países y sustancialmente diferentes a los utilizados por el Ministerio de Vivienda, que se basa en la información facilitada por ATASA (Asociación Profesional de Sociedades de Valoración), lo que explica las divergencias entre los resultados obtenidos.

Precio del suelo m². Media anual

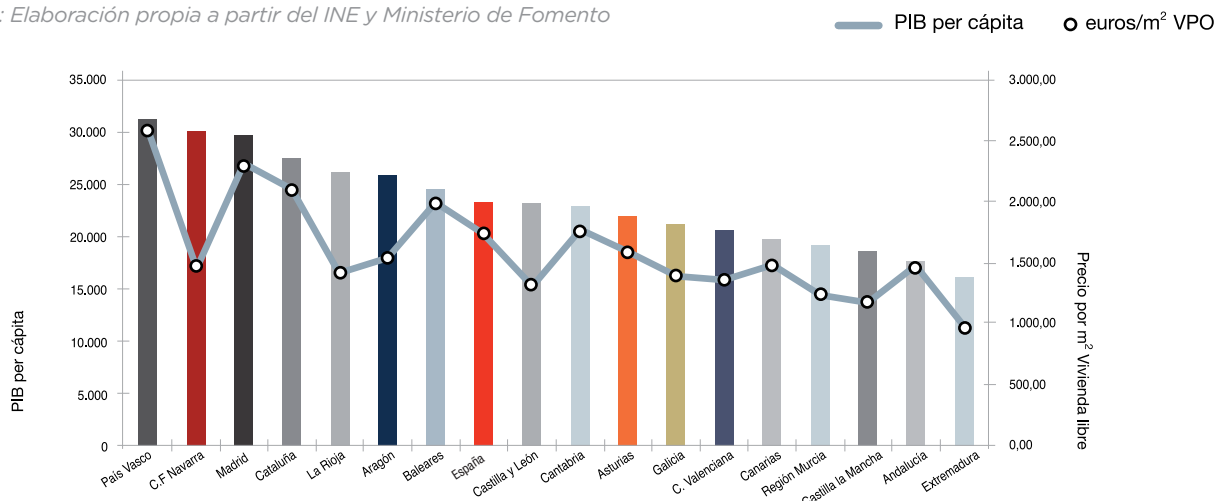
Fuente: Ministerio de Fomento

NAVARRA	2010	2011	Var 11/10
Suelo urbano	181,00	196,70	8,7%
Municipios <1000 habitantes	85,90	93,81	9,2%
M. 1.000 - 5.000 habitantes	179,59	176,80	-1,6%
M.5.000 - 10000 habitantes	183,76	126,75	-31,0%
M.10.000 - 50.000 habitantes	156,73	249,69	59,3%
M. > 50.000 habitantes	131,32	123,67	-5,8%

ESPAÑA	2010	2011	Var 11/10
Suelo urbano	208,46	194,58	-6,7%
Municipios <1000 habitantes	84,55	64,02	-24,3%
M. 1.000 - 5.000 habitantes	129,01	118,29	-8,3%
M.5.000 - 10000 habitantes	190,54	176,95	-7,1%
M.10.000 - 50.000 habitantes	238,89	213,15	-10,8%
M. > 50.000 habitantes	452,13	393,04	-13,1%

Precio vivienda libre en relación con el PIB per cápita

Fuente: Elaboración propia a partir del INE y Ministerio de Fomento



NAVARRA. Evolución en 2011

Financiación

El endurecimiento en la concesión de crédito y el descenso de la demanda de inmuebles se acentuaron en 2011 y se reflejaron en una nueva disminución en el número de fincas hipotecadas y su importe. En 2011, se concedieron 7.535 hipotecas, lo que supone una reducción del -23,9% frente a la caída del -13,1% en 2010. Sin embargo, en importe la evolución es mucho más homogénea y, aunque se contrae, presenta una tendencia a la contención, con índices del -22,7% en 2008, del -22,0 en 2009, del -19,8% en 2010 y del -15,5% en 2011.

El importe medio de la hipoteca, presionado por la reducción del precio de la vivienda, descendió en 15 de las 17 las Comunidades Autónomas, con una contracción media a nivel nacional del

-7,62%. En Navarra, el importe medio de las hipotecas ascendió en 2011 a 114.363 euros, un 6,45% menos que en 2010.

A nivel nacional las Cajas de Ahorros han perdido el liderazgo en la concesión de nuevos créditos hipotecarios, con el 39,9% del total de concesiones (46,5% en 2010), lugar ocupado por los Bancos con el 47,5%, mientras que otras entidades financieras aumentan su cuota de mercado hasta el 12,6%. En el caso de Navarra la distribución mantuvo sus pautas habituales, muy diferentes al resto del estado, con una cuota de mercado para otras entidades financieras (básicamente Cooperativas de Crédito) del 38,5%, sólo superada por las Cajas de Ahorros (39,7%) y muy por encima de los Bancos (21,9%).

Lo que se está incrementando es el diferencial aplicado por las entidades financieras sobre los índices de referencia, como consecuencia de la percepción de mayor riesgo derivada de la situación económica actual

Tan solo el 1% de los créditos hipotecarios concedidos en Navarra se contrataron a tipo fijo, perdiendo además peso respecto al año anterior, mientras que la referencia del Euribor aparecía en el 94,2% de los contratos firmados, cifras que no presentan grandes diferencias respecto a la media del Estado.

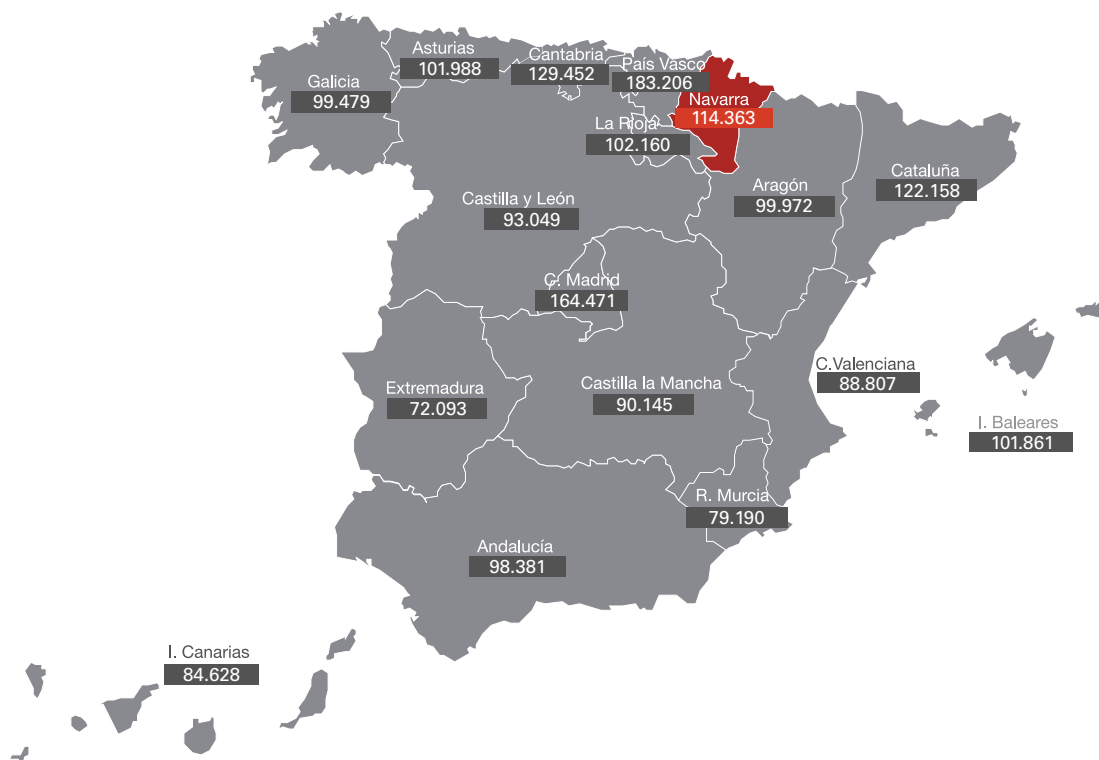
Resumen anual de fincas hipotecadas

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Navarra	Año	Total fincas	Total fincas rústicas	Viviendas	Solares	Otros
Número	2007	18.133	468	12.246	993	4.426
	2008	12.951	404	8.632	953	2.962
	2009	11.407	500	7.377	867	2.663
	2010	9.907	327	7.076	399	2.105
	2011	7.535	236	5.473	451	1.375
Importe	2007	3.118.201	136.845	1.826.765	495.125	659.466
	2008	2.410.016	61.754	1.195.940	644.163	508.159
	2009	1.880.878	71.911	933.983	490.115	384.869
	2010	1.508.326	54.472	844.668	250.204	358.982
	2011	1.274.468	34.873	662.363	370.630	206.602

Importe medio de la hipoteca (media anual en euros) ESPAÑA: 112.206

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria



A nivel nacional, los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios acumulan su tercer trimestre consecutivo de crecimiento, alcanzando el 4,11% en el cuarto trimestre y el 3,72% en el conjunto de 2011. Y ello a pesar de la progresiva reducción del Euribor, lo que indica que lo que se está incrementando es el diferencial aplicado por las entidades financieras sobre los índices de referencia, como consecuencia de la percepción de mayor riesgo derivada de la situación económica actual.

