



**Informe de asesoramiento  
sobre diversas cuestiones  
relativas a la vivienda de  
protección oficial  
(1997-2001)**



*Marzo de 2002*



CÁMARA DE  
COMPTOS  
DE NAVARRA  
NAFARROAKO  
COMPTOS  
GANBERA

## ÍNDICE

	PÁGINA
I. Introducción .....	3
II. El módulo de vivienda de protección oficial y su regulación.....	4
III. Objetivo, alcance y limitaciones .....	6
IV. Conclusiones .....	8

## APÉNDICES

I. Marco normativo regulador del módulo de vivienda de protección oficial .....	25
II. Evolución del módulo y del precio de venta de vivienda protegida.....	30
III. Evolución de los distintos componentes y fórmulas que intervienen en la determinación del módulo.....	39
IV. Estructura de costes de las promociones de vivienda protegida y su repercusión en el precio de venta.....	43
V. Evolución del mercado de la vivienda.....	46
VI. Deducciones en IRPF por alquiler e inversión en vivienda.....	53

## I. Introducción

En sesión celebrada el 28 de enero de 2002, la Junta de Portavoces del Parlamento de Navarra adoptó el acuerdo, a petición del grupo “Socialistas del Parlamento de Navarra” de solicitar a la Cámara de Comptos la elaboración de un informe de asesoramiento sobre “diversas cuestiones relativas a la vivienda de protección oficial, en el periodo de 1997 a 2001”.

En concreto, la petición se desarrolla en los siguientes puntos:

- “1. Evolución de los módulos en los últimos cinco años.*
- 2. Evolución de los precios de los diferentes componentes que influyen en el precio final de una VPO, en el mismo periodo.*
- 3. Convocatorias o concursos, adjudicados o desiertos, para la construcción de VPO por parte de las Administraciones Públicas de Navarra, en el mismo periodo.*
- 4. Cálculo o indicación aproximada de la subida teórica que debe efectuarse para el año 2002, en función de las subidas de los diferentes componentes que influyen en el precio final.”*

Con el fin de dar cumplimiento a esa petición y de acuerdo con la Ley Foral 19/1984, de 20 de diciembre, reguladora de la Cámara de Comptos de Navarra, se ha incluido en el Programa de Actuación de 2002 la elaboración de un informe de asesoramiento sobre el objeto de la petición anteriormente descrita.

## II. El módulo de vivienda de protección oficial y su regulación

El objetivo esencial que se persigue con una determinación adecuada del módulo de vivienda protegida es compensar los gastos propios de la edificación en que incurren los promotores de esta tipología de viviendas, ya que el precio de venta de las mismas no está sometido a las fluctuaciones del mercado libre sino que está prefijado por los poderes públicos.

Dentro de la política general de apoyo a las viviendas calificadas como de protección oficial, la cuantificación del módulo es uno de sus elementos claves por su repercusión, por un lado, en el cumplimiento de los objetivos sociales de los poderes públicos en esta materia plasmados en la determinación concreta de las ayudas públicas a percibir por los promotores y adjudicatarios de vivienda y, por otro, en la rentabilidad económica de las promociones evitando con ello la “huida” de los promotores hacia el mercado de vivienda libre.

Esa importancia del módulo está fundamentada en que su importe influye decisivamente en cuestiones tan relevantes como las siguientes:

- De forma directa, en:
  - a) La determinación del precio de venta de la vivienda protegida.
  - b) La cuantificación de la subvención a promotores y adquirentes.
  - c) La determinación del presupuesto protegible en actuaciones de rehabilitación.
- Indirectamente, a través del precio de venta en:
  - a) La repercusión máxima del suelo y su urbanización en el precio de venta.
  - b) La cuantificación de los préstamos cualificados.
  - c) La renta máxima a pagar por el arrendatario de vivienda

Por tanto, constituye un elemento esencial en esa política de apoyo a la vivienda protegida y su correcta cuantificación es clave para lograr un equilibrio entre las pretensiones –sociales y presupuestarias- de la Administración para cubrir esa necesidad y los intereses empresariales de los constructores y promotores –públicos y privados- de esta tipología de vivienda.

En el apéndice I se desarrolla el marco normativo regulador del módulo de vivienda de protección oficial, tanto en el ámbito estatal como en el de Navarra.

No obstante conviene precisar, brevemente y en sus aspectos básicos, una serie de conceptos que intervienen en el objeto de este informe:

**Módulo ponderado:** Se determina mediante la aplicación al módulo de un incremento porcentual del 4,5 por ciento –en Navarra– y su finalidad es la de evitar la aplicación del procedimiento oficial de revisión de precios al que se verían sometidas las promociones de vivienda nueva en el momento de su adquisición.

**Precio de venta:** Se cuantifica en función de un porcentaje sobre el módulo ponderado aplicable. Este porcentaje varía en función de la tipología de la vivienda protegida.

**Vivienda Protegida de Régimen General:** Aquella vivienda que cumple las exigencias generales de protección oficial, cuyos destinatarios tengan unos ingresos familiares ponderados inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional y cuyo precio de venta no exceda del 120 por cien del módulo ponderado.

**Vivienda Protegida de Régimen Especial:** Destinatarios con unos ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional y cuyo precio de venta no exceda del 110 por ciento del módulo ponderado aplicable.

**Vivienda de Precio Tasado:** Vivienda con una superficie útil de hasta 120 metros cuadrados, cuyos destinatarios presenten unos ingresos medios ponderados inferiores a 7,5 veces el salario mínimo interprofesional y cuyo precio de venta no exceda del 135 por ciento del módulo ponderado.

**Repercusión del suelo y de su urbanización:** Esta repercusión se determina mediante un porcentaje máximo sobre el precio de venta de la vivienda protegida. Para las viviendas de régimen general y especial, este porcentaje es del 17,5 por ciento; para las de precio tasado, del 20 por ciento.

### III. Objetivo, alcance y limitaciones

#### III. 1. Objetivo

Con el fin de dar cumplimiento a la petición parlamentaria y de acuerdo con la Ley Foral 19/1984, de 20 de diciembre, reguladora de la Cámara de Comptos de Navarra, se ha incluido en el Programa de Actuación de 2002 el informe de asesoramiento sobre “La evolución de los módulos de las viviendas de protección oficial y otras cuestiones relacionadas”.

Con la realización de este trabajo se persiguen los siguientes **objetivos**:

- Objetivo 1. Cuantificar la evolución de los módulos de VPO y de sus distintos componentes para el periodo de 1997 a 2001.
- Objetivo 2. Proponer una estimación del incremento del valor del módulo para el ejercicio de 2002.
- Objetivo 3. Determinar, para el periodo señalado, el número y resultado de las convocatorias efectuadas por las Administraciones Públicas de Navarra para la construcción de viviendas protegidas.

#### III.2. Alcance

Teniendo en cuenta los objetivos anteriores, el trabajo se ha centrado, en primer lugar, en analizar los diferentes componentes que integran el módulo, su evolución en el tiempo y su importancia sobre la fijación del importe final del módulo. Igualmente se ha comparado la situación de Navarra con la del resto del Estado.

Como fecha de referencia e inicio del alcance temporal de nuestro trabajo se ha tomado, partiendo de la petición parlamentaria, el ejercicio de 1997, abarcando hasta el año 2001.

Para la propuesta de incremento del módulo, se ha tomado como punto de partida la estructura de costes de diversas promociones de vivienda protegida, teniendo en cuenta además la evolución de sus componentes. A partir de este análisis, se ha estimado un intervalo de crecimiento del módulo para el año 2001 y 2002.

En los distintos análisis efectuados, el precio de venta que se utiliza siempre no lleva incorporado el impuesto sobre el valor añadido aplicable.

Con relación a la petición sobre convocatorias para construir viviendas protegidas por parte de las Administraciones Públicas, se ha obtenido información tanto del propio Gobierno de Navarra como de los ayun-

tamientos de la Comarca de Pamplona y de los de más de 5.000 habitantes del resto de Navarra.

Además del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra y de la empresa pública VINSA, se han mantenido reuniones y obtenido información de diversos agentes sociales.

### III.3. Limitaciones

Las limitaciones que han afectado a este trabajo han sido básicamente las siguientes:

- Algunos análisis y comparaciones no se han podido completar al no disponer de datos relativos al ejercicio de 2001.
- Para Navarra, prácticamente todas las comparaciones se han efectuado en función del módulo ponderado aplicable a la zona geográfica 1, dado que, además de simplificar los análisis, desde el ejercicio de 2002, todos los municipios de la Comunidad Foral se han adscrito a dicha zona. En cuanto al módulo, se ha tomado el ponderado puesto que es éste la referencia básica para determinar el precio de venta.
- La dispersión normativa y la dificultad para efectuar los análisis comparativos de los módulos y precios de venta aplicados en el resto de comunidades autónomas que derivan de sus propias características, necesidades y peculiaridades en materia de vivienda protegida.
- La determinación del intervalo de incremento del módulo se ha efectuado de acuerdo con los datos de un conjunto de costes de promociones y con los análisis de evolución y estimación de elementos que integran esos costes. Lógicamente, toda proyección lleva consigo un riesgo de no ajustarse a la realidad de manera fehaciente.

El informe se estructura en cuatro apartados que reflejan tanto el marco general como los objetivos y conclusiones obtenidas del trabajo realizado. Estos apartados se completan con cinco apéndices que soportan las conclusiones obtenidas.

El trabajo de campo se ha efectuado en el mes de febrero de 2002 por un equipo integrado por dos técnicos de auditoría y un auditor, contando con la colaboración de los servicios jurídicos, informáticos y administrativos de la Cámara de Comptos.

Agradecemos la colaboración prestada por el personal del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, de la empresa pública VINSA y del resto de agentes sociales que han intervenido a lo largo del presente trabajo, lo que ha posibilitado su realización.

## IV. Conclusiones

Teniendo en cuenta el alcance y las limitaciones del trabajo realizado, a continuación se exponen las principales conclusiones obtenidas, las cuales se desarrollan en su correspondiente apéndice.

Con carácter previo a esas conclusiones y con el objeto de enmarcar las mismas en su contexto, se describe un breve diagnóstico de la situación del mercado de la vivienda en Navarra para el periodo de 1997 a 2001.

### I.ª Situación del mercado de la vivienda en Navarra 1997-2001 (Apéndice V)

#### *Viviendas iniciadas y terminadas*

El número de viviendas iniciadas y terminadas en el periodo analizado se refleja en el cuadro siguiente:

Viviendas iniciadas y terminadas en Navarra

Año	Viviendas Iniciadas					Viviendas Terminadas				
	Viviendas protegidas (VP)	Viviendas Libres (VL)	Total	% VP/ Total	% VL/ Total	Viviendas Protegidas	Viviendas Libres	Total	% VP/ Total	% VL/ Total
1997	2.366	3.549	5.915	40	60	2.408	2.419	4.827	50	50
1998	1.565	3.665	5.230	30	70	2.124	2.511	4.635	46	54
1999	1.901	4.548	6.449	29	71	1.578	2.522	4.100	38	62
2000	879	5.447	6.326	14	86	1.668	2.788	4.456	37	63
2001	1.032	4.114	5.146	20	80	1.593	3.260	4.853	33	67
Total	7.743	21.323	29.006	27	73	9.371	13.500	22.871	41	59

- El número de viviendas protegidas iniciadas ha ido disminuyendo progresivamente en el periodo, representando el número de iniciadas en 2001 el 44 por ciento de las correspondientes al ejercicio de 1997; el ejercicio 2000, marca el mínimo de la iniciación de viviendas, aunque al año siguiente esta variable se ha recuperado ligeramente. Las viviendas libres, en cambio, experimentan un continuo crecimiento que se desace-lera, sin embargo, en el 2001. El peso específico de las viviendas protegi-das sobre el total de viviendas iniciadas va reduciéndose, igualmente, de forma significativa, ya que en 1997 representaba el 40 por ciento, mien-tras que en 2001 ese porcentaje es 20 por ciento.

- En viviendas terminadas, se observa igualmente una disminución del peso relativo de las protegidas sobre el total –del 50 por ciento al 33 por ciento- así como una reducción de su número a lo largo de estos años, ya que en el 2001 se han terminado un 34 por ciento menos de vi-vienda protegida.

- Si la comparación se efectúa sobre datos nacionales, las viviendas protegidas iniciadas en Navarra suponen un mayor porcentaje que las



correspondientes a la media nacional; así, en el total periodo, la ratio viviendas protegidas sobre el total de viviendas se sitúa en Navarra en el 27 por ciento, en tanto que en el Estado<sup>1</sup> es del 12 por ciento. Ahora bien, como consecuencia de la reducción del mismo en Navarra, se aprecia un progresivo acercamiento entre ambos valores, ya que en 1997 eran del 40 y del 20, por ciento respectivamente.

- La ratio “viviendas iniciadas por 1.000 habitantes” entre 1997 y 2000 presenta los siguientes valores para Navarra y el conjunto nacional:

Año	Total			Libres			Protegidas		
	Navarra	Nacional	% Nav. / Nacional	Navarra	Nacional	% Nav. / Nacional	Navarra	Nacional	% Nav. / Nacional
1997	11,30	8,15	39%	6,78	6,51	4	4,52	1,64	176
2000	11,63	13,17	-12%	10,02	12,04	-17	1,62	1,13	43

Los valores de la ratio vienen a confirmar la situación descrita en párrafos anteriores, destacando que el porcentaje de vivienda protegida sobre el total ha disminuido significativamente en Navarra, al pasar del 4,52 a 1,62 viviendas protegidas por 1.000 habitantes. Por otra parte, así como en Navarra el parque total de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes permanece prácticamente constante en dicho periodo, en el Estado ha crecido considerablemente, del 8,15 al 13,17 viviendas.

