

# VIVIENDAS VACIAS EN NAVARRA

**BILBAO 23-10-2014**

**Luis Antonio Ayesa Ajona**





# GENERALIDADES

---

**EN NAVARRA HAY 330.000 VIVIENDAS**

**DE ELLAS CASI 40.000 ESTÁN VACÍAS**

**OTRAS 25.000 SON SECUNDARIAS**

**265.000 TIENEN OCUPACIÓN HABITUAL**



# **CLASES DE VIVIENDAS VACIAS**

---

## **VIVIENDAS NUEVAS**

**STOCK SIN VENDER DE PROMOTORES**

**VIVIENDAS DE INVERSIONISTAS Y OTROS**

## **VIVIENDAS USADAS**

**VIVIENDAS QUE NO TIENEN SALIDA**

**VIVIENDAS QUE SÍ PUEDEN TENER SALIDA**



# VIVIENDAS VACIAS NUEVAS

---

## DESPILFARRO

- **Las viviendas vacías se calefactan a costa de las ocupadas**
- **Problemas de pago de elementos comunes: ascensores, luces, etc.**

## FALTA DE MANTENIMIENTO



# **VIVIENDAS VACÍAS USADAS SIN SALIDA**

---

- **RUINOSAS**
- **EN PUEBLOS Y BARRIOS SIN FUTURO**
- **QUE NO VALE LA PENA REHABILITAR**
  - **MALA CONSTRUCCIÓN**
  - **ESCASA SUPERFICIE**
  - **MORFOLOGÍA INADECUADA**



# **VIVIENDAS USADAS RECUPERABLES**

---

**VACIAS POR FALTA DE REHABILITACIÓN**

**VACIAS POR TEMOR A PROBLEMAS**

- **QUE NO PAGUE EL INQUILINO**
- **QUE EL INQUILINO MOLESTE**
- **QUE EL INQUILINO DETERIORE**

**VACIAS POR OTRAS CAUSAS**



# **EVOLUCIÓN Nº VIVIENDAS VACIAS**

---

- **INCREMENTO CONSTANTE**
- **MUERTE DE SUS DUEÑOS**
- **ENVEJECIMIENTO DE SUS DUEÑOS**
- **PIRÁMIDE DE POBLACIÓN**



# **SOLUCIONES VIVIENDAS VACIAS NUEVAS**

---

**MEJORA ECONOMÍA: EMPLEO FIJO**

**MEJORA DEL CRÉDITO: ESTIMULA LA VENTA**

**ABUNDANCIA DE OFERTA: BAJA EL PRECIO**

- **COMPRA**
- **ALQUILER**





# **SOLUCIONES VIVIENDAS USADAS VACIAS**

---

## **1.- REHABILITACIÓN**

- **PERMANENCIA DE ANCIANOS EN SU CASA**
- **CASO DE RESIDENCIAS EN NAVARRA**
- **REHABILITACIÓN ASCENSORES**
- **REHABILITACIÓN ENERGÉTICA**
- **OTRAS OBRAS: BAÑOS, ETC**



# **SOLUCIONES VIVIENDAS VACIAS USADAS**

---

## **2.- BOLSA DE ALQUILER**

- **Gobierno de Navarra se queda durante 3 años y medio con la vivienda vacía**
- **Paga una renta al dueño**
- **Le devuelve la vivienda sin inquilino**
- **Se la devuelve tal como la recibió**



# **Soluciones viviendas vacías usadas**

---

## **2.- BOLSA DE ALQUILER (BIS)**

**EL GOBIERNO DE NAVARRA SUBVENCIONA  
AL INQUILINO CON EL 75%, 50%, 25%, 0%  
DE LA RENTA SEGÚN VARÍEN SUS  
INGRESOS CADA AÑO**

**LA OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA  
BOLSA ES ALTA**



# **SOLUCIONES VIVIENDAS VACÍAS USADAS**

---

## **2.- BOLSA DE ALQUILER (TRI)**

**BUENA IDEA PERO MUY CARA**

- **Gestión complicada**
- **Subvención al inquilino**
- **Déficit de la bolsa**

**Coste: 250 € por vivienda y mes**



# **SOLUCIONES VIVIENDAS USADAS VACÍAS**

---

## **3.- MEDIDAS FISCALES**

### **LEY FORAL HACIENDAS LOCALES DE NAVARRA**

#### **1995 IMPUESTO A VIVENDAS DESOCUPADAS**

- **INCLUSIÓN EN REGISTRO ESPECÍFICO**
- **TRANSCURSO DE UN AÑO**
- **RECARGO 40% CONTRIBUCIÓN (I.B.I.)**

**DE HECHO SIN APLICACIÓN**



# VIVIENDAS VACÍAS FUTURO

---

**REHABILITACIÓN: TIENE RECORRIDO Y  
ESPERANZA, INCLUSO EN MUNDO RURAL**

**BOLSA DE ALQUILER: ES MUY CARA Y  
FOMENTAR EL ALQUILER ES PEOR QUE  
FOMENTAR LA PROPIEDAD**

**IMPUESTOS. EN ALGUNOS SITIOS SÍ; EN  
OTROS ES CONTRAPRODUCENTE, Y  
SIEMPRE COMPLICADO**



# **VIVIENDAS VACÍAS**

---

# **GRACIAS POR SU ATENCIÓN**

**Luis Antonio Ayesa Ajona**  
**Director del Servicio de Vivienda**  
**Gobierno de Navarra**



# VIVIENDAS VACÍAS

---