En Navarra no se aprecia tan claramente el efecto anterior y el tipo de interés de las nuevas contrataciones en el cuarto trimestre fue del 3,53%, ligeramente superior a la media anual cifrada en el 3,38%.

Acorde a este repunte en el tipo de interés, la cuota hipotecaria pasó de los 598,4 euros en 2010 a los 602,2 euros en el último ejercicio. En Navarra la cuota hipotecaria media se sitúa por debajo de la media nacional, con 564,9 euros, aunque también se

incrementa respecto a los 551,8 euros del ejercicio 2010.

Por último, la duración media de los créditos hipotecarios concedidos en Navarra para la financiación de vivienda fue de 26 años y 10 meses, ligeramente superior a los 26 años y 4 meses del ejercicio 2010, y muy por encima de los 24 años y 9 meses de la media nacional.

NAVARRA. Evolución en 2011

Accesibilidad a la vivienda

La debilidad que la demanda de vivienda ha mostrado desde finales de 2006, principalmente, por el elevado esfuerzo de acceso a la misma, ha llevado a una contracción de la actividad inmobiliaria sin precedentes en todo el territorio español. Por ello en la actualidad, el seguimiento de los índices que miden el esfuerzo que supone para las familias el acceso a la vivienda se ha convertido en la clave para poder detectar el momento en el que la demanda vuelva a activarse y con ello la actividad y el empleo en el sector de la construcción.

La accesibilidad a la vivienda es una variable compleja que admite diferentes enfoques y dimensiones y por ello para su análisis se utiliza un conjunto de indicadores. En nuestro caso se mide a través de tres indicadores:

- ✓ Indicador 1: porcentaje de la renta que se destina al pago de la deuda hipotecaria que se contrae en el momento de la compra de la vivienda, bruta (a) y neta de deducciones fiscales (b). Mide, por tanto, el esfuerzo teórico durante el primer año de pago de la hipoteca;
- ✓ Indicador 2: años de vida laboral necesarios para afrontar la compra de la totalidad de la vivienda;
- ✓ Indicador 3: años de vida laboral necesarios para acumular el pago inicial requerido para la entrada.

Para el cálculo de estos indicadores se han utilizado diversas fuentes de información. Respecto al primer indicador, la renta familiar, se recurre a la información proporcionada trimestralmente por el Instituto Nacional de Estadística (en adelante, INE) en la Encuesta de Costes Laborales (ECL), de la que se obtienen los salarios, y la Encuesta de Población Activa (EPA), ya que ese salario unitario es necesario ponderarlo por el número de ocupados por hogar, entendiendo que todos los miembros de la familia que trabajen y reciban un salario, participarán en la financiación de la vivienda.

Otra de las variables claves son los precios, tanto de la vivienda libre como de la protegida, ya que informan de su valor y el desembolso necesario para su adquisición. Aunque existen numerosas fuentes de datos, se emplea la información oficial proporcionada por el Ministerio de Fomento (€/m² construido).

Finalmente, las condiciones financieras se obtienen de las estadísticas del Banco de Espa-

ña y el plazo medio de amortización del crédito hipotecario del Colegio de Registradores.

Indicador 1: Porcentaje de renta destinado al pago de la deuda hipotecaria

Las importantes reducciones de los tipos de interés observadas hasta 2010, así como las correcciones de los precios de la vivienda libre producidas en los últimos años, **se han traducido en una sustancial mejora de la accesibilidad, que a diciembre de 2011, se sitúa ya en el 18,4% en Navarra y el 24,9% para la media nacional.**

A pesar de la trayectoria positiva de los últimos años, durante los trimestres del 2011, se ha invertido la tendencia y el índice de accesibilidad, tanto en Navarra como en el Estado, se está viendo afectado negativamente por el aumento de los tipos de interés en los últimos meses, factor que precisamente había contribuido a su mejora hasta el momento. Otro de los elementos que va adquiriendo cada vez mayor peso en el empeoramiento del índice

Otro de los elementos que va adquiriendo cada vez mayor peso en el empeoramiento del índice es la caída de la renta familiar. A pesar de que los salarios han crecido ligeramente, en 2011 el nº de ocupados por hogar disminuye de manera alarmante, fiel reflejo de la elevada tasa de paro.

es la caída de la renta familiar. A pesar de que los salarios han crecido ligeramente, en 2011 el nº de ocupados por hogar disminuye de manera alarmante, fiel reflejo de la elevada tasa de paro.

Si se tienen en cuenta las deducciones fiscales que permite la legislación de Navarra por la compra de una vivienda habitual (15% de la cuota anual hasta un máximo de 9.015 €/declarante), el indicador se situaría en el 15,7% en el caso de Navarra y 24,9 % para el resto del país. La eliminación de la ayuda fiscal a la compra de vivienda adoptada por el Gobierno de España a partir del 1 de enero de 2011 y su mantenimiento de en la Comunidad Foral de Navarra, distorsiona la comparación del esfuerzo neto de acceso a la vivienda.

Para la media nacional, en comparación a diciembre de 2010, el esfuerzo financiero anual empeora en 2,39 puntos porcentuales (pasa del 22,5% al 24,9%), de los que 1,40 puntos tienen su origen directo en el recorte del precio de la vivienda, jugando en sentido contrario

Evolución de las variables en la Comunidad Foral de Navarra

Fuente: ACP Navarra a partir de INE, Ministerio de Fomento, Banco de España y Colegio de Registradores.

Fecha	Salarios	Ocupados por hogar	Precio viv. Libre	Tipos de interés	Plazo hipotecario
	€/mes	unidad	€/ m2	%	meses
sep-07	1.839	1,67	1.662	5,4%	349
dic-07	1.852	1,65	1.709	5,6%	351
mar-08	1.873	1,63	1.752	5,5%	344
jun-08	1.890	1,62	1.750	5,6%	339
sep-08	1.902	1,60	1.746	6,1%	325
dic-08	1.918	1,55	1.746	6,1%	330
mar-09	1.922	1,49	1.688	4,4%	311
jun-09	1.930	1,47	1.630	3,4%	309
sep-09	1.936	1,47	1.602	3,0%	309
dic-09	1.942	1,45	1.623	2,7%	313
mar-10	1.949	1,43	1.616	2,6%	305
jun-10	1.953	1,43	1.550	2,5%	304
sep-10	1.962	1,43	1.502	2,6%	333
dic-10	1.974	1,42	1.522	2,7%	324
mar-11	1.991	1,40	1.482	3,1%	326
jun-11	1.997	1,41	1.464	3,4%	309
sep-11	2.000	1,40	1.390	3,7%	320
dic-11	2.000	1,37	1.449	3,7%	330

Notas: Los salarios se calculan como el promedio de los últimos 12 meses, en base a datos de INE. Ocupados por hogar se obtiene a partir de información que ofrece la EPA. Los tipos de interés se refieren al tipo libre hipotecario medio del trimestre.

el incremento de los tipos de interés (2,38 puntos), la disminución del plazo de financiación (0,86) y la reducción de la renta familiar disponible (medida por el producto de salarios y ocupados por hogar) con un peso de 0,55 puntos porcentuales.