#### *Plan de Vivienda del Gobierno de Navarra 1997-2000*

El Plan de Vivienda de 1997 a 2000 contemplaba la promoción de un total de 10.400 viviendas nuevas acogidas a algún tipo de protección pública –90 por ciento del régimen general-especial y 10 por ciento libre tasado-, a un ritmo de 2.600 viviendas al año.

La comparación entre estas previsiones con las viviendas iniciadas y terminadas en dicho periodo se recoge en los cuadros siguientes:

1997-2000	Número de viviendas	% cumplimiento del Plan
Iniciadas	6.711	65
Terminadas	7.778	75

Es decir, el Plan se ha cubierto en un 65 por ciento para viviendas iniciadas o en un 75 por ciento en viviendas terminadas. Ello se traduce en un número de viviendas no iniciado en torno a 3.700 viviendas.

En cuanto a la tipología de protección, el 95 por ciento son de régimen general-especial y el 5 por ciento de precio tasado.

<sup>1</sup> Datos hasta septiembre de 2001

*Precio de la vivienda*

Los precios resultantes –sin IVA- de vivienda nueva en periodo 1997-2000 se reflejan en el cuadro siguiente:

Vivienda Nueva	Precios medios (Ptas/m <sup>2</sup> )			
	1997	1998	1999	2000
Nacional	131.242	140.899	154.883	176.755
Navarra	154.141	164.572	164.636	188.178

En Navarra, ese precio medio ha crecido en un 22,1 por ciento, en tanto que la media nacional ha sido del 34,7 por ciento.

Si se toma como base el precio de Navarra y se relaciona con la media nacional y con las Comunidades Autónomas limítrofes y uniprovinciales, se observa:

Vivienda Nueva	1997	1998	1999	2000
Nacional	85	86	94	94
Aragón	73	74	85	85
Cantabria	98	87	94	94
La Rioja	75	69	83	83
Murcia	54	56	60	59
Navarra	100	100	100	100
País Vasco	123	118	135	135

Los precios de vivienda nueva de Navarra sólo son superados por el País Vasco –en torno a 65.600 pesetas-. Respecto a la media nacional, el precio de metro cuadrado de Navarra es superior en 11.400 pesetas.

*Accesibilidad a la vivienda*

La capacidad para adquirir una vivienda se mide, entre otros, a través de los siguientes indicadores:

- Número de años de trabajo necesarios para la compra de una vivienda sin necesidad de financiación externa (Precio vivienda/Ingresos anuales brutos).
- Esfuerzo sobre el salario: Porcentaje de los ingresos brutos que supone el pago de las cuotas mensuales de un préstamo del 80 por 100 del precio de la vivienda a tipo de interés del mercado en plazo de 15 años.

Los resultados obtenidos en Navarra y en la media nacional para vivienda nueva han sido los siguientes:

Precio vivienda nueva	Relación Precio medio vivienda / Ingresos familiares (*)		% Esfuerzo mensual renta familiar	
	Nacional	Navarra	Nacional	Navarra
1997	4,57	5,03	39,25	43,15
1998	4,80	5,22	38,03	41,37
1999	5,16	5,10	38,46	38,01
2000	5,76	5,73	45,92	45,72

(\*) Considerando un sólo perceptor

Se observan resultados finales muy parecidos entre Navarra y la media nacional, si bien en ésta última el incremento de esfuerzo ha sido superior.

En conjunto, el esfuerzo en la adquisición de vivienda ha ido creciendo progresivamente en los cuatro años analizados. Así, para adquirir una vivienda nueva en 2000 en Navarra se precisa 5,7 años de trabajo –0,7 años más que en 1997- y la renta mensual destinada a esta adquisición con financiación externa supone, en 2000, el 45 por ciento de la misma – en Navarra, 2,5 puntos más que en 1997 y en el Estado, 6,6 puntos-.

Ahora bien, si se analiza la situación con respecto al año 1990, la relación precio medio vivienda/ingresos familiares permanece prácticamente estable; sin embargo, el esfuerzo mensual ha experimentado una reducción muy considerable, ya que en dicho año esta ratio era prácticamente el 70 por ciento frente al 39 por ciento en el año 2000.

*Deducción en IRPF por alquiler e inversión en vivienda.*

El gasto fiscal que para la Hacienda Foral ha supuesto las deducciones previstas en la normativa reguladora del IRPF para los ejercicios fiscales de 1997 a 2000, se recoge en los cuadros siguientes:

**Deducciones en la cuota de IRPF por inversión y arrendamiento de vivienda  
(en millones de pesetas)**

Deducción por	1997	1998	1999	2000
Inversión	5.505	6.264	10.965	12.946
Arrendamiento	122	131	165	145
Total	5.627	6.395	11.130	13.091
Índice	100	114	198	233

**Deducción media por declaración (en pesetas)**

Deducción media por	1997	1998	1999	2000
Inversión	69.000	74.000	134.000	152.000
Arrendamiento	58.000	59.000	61.000	65.000

Por tanto, en el periodo analizado estas deducciones han experimentado un incremento muy significativo del 233 por ciento, pasando de 5.600 millones de pesetas en 1997 a prácticamente 13.100 millones de pesetas en 2000. Este incremento se centra fundamentalmente en la deducción por inversión, dado que la de arrendamiento presenta escasa variación a lo largo de los cuatro años analizados.

La deducción media por declarante se mantiene en niveles parecidos para arrendamientos –en torno a las 60.000 ptas./declaración-. Sin embargo, en inversión se observa un aumento relevante del 220 por ciento, situándose en 2000 en alrededor de las 150.000 ptas./declaración.

Este aumento en las deducciones por inversión, además de ser indicativo del propio hecho económico, también se explica por el cambio de criterio operado desde 1999 con relación a la inclusión de los gastos financieros en las deducciones de la cuota en lugar de la base imponible.

En el cuadro siguiente se presenta para Navarra, un resumen de los aspectos principales tratados en esta conclusión.

	1997	1998	1999	2000	2001
Viviendas iniciadas totales	5.915	5.230	6.449	6.326	5.146
Viviendas protegidas iniciadas	2.666	1.565	1.901	879	1.032
Cuota participación de la vivda. protegida sobre el total de iniciadas	40%	30%	29%	14%	20%
Precio máximo de venta de régimen general	121.720	124.276	126.512	130.560	141.005
Variación interanual %	3	2	2	3	8
Precio medio vivienda (ptas./m <sup>2</sup> ): Total (nueva+usada)	121.134	125.890	138.375	161.313	
Variación interanual %	6	4	10	17	
Nueva	154.141	164.572	164.636	188.178	
Variación interanual %	10	7	0	14	
Tipos de interés hipotecarios	6,911	5,651	4,724	5,764	5,760
Accesibilidad a la vivienda cuota préstamo/Ingresos:					
S/ precio total vivienda	33,91	31,64	31,95	39,19	
S/ precio vivienda nueva	43,15	41,37	38,01	45,72	
Deducción en IRPF por inversión y alquiler –en millones de pesetas-	5.627	6.395	11.130	13.091	

## 2.<sup>a</sup> Evolución del módulo y del precio de venta de la vivienda protegida en Navarra (apéndice II)

La evolución del módulo ponderado de Navarra-Área 1 se refleja en el cuadro siguiente, tanto en pesetas corrientes como constantes de 1997:

Ejercicio	Módulo ponderado	Índice (pesetas corrientes)	Índice (pesetas constantes)
1997	101.433	100	100
1998	103.563	102,1	100,7
1999	105.427	103,9	99,2
2000	108.800	107,3	98,4
2001	117.504	115,8	103,4

Por tanto en el periodo analizado y en pesetas corrientes, el módulo ha experimentado un crecimiento del 15,8 por ciento. Si el análisis se efectúa en pesetas constantes de 1997, dicho incremento se reduce al 3,4 por ciento.

Destaca igualmente que, en pesetas constantes, la cifra del módulo en los ejercicios de 1999 y de 2000 fue inferior al valor de la inflación, recuperándose en el ejercicio de 2001.

Estos porcentajes son igualmente aplicables al precio máximo de venta de las viviendas del régimen general y especial, dado que el mismo se calcula directamente a partir del módulo. Respecto a las de precio tasado, cuya cuantificación no se vincula al módulo hasta el año 2001, presenta un crecimiento del 13,3 por ciento en pesetas corrientes o del 1,2 por ciento, en pesetas constantes.

Si se analizan los precios de venta máximo de las Comunidades Autónomas para el ejercicio de 2001, observamos:

- El aplicable en Navarra para el régimen general –141.005 pesetas- sólo es superado por los precios de determinadas zonas de Cataluña y Madrid –de 144.469 a 163.313 pesetas- y de todo el País Vasco -de 150.000 a 180.000 pesetas-. Idéntica conclusión se observa respecto a los precios de régimen especial, con la particularidad que en esta tipología, sin embargo, los precios de Navarra –129.254 pesetas- son mayores que los del País Vasco –85.000 a 110.000 pesetas-.

- Sin embargo, en la mayoría de Comunidades se utiliza la categoría de viviendas de protección autonómica<sup>2</sup>, cuyo precio de venta prácticamente en todas ellas supera al aplicado en Navarra para el régimen general. No obstante este precio es muy inferior al que se aplica en Navarra en las viviendas de precio tasado, con la excepción de determinadas zonas de Madrid y Cataluña.

Igualmente conviene reseñar que prácticamente todas las Comunidades así como el Estado mantuvieron invariable el precio de venta máximo aplicable desde 1998 hasta 2000.

---

<sup>2</sup> Aquellas otras viviendas calificadas como protegidas por la legislación autonómica siempre que su superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados.

### 3.<sup>a</sup> Evolución de los distintos componentes y fórmulas que intervienen en la determinación del módulo (apéndice II)

El módulo ponderado de Navarra de la zona 1 del año 2001 –117.504 ptas/m<sup>2</sup> útil- recalculado de acuerdo con las distintas fórmulas aplicables resultaría:

Módulo/Fórmulas	Importe	Índice
<i>Módulo ponderado 2001</i>	<i>117.504</i>	<i>100</i>
Fórmula oficial de revisión de precios	115.398	98,2
Fórmula oficial con índices privados	120.732	102,7
Fórmula privada con índice privados	121.441	103,4
Fórmula propuesta GN con índices privados	139.379	118,6
Fórmula propuesta por el GN en función del ICE	128.114	109,1

La fórmula oficial de revisión de precios no es indicativa del actual peso específico de los distintos componentes respecto al coste total de la edificación, ya que fueron determinados en 1970 y desde entonces no han sido actualizados. En consecuencia y según el cuadro anterior, el desfase para 2001 entre la cuantía del módulo y los importes proyectados se puede situar entre el 2,7 y el 18,6 por ciento.

Para el año 2002, partiendo de una previsión de incremento de precios del 2,5 por ciento, el aumento del módulo podría situarse entre el 5,2 y el 21,1 por ciento.

### 4.<sup>a</sup> Estructura de costes de las promociones de vivienda protegida y su repercusión en el precio de venta (apéndice IV)

En el borrador del Plan de Vivienda 2001-2004, se presenta la estructura de costes de las promociones de vivienda protegida en relación con el precio de venta, comparando la situación de 1996 y de 2000.

De su análisis se detecta que el coste de la construcción de vivienda de régimen general en relación con el precio máximo de venta se incrementa significativamente en dicho periodo –del 54,5 al 61,1 por ciento-. Al mantenerse prácticamente constante el resto de elementos de coste, esto ha implicado necesariamente una reducción progresiva de la tasa de beneficios de la promoción, que ha pasado del 17,4 al 10,3 por ciento.

En la tipología de régimen especial, y dado que su precio de venta es inferior al general y que los costes de construcción son muy semejantes, se ha producido un mayor descenso de la tasa de beneficio, desde el 10,9 al 2,8 por ciento, la cual además ya partía de peor situación.

Igualmente conviene reseñar que la repercusión del coste del suelo y su urbanización se acerca al límite máximo legal del 17,5 por ciento del precio de venta, ya que en el 2000, ese porcentaje es del 17 y del 16,8 por ciento para régimen general y especial, respectivamente.

Para determinar la estructura de costes aplicable a los ejercicios de 2001 y 2002 y dado que no se dispone de valores medios actuales, se ha partido de las siguientes hipótesis:

- Se cuantifica para una vivienda tipo de régimen general: 85 m<sup>2</sup> de superficie útil de vivienda y 28 m<sup>2</sup> útiles de edificaciones anejas –garaje y trastero-.
- Precio de venta, sin IVA: el máximo aplicable en 2001 para la vivienda de régimen general –141.005 ptas/m<sup>2</sup> útil- y el 60 por ciento para los anejos –84.602 ptas/m<sup>2</sup> útil-.
- Coste por metro cuadrado construido, que de acuerdo con el concurso público para la construcción de viviendas protegidas en la Comarca de Pamplona de marzo de 2001, se puede establecer en torno a las 85.000 y a las 38.000 ptas/m<sup>2</sup> construido, respectivamente para viviendas y anejos. Su conversión en metro cuadrado útil se efectúa según la siguiente proporción: en viviendas, 1 m<sup>2</sup> útil equivale a 1,3 m<sup>2</sup> construido; para anejos –garajes y trasteros-, esa proporción es de 1,2 m<sup>2</sup> construidos.
- Suelo más urbanización. Se aplican dos hipótesis:
  - a) Mantener el porcentaje del año 2000, es decir el 17 por ciento de repercusión sobre el precio de venta de la vivienda y de los anejos
  - b) Aplicar el máximo legal del 17,5 por ciento, que de acuerdo con distintas fuentes consultadas, está más cercano a la realidad e incluso en determinados supuestos es superado por el precio real del suelo.
- Los conceptos de honorarios técnicos, tributación local y otros gastos se mantienen en la misma proporción que la establecida en los cálculos de 2000.