En el caso de Navarra, el empeoramiento de la accesibilidad en el último año es de 1,42 puntos porcentuales, es decir que pasa de 17,0% al 18,4%. El recorte del precio de la vivienda y el aumento de los plazos de créditos hipotecarios son los únicos factores positivos.

Pamplona experimenta también un fuerte retroceso, 3,91 (del 23,2% sube al 27,1%). La explicación se encuentra en que todos los factores que intervienen (financieros, renta familiar, precios vivienda) han empeorado en la capital.

El detalle de la contribución de las distintas variables intervinientes a la variación del índice se refleja en el cuadro inferior.

Indicador 2: Años de vida laboral necesarios para afrontar la compra de la totalidad de la vivienda

De acuerdo a este segundo indicador, **comprar una vivienda en Navarra supone actualmente 3,4 años de renta familiar, mientras que en el resto de España es necesario acumu-**

lar renta durante 4,2 años. Si consideramos los impuestos y gastos adicionales que conlleva la compra de la vivienda, que suponen en promedio en torno al 10% del valor del inmueble, se necesitaría 3,7 años de renta familiar en Navarra y 4,6 años como media de España.

Indicador 3: Años de vida laboral necesarios para acumular el pago inicial de la entrada

Por último, el esfuerzo teórico de ahorro previo para hacer frente a la aportación inicial requerida (estimada en el 20% del valor del inmueble), supone 0,7 años de renta familiar en el caso de Navarra y de 0,8 años en el caso del Estado.

El cálculo del presente Indicador se ha realizado en base a medias

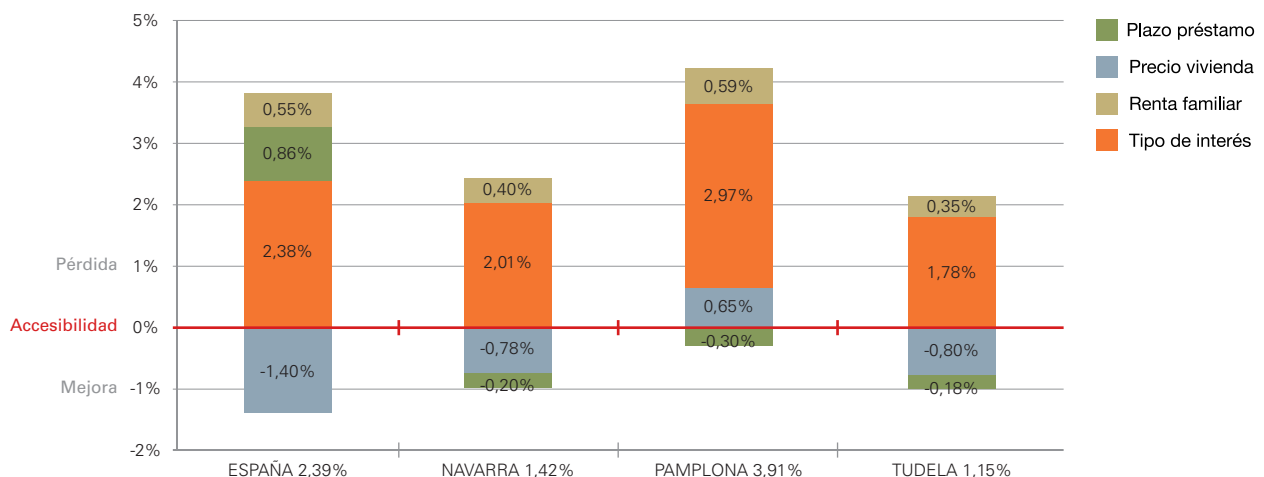
oficiales que ofrecen situaciones hipotéticas y teóricas, no extrapolables a casos concretos. Sus conclusiones deben interpretarse de manera cuidadosa y no se constituyen como valores absolutos.

Desde el punto de vista del mercado de la vivienda resulta interesante la evolución temporal de los indicadores, así como su comparación con los resultados obtenidos para otros colectivos, tanto a nivel estatal como autonómico. Así, en la tabla se observa que el esfuerzo para acceder a una vivienda en Navarra alcanzó su máximo a finales del 2008, y desde entonces mejoró paulatinamente hasta llegar a parámetros no alcanzados desde el 2004. Así mismo, se puede apreciar que la accesibilidad a la vivienda en Navarra ha sido mejor que en el resto del Estado.

Indicador 1:

Variación anual (dic. 2009 - dic. 2010) en el porcentaje de renta dedicada al pago de la deuda hipotecaria

Fuente: ACP Navarra a partir de Banco de España INE, MVIV y Colegio de Registradores.



Indicadores de accesibilidad a la vivienda libre

Fuente: ACP Navarra a partir de Banco de España INE, Ministerio de Fomento y Colegio de Registradores.

Años	Ratio 1						Ratio 2			Ratio 3	
	Esfuerzo bruto de acceso a la vivienda			Esfuerzo neto de acceso a la vivienda			Esfuerzo de acceso a la vivienda (años)			Ahorro necesario para acceder a una vivienda	
	Media Nacional ACP	BdE	C.F. de Navarra	Media Nacional ACP	BdE	C.F. de Navarra	Media Nacional ACP	BdE	C.F. de Navarra	Media Nacional	C.F. de Navarra
2005	24,7%	39,6%	19,0%	21,0%	27,9%	16,2%	4,6	7,3	3,5	0,9	0,7
2006	28,4%	46,1%	22,2%	24,2%	32,5%	18,9%	4,7	7,7	3,7	0,9	0,7
2007	31,2%	50,3%	23,2%	26,5%	40,5%	19,8%	4,8	7,7	3,6	1,0	0,7
2008	33,4%	51,7%	26,3%	28,4%	41,6%	22,4%	4,6	7,2	3,8	0,9	0,8
2009	23,4%	35,9%	18,5%	19,9%	29,0%	15,7%	4,5	6,9	3,7	0,9	0,7
2010	22,5%	33,6%	17,0%	19,2%	27,2%	14,5%	4,4	6,6	3,5	0,9	0,7
2011	24,9%	36,1%	18,4%	24,9%	29,1%	15,7%	4,2	6,2	3,4	0,8	0,7
Trimestres											
dic-07	31,2%	50,3%	23,2%	26,5%	40,5%	19,8%	4,8	7,7	3,6	1,0	0,7
mar-08	31,6%	50,0%	24,0%	26,8%	40,3%	20,4%	4,8	7,7	3,7	1,0	0,7
jun-08	31,8%	50,0%	24,1%	27,0%	40,3%	20,5%	4,8	7,5	3,7	1,0	0,7
sep-08	33,4%	52,8%	26,0%	28,4%	42,6%	22,1%	4,7	7,4	3,7	0,9	0,7
dic-08	33,4%	51,7%	26,3%	28,4%	41,6%	22,4%	4,6	7,2	3,8	0,9	0,8
mar-09	29,1%	43,4%	23,0%	24,7%	35,0%	19,5%	4,7	7,0	3,8	0,9	0,8
jun-09	26,0%	38,9%	20,0%	22,1%	31,4%	17,0%	4,6	6,9	3,7	0,9	0,7
sep-09	24,5%	36,9%	18,8%	20,8%	29,8%	16,0%	4,5	6,9	3,6	0,9	0,7
dic-09	23,4%	35,9%	18,5%	19,9%	29,0%	15,7%	4,5	6,9	3,7	0,9	0,7
mar-10	23,1%	34,5%	18,8%	19,6%	27,8%	16,0%	4,5	6,8	3,7	0,9	0,7
jun-10	22,2%	32,9%	17,7%	18,9%	26,6%	15,0%	4,4	6,7	3,6	0,9	0,7
sep-10	21,9%	32,8%	16,2%	18,6%	26,5%	13,8%	4,4	6,6	3,4	0,9	0,7
dic-10	22,5%	33,6%	17,0%	19,2%	27,2%	14,5%	4,4	6,6	3,5	0,9	0,7
mar-11	22,6%	33,5%	17,3%	22,6%	27,1%	14,7%	4,3	6,5	3,4	0,9	0,7
jun-11	24,2%	36,1%	18,3%	24,2%	29,1%	15,5%	4,2	6,4	3,3	0,8	0,7
sep-11	24,5%	36,3%	17,5%	24,5%	29,3%	14,9%	4,2	6,3	3,2	0,8	0,6
dic-11	24,9%	36,1%	18,4%	24,9%	29,1%	15,7%	4,2	6,2	3,4	0,8	0,7



Perspectivas 2012

Las previsiones para el año 2012 dibujan un panorama ciertamente negativo, marcado por las forzosas medidas de ajuste económico, los altos niveles de desempleo, las fuertes restricciones de crédito al sector, las subidas de los diferenciales aplicado en la concesión de nuevas hipotecas, los excesos de oferta de vivienda y por el mantenimiento de una inversión reducida al mínimo en la obra pública. Esto nos lleva a pensar en el quinto año consecutivo de contracción del sector.

El deterioro de la actividad económica observado, a nivel nacional, en el cuarto trimestre de 2011 y primero del 2012 (que nos ha devuelto a una situación de recesión), el ajuste fiscal adicional por desviación respecto al objetivo de 2011 y el repunte de las tensiones financieras, han obligado a una revisión a la baja de las previsiones de crecimiento para 2012, pasando del 2,3% previsto el pasado mes de septiembre al -1,7% de previsión actual.

El análisis del Censo de Solicitantes de Vivienda Protegida ha puesto de manifiesto que se está invirtiendo la tradicional tendencia por la compraventa de vivienda entre los demandantes, que se están decantando en proporción cada vez mayor por el arrendamiento de la vivienda protegida.

Las previsiones para el empleo tampoco son más halagüeñas y el Gobierno de España apunta una caída del empleo total del -3,7% en 2012, llegando la tasa de paro al 24,3% de la población activa, es decir, casi tres puntos porcentuales por encima de la tasa de 2011.

El Ejecutivo navarro también ha modificado sus previsiones iniciales, cifrando la contracción del PIB real en el -1,2% y la reducción del empleo en un -3,5%.

Los resultados de la EPA correspondiente al primer trimestre de 2012 resultan muy contundentes. A nivel nacional la ocupación desciende en 374.300 personas, con una tasa de variación interanual del -3,96%, mientras que el desempleo se incrementa en 1,59 puntos hasta el 24,44%.

En Navarra la ocupación baja en 8.000 personas y la tasa de paro se sitúa en el 16,34%. Los datos para el sector son también muy negativos, con 2.100 ocupados menos y 1.700 parados más que en el último trimestre de 2011.

Su repercusión en el mercado de la vivienda es doble. Por un lado, el descenso del número de ocupados y su incidencia sobre el número de perceptores de ingresos por hogar, disminuye la demanda solvente de vivienda. Por otro, el crecimiento del desempleo aumenta el riesgo percibido por las entidades financieras, provocando el endurecimiento de las condiciones aplicadas, tanto en concesión como en los diferenciales aplicados sobre los tipos de referencia.

Un ejemplo de las circunstancias descritas es el panorama que arroja la puesta en marcha del Censo de Vivienda Protegida para la adjudicación de este tipo de vivienda en Navarra.

El análisis de solicitantes inscritos en el Censo ha puesto de manifiesto que se está invirtiendo la tradicional tendencia por la compraventa de vivienda entre los demandantes, que se están decantando en proporción cada vez mayor por el arrendamiento de la vivienda protegida.

Este año debe concretarse el ajuste definitivo de los precios, hasta un nivel sostenible y acorde a las posibilidades reales de nuestra economía, no podemos seguir más años con esa incertidumbre sobre la variable que más incidencia tiene en la decisión de compra de vivienda.

Los datos adelantados del sector en los primeros meses de 2012 ahondan en su impresión negativa, con nuevas caídas en los visados de dirección de obra, la licitación de obra pública y las viviendas iniciadas. Lo mismo podemos decir de las compraventas de vivienda y de la concesión de nuevas hipotecas.

El sector de la obra pública en este 2012 puede recibir la "puntuilla"; ya que, a fecha 1 de mayo, la licitación es un 80% inferior a la realizada en las mismas fechas de 2011; por todo ello su repercusión en las empresas y en el empleo será durísima.

A lo largo del 2012 se concretarán las múltiples reformas estructurales y medidas de control del déficit tanto en Navarra como en el Estado y más allá de las consecuencias directas e inmediatas en el devenir de la actividad del sector, no hay duda de que sus efectos se prolongarán durante los siguientes ejercicios. Es de esperar que se sienten las bases para un nuevo modelo de crecimiento económico más sostenible.

Sin embargo, dentro del sombrío panorama que se desprende del cuadro macroeconómico previsto para 2012, hay una serie de aspectos positivos que no se deben dejar pasar.

Existe un amplio consenso en que este año debe concretarse el ajuste definitivo de los precios, hasta un nivel sostenible y acorde a las posibilidades reales de nuestra economía, no podemos seguir más años con esa incertidumbre sobre la variable que más incidencia tiene en la decisión de compra de vivienda. Además, también debe finalizarse la consolidación del sistema financiero, fortalecido por la presencia de menos entidades pero más solventes, de forma que se den las condiciones para que vuelva a fluir el crédito, tanto al promotor como al adquirente.

Durante 2012 se va a poner en marcha y se va a desarrollar el Plan Estratégico del Sector de la Construcción en Navarra, dentro de la Mesa de Construcción Sostenible del Plan Moderna e impulsado por la Fundación Moderna y Fundación Laboral de la Construcción.

Participarán en esta iniciativa todos los agentes sociales, políticos, organizaciones empresariales (entre ellas ACP Navarra y ANECOP), plataformas sindicales y formativas que integran el núcleo económico del sector. Se trata de una apuesta firme y comprometida por conseguir que el sector de la construcción se convierta en una industria, profesionalizada y sostenible.

Estadística de valores de tasación de viviendas de Navarra

1. Introducción
2. Estadísticas de Pamplona. Variaciones por trimestres
3. Municipios de la Comunidad Foral de Navarra I. Variación por trimestres
4. Variación porcentual Navarra. Variaciones interanuales
5. Variación porcentual Pamplona. Variaciones interanuales

1. Introducción

1.1 Situación actual de las estadísticas publicadas

La evolución del mercado inmobiliario se viene siguiendo desde distintas entidades y en base no siempre a datos homogéneos y por tanto comparables entre sí.

Podemos encontrar estadísticas basadas en precios de venta cuyas fuentes son generalmente grandes inmobiliarias, en precios declarados en los Registros y Notarios, y finalmente en valores de tasación, que son las que habitualmente publican el Ministerio de la Vivienda o las grandes Sociedades de Tasación.



Posiblemente todas las fuentes son válidas dentro de su sector y permiten en general analizar la evolución de precios de la vivienda.

Por otra parte estas estadísticas publicadas no discriminan entre los distintos tipos de viviendas, tales como las situadas en edificios de pisos con división horizontal, unifamiliares, adosadas, aisladas, etc, cuyos valores unitarios son muy dispares, por lo que los datos publicados para aquellos municipios o distritos postales donde se entremezclan dichas tipologías, dan como resultado un valor intermedio no realista.

Otra circunstancia que debemos tener en cuenta es la unidad en la que se vienen expresando los precios/valores de las viviendas, generalmente en euros por metro cuadrado construido incluyendo las superficies de las partes comunes.

Esta superficie es generalmente desconocida por el ciudadano ya que salvo se exprese en las escrituras, no es fácilmente comprobable, siendo más común hablar de metros cuadrados útiles siempre conocidos y comprobables.

1.2 Nuestra propuesta

Tasaciones y Consultoría, S.A., Sociedad de Tasación con sede social en Navarra, viene realizando desde 1991 una gran parte de las tasaciones hipotecarias de la Comunidad Foral.

Con el fin de subsanar en parte los problemas enunciados en el punto anterior, todas las estadísticas cuya fuente de elaboración es propia, se expresarán simultáneamente en superficies útiles y superficies construidas con comunes. La estadística se referirá exclusivamente a viviendas libres en edificios de pisos, lo que comúnmente denominamos "pisos".

En general no distinguiremos entre obra nueva y segunda mano, dada la escasa representatividad de la obra nueva en el conjunto de los municipios y su ausencia casi total en la mayoría de los barrios.