Los resultados obtenidos se resumen en:

- La vivienda protegida genera un déficit para el promotor, en torno a 5.409 euros (900.000 pesetas).
- Las edificaciones anejas generan un superávit de 2.404 euros (400.000 pesetas).
- En consecuencia, la vivienda en su conjunto genera un déficit de prácticamente 3.005 euros (500.000 pesetas)
- El anterior déficit se incrementaría considerablemente –en torno a un millón de pesetas ó 6.010 euros- en el supuesto de vivienda de régimen especial.

Por tanto, si se quiere mantener un nivel razonable de beneficios en las diversas promociones y dado que los costes de construcción son una variable exógena, la Administración cuenta, básicamente, con las siguientes alternativas:

- Ofrecer suelo más barato, de tal manera que su repercusión sobre el precio de venta sea menor.
- Reducir la actual calidad y características de la construcción de vivienda protegida, al objeto de ajustarla a los costes de construcción.
- Aumentar el módulo y, consecuentemente, el precio de venta.

En relación con esta última opción –objeto de la petición parlamentaria- se presenta, a continuación, el incremento del precio de venta en los ejercicios de 2001 y 2002, para unos niveles de beneficios del 6, del 8 y del 10 por ciento sobre el mismo. Para la estimación del 2002, se ha considerado un aumento de la previsión de precios en torno al 2,5 por ciento.

Nivel de beneficio (*)	% incremento del precio de venta de la vivienda 2001 (*)	% incremento del precio de venta de la vivienda 2002
6 %	9,50-10,03	12-12,53
8 %	11,88-12,42	14,38-14,92
10 %	14,37-14,92	16,87-17,42

(\*) Para el importe de gastos calculado, tal como se detalla en el apéndice IV.

Estos porcentajes de incremento serían los aplicables al módulo ponderado de la zona 1, dado que el precio de venta está vinculado directamente al mismo. Por tanto el aumento de estas magnitudes estará relacionado con el nivel de beneficios a obtener por los promotores, de acuerdo con la decisión que al respecto adopten los poderes públicos.

Como puede apreciarse, este intervalo contiene, dentro de sus límites, al estimado con las fórmulas analizadas en la conclusión anterior, permitiendo centrar y concretar, en mayor medida, la magnitud del incremento propuesto.

#### 5.<sup>a</sup> Convocatorias de las Administraciones Públicas de Navarra para la construcción de viviendas protegidas

De acuerdo con la información obtenida, en el periodo de 1997 a 2001, las Administraciones Públicas –bien directamente, bien a través de organismo o empresa pública- que han efectuado convocatorias para la construcción directa de viviendas protegidas han sido las siguientes:



Entidad	Ejercicio	Número de viviendas protegidas
Gobierno de Navarra	1997 y 1999	1.685
Ansoáin	1997-2001	59
Aranguren	2001	100
Berrioplano	2001	72
Berriozar	2000	22
Cendea de Cizur	1997-2001	8
Cintruénigo	1997	31
Huarte-Pamplona	2001	49
Lazagurría	2001	8
Orcoyen	1998	46
Pamplona	1998	32
Zizur Mayor	1997	78

Además de estas actuaciones, también se ha constatado la existencia de convocatorias de venta de suelo por parte de diversos ayuntamientos con la finalidad específica de destinarse a la construcción de viviendas de protección oficial.

No consta la existencia de ninguna convocatoria desierta. No obstante, en tres supuestos el precio de adjudicación ha superado al inicial de licitación en un porcentaje medio situado en torno al 35-40 por ciento.

En resumen y a modo de conclusión final, esta Cámara manifiesta:

- *La determinación del módulo es uno de los elementos clave de la Administración Foral en su política de apoyo a la vivienda, cuyo fin es garantizar el derecho constitucional de una vivienda digna para todos los ciudadanos.*
- *Su cuantificación debe efectuarse buscando el equilibrio entre, por un lado, los fines públicos y la gestión de los escasos recursos presupuestarios públicos, y por otro, la rentabilidad económica adecuada de las promociones de vivienda, particularmente de las gestionadas por agentes privados – principales ejecutores de las viviendas protegidas-.*
- *Un desequilibrio en su cuantificación implica o una ineficiencia en la gestión de los recursos públicos –en el supuesto de exceso sobre su valor real- o una huida de los promotores hacia el mercado de la vivienda libre –en el caso, de una infravaloración-. Igualmente, una cuantificación no ajustada a niveles de mercado lleva consigo, en promociones mixtas –protegida y libre- una traslación de costes hacia las viviendas libres, provocando en consecuencia tensiones alcistas en este último mercado, ya de por sí bastante tensionado.*

- *En Navarra en los últimos años, aun manteniéndose constante el volumen de vivienda total iniciada, se ha producido un descenso generalizado de la construcción de vivienda protegida generado básicamente, en nuestra opinión, por la acción conjunta de las siguientes causas:*

- a) *Un precio de módulo no ajustado al coste real de la construcción, aunque resulta de los más altos de España.*

- b) *Un mercado de la vivienda libre que absorbe toda la demanda, prácticamente a cualquier precio.*

- c) *Una escasez de suelo urbano y urbanizable, especialmente en torno a los grandes municipios.*

- *El módulo estandarizado, si bien clarifica y facilita la actuación de todos los agentes y de la Administración, no tiene en cuenta las particularidades constructivas de cada promoción y la incidencia en determinadas zonas del precio del suelo. En consecuencia, la rentabilidad económica de las promociones puede verse afectada negativamente, mientras que en otros supuestos puede resultar económicamente interesante.*

- *La calidad en la construcción de la vivienda protegida en Navarra se encuentra entre las más altas de España y en muchos aspectos es comparable con cualquier promoción de vivienda libre.*

- *La vinculación de las edificaciones anejas –garajes y trasteros– directamente al precio de venta y no al coste efectivo de construcción de las mismas, puede conducir a la paradoja de que su repercusión para el adquirente sea superior a las de precio libre.*

- *El mercado de suelo se caracteriza esencialmente por ser:*

- a) *Un mercado opaco, sin información estadística válida*

- b) *Muy fragmentado.*

- c) *Un mercado cuya cuantificación depende de las expectativas urbanísticas, tanto del territorio como de sus propietarios.*

- *Ello provoca retenciones de suelo urbano y urbanizable que no favorecen el cumplimiento de los objetivos sociales de las Administraciones, impide la actuación de los promotores, genera insatisfacción en la demanda y conduce a un incremento considerable de su precio – que no siempre está vinculado con su valor real-, con la consiguiente repercusión en el precio de venta de todo tipo de vivienda.*

- *Como resultado de ese descenso de viviendas protegidas, se ha producido, en un segmento de la población, una bolsa significativa de demandantes de vivienda protegida; otro segmento de población, se ha visto inducido a acudir al mercado de vivienda libre, provocando en consecuencia unas mayores tensiones alcistas en el mismo.*

- *Por otra parte, se ha generado una demanda no satisfecha de viviendas para demandantes cuyo poder adquisitivo está situado entre 120.000 y 150.000 euros (20-25 millones de pesetas), los cuales no pueden acceder a la vivienda protegida –dada su escasez- y por otro, tampoco pueden acceder a la vivienda libre ante su elevado coste. Esta situación provoca además que las tensiones del mercado se desplacen de los grandes núcleos poblacionales a sus limítrofes.*

- *El mercado de vivienda en arrendamiento tampoco ha podido erigirse como una vía válida para resolver la cuestión, tanto por su propia escasez como por la propia idiosincrasia y tradiciones de la sociedad, en la que prima el principio de la propiedad. Por otra parte, la política fiscal no incentiva especialmente la vivienda de alquiler.*

- *Se observa igualmente un número significativo de viviendas desocupadas –no segunda residencia- en torno al 16 por ciento en todo el Estado –la media europea es del 6 por ciento- que, por diversas circunstancias, están fuera del mercado.*

- *El desarrollo de las promociones conlleva unos largos y costosos trámites administrativos en su gestación, una tributación significativa a favor de todas las Administraciones implicadas –que, en algún supuesto, se orientan más bien a solventar o aliviar su delicada situación financiera-, unos instrumentos de planeamiento urbanísticos no adaptados a la realidad actual o en proceso complejo de adaptación y una legislación urbanística caracteriza por su inestabilidad e incluso inseguridad jurídica.*

- *Como ya comentaba esta Cámara de Comptos en su informe sobre la Racionalidad Económica de la Comarca de Pamplona<sup>3</sup>, su urbanismo se caracteriza “por una atomización de las decisiones urbanísticas resultado de la coexistencia en su territorio de múltiples figuras de planeamiento...”. Igualmente se añadía que esta atomización “se traduce en la existencia de distintas políticas municipales en diversas áreas tales como vivienda... que en determinados supuestos pueden resultar contradictorias entre sí...”. Concluía el informe con la siguiente recomendación, vigente en la actualidad: “Completar la visión integradora que aportan las Normas Urbanísticas Comarcales con mecanismos financieros compensatorios entre los distintos municipios, de manera que se haga una bolsa común para equidistribuir entre los mismos los beneficios y cargas del planeamiento comarcal.”*

---

<sup>3</sup> Boletín Oficial del Parlamento de Navarra nº 83, de 6 agosto de 2001.

*En este contexto, se propone el siguiente incremento del valor del módulo para el año 2002, el cual viene predefinido por una repercusión del suelo y su urbanización en el precio de venta del 17 y del 17,5 por ciento y por un nivel de beneficios que los poderes públicos deberán determinar para las promociones de vivienda protegida, tal y como se recoge a continuación:*

Nivel de beneficio (*)	% incremento del módulo para el ejercicio de 2002
6 %	12-12,53
8 %	14,36-14,92
10 %	16,87-17,42

(\*) Para el importe de gasto calculado, según se detalla en el apéndice IV.

*Por tanto, este incremento lineal del módulo se ha calculado de acuerdo con una repercusión del suelo cifrada en torno a los 15.025 euros por vivienda (2,5 millones de pesetas). Si esta repercusión es inferior, las correspondientes promociones obtendrán beneficios superiores a los fijados por los poderes públicos; en sentido contrario, si la repercusión es mayor, obtendrán un menor volumen de beneficios e incluso podrían llegar a ser deficitarias. En consecuencia, consideramos que deben adoptarse las medidas oportunas al objeto de resolver estos posibles desfases.*

*Igualmente, se considera deseable que dicho valor se actualice anualmente de forma automática, prefijando claramente para ello al menos las siguientes cuestiones:*

- *Fórmula de actualización, adecuada a la estructura de costes.*
- *Índices específicos en que se apoyará tal actualización.*
- *Mes concreto de referencia para determinar la actualización.*
- *Posibilidad de introducir en su cuantificación los cambios normativos que impliquen aumento de costes.*

*Todo ello sin olvidar que esta medida de actualización del módulo es sólo una parte del problema, ya que si no se contempla fundamentalmente una disposición significativa y a precios razonables de suelo para construir vivienda protegida, el aumento propuesto resultará una medida meramente coyuntural.*

*Por tanto se hace preciso contemplar en este ámbito de la vivienda, además de los comentarios anteriores, al menos las siguientes medidas y estudios:*

- *Establecer acciones coyunturales –vía subvenciones o desgravaciones fiscales- que compense al adquirente de vivienda protegida por el incremento del módulo propuesto para el 2002.*

- Planificar las necesidades de vivienda en la Comunidad Foral, en especial las de protección pública, tanto en régimen de propiedad como en alquiler.
- Incidir especialmente sobre la situación de la Comarca de Pamplona, desarrollando el papel esencial que deben jugar las Normas Urbanísticas Comarcales en materia de vivienda protegida.
- Promover medidas legislativas que favorezcan la salida al mercado de los suelos retenidos.
- Fomentar la colaboración entre Administraciones al objeto de crear un banco de suelo público, de tal manera que se reduzca su actual incidencia en el coste de la vivienda.
- Analizar la razonabilidad del vigente plazo para proceder a descalificar las viviendas protegidas.
- Incrementar el porcentaje de viviendas protegidas en las promociones.
- Estimular con medidas fiscales la salida al mercado de las viviendas desocupadas.
- Estudiar la presión fiscal que incide en el proceso constructivo y en el de compraventa. Este análisis debe efectuarse también en el contexto de la carga fiscal aplicada al adquirente y a la posterior política de desgravaciones aplicadas en IRPF.

Informe de asesoramiento que se emite a propuesta del auditor D. Ignacio Cabeza del Salvador, responsable de la realización de este trabajo, una vez cumplimentados los trámites previstos por la normativa vigente.