Complementariamente a las estadísticas sobre Pamplona y la Comunidad Foral de Navarra, habitualmente publicadas en otros medios, iremos introduciendo las de otros municipios, con suficiente tamaño muestral; tales como los de la comarca de Pamplona, Tudela, Estella, que ya aparecen en este informe, estando previsto ampliarlo al resto de grandes municipios navarros en próximas publicaciones.

Es en caso de Pamplona la información se desglosará también por los principales distritos postales/barrios.

Finalmente y con el fin de hacer posible la comparación de valores y su evolución en Pamplona y Navarra con las de otras capitales de Provincias y Comunidades Autónomas, emplearemos las estadísticas oficiales publicadas por el Ministerio de la Vivienda, esta vez y según lo expuesto en punto 1, expresadas en metros cuadrados construidos con comunes y para todo tipo de viviendas libres (pisos y unifamiliares), por tanto no directamente comparables con los datos anteriores cuya fuente es en exclusiva la de Tasaciones y Consultoría, S.A., y que se refieren a vivienda libre de primera y segunda mano y únicamente del tipo "pisos".



1.3 Algunas definiciones de interés

(ORDEN ECO 805/2003 DE 27 DE MARZO)

• Superficie útil (S. útil)

Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

• Superficie construida sin partes comunes (Sc)

Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos

compartidos con otros elementos del mismo edificio.

- **Superficie construida con partes comunes (Scc)**

Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

- **Valor hipotecario (VH)**

O valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

- **Valor de tasación (VT)**

(VT) Es el valor que la presente Orden (Eco 805/2003) establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

- **Valoración media de tasaciones último trimestre**

En estos casos se muestran las valoraciones medias de las tasaciones del último trimestre respecto al anterior trimestre y sus respectivas variaciones.

- **Valoración media de tasaciones interanuales**

Se muestran dos tipos:

1. Valoración interanual trimestral: Son las valoraciones anuales entre los mismos trimestres de cada año. Se muestra también la tasa de variación entre los mismos.
2. Valoración anual media: Son las valoraciones medias de tasación de cada año. Se muestra también la tasa de variación entre los mismos.

Otras definiciones

- **Viviendas en edificios de pisos "pisos"**

Comúnmente denominadas "pisos" se trata de edificios construidos en altura. Cuentan con escrituras de división horizontal y disponen de elementos comunes.

- **Viviendas unifamiliares aisladas**

Comúnmente denominadas "chalets". Son edificios unifamiliares situados en parcela propia y no cuentan con medianeras con ningún otro edificio.

- **Vivienda unifamiliar pareada**

Comúnmente denominadas "pareadas". Disponen de parcela propia y tienen una medianera con otra vivienda similar.

- **Vivienda unifamiliar adosada**

Comúnmente denominadas "adosadas". Disponen de parcela de terreno propia y están edificadas en hilera y cuentan con medianera a las dos casas colindantes, excepto las situadas en las esquinas.

2. Estadísticas de Pamplona. Variaciones por trimestres

1 Evolución de valores de tasación 4º trimestre 2010 / 4º trimestre 2011 por barrios-districtos postales

Fuente: Tasaciones y Consultoría, S.A.

Porcentaje de variación interanual.
Vivienda "pisos" obra nueva y
segunda mano.
Percentiles aplicados al último

trimestre presentado:
A Alto Percentil 80%: es la obser-
vación que deja por debajo de sí
el 80 % de los datos inferiores a él.

M Media
B Bajo Percentil 20%: es la obser-
vación que deja por debajo de sí
el 20 % de los datos inferiores a él.

€/m² útil y €/m² const. c.c.												
C.P.	BARRIO	4º trimestre 10		1º trimestre 11		2º trimestre 11		3º trimestre 11		4º trimestre 11		% Variación Inter- anual 4º T 10 4º T 11
		Útil	Const. C.C.	Útil	Const. C.C.	Útil	Const. C.C.	Útil	Const. C.C.	Útil	Const. C.C.	
31001	Casco Antiguo	2.834 €	2.180 €	2.824 €	2.172 €	2.769 €	2.130 €	2.653 €	2.041 €	A 3.011 €	2.316 €	- 6,9 %
		M 2.638 €	2.029 €							M 2.638 €	2.029 €	
		B 2.116 €	1.628 €							B 2.116 €	1.628 €	
31002 31003 31004	Ensanche I-II	3.615 €	2.781 €	3.583 €	2.756 €	3.517 €	2.705 €	3.439 €	2.645 €	A 3.605 €	2.773 €	- 5,8 %
		M 3.406 €	2.620 €							M 3.406 €	2.620 €	
		B 2.912 €	2.240 €							B 2.912 €	2.240 €	
31005	Milagrosa	2.484 €	1.911 €	2.441 €	1.878 €	2.423 €	1.864 €	2.349 €	1.807 €	A 2.545 €	1.958 €	- 6,4 %
		M 2.324 €	1.788 €							M 2.324 €	1.788 €	
		B 2.083 €	1.602 €							B 2.083 €	1.602 €	
31006	Sta. Mª La Real Azpilagaña Sadar	2.662 €	2.048 €	2.626 €	2.020 €	2.620 €	2.015 €	2.599 €	1.998 €	A 2.711 €	2.085 €	- 4,8 %
		M 2.533 €	1.948 €							M 2.533 €	1.948 €	
		B 2.322 €	1.786 €							B 2.322 €	1.786 €	
31007	Iturrama	3.356 €	2.582 €	3.316 €	2.551 €	3.310 €	2.546 €	3.241 €	2.493 €	A 3.650 €	2.808 €	- 4,6 %
		M 3.200 €	2.462 €							M 3.200 €	2.462 €	
		B 2.910 €	2.238 €							B 2.910 €	2.238 €	
31011	San Juan	3.291 €	2.532 €	3.250 €	2.500 €	3.194 €	2.457 €	3.085 €	2.373 €	A 2.460 €	1.892 €	- 7,1 %
		M 3.056 €	2.351 €							M 3.056 €	2.351 €	
		B 2.782 €	2.140 €							B 2.782 €	2.140 €	
31008	Mendabaldea Ermitagaña Z. Yamaguchi	3.495 €	2.688 €	3.458 €	2.660 €	3.389 €	2.607 €	3.288 €	2.529 €	A 3.615 €	2.781 €	- 7,0 %
		M 3.250 €	2.500 €							M 3.250 €	2.500 €	
		B 2.892 €	2.225 €							B 2.892 €	2.225 €	
31012	San Jorge Buztintxuri	2.603 €	2.002 €	2.581 €	1.985 €	2.502 €	1.925 €	2.416 €	1.858 €	A 2.568 €	1.975 €	- 8,8 %
		M 2.375 €	1.827 €							M 2.375 €	1.827 €	
		B 2.253 €	1.733 €							B 2.253 €	1.733 €	
31014	Rochapea	2.644 €	2.034 €	2.617 €	2.013 €	2.545 €	1.958 €	2.474 €	1.903 €	A 2.653 €	2.041 €	- 8,0 %
		M 2.432 €	1.871 €							M 2.432 €	1.871 €	
		B 2.321 €	1.785 €							B 2.321 €	1.785 €	
31015	Ezkaba Chantrea Orvina	2.531 €	1.947 €	2.524 €	1.942 €	2.453 €	1.887 €	2.362 €	1.817 €	A 2.541 €	1.955 €	- 8,2 %
		M 2.324 €	1.788 €							M 2.324 €	1.788 €	
		B 2.150 €	1.654 €							B 2.150 €	1.654 €	
31016	Mendillorri	2.513 €	1.933 €	2.486 €	1.912 €	2.446 €	1.882 €	2.401 €	1.847 €	A 2.560 €	1.969 €	- 5,7 %
		M 2.370 €	1.823 €							M 2.370 €	1.823 €	
		B 2.183 €	1.679 €							B 2.183 €	1.679 €	
Media de Pamplona		2.961 €	2.278 €	2.928 €	2.252 €	2.874 €	2.211 €	2.776 €	2.135 €	A 3.050 €	2.346 €	- 7,5 %
		M 2.740 €	2.108 €							M 2.740 €	2.108 €	
		B 2.320 €	1.785 €							B 2.320 €	1.785 €	