Pamplona, 18 de marzo de 2002  
El Presidente

Luis Muñoz Garde

# Apéndices

## APÉNDICE I. MARCO NORMATIVO REGULADOR DEL MÓDULO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

### REGULACIÓN ESTATAL

#### HASTA 1998. MÓDULO

El concepto actual de módulo se define en el **Real Decreto 3148/1978** que desarrolla el Real Decreto Legislativo 31/1978 de normas sobre construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial (en adelante, VPO). Con la determinación del módulo se pretende compensar los gastos propios de la edificación en que incurren los promotores de viviendas de VPO.

En el citado Real Decreto 3148/78 se establece que el módulo se fijará por áreas geográficas homogéneas en función “de los distintos factores que intervienen en la formación del precio de la vivienda”. Igualmente indica que el módulo será revisado periódicamente, al menos una vez al año, mediante la aplicación de una fórmula polinómica, en la que se pondera con un 35 por ciento el peso de la mano de obra, un 40 por ciento el peso de los materiales –energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera- y un 25 por ciento fijo. Estos valores se actualizan en función de la variación de los índices correspondientes publicados oficialmente en el BOE.

El precio de venta de la vivienda protegida se vincula al módulo, al establecer que aquél será igual o inferior a 1,2 veces el módulo aplicable en cada zona geográfica.

Por último, relaciona igualmente el precio de venta con el valor máximo de repercusión de los terrenos y su urbanización. Así establece, que este valor no podrá exceder del 15 por ciento del precio de venta de la vivienda y de las construcciones anejas. Este porcentaje permanece invariable hasta la actualidad.

Posteriormente, el Real Decreto 1932/1991 contempla el concepto de módulo “ponderado” que es la referencia para la determinación del precio de venta de la vivienda y cuya finalidad es la de evitar la aplicación del procedimiento administrativo de revisión de precios al que se veían sometidas las diversas promociones de viviendas nuevas en el momento de su adquisición. Este módulo ponderado se determina mediante la aplicación al módulo de un incremento porcentual del 5,05 por ciento.

Este Real Decreto establece, atendiendo a sus propias características, cuatro áreas geográficas homogéneas con distintos valores de módulo, contemplando la facultad de las Comunidades Autónomas para insertar sus municipios en las distintas áreas –y lógicamente aplicar el valor del módulo correspondiente-, en función del nivel y evolución de los factores que intervienen en el precio de la vivienda. Por último regula el precio máximo de venta, cuyos valores, manteniendo su vinculación con el módulo ponderado son los siguientes para vivienda nueva:

Tipología de protección	Precio máximo de venta
Régimen general	1,2 x Mp
Régimen especial	1 x Mp
Precio tasado	(De 1,5 a 1,7) x Mp

Nota: el 1,7 de precio tasado se aplica sólo a los municipios de Madrid y Barcelona.

El Real Decreto 2190/1995 de medidas de financiación de actuaciones protegibles para el periodo de 1996-1999, establece cuatro áreas en función del tamaño de la población de derecho

de los distintos municipios: área 1 –más de un millón de habitantes-, área 2 –entre 500.001 y un millón de habitantes-, área 3 –entre 100.001 y 500.000 habitantes- y área 4 –menos de 100.000 habitantes-

Las Comunidades Autónomas podrán modificar la adscripción de sus municipios atendiendo, por un lado, al coste de la mano de obra, de los materiales y del precio de suelo y, por otro, a la localización dentro de un área de influencia de una gran población, a la insularidad y el encarecimiento de los suministros por dificultades en el acceso.

En el cuadro siguiente se refleja la evolución del módulo ponderado –pesetas por m<sup>2</sup> útil de vivienda nueva- en el periodo de 1995 a 1998 para el área 3 –área en que teóricamente se ubicaría Pamplona-, para el área 4 –resto de poblaciones de Navarra- y para el área 1, como máximo valor del módulo.

**Evolución del módulo ponderado 1995-1998**  
(pesetas por m<sup>2</sup> útil de vivienda nueva)

Área	1995	1996	1997	1998
3	72.639	72.639	72.639	72.639
4	67.444	67.444	67.444	67.444
1	91.612	93.410	93.410	93.410

A pesar de contemplarse en la distinta normativa la actualización, al menos anual, del módulo, la realidad es que los correspondientes a las áreas 3 y 4 no se modifican en el periodo analizado; el módulo del área 1, se incrementa sólo en el año de 1996 en un 2 por ciento.

El precio máximo de venta que establecido se refleja en el siguiente cuadro:

Tipología de protección	Precio máximo de venta
Régimen general	(De 1,2 a 1,46) × Mp
Régimen especial	(De 1 a 1,22) × Mp
Precio tasado	(De 1,5 a 1,85) × Mp

Respecto a la normativa anterior, los valores del precio de venta permanecen en la misma relación frente al módulo, salvo para los casos de los municipios de Madrid y Barcelona y sus áreas de influencia, en que se admite un mayor margen de incremento.

#### *DESDE 1998. PRECIO BÁSICO DE VENTA*

A partir del Real Decreto 1186/1998, el sistema de módulos desaparece en la legislación estatal, siendo sustituido por el precio básico de venta. En 1998, se fija éste en 98.500 pesetas por m<sup>2</sup> útil para el régimen general y de hasta el 85 por ciento de ese valor, para el régimen especial.

Este precio básico es la referencia para la fijación de los precios máximos de venta y de renta de las viviendas protegidas y se estipula que las Comunidades Autónomas puedan modificarlo respetando las bandas de fluctuación existentes (entre un –20 y un +15 por ciento).

Todas las Comunidades Autónomas –salvo Navarra y País Vasco- adoptaron como precio de venta el valor máximo de la banda, es decir, 1,15 veces el precio básico establecido por el Estado.

A propuesta de las citadas Comunidades, el Ministerio podrá declarar un municipio como “singular”, en cuyo supuesto el precio de venta se puede incrementar entre un 15 y un 30 por ciento del precio básico.



La normativa posterior, ha ido ampliando esa banda de fluctuación del módulo de competencia autonómica, situándose en la actualidad –Real Decreto 1/2002, de 11 de enero- en un máximo del 1,56 veces el precio básico –esto es, 161.908 pesetas-. En los municipios singulares, el incremento del citado precio básico se fija entre un 10 y un 40 por ciento.

El citado Real Decreto no hace ya distinción en la determinación del precio de venta entre el régimen general y el especial de protección. Por otra parte, señala que ese precio básico se modificará, en el mes de diciembre de cada año, en función de:

- Los resultados efectivos del Plan de la Vivienda 2002-2004.
- Los indicadores de precios de las viviendas libres
- Los costes de edificación residencial publicados por el Ministerio de Fomento
- La evolución de los tipos de interés
- La situación general y previsible de la economía nacional.

En el cuadro siguiente se analiza la evolución de este precio básico fijado por el Estado, desde 1998 a 2002.

**Evolución del Precio básico del Estado (1998-2002)**

	1998	1999	2000	2001	2002 (*)
Precio básico Estado	98.500	98.500	98.500	100.500	103.787
Índice (pesetas corrientes)	100	100	100	102	105,4
Índice (en pesetas constantes)	100	97,2	93,4	92,8	94

(\*) Previsión de incremento del IPC del 2 por ciento.

Como se observa, en tres ejercicios el precio básico no ha sufrido variación alguna. En el periodo analizado, esta magnitud ha experimentado, en pesetas corrientes, por tanto un incremento del 5,4 por ciento. En pesetas constantes, sin embargo el precio básico ha disminuido un 6 por ciento.

#### NORMATIVA DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Hasta 1992, la regulación del módulo en Navarra se rige por la normativa estatal. Al respecto destacar únicamente que por O.F. 319/1989, los municipios de Navarra se adscriben a las siguientes zonas:

Área 1. Pamplona y los principales municipios de su comarca.

Área 2. Resto municipios de Navarra

A cada una de estas zonas, se le asigna un valor distinto de modulo, tanto ponderado como sin ponderar, resultado siempre superior la cuantía correspondiente a la zona 1.

Con el Decreto Foral 119/1992, de 23 de marzo, sobre medidas de apoyo al sector de la vivienda en Navarra, la Comunidad Foral asume las competencias plenas en esta materia que recogía la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra.

Este proceso de asunción de competencias se plasma en la Ley Foral 14/1992, de 21 de diciembre, reguladora del sistema y modelos de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

A los efectos del objeto de este informe destacamos, del conjunto de la normativa foral, los siguientes aspectos relativos a vivienda nueva protegida:

### **Ley Foral 14/1992, de 21 de diciembre**

- Establece que el módulo –no ponderado y ponderado- se fijará anualmente en las leyes forales de presupuestos generales de Navarra, pero sin indicar en función de qué factores, elementos o fórmulas se procederá a tal revisión. Igualmente señala que, en caso de prórroga de presupuesto, el Gobierno de Navarra podrá incrementar transitoriamente dichos módulos con el porcentaje previsto de crecimiento del IPC.
- El precio máximo de venta de vivienda nueva se fija en el valor del módulo ponderado.
- La repercusión máxima del suelo y su urbanización en el precio de venta se fija en el 17,5 por ciento del mismo para las viviendas de régimen general-especial y del 20 por ciento para las de precio tasado.

### **Decreto 287/1998, de 28 de septiembre, por el que se regulan las medidas de apoyo y financiación en materia de vivienda en Navarra**

- Navarra continúa con la fijación del precio de venta máximo de vivienda nueva protegida a partir del módulo, separándose de la legislación estatal que, como se ha comentado en párrafos anteriores, abandona desde 1998 el régimen de módulos, sustituyéndolo por el precio básico de venta.
- Para el Régimen General:
  - a) Precio de venta máximo de la vivienda nueva, hasta 1,2 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil.
  - b) Precio de venta máximo de garajes y anejos, hasta el 60 por ciento del precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda vinculada por la superficie útil de los mismos.
  - c) Repercusión del suelo y urbanización no puede exceder del 17,5 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta máximo del metro cuadrado útil de la vivienda por la suma de la superficie útil de la vivienda y del 60 por ciento de la superficie útil del resto de edificaciones vinculadas a la vivienda.
- Para el Régimen Especial:
  - a) Precio de venta máximo de la vivienda nueva hasta 1,1 veces el módulo ponderado por metro cuadrado útil.
  - b) El precio de venta máximo de garajes y anejos y la repercusión del suelo y urbanización, se mantienen en las mismas condiciones que el régimen general.
- Para Precio Tasado:
  - a) La repercusión del suelo y urbanización no puede exceder del 20 por ciento del precio de venta de la vivienda y del 55 por ciento de la superficie de las construcciones vinculadas a la vivienda.
  - b) El precio de venta de la vivienda se fijará anualmente por ley de presupuestos y el de garajes y anejos no podrá exceder del 55 por ciento de dicho precio por sus metros cuadrados útiles.

### **Decreto Foral 276/2001, de 1 de octubre, por el que se regulan las medidas de financiación y apoyo de actuaciones protegibles en materia de vivienda, fomento de la edificación residencial, inspección y control, régimen de precios y descalificaciones de viviendas de protección oficial en Navarra**

Mantiene, a nuestros efectos, las mismas condiciones que el Decreto anterior con la novedad de que para la vivienda de Precio Tasado, su precio de venta no podrá exceder del 1,35 por ciento del módulo ponderado por su superficie útil; para garajes y anejos vinculados a la misma, el precio de venta no podrá exceder del 55 por ciento de su superficie por el citado precio de venta.

**Decreto Foral 345/2001, de 17 de diciembre, por el que se adscriben municipios de Navarra a áreas geográficas homogéneas a efectos de aplicar módulos y precios a las actuaciones protegibles en materia de vivienda**

Establece que:

- A la zona 1, se adscriben además de los municipios de Pamplona y comarca, los de Estella, Tafalla y Tudela.
- La zona 2, la componen el resto de municipios de Navarra.

**Decreto Foral 4/2002, de 7 enero, por el que se adscriben los municipios de Navarra al área geográfica 1, a efectos de aplicación de módulos a las actuaciones protegibles en materia de vivienda**

Por este Decreto, todos los municipios de Navarra se adscriben a los efectos del módulo y del precio de venta a la zona 1, reservada anteriormente a Pamplona y su comarca, junto con, desde el anterior decreto, Tudela, Tafalla y Estella.

**Decreto Foral 5/2002, de 7 de enero, por el que se establecen los módulos aplicables a actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra en 2002**

Como consecuencia de la prórroga de los Presupuestos Generales de 2001 para el ejercicio de 2002, el Gobierno de Navarra, en uso de sus competencias, ha incrementado transitoriamente los módulos aplicables a las actuaciones protegibles que, por pesetas metro cuadrado útil, resultan los siguientes:

Módulo	Área 1	Área 2
Ponderado (pesetas)	119.854	111.314
Sin ponderar (pesetas)	114.693.	106.520

En el cuadro siguiente se muestran los módulos, en pesetas por metro cuadrado útil – ponderados y sin ponderar- aplicables, de acuerdo con las distintas leyes forales de presupuestos generales de Navarra.

Ejercicio	Área 1		Área 2	
	Módulo	Módulo Ponderado	Módulo	Módulo Ponderado
1997	97.065	101.433	88.510	92.493
1998	99.103	103.563	90.368	94.435
1999	100.887	105.427	91.995	96.135
2000	104.115	108.800	94.939	99.211
2001	112.484	117.504	104.433	109.132
2002 (*)	114.693	119.854	106.520	111.314

(\*) Con carácter transitorio.

El módulo ponderado resulta de aplicar al módulo correspondiente el porcentaje del 4,5 por ciento.

En el cuadro siguiente y centrado en el módulo ponderado del área 1, se observa su porcentaje de crecimiento con relación al correspondiente valor del ejercicio anterior.

Ejercicio	Módulo Ponderado	Porcentaje incremento ejerc.º anterior
1997	101.433	3
1998	103.563	2
1999	105.427	1,8
2000	108.800	3,2
2001	117.504	8
2002 (*)	119.854	2

(\*) Con carácter transitorio.

Por último conviene reseñar, a nuestros efectos, el anteproyecto de ley foral del Gobierno de Navarra por la que se establecen los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda y se incrementan las ayudas para su adquisición. De su contenido destacamos:

- El módulo ponderado aplicable a todas las actuaciones protegibles hasta el 31 de diciembre de 2002 asciende a 131.605 ptas/m<sup>2</sup> útil; este valor supone un incremento respecto al del ejercicio anterior del 12 por ciento.
- Desde el 1 de enero de 2003, y para periodos sucesivos, se revisará la cuantía del módulo de forma automática aplicando la siguiente fórmula:

$$M' = M \times [1 + (0,725 \times ICE + 0,275 \times IPC):100]$$

Donde,

**M'**: nuevo módulo

**M**: módulo anterior

**ICE**: índice de costes de edificación en función de los últimos subíndices mensuales conocidos en relación con los del mismo mes conocidos. Dichos costes serán los relativos a mano de obra, energía y materiales.

**IPC**: índice general de precios al consumo entre el último mes cuyo índice se conozca y el del mismo mes anterior.

El citado anteproyecto establece que el Gobierno de Navarra aprobará las medidas de apoyo pertinentes al objeto de compensar el incremento por encima de la inflación del módulo aplicable en el ejercicio de 2002.

## APÉNDICE II. EVOLUCIÓN DEL MÓDULO Y DEL PRECIO DE VENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

En este apéndice se analiza –cuadros 1 a 7- la evolución que ha experimentado el módulo y el precio de venta de vivienda protegida en Navarra así como su comparación con la evolución experimentada en el Estado y en las Comunidades Autónomas.

Los análisis efectuados para Navarra se han centrado en el módulo ponderado por metro cuadrado útil –por ser el referente para el precio de venta- y en su valor asignado para el área 1 –única área existente a partir del ejercicio 2002-. Las comparaciones con el resto del Estado se han efectuado a partir del precio de venta por metro cuadrado útil, dado que sólo Navarra continúa aplicando el sistema de módulos.

Las conclusiones obtenidas son las siguientes:

### 1.ª Evolución del módulo ponderado y del precio de venta en Navarra (en pesetas corrientes y constantes)

En el periodo analizado –1997 a 2001-, el módulo ponderado de Navarra-Área 1 ha experimentado un crecimiento en pesetas corrientes del 15,8 por ciento. Si consideramos el valor transitorio aplicado en el 2002, el porcentaje asciende al 18,2 por ciento.

Este porcentaje es igualmente aplicable al precio máximo de venta de las viviendas del régimen general y especial, dado que el mismo se calcula directamente a partir del módulo.

Con relación al precio máximo de venta de las de Precio Tasado, el incremento ha sido del 13,3 por ciento o del 15,6 por ciento si incluimos los valores del 2002.

La diferencia de porcentaje entre los regímenes general-especial y el de precio tasado surge en que la determinación del precio de venta de la vivienda tasada no se vincula al valor del módulo hasta el año 2001, ya que anteriormente su importe venía fijado de forma directa en las leyes anuales de presupuestos generales de Navarra.

Si se analiza en pesetas constantes de 1997, el incremento experimentado hasta el año 2001 en los precios de venta del régimen general-especial y de precio tasado se limita al 3,4 y 1,1 por ciento, respectivamente. Estos porcentajes por tanto son indicativos de lo que esta magnitud ha subido con relación al IPC de Navarra.

Destaca igualmente que, en pesetas constantes, la pérdida del valor del módulo en los ejercicios de 1999 y de 2000, que se compensa de alguna manera con la subida experimentada en el ejercicio 2001.

Cuadro I. Evolución del valor del módulo ponderado y del precio máximo de venta de vivienda protegida en Navarra (en pesetas corrientes)

#### A) Evolución del módulo ponderado para la área I

Ejercicio	Módulo Ponderado	Índice (2)
1997	101.433	100
1998	103.563	102,1
1999	105.427	103,9
2000	108.800	107,3
2001	117.504	115,8
2002 (1)	119.854	118,2

(1) Con carácter transitorio.

(2) Índice aplicable igualmente al precio de venta del régimen general y especial.

**B) Evolución del precio máximo de venta para los distintos regímenes de vivienda protegida del área I**

Ejercicio	R. General	R. Especial	Precio Tasado	Índice Precio Tasado
1997	121.720	111.576	140.000	100
1998	124.276	113.919	143.000	102,1
1999	126.512	115.970	146.000	104,3
2000	130.560	119.680	150.600	107,6
2001	141.005	129.254	158.630	113,3
2002 (*)	143.825	131.839	161.803	115,6

(\*) Con carácter transitorio

**Cuadro 2. Evolución del valor del módulo ponderado y del precio máximo de venta de vivienda protegida en Navarra (en pesetas constantes de 1997, según IPC de Navarra)**

**A) Evolución del módulo ponderado para la área I**

Ejercicio	M. Ponderado ptas. constantes	s/ IPC de Navarra (1)
1997	101.433	100
1998	102.133	100,7
1999	100.650	99,2
2000	99.779	98,4
2001	104.928	103,4

(1) Índice aplicable igualmente al precio de venta del régimen general y especial.

**B) Evolución del precio máximo de venta para los distintos regímenes de vivienda protegida del área I (en pesetas constantes 1997)**

Ejercicio	R. General	R. Especial	Precio Tasado	S/IPC de Navarra- Precio Tasado
1997	121.720	111.576	140.000	100
1998	123.424	113.138	141.960	100,7
1999	127.497	116.872	146.645	99,6
2000	132.724	121.664	152.657	98,6
2001	136.308	124.949	156.779	101,2

**2.ª Precio máximo de venta de las Comunidades Autónomas para el ejercicio 2001.**

En el cuadro 3 se compara –ordenado por importe- los precios máximos de venta de todas las Comunidades Autónomas para el ejercicio de 2001 para los regímenes general y especial. Como se aprecia, Navarra ocupa una posición alta dentro de la escala, sólo superada por los precios aplicados en determinadas zonas de Cataluña y Madrid y de todo el País Vasco.

Para el resto de tipología de viviendas, destaca que los precios de las denominadas de “protección autonómica”<sup>4</sup>, superan prácticamente en todos los casos los valores de Navarra.

**3.ª Evolución del precio máximo de venta (1997-2001)**

En el cuadro 4 se analiza la evolución 1997 a 2001 del precio máximo de venta por metro cuadrado útil del Estado –precio básico-, de Navarra, del resto de Comunidades Autónomas uni-provinciales –con la excepción de Asturias y Madrid por sus especiales peculiaridades- y de las comunidades limítrofes a Navarra, tanto en pesetas corrientes como en número índices.

<sup>4</sup> Se entiende por “viviendas de protección autonómica” aquellas otras viviendas calificadas como protegidas por las legislaciones autonómicas siempre que su superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados.

Como se observa, el precio máximo de Navarra en régimen general sólo es superado en este periodo por los aplicables al País Vasco. Con relación a esta última comunidad, su precio máximo supera al de Navarra, por ejemplo en el 2001, en 39.000 ptas/metro cuadrado útil. En número índices observamos que los aplicados en Navarra –aumento del 15,9 por ciento- han crecido más que el resto de comunidades con la excepción del País Vasco –cuyo crecimiento es del 20,4 por ciento-; en el Estado, la subida del precio básico de régimen general ha sido del 7,6 por ciento.

Para el régimen especial, se mantiene la anterior tendencia del general, dado que los precios de Navarra sólo son superados por los del País Vasco hasta el año 2001; en este ejercicio, el precio de Navarra también supera al del País Vasco en 19.254 ptas/metro cuadrado. Sin embargo, en número índices observamos que Aragón, Cantabria y Rioja han crecido proporcionalmente más que el aumento experimentado en Navarra; en sentido contrario, tanto en el Estado como en el País Vasco presentan decrecimientos en los precios aplicables a esta tipología de vivienda protegida.

#### **4.ª Comparación precio máximo de venta con el IPC**

En el cuadro 5, la comparación y evolución de precios del régimen general del Estado y de las Comunidades seleccionadas se relaciona con el IPC Nacional y con el IPC subgrupo “Vivienda nueva” de la propia Comunidad Autónoma.

Respecto al IPC Nacional, observamos que en el año 2001 prácticamente todas las Comunidad y el Estado han mantenido escasamente su valor en pesetas constantes; rompen esta regla, las comunidades de Navarra y del País Vasco, cuyos incrementos han superado el IPC Nacional en un 3,95 y un 4,71 por ciento, respectivamente.

Con relación al IPC subgrupo “vivienda nueva” y dado que este indicador es superior al general, la pérdida en pesetas constantes se acentúa, con la excepción nuevamente de Navarra y País vasco cuyos porcentajes de incremento son del 3,45 y 4,71 por ciento, respectivamente.

#### **5.ª Comparación del precio máximo de venta con el Salario Mínimo Interprofesional.**

En el cuadro 6 se compara a través de índices la evolución de los precios máximos del régimen general con el Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

De su análisis, como principal conclusión, podemos afirmar que no se observa una relación directa entre ambas magnitudes, salvo en los casos del Estado y Murcia cuyo incremento de precio máximo es inferior al experimentado por el SMI.

#### **6.ª Comparación del precio máximo de venta con el precio medio de venta de la vivienda nueva libre.**

El cuadro 7, por último, contempla la comparación –1997 a 2000- del precio máximo de la vivienda de régimen general con el precio medio de la vivienda nueva libre publicado por el Ministerio de Fomento.

Así, el precio de la vivienda libre en el cuatrienio ha tenido un crecimiento medio en torno al 35 por ciento, observándose valores dispares en las Comunidades analizadas y destacando que tanto Cantabria como Navarra presentan los menores incrementos.

Sin embargo, si relacionamos los precios de la vivienda de régimen general con los de la libre, observamos que salvo en Murcia –en la que ambas magnitudes se aproximan significativamente- en el resto de Comunidades la diferencia entre las mismas se ha ido acrecentando progresivamente, alcanzando su valor máximo en el País Vasco. Navarra, presenta un valor del 44 por ciento, es decir, que en ese porcentaje superan los precios de la vivienda libre al de régimen general.

**Cuadro 3. Precios máximos de venta en las CCAA para el ejercicio de 2001**  
(ordenado por importe, en pesetas)

		General	Gral munic singulares	Protección autonómica	Especial	Especial munic. singulares
Cataluña	Zona A		163.313	204.141		146.981
Madrid	Madrid (capital)		163.313	0	0	146.982
Cataluña	Zona B		144.469	180.586		130.022
Madrid	Zona 1		144.469	0	0	130.022
Madrid	Zona 2	144.469	0	0	130.022	0
País Vasco	Zona 1	180.000			85.000	
País Vasco	Zona 2	170.000			110.000	
País Vasco	Zona 3	150.000				
<b>Navarra</b>	<b>Zona 1</b>	<b>141.005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>129.254</b>	<b>0</b>
<b>Navarra</b>	<b>Zona 2</b>	<b>130.958</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120.045</b>	<b>0</b>
Aragón		125.625	0	157.031	113.063	0
Asturias	Zona 1	125.625	0	157.031	113.063	0
Baleares		125.625	0	157.031	106.781	0
Canarias	Zona A	125.625	0	150.750	113.062	0
Canarias	Zona B	125.625	0	150.750	113.062	0
Castilla León	Zona 1	125.625	0	157.031	113.063	0
Castilla la Mancha	Área 1	125.625	0	0	113.063	0
Cataluña	Zona C	125.625	0	157.031	113.063	0
Cataluña	Zona D	125.625	0	148.000	113.063	0
Cataluña	Zona E	125.625	0	143.000	113.063	0
Galicia	Zona 1	125.625	0	157.031	113.062	0
Madrid	Zona 3	125.625	0	0	113.063	0
La Rioja		125.625	0	157.031	113.063	0
Comunidad Valenciana	Zona OA	125.625	0	152.760	113.063	0
Comunidad Valenciana	Zona OB	125.625	0	137.685	113.063	0
Comunidad Valenciana	Zona 1	125.625	0	0	113.063	0
Cantabria		124.620	0	155.775	110.912	0
Andalucía	Zona 1	121.600	125.000	0	109.440	112.500
Murcia	Área 1	120.071	132.078	0	108.064	0
Comunidad Valenciana	Zona 2	119.595	0	0	107.636	0
Andalucía	Zona 2	116.700	0	0	105.030	0
Castilla León	Zona 2	115.575	0	144.469	104.018	0
Comunidad Valenciana	Zona 3	113.565	0	0	102.209	0
Galicia	Zona 2	113.062	0	141.327	101.756	0
Asturias	Zona 2	112.560	0	140.700	101.304	0
Murcia	Área 2	111.600	0	0	100.440	0
Castilla la Mancha	Área 2	109.946	0	0	98.951	0
Comunidad Valenciana	Zona 4	107.535	0	0	96.782	0
Madrid	Zona 4	107.062	0	0	96.356	0
Extremadura	Zona 1	104.440	109.049	0	94.008	98.151
Comunidad Valenciana	Zona 5	101.505	0	0	91.355	0
Murcia	Área 3	101.455	0	0	91.309	0
Castilla la Mancha	Área 3	96.369	0	0	86.734	0
Extremadura	Zona 2	93.825	97.868	0	84.441	88.168
Extremadura	Zona 3	89.216	93.160	0	80.231	83.842