2 Comparativa de valores de tasación 4º trimestre 2010 / 4 trimestre 2011 y variación porcentual por barrios-distritos postales

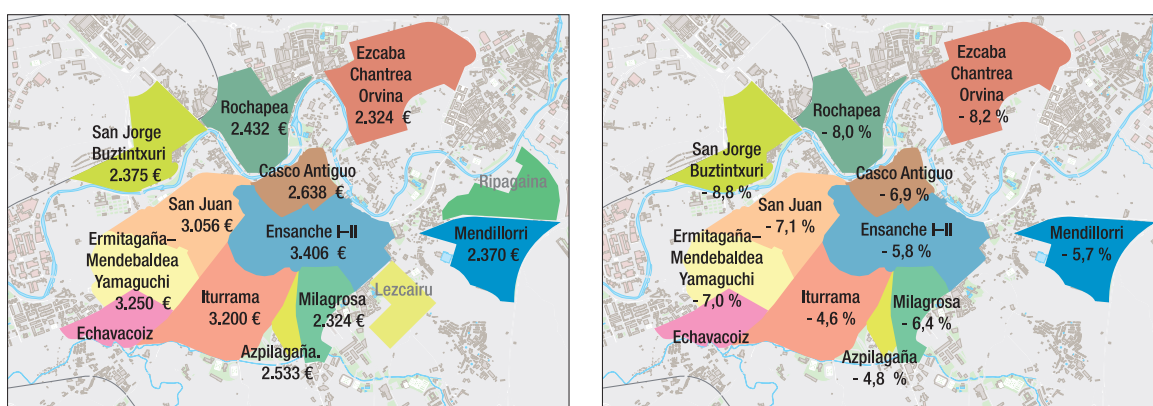
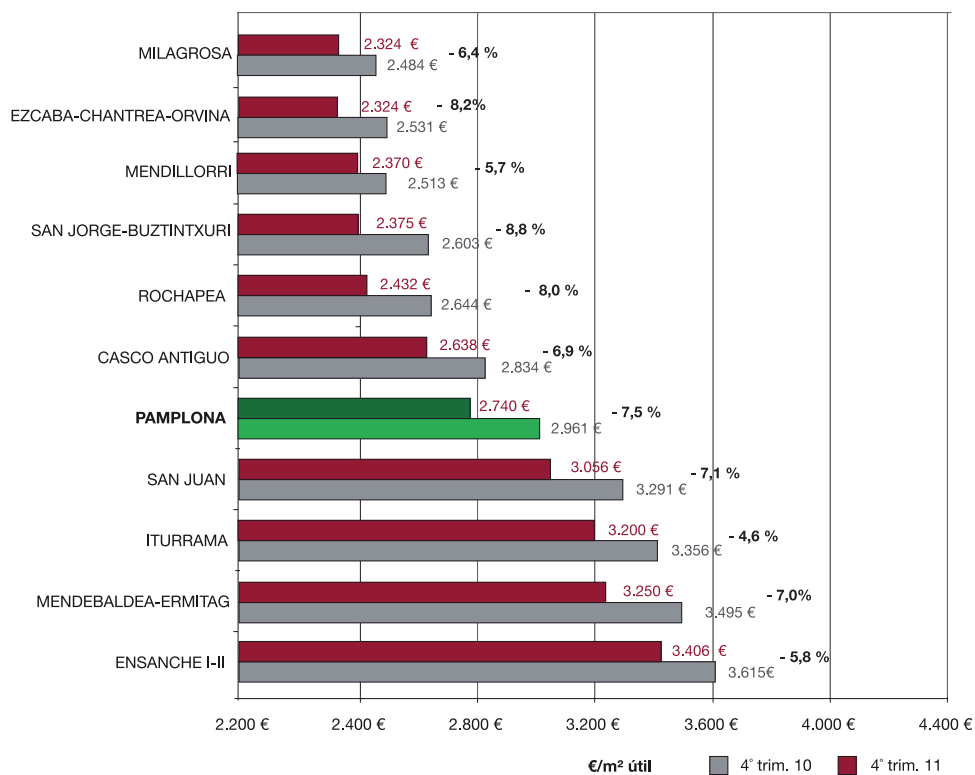


Gráfico de evolución 4º trimestre 2010 - 4º trimestre 2011 y variación porcentual (€/m² útil)

Fuente: Tasaciones y Consultoría, S.A.



3. Municipios de la C.F. de Navarra I. Variación por trimestres

1 Evolución de valores de tasación 4º trimestre 2010 / 4º trimestre 2011 por municipios y Com. de Pamplona

Fuente: Tasaciones y Consultoría, S.A.

Porcentaje de variación interanual.
Vivienda "pisos" obra nueva y
segunda mano.
Percentiles aplicados al último

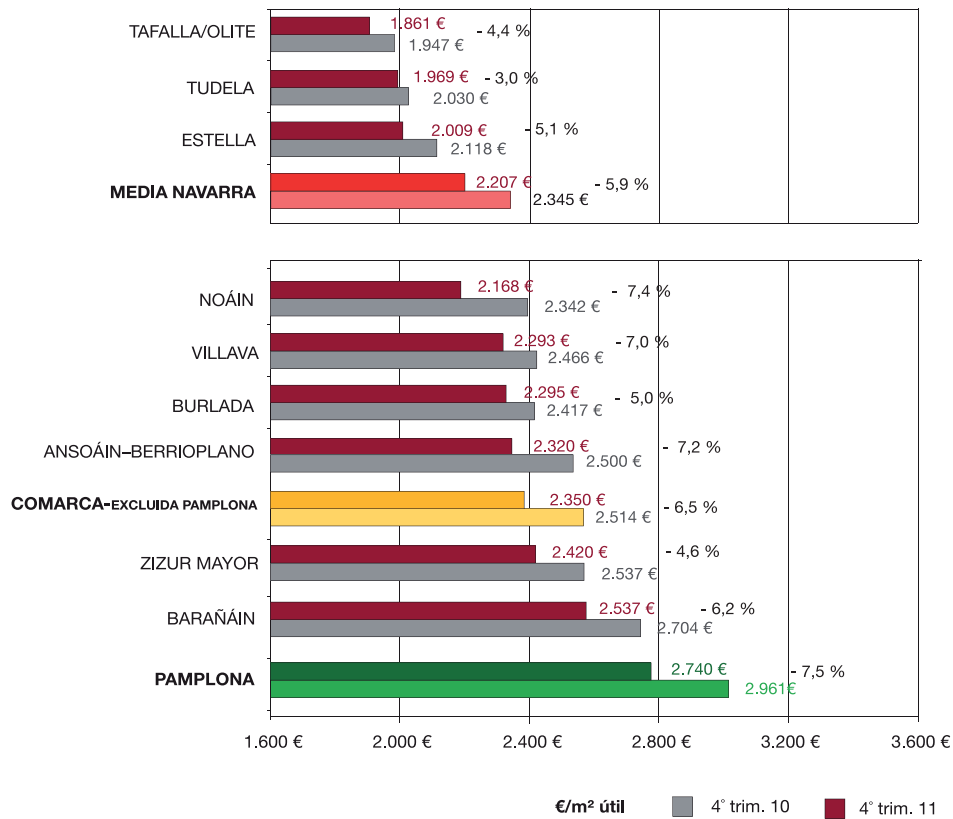
trimestre presentado:
A Alto Percentil 80%: es la obser-
vación que deja por debajo de sí
el 80 % de los datos inferiores a él.

M Media
B Bajo Percentil 20%: es la obser-
vación que deja por debajo de sí
el 20 % de los datos inferiores a él.