**Cuadro 4. A) Evolución precios máximos de venta en el Estado y en determinadas CCAA (1997-2001)**

Año		General	P. Máximo s/ P. Básico	Especial	P. Máximo s/ P. Básico
1997	Estado (P. Básico)	112.092	100,00	93.410	100,00
1997	Aragón (P. Máximo)	112.092	100,00	93.410	100,00
1997	Cantabria (P. Máximo)	112.092	100,00	93.410	100,00
1997	Murcia (P. Máximo)	112.092	100,00	93.410	100,00
1997	Rioja (P. Máximo)	112.092	100,00	93.410	100,00
<b>1997</b>	<b>Navarra (P. Máximo)</b>	<b>121.720</b>	<b>108,59</b>	<b>111.576</b>	<b>119,45</b>
1997	País Vasco (P. Máximo)	149.456	178,51	127.038	136,00
1997	País Vasco (S. Sebastián)	158.797	189,66	158.797	170,00
<hr/>					
1998	Estado (P. Básico)	98.500	100,00	83.725	100,00
1998	Aragón (P. Máximo)	113.275	115,00	96.284	115,00
1998	Cantabria (P. Máximo)	113.275	115,00	96.284	115,00
1998	Murcia (P. Máximo)	113.275	115,00	96.284	115,00
1998	Rioja (P. Máximo)	113.275	115,00	95.446	114,00
<b>1998</b>	<b>Navarra (P. Máximo)</b>	<b>124.276</b>	<b>126,17</b>	<b>113.919</b>	<b>136,06</b>
1998	País Vasco (P. Máximo)	157.600	160,00	133.960	160,00
1998	País Vasco (S. Sebastián)	167.450	170,00	142.333	170,00
<hr/>					
1999	Estado (P. Básico)	98.500	100,00	83.725	100,00
1999	Aragón (P. Máximo)	113.275	115,00	96.284	115,00
1999	Cantabria (P. Máximo)	113.275	115,00	96.284	115,00
1999	Murcia (P. Máximo)	113.275	115,00	96.284	115,00
1999	Rioja (P. Máximo)	113.275	115,00	96.284	115,00
<b>1999</b>	<b>Navarra (P. Máximo)</b>	<b>126.512</b>	<b>128,44</b>	<b>115.970</b>	<b>138,51</b>
1999	País Vasco (P. Máximo)	157.600	160,00	133.960	160,00
1999	País Vasco (S. Sebastián)	167.450	170,00	142.333	170,00
<hr/>					
2000	Estado (P. Básico)	98.500	100,00	83.725	100,00
2000	Aragón (P. Máximo)	113.275	115,00	96.284	115,00
2000	Cantabria (P. Máximo)	113.275	115,00	96.284	115,00
2000	Murcia (P. Máximo)	113.275	115,00	96.284	115,00
2000	Rioja (P. Máximo)	113.275	115,00	96.284	115,00
<b>2000</b>	<b>Navarra (P. Máximo)</b>	<b>130.560</b>	<b>132,55</b>	<b>119.680</b>	<b>142,94</b>
2000	País Vasco (P. Máximo)	157.600	160,00	133.960	160,00
2000	País Vasco (S. Sebastián)	167.450	170,00	142.333	170,00
<hr/>					
2001	Estado (P. Básico)	100.500	100,00	90.450	100,00
2001	Murcia (P. Máximo)	120.071	119,47	108.064	119,47
2001	Cantabria (P. Máximo)	124.620	124,00	110.912	122,62
2001	Aragón (P. Máximo)	125.625	125,00	113.063	125,00
2001	Rioja (P. Máximo)	125.625	125,00	113.062	125,00
<b>2001</b>	<b>Navarra (P. Máximo)</b>	<b>141.005</b>	<b>140,30</b>	<b>129.254</b>	<b>142,90</b>
2001	País Vasco (P. Máximo)	180.000	179,10	110.000	121,61

**Cuadro 4. B) Evolución precios máximos de venta en el Estado y en determinadas CCAA (1997-2001), en números índices**

<b>Año</b>			<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
1997	Estado (Precio Básico)	General	100,00	105,45	105,45	105,45	107,59
1998	Estado (Precio Básico)	Especial	100,00	89,63	89,63	89,63	96,83
1997	Aragón	General	100,00	101,06	101,06	101,06	112,07
1998	Aragón	Especial	100,00	103,08	103,08	103,08	121,04
1997	Cantabria	General	100,00	101,06	101,06	101,06	111,18
1998	Cantabria	Especial	100,00	103,08	103,08	103,08	118,74
1997	Murcia	General	100,00	101,06	101,06	101,06	107,12
1998	Murcia	Especial	100,00	103,08	103,08	103,08	115,69
<b>1997</b>	<b>Navarra</b>	<b>General</b>	<b>100,00</b>	<b>102,10</b>	<b>103,94</b>	<b>107,26</b>	<b>115,84</b>
<b>1998</b>	<b>Navarra</b>	<b>Especial</b>	<b>100,00</b>	<b>102,10</b>	<b>103,94</b>	<b>107,26</b>	<b>115,84</b>
1997	País Vasco	General	100,00	105,45	105,45	105,45	120,44
1998	País Vasco	Especial	100,00	105,45	105,45	105,45	86,59
1997	Rioja	General	100,00	101,06	101,06	101,06	112,07
1998	Rioja	Especial	100,00	102,18	100,88	100,00	117,43

\* Base 1997

**Cuadro 5. Comparación precio máximo con IPC general nacional e IPC vivienda nueva por CCAA**

Año		General	S/ IPC general Estado	S/ IPC vivienda nueva	Porcentaje I sobre 2	Porcentaje I sobre 3
1997	Estado (P. Básico)	93.410	93.410	93.410		
1998	Estado (P. Básico)	98.500	94.718	95.932	103,99	102,68
1999	Estado (P. Básico)	98.500	97.465	98.618	101,06	99,88
2000	Estado (P. Básico)	98.500	101.363	102.859	97,18	95,76
2001	Estado (P. Básico)	100.500	104.100	107.487	96,54	93,50
<b>Precio máximo</b>						
1997	Aragón	112.092	112.092	112.092	100,00	
1998	Aragón	113.275	113.661	116.351	99,66	97,36
1999	Aragón	113.275	116.957	119.493	96,85	94,80
2000	Aragón	113.275	121.636	123.317	93,13	91,86
2001	Aragón	125.625	124.920	127.756	100,56	98,33
1997	Cantabria	112.092	112.092	112.092	100,00	100,00
1998	Cantabria	113.275	113.661	115.343	99,66	98,21
1999	Cantabria	113.275	116.957	116.381	96,85	97,33
2000	Cantabria	113.275	121.636	125.109	93,13	90,54
2001	Cantabria	124.620	124.920	129.738	99,76	96,05
1997	Murcia	112.092	112.092	112.092	100,00	100,00
1998	Murcia	113.275	113.661	115.791	99,66	97,83
1999	Murcia	113.275	116.957	118.802	96,85	95,35
2000	Murcia	113.275	121.636	124.979	93,13	90,64
2001	Murcia	120.071	124.920	130.103	96,12	92,29
1997	Navarra	121.720	121.720	121.720	100,00	100,00
1998	Navarra	124.276	123.424	124.154	100,69	100,10
1999	Navarra	126.512	127.003	126.513	99,61	100,00
2000	Navarra	130.560	132.083	131.953	98,85	98,94
2001	Navarra	141.005	135.649	136.307	103,95	103,45
1997	País Vasco	149.456	112.092	149.456	133,33	100,00
1998	País Vasco	157.600	151.548	153.043	103,99	102,98
1999	País Vasco	157.600	155.943	155.033	101,06	101,66
2000	País Vasco	157.600	162.181	158.288	97,18	99,57
2001	País Vasco	180.000	166.560	171.901	108,07	104,71
1997	Rioja	112.092	112.092	112.092	100,00	100,00
1998	Rioja	113.275	113.661	114.446	99,66	98,98
1999	Rioja	113.275	116.957	118.223	96,85	95,81
2000	Rioja	113.275	121.636	123.661	93,13	91,60
2001	Rioja	125.625	124.920	138.377	100,56	90,78

**Cuadro 6. Comparación de la evolución precios máximos con la del Salario Mínimo Interprofesional (1997)**

		1997	1998	1999	2000	2001
Estado (Precio Básico)	General	100,00	105,45	105,45	105,45	107,59
Aragón	General	100,00	101,06	101,06	101,06	112,07
Cantabria	General	100,00	101,06	101,06	101,06	111,18
Murcia	General	100,00	101,06	101,06	101,06	107,12
Navarra	General	100,00	102,10	103,94	107,26	115,84
País Vasco	General	100,00	105,45	105,45	105,45	120,44
Rioja	General	100,00	101,06	101,06	101,06	112,07

\* Base 1997

SMI (Base 1997)	100,00	102,12	103,96	106,08	108,24
SMI (ptas./año)	932.820	952.560	969.780	989.520	1.009.680

**Cuadro 7. Comparación del precio máximo con el precio medio vivienda nueva**

Año		General	Porcentaje s/ 1997	Precio vivda. nueva	Porcentaje s/ 1997	
1997	Estado (Precio básico)	93.410	100,00	131.242		
1998	Estado (Precio básico)	98.500	105,45	140.899		
1999	Estado (Precio básico)	98.500	105,45	154.883		
2000	Estado (Precio básico)	98.500	105,45	176.755		
<b>% variación cuatrienio</b>			<b>5,45</b>		<b>34,68</b>	
		Precio máximo	Porcentaje s/ 1997	Precio vivda. nueva	Porcentaje s/1997	% Precio vivda. nueva s/ prec. máx.
1997	Aragón	112.092	100,00	111.996	100,00	99,91
1998	Aragón	113.275	101,06	121.500	108,49	107,26
1999	Aragón	113.275	101,06	139.754	124,78	123,38
2000	Aragón	113.275	101,06	159.253	142,20	140,59
<b>% variación cuatrienio</b>			<b>1,06</b>		<b>42,20</b>	
1997	Cantabria	112.092	100,00	151.082	100,00	134,78
1998	Cantabria	113.275	101,06	142.410	94,26	125,72
1999	Cantabria	113.275	101,06	154.240	102,09	136,16
2000	Cantabria	113.275	101,06	176.602	116,89	155,91
<b>% variación cuatrienio</b>			<b>1,06</b>		<b>16,89</b>	
1997	Murcia	112.092	100,00	83.106	100,00	74,14
1998	Murcia	113.275	101,06	91.983	110,68	81,20
1999	Murcia	113.275	101,06	99.543	119,78	87,88
2000	Murcia	113.275	101,06	110.846	133,38	97,86
<b>% variación cuatrienio</b>			<b>1,06</b>		<b>33,38</b>	
1997	Navarra	121.720	100,00	154.141	100,00	126,64
1998	Navarra	124.276	102,10	164.572	106,77	132,43
1999	Navarra	126.512	103,94	164.636	106,81	130,13
2000	Navarra	130.560	107,26	188.178	122,08	144,13
<b>% variación cuatrienio</b>			<b>7,26</b>		<b>22,08</b>	
1997	País Vasco	149.456	100,00	189.413	100,00	126,73
1998	País Vasco	157.600	139,13	194.820	126,39	123,62
1999	País Vasco	157.600	139,13	222.546	144,38	141,21
2000	País Vasco	157.600	139,13	253.826	164,67	161,06
<b>% variación cuatrienio</b>			<b>5,45</b>		<b>34,01</b>	
1997	Rioja	112.092	100,00	115.188	100,00	102,76
1998	Rioja	113.275	101,06	114.108	99,06	100,74
1999	Rioja	113.275	101,06	136.002	118,07	120,06
2000	Rioja	113.275	101,06	156.515	135,88	138,17
<b>% variación cuatrienio</b>			<b>1,06</b>		<b>35,88</b>	

### **APÉNDICE III. EVOLUCIÓN DE LOS DISTINTOS COMPONENTES Y FÓRMULAS QUE INTERVIENEN EN LA DETERMINACIÓN DEL MÓDULO**

En este apéndice vamos a analizar las diversas fórmulas polinómicas utilizadas para la revisión de los componentes que intervienen en la formación del coste de la construcción de vivienda.

Las fórmulas utilizadas han sido las siguientes:

**Fórmulas públicas utilizadas en la revisión de precios en las obras de edificación.** Vinculan la determinación del índice a aplicar a la evolución, en el periodo concreto respecto al anterior, de los precios de los siguientes elementos: mano de obra, energía, cemento, acero, materiales cerámicos, madera y otros. Cada uno de estos elementos se acompaña de un coeficiente relativo a su porcentaje de participación en el total de la obra de edificación.

Se aprueban por Decreto 3650/1970, de 19 de diciembre, publicándose mensualmente la variación de los índices de los distintos componentes, pero no se ha modificado el porcentaje de su participación en el total de la obra. Las fórmulas que afectan a la edificación son las siguientes:

- Fórmula 18. Edificios con estructura de hormigón armado y presupuesto de instalaciones inferior al 20 por ciento del presupuesto total.
- Fórmula 19. Idem fórmula 18, pero el presupuesto de instalación es superior al 20 por ciento del presupuesto total.
- Fórmula 20. Edificios con estructura metálica y presupuesto de instalaciones inferior al 20 por ciento del presupuesto total
- Fórmula 21. Idem fórmula 20, pero el presupuesto de instalación es superior al 20 por ciento del presupuesto total.
- Fórmula 22. Edificios con estructura mixta metálica-hormigón y con presupuesto de instalaciones inferior al 20 por ciento del presupuesto total.
- Fórmula 23. Idem 22, pero el presupuesto de instalación es superior al 20 por ciento del presupuesto total.

El Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra utiliza en sus estudios la fórmula nº 19.

**Fórmulas públicas pero aplicando índices privados**, de acuerdo con la información de la Confederación Nacional de Constructores. Estos porcentajes se utilizan por esta entidad ante la falta de revisión o actualización de los oficiales, los cuales, según la opinión generalizada no se adaptan a la realidad de las obras actuales dado que se publicaron en 1970.

**Fórmulas privadas de revisión de precios con sus índices**, elaboradas por la citada Confederación, aunque mantienen la misma nomenclatura que las fórmulas oficiales.

**Fórmula propuesta por el Gobierno de Navarra en el borrador de ley foral** sobre los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra. Dado que dicha fórmula no especifica exactamente los índices y ponderaciones y partiendo de un estudio de los propios servicios técnicos de Vivienda, se han analizado dos posibles variantes de la misma:

Con los índices privados y sus ponderaciones.

Con un índice general denominado Índice de Costes del Sector de la Construcción de la Edificación (ICE), que incluye globalmente el coste de la mano de obra y de los materiales y consumos diversos.

En el cuadro siguiente se recoge el porcentaje de participación de los distintos elementos en el coste total de la edificación, tanto para las fórmulas oficiales como las privadas.

Fórmulas Oficiales	Mano de obra H	Cemento C	Cerámica cr	Maderas m	Acero s	Energía e	% fijo
nº 18	0,36	0,12	0,10	0,07	0,12	0,08	0,15
nº 19	0,34	0,10	0,08	0,06	0,17	0,10	0,15
nº 20	0,35	0,07	0,09	0,06	0,19	0,09	0,15
nº 21	0,33	0,06	0,07	0,05	0,23	0,11	0,15
nº 22	0,35	0,09	0,10	0,06	0,17	0,08	0,15
nº 23	0,33	0,08	0,07	0,05	0,22	0,10	0,15

Fórmulas Privadas	Mano de obra H	Cemento C	Cerámica cr	Maderas m	Acero s	Energía e	% fijo
nº 18	0,40	0,13	0,13	0,04	0,07	0,08	0,15
nº 19	0,40	0,11	0,10	0,04	0,10	0,10	0,15
nº 20	0,41	0,08	0,12	0,04	0,11	0,09	0,15
nº 21	0,41	0,07	0,09	0,03	0,13	0,12	0,15
nº 22	0,40	0,10	0,13	0,04	0,10	0,08	0,15
nº 23	0,41	0,09	0,10	0,03	0,12	0,10	0,15

Partiendo del módulo ponderado del área 1, todos los cálculos se han desarrollado desde el año 1994 –año base de los índices privados-, excepto esta última segunda variante de la fórmula del Gobierno, que se ha efectuado desde 1997. Igualmente se ha tomado para todos los supuestos el dato anual de 2001, excepto igualmente en esta segunda variante del Gobierno que sólo se ha dispuesto de información hasta el mes de septiembre de 2001.

Los resultados obtenidos se recogen en los cuadros 1 al 5.

Cuadro I. Comparación de la Evolución del módulo y las fórmulas oficiales de revisión de precios

Año	Módulo Ponder. Área I	Fórmula 18	fórmula 19	Formula 20	fórmula 21	fórmula 22	Fórmula 23
1993	92.828						
1994	96.077	100,00	96.077	100,00	96.077	100,00	96.077
1995	98.479	102,50	100.181	104,27	100.541	104,65	100.550
1996	98.479	102,50	104.090	108,34	104.667	108,94	104.806
1997	101.433	105,57	105.500	109,81	105.659	109,97	105.556
1998	103.563	107,79	106.658	111,01	106.927	111,29	106.893
1999	105.427	109,73	107.730	112,13	107.944	112,35	108.076
2000	108.800	113,24	109.942	114,43	109.549	114,02	109.528
2001	117.504	122,30	115.267	119,97	115.398	120,11	115.473

**Fórmulas oficiales.** El módulo ponderado de Navarra es superior al obtenido de las aplicaciones de las distintas fórmulas. Sobre la fórmula nº 19, el módulo oficial lo excede en el 1,8 por ciento, esto es, en torno a las 2.100 ptas/m<sup>2</sup> útil. El valor más alto lo recoge la fórmula nº 21.

**Cuadro 2. Comparación de la Evolución del módulo y las fórmulas oficiales de revisión de precios actualizado con índices privados**

Año	Módulo Ponder. Área I	Fórmula 18	Fórmula 19	formula 20	Fórmula 21	fórmula 22	Fórmula 23
1993	92.828						
1994	96.077	100,00	96.077	100,00	96.077	100,00	96.077
1995	98.479	102,50	99.271	103,32	99.478	103,54	99.461
1996	98.479	102,50	103.217	107,43	103.554	107,78	103.580
1997	101.433	105,57	105.513	109,82	105.492	109,80	105.366
1998	103.563	107,79	107.674	112,07	107.761	112,16	107.701
1999	105.427	109,73	109.574	114,05	109.629	114,11	109.779
2000	108.800	113,24	117.111	121,89	116.337	121,09	116.841
2001	117.504	122,30	120.929	125,87	120.732	125,66	121.128

**Fórmulas oficiales con índices privados.** El módulo oficial de Navarra es inferior al resultante de todas las fórmulas. Con relación a la nº 19, el módulo resultante supera al aplicado en Navarra en un 2,7 por ciento, esto es, 3.200 ptas/m<sup>2</sup> útil. El valor más alto se produce con la fórmula nº 20.

**Cuadro 3. Comparación de la Evolución del módulo y las fórmulas privadas de revisión de precios**

Año	Módulo Ponder. Área I	Fórmula 18	Fórmula 19	formula 20	Fórmula 21	fórmula 22	Fórmula 23
1993	92.828						
1994	96.077	100,00	96.077	100,00	96.077	100,00	96.077
1995	98.479	102,50	99.104	103,15	99.294	103,35	99.219
1996	98.479	102,50	102.571	106,76	102.896	107,10	102.803
1997	101.433	105,57	105.320	109,62	105.488	109,80	105.323
1998	103.563	107,79	107.454	111,84	107.776	112,18	107.642
1999	105.427	109,73	109.254	113,71	109.497	113,97	109.553
2000	108.800	113,24	118.153	122,98	117.202	121,99	118.051
2001	117.504	122,30	121.776	126,75	121.441	126,40	122.107

**Formulas privadas.** El módulo oficial de Navarra es inferior a los resultantes de aplicar las fórmulas. Respecto al obtenido en la fórmula nº 19, éste supera al oficial en 3.900 ptas/m<sup>2</sup> útil –esto es, un 3,4 por ciento-. El valor superior se refleja con la fórmula nº 20.

**Cuadro 4. Comparación de la Evolución del módulo y la fórmula propuesta por el Gobierno de Navarra con porcentajes e índices privados**

Año	Módulo Ponder. Área I	Fórmula 18	Fórmula 19	Fórmula 20	Fórmula 21	Fórmula 22	Fórmula 23
1993	92.828						
1994	96.077	100,00	96.077	100	96.077	100	96.077
1995	98.479	102,50	100.484	104,59	100.622	104,73	100.567
1996	98.479	102,50	104.845	109,13	105.083	109,37	105.015
1997	101.433	105,57	109.175	113,63	109.300	113,76	109.178
1998	103.563	107,79	112.371	116,96	112.613	117,21	112.513
1999	105.427	109,73	114.814	119,50	114.997	119,69	115.041
2000	108.800	113,24	133.949	139,42	134.163	139,64	122.129
2001	117.504	122,30	138.623	144,28	139.379	145,07	126.717



**Fórmula propuesta por el Gobierno de Navarra con índices y coeficientes privados.** El módulo oficial es inferior en todos los supuestos. El obtenido con la fórmula nº 19, además de ser el más alto de todos, supera al oficial en 21.900 ptas/m<sup>2</sup> útil, esto es el 18,6 por ciento.

**Cuadro 5. Comparación del módulo y la fórmula propuesta por el Gobierno de Navarra aplicado el índice de costes del sector de la construcción (ICE)**

Año	Módulo Ponderado. Área I		Módulo teórico	
1997	101.433	100,00	101.433	100,00
1998	103.563	102,10	90.180	88,91
1999	105.427	103,94	125.013	123,25
2000	108.800	107,26	138.502	136,55
(*) 2001	117.504	115,84	128.114	126,30

(\*) 2001 - Promedio ICE enero-septiembre. IPC real 2000 y 2001.

**Fórmula propuesta por el Gobierno de Navarra con el índice de costes de la edificación.** El módulo resultante es 11.610 ptas/m<sup>2</sup> útil superior al oficial, es decir, el 9 por ciento.

**Cuadro 6. Resumen de las distintas alternativas analizadas con la fórmula 19 y el ICE (1997-2001)**

Año	Módulo Área I		Fórmula oficial Índice oficial (F. 19)		Fórmula oficial Índice oficial (F. 19)		Fórmula oficial Índice oficial (F. 19)		Fórmula Gob. Nav. Índice Privado (F. 19)		Fórmula Gob. Nav. con ICE	
	1997	101.433	105,57	105.659	109,97	105.492	109,80	105.488	109,80	109.300	113,76	101.433
1998	103.563	107,79	106.927	111,29	107.761	112,16	107.776	112,18	112.613	117,21	90.180	88,91
1999	105.427	109,73	107.944	112,35	109.629	114,11	109.497	113,97	114.997	119,69	125.502	123,25
2000	108.800	113,24	109.549	114,02	116.337	121,09	117.202	121,999	134.163	139,64	138.502	136,55
2001	117.504	122,30	115.398	120,11	120.732	125,66	121.441	126,40	139.379	145,07	128.114	126,30

Este cuadro recoge un resumen de los resultados obtenidos centrados en la fórmula nº 19 y en el ICE.

Como conclusión, para el ejercicio de 2001, el módulo resultante –pesetas por metro cuadrado útil- sería el siguiente:

Módulo / Fórmula nº 19	Importe	Índice
Módulo ponderado 2001	117.504	100
Fórmula oficial	115.398	98,2
Fórmula oficial con índices privados	120.732	102,7
Fórmula privada con índices privados	121.441	103,4
Fórmula propuesta GN con índices privados	139.379	118,6
Fórmula propuesta por el GN en función del ICE	128.114	109,1

Como se ha comentado anteriormente, la opinión de los expertos es que las fórmulas oficiales no son representativas en la actualidad del peso de cada uno de los elementos de coste sobre el total de la edificación. Por tanto, salvo en este caso, en el resto de valores resultantes se observa un desfase entre el módulo de Navarra para 2001 y los proyectados que se sitúa entre el 2,7 y el 18,6 por ciento.

Para el año 2002, partiendo una previsión de incremento de precios previsional del 2,5 por ciento, el aumento del módulo podría situarse entre el 5,2 y el 21,1 por ciento.

## APÉNDICE IV. ESTRUCTURA DE COSTES DE LAS PROMOCIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA Y SU REPERCUSIÓN EN EL PRECIO DE VENTA

En el borrador del Plan de Vivienda 2001-2004, se presenta la estructura de costes de las promociones de vivienda protegida en relación con el precio de venta, comparando la situación de 1996 y de 2000. Un resumen de esta estructura se ofrece en el cuadro siguiente:

Estructura de costes de las viviendas protegidas  
(en porcentaje sobre precio de venta)

Concepto	Régimen general		Régimen especial	
	1996	2000	1996	2000
Construcción	54,5	61,1	60,5	67,8
Suelo + Urbaniz..	16,6	17	16,4	16,8
Honorarios técnicos	3,5	3,9	3,5	3,9
Tributación local	2,5	2,8	2,7	3
Otros	5,5	4,9	6	5,7
Beneficio bruto	17,4	10,3	10,9	2,8
Total	100%	100%	100%	100%

Como puede apreciarse, el coste de la construcción se incrementa significativamente sobre el precio de venta, por lo que al mantenerse prácticamente constante el resto de elementos de coste, implica necesariamente una reducción progresiva de la tasa de beneficios de la promoción, especialmente significativa en la vivienda de régimen especial, aunque en esta tipología ya se partía de una situación más desfavorable con relación a la tasa de beneficio.

Igualmente conviene reseñar que la repercusión del coste del suelo y su urbanización se acerca al límite máximo legal del 17,5 por ciento del precio de venta.