€/m² útil y €/m² const. c.c.											
LOCALIDAD	4º trimestre 10		1º trimestre 11		2º trimestre 11		3º trimestre 11		4º trimestre 11		% Variación
	Útil	Const. C.C.	Útil	Const. C.C.	Útil	Const. C.C.	Útil	Const. C.C.	Útil	Const. C.C.	
Pamplona	2.961 €	2.278 €	2.928 €	2.252 €	2.874 €	2.211 €	2.776 €	2.135 €	A 3.050 € M 2.740 € B 2.320 €	2.346 € 2.108 € 1.785 €	-7,5 %
Barañáin Echavacoiz Norte	2.704 €	2.080 €	2.692 €	2.071 €	2.640 €	2.031 €	2.593 €	1.995 €	A 2.701 € M 2.537 € B 2.312 €	2.078 € 1.952 € 1.778 €	-6,2 %
Ansoáin Berrioplano Berriozar	2.500 €	1.923 €	2.485 €	1.912 €	2.389 €	1.838 €	2.341 €	1.801 €	A 2.623 € M 2.320 € B 1.978 €	2.018 € 1.785 € 1.522 €	-7,2 %
Burlada	2.417 €	1.859 €	2.409 €	1.853 €	2.355 €	1.812 €	2.340 €	1.800 €	A 2.450 € M 2.295 € B 2.076 €	1.884 € 1.765 € 1.597 €	-5,0 %
Huarte	2.568 €	1.978 €	2.552 €	1.963 €	2.468 €	1.898 €	n.d €	n.d €	A 2.713 € M 2.415 € B 2.206 €	2.087 € 1.858 € 1.697 €	-6,0 %
Noáin	2.342 €	1.796 €	2.334 €	1.795 €	2.274 €	1.747 €	2.208 €	1.698 €	A 2.451 € M 2.168 € B 1.806 €	1.885 € 1.668 € 1.389 €	-7,4 %
Villava	2.466 €	1.897 €	2.442 €	1.878 €	2.388 €	1.837 €	2.335 €	1.796 €	A 2.650 € M 2.293 € B 2.034 €	2.038 € 1.764 € 1.565 €	-7,0 %
Zizur Mayor	2.537 €	1.952 €	2.509 €	1.930€	2.492 €	1.917 €	2.473 €	1.902 €	A 2.701 € M 2.420 € B 2.075 €	2.078 € 1.862 € 1.596 €	-4,6 %
Media Comarca sin Pamplona.	2.514 €	1.932 €	2.489 €	1.915 €	2.418 €	1.860 €	2.380 €	1.831 €	A 2.632 € M 2.350 € B 2.026 €	2.025 € 1.808 € 1.558 €	-6,5 %
Alsasua	n.d	n.d	1.912 €	1.471 €	1.902 €	1.463 €	1.900 €	1.462 €	A 2.167 € M 1.876 € B 1.589 €	1.667 € 1.443 € 1.223 €	n.d
Tafalla Olite	1.947 €	1.498 €	1.939 €	1.492 €	1.899 €	1.461 €	1.878 €	1.445 €	A 2.110 € M 1.861 € B 1.564 €	1.623 € 1.432 € 1.203 €	-4,4 %
Tudela	2.030 €	1.561 €	2.031 €	1.562 €	2.020 €	1.554 €	2.001 €	1.539 €	A 2.295 € M 1.969 € B 1.575 €	1.765 € 1.515 € 1.211 €	-3,0 %
Estella	2.118 €	1.629 €	2.097 €	1.613 €	2.096 €	1.612 €	2.044 €	1.572 €	A 2.368 € M 2.009 € B 1.667 €	1.821 € 1.545 € 1.282 €	-5,1 %
Media de Navarra	2.345 €	1.804 €	2.326 €	1.789 €	2.292 €	1.763 €	2.231 €	1.716 €	A 2.400 € M 2.207 € B 1.793 €	1.846 € 1.698 € 1.379 €	-5,9 %

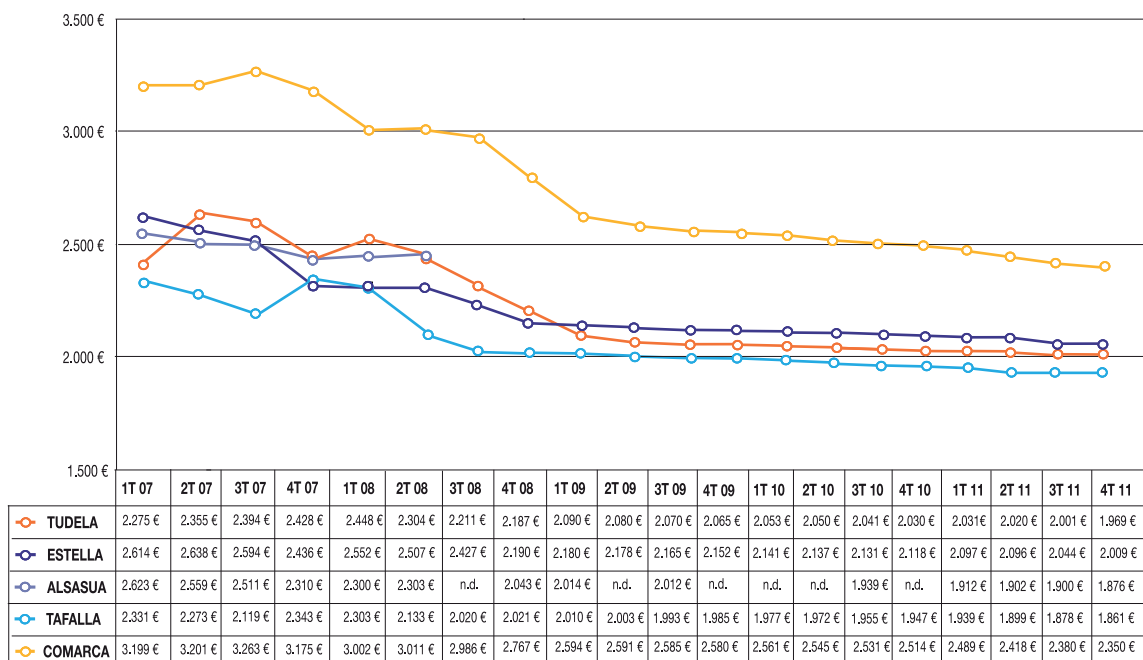
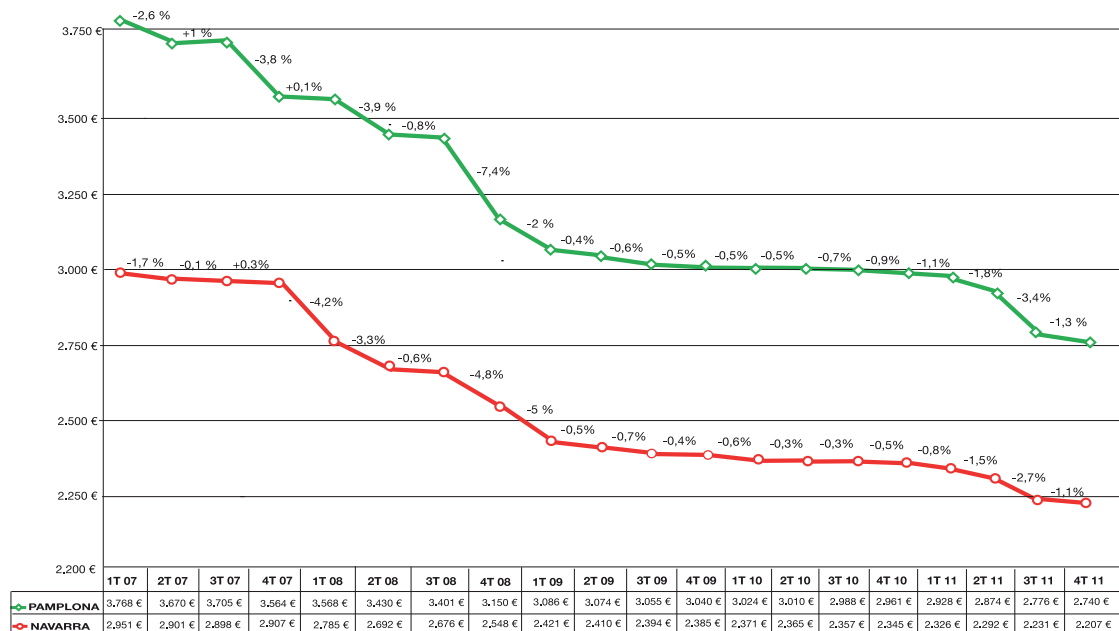
2 Comparativa de valores de tasación 4º trimestre 2010 / 4º trimestre 2011 y variación porcentual.

Fuente: Tasaciones y Consultoría, S.A.



3 Evolución de los valores de tasación Pamplona-otros municipios de Navarra 1er trimestre 2007-4º trimestre 2011

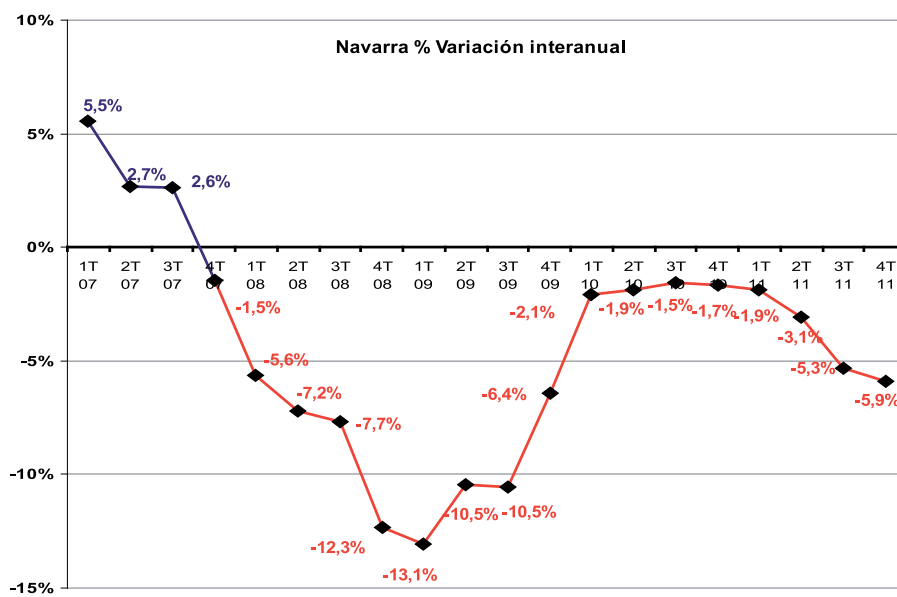
Fuente: Tasaciones y Consultoría, S.A.



4. Variación Porcentual Navarra

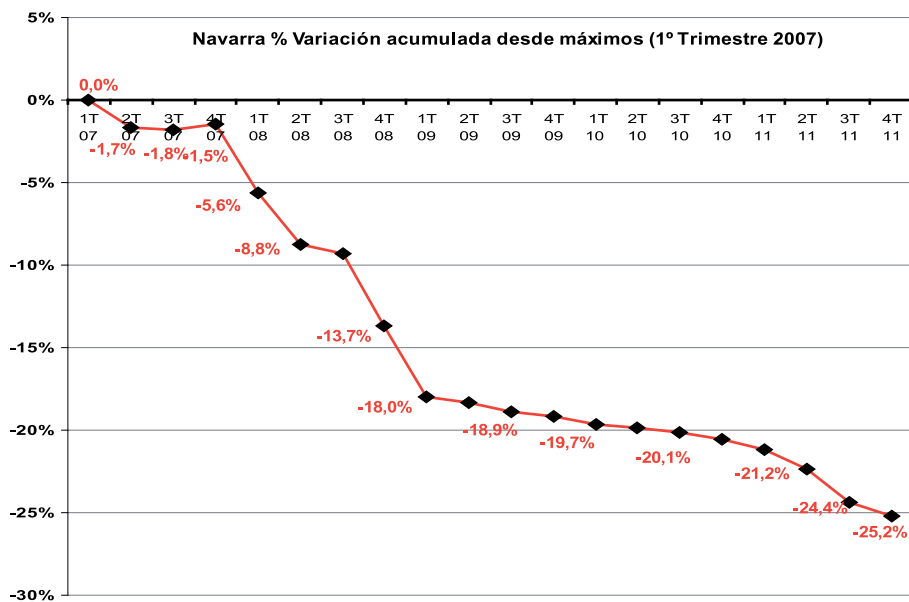
Evolución porcentual de los valores de tasación Navarra interanual

Fuente: Tasaciones y Consultoría, S.A.



Evolución acumulada Navarra desde máximos (1º trimestre 2007)

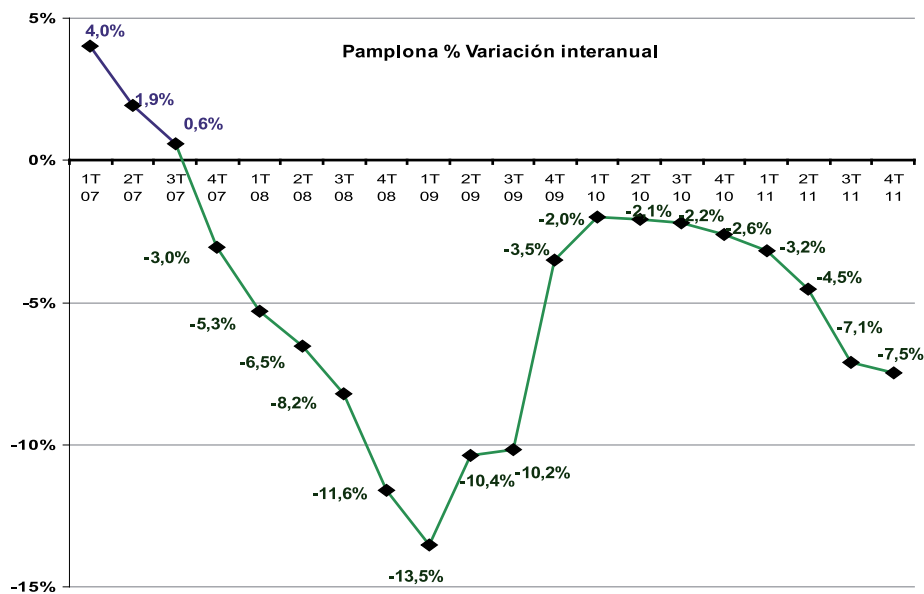
Fuente: Tasaciones y Consultoría, S.A.



5. Variación Porcentual Pamplona

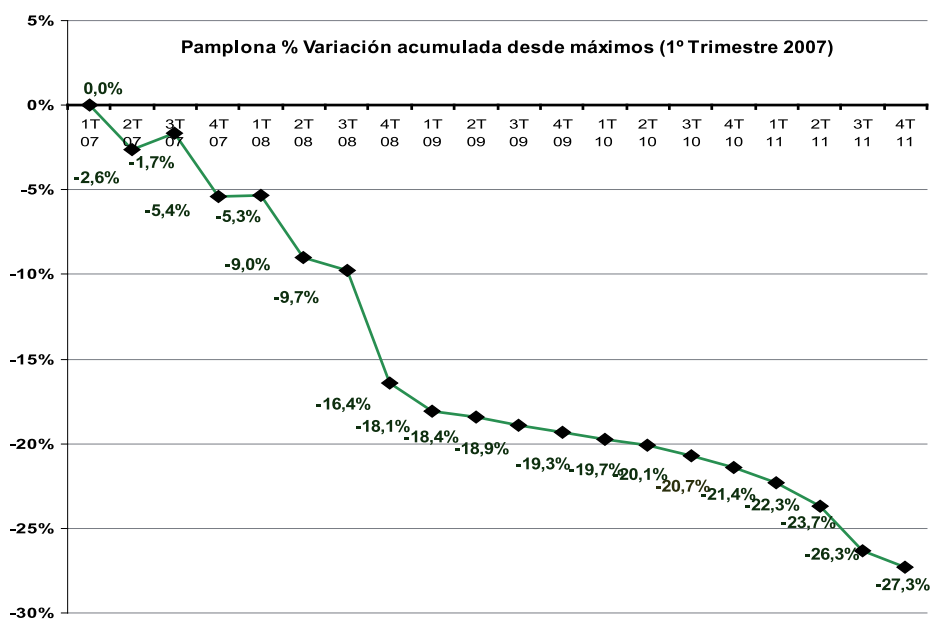
Evolución porcentual de los valores de tasación Pamplona interanuales

Fuente: Tasaciones y Consultoría, S.A.



Evolución acumulada Pamplona desde máximos (1º trimestre 2007)

Fuente: Tasaciones y Consultoría, S.A.



COLABORAN



www.acpnavarra.com



www.anecop.es



www.ccnavarra.org



Tasaciones y Consultoría, S.A.

www.tycsa.net

PATROCINAN