No se dispone de la correspondiente estructura de costes aplicable a los ejercicios de 2001 y 2002. En consecuencia, y al objeto de analizar la situación en estos años y su repercusión en el precio de venta, procederemos a utilizar otra vía.

Para ello, las hipótesis de partida han sido las siguientes:

- La estructura de costes se refiere a datos medios.
- Se determina para una vivienda tipo de régimen general: 85 m<sup>2</sup> de superficie útil de vivienda y 28 m<sup>2</sup> útiles de edificaciones anejas –garaje y trastero-.
- Precio de venta: el máximo aplicable en 2001 para la vivienda de régimen general –141.005 ptas./ m<sup>2</sup> útil- y el 60 por ciento para los anejos –84.602 ptas./ m<sup>2</sup> útil-.
- Coste por metro cuadrado construido, que de acuerdo con el concurso público para la construcción en la Comarca de Pamplona de viviendas protegidas de marzo de 2001, se puede establecer en torno a las 85.000 y a las 38.000 ptas/m<sup>2</sup> construido, respectivamente para viviendas y garajes. Su conversión en metro cuadrado útil se efectúa según la siguiente proporción: en viviendas, 1 m<sup>2</sup> útil equivale a 1,3 m<sup>2</sup> construido; para anejos –garajes y trasteros-, esa proporción es de 1,2 m<sup>2</sup> construidos.
- Suelo más urbanización. Se aplican dos hipótesis:

a) Mantener el porcentaje del año 2000, es decir el 17 por ciento de repercusión sobre el precio de venta de la vivienda y de los anejos.

b) Aplicar el máximo legal del 17,5 por ciento, que de acuerdo con distintas fuentes consultadas, está más cercano a la realidad e incluso en determinados supuestos es superado por el precio real del suelo.

No obstante destacar que en determinadas zonas, la repercusión real del suelo puede exceder de este porcentaje.

- Los conceptos de honorarios técnicos, tributación local y otros gastos se mantienen en la misma proporción que la establecida en los cálculos de 2000.

Los resultados obtenidos se reflejan en los dos cuadros siguientes:

**Resumen de ingresos y gastos de una vivienda tipo de régimen general  
(85 m<sup>2</sup> útiles de superficie y 28 m<sup>2</sup> de edificaciones anejas)**

**A) Repercusión del suelo del 17 por ciento (en pesetas)**

Concepto	Vivienda	Anejos	Total
<b>Ingresos. Precio de venta 2001</b>	<b>11.985.425</b>	<b>2.368.856</b>	<b>14.354.281</b>
Construcción	9.392.500	1.276.800	10.669.300
Suelo + Urbanización	2.037.535	402.696	2.440.231
Otros gastos	1.390.345	274.792	1.665.137
<b>Total gastos</b>	<b>12.820.380</b>	<b>1.954.288</b>	<b>14.774.668</b>
Saldo	(834.955)	414.568	(420.387)

**B) Repercusión del suelo del 17,5 por ciento (en pesetas)**

Concepto	Vivienda	Anejos	Total
<b>Ingresos. Precio de venta 2001</b>	<b>11.985.425</b>	<b>2.368.856</b>	<b>14.354.281</b>
Construcción	9.392.500	1.276.800	10.669.300
Suelo + Urbanización	2.097.460	414.540	2.512.000
Otros gastos	1.390.345	274.792	1.665.137
<b>Total gastos</b>	<b>12.880.305</b>	<b>1.966.132</b>	<b>14.846.437</b>
Saldo	(894.880)	402.724	(492.156)

Como conclusiones de su análisis destacamos:

- En ambas hipótesis, la vivienda protegida genera déficit para el promotor, en torno prácticamente de las 900.000 pesetas.
- Las edificaciones anejas generan un superávit de 400.000 pesetas.
- En consecuencia, la vivienda en su conjunto genera un déficit de prácticamente 500.000 pesetas.
- El anterior déficit se incrementaría considerablemente –en torno a un millón de pesetas- en el supuesto de vivienda de régimen especial, dado que prácticamente los costes se mantendrían en parecidos términos pero el precio de venta es inferior.

Por tanto, si se quiere mantener un nivel razonable de beneficios en las diversas proporciones y dado que los costes de construcción son una variable exógena, implica necesariamente:

- Ofrecer suelo más barato, de tal manera que su repercusión sobre el precio de venta sea menor.
- Reducir la calidad de las viviendas protegidas para ajustar su costes.
- Aumentar el precio de venta y consecuentemente el módulo.

En relación con esta segunda opción –objeto de la petición parlamentaria- se presenta, a continuación, el incremento del precio de venta para unos niveles de beneficios del 6, del 8 y del

10 por ciento sobre el precio de venta y suponiendo que los gastos se mantienen en los importes reflejados en los cuadros anteriores.

Nivel de beneficio (*)	% incremento del precio de venta de la vivienda (*)
6 %	9,50-10,03
8 %	11,88-12,42
10 %	14,37-14,92

(\*) Para el importe de gastos calculado.

Estos porcentajes de incremento serían los aplicables al módulo ponderado de la zona 1, dado que el precio de venta está vinculado directamente al mismo.

Este incremento se refiere a datos del 2001. Para estimar los del 2002, habría que considerar el aumento estimado de los índices de precios provisionales estimados en torno al 2,5 por ciento. En consecuencia y para los niveles de beneficios anteriores, **el incremento del módulo podría situarse entre el 12 y el 17,42 por ciento.**

## APÉNDICE V. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

En este apéndice se analizan esencialmente los siguientes aspectos:

- Viviendas iniciadas y terminadas, tanto en Navarra como en el ámbito nacional.
- Cumplimiento del Plan de Vivienda del Gobierno de Navarra 1997-2000 y necesidades de vivienda protegida según el Plan de Vivienda 2001-2003.
- Precio de la vivienda.
- Esfuerzo para la adquisición de vivienda.

### VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS

Partiendo de la información del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra –datos para Navarra- y del Instituto Nacional de Estadística-datos nacionales-, en el cuadro siguiente se analiza para el periodo 1997 a 2000, el número y tipología de las viviendas iniciadas y terminadas.

#### Viviendas Iniciadas

Año	NAVARRA					NACIONAL				
	Viviendas protegidas (VP)	Viviendas Libres (VL)	Total	% VP / Total	% VL / Total	Viviendas Protegidas (VP)	Viviendas Libres (VL)	Total	% VP / Total	% VL / Total
1997	2.366	3.549	5.915	40	60	64.865	258.337	323.202	20	80
1998	1.565	3.665	5.230	30	70	56.479	351.377	407.856	14	86
1999	1.901	4.548	6.449	29	71	57.653	453.114	510.767	11	89
2000	879	5.447	6.326	14	86	45.769	487.810	533.579	9	91
Total	6.711	17.209	23.920	28	72	224.766	1.550.638	1.775.404	13	87

De su análisis resulta que:

- El porcentaje medio de viviendas iniciadas protegidas en el periodo 1997-2000 es superior en Navarra –28 por ciento- que en España –13 por ciento-. Esta diferencia, sin embargo, ha ido acortándose en el transcurso de los años, ya que en 1997 esos porcentajes eran del 40 y del 20 por ciento, respectivamente, mientras que en 2000, son del 14 y del 9 por ciento.
- Tanto en Navarra como en el ámbito nacional, se ha producido una disminución continua de viviendas protegida; así en Navarra para el año 2000, esa disminución ha sido del 63 por ciento con relación a 1997 y en el conjunto nacional, 29 por ciento.
- Igualmente la proporción vivienda protegida sobre total vivienda disminuye significativamente, especialmente en Navarra, al pasar de representar el 40 por ciento en 1997 al 14 por ciento en el 2000.
- El número de viviendas totales iniciadas anualmente en el periodo 1997-2000 en Navarra no ha experimentado variaciones importantes; en el ámbito nacional, sin embargo se han incrementado en un 65 por ciento.

Para viviendas terminadas,

Viviendas Terminadas

Año	NAVARRA					NACIONAL				
	Viviendas protegidas (VP)	Viviendas Libres (VL)	Total	% VP / Total	% VL / Total	Viviendas Protegidas (VP)	Viviendas Libres (VL)	Total	% VP / Total	% VL / Total
1997	2.408	2.419	4.827	50	50	74.726	224.332	299.058	25	75
1998	2.124	2.511	4.635	46	54	72.179	226.631	298.810	24	76
1999	1.578	2.522	4.100	38	62	60.116	296.250	356.366	17	83
2000	1.668	2.788	4.456	37	63	52.853	362.940	415.793	13	87
Total	7.778	10.240	18.018	43	57	259.874	1.110.153	1.370.027	19	81

- En vivienda terminada, los valores medios de Navarra del porcentaje vivienda terminada protegida sobre el total de vivienda son significativamente superiores a la media nacional –43 frente al 19 por ciento-.
- El número de viviendas terminadas protegidas en Navarra ha descendido en el periodo en un 31 por ciento, si bien en el año 2000 presenta una cierta recuperación. En el Estado, ese porcentaje es del 29 por ciento.
- Al igual que en las viviendas iniciadas, el número total de viviendas terminadas en Navarra permanece prácticamente constante a lo largo de los cuatro años con la excepción del ejercicio de 1999, que presenta un valor inferior. En el Estado, sin embargo, su número crece a lo largo de los cuatro años.

Para analizar el año 2001, sólo disponemos de información completa de Navarra, dado que del Estado solo hemos obtenido datos hasta septiembre de dicho año. Con el fin de efectuar una comparación, se ha procedido a efectuar, para los datos estatales, una proyección de viviendas iniciadas del periodo octubre-septiembre.

Con esta proyección y las cifras facilitadas por el Servicio de Vivienda para Navarra, en el cuadro siguiente se recoge los resultados de esta comparación para el año 2001.

2001	VIVIENDAS INICIADAS				
	Vivdas. protegidas	Viviendas libres	Total	% Viv. proteg. s/total	% Viv. libr. s/total
Nacional	43.300	470.400	513.700	8	92
Navarra	1.032	4.114	5.146	20	80

- La proporción entre viviendas libres y protegidas iniciadas en 2001 es sensiblemente superior en Navarra que en el conjunto nacional, 20 sobre 8 por ciento.
- El total de viviendas iniciadas en 2001 respecto al año anterior han experimentado en Navarra una disminución del 19 por ciento, frente al 4 por ciento estimado en el Estado.
- En Navarra esta disminución se centra en las viviendas libres, ya que las viviendas protegidas aumentaron en un 17 por ciento; en el Estado estas últimas descendieron un 9 por ciento, en tanto que las libres lo hicieron en 3 por ciento. Por el contrario, este último periodo presenta un valor medio anual superior en un 28 por ciento sobre el volumen de vivienda protegida iniciada entre 1997-2001.

Centrándonos exclusivamente en Navarra, según los datos del Servicio de Vivienda para el periodo 1980-2001, se han iniciado un total de 92.075 viviendas, con el siguiente desglose:

	V.P.O.	V.P.T.	Total viviendas protegidas	Total Viviendas libres	Total	% Viviendas protegidas
1980-1996	32.822	884	33.706	29.303	63.009	53
1997-2001	7.333	410	7.743	21.323	29.066	27
Total	40.155	1.294	41.449	50.626	92.075	45

- En el periodo 1980-2001, el 45 por ciento de las viviendas iniciadas son protegidas. Sin embargo, en el primer tramo analizado ese porcentaje era del 53 por ciento, mientras en el segundo es del 27 por ciento.
- Las viviendas de precio tasado representan escasamente el 3 por ciento del total de viviendas iniciadas protegidas en el periodo. No obstante para 1995-2001, su peso relativo es del 5 por ciento.
- El número de viviendas iniciado entre 1997-2001 es, para valores medios anuales, superior al correspondiente de 1980-1996, 5.813 frente a 3.706 viviendas año. Por el contrario, este último periodo ofrece un valor medio anual superior en un 28 por ciento al de 1997-2001 sobre viviendas protegidas iniciadas.

Por último, en el cuadro siguiente se presenta la ratio “viviendas iniciadas por 1.000 habitantes” en el periodo 1997 a 2000, distinguiendo entre libres y protegidas:

Años	Total			Libres			Protegidas		
	Navarra	Nacional	% Navarra / Nacional	Navarra	Nacional	% Navarra / Nacional	Navarra	Nacional	% Navarra / Nacional
1997	11,30	8,15	39	6,78	6,51	4	4,52	1,64	176
1998	9,85	10,23	-4	6,90	8,82	-22	2,95	1,42	108
1999	11,99	12,70	-6	8,45	11,27	-25	3,53	1,43	147
2000	11,63	13,17	-12	10,02	12,04	-17	1,62	1,13	43

Destacamos:

- El número de viviendas iniciadas por 1.000 habitantes en Navarra durante el periodo 1997-2000 en Navarra no ha experimentado variaciones significativas –salvo 1998-, situándose en torno a las 11,50 viviendas por 1.000 habitantes. Si lo analizamos con lo ocurrido en la media nacional, observamos que el valor del Estado ha ido creciendo progresivamente, resultando en el año 2000 un 12 por ciento superior al de Navarra, al contrario de lo acontecido en 1997, donde el valor de la ratio de Navarra era un 39 por ciento superior.
- Respecto a las viviendas libres, la ratio de Navarra del año 2000 presenta un valor inferior a la media nacional en un 17 por ciento. Destaca igualmente que, si bien en 1997 Navarra superaba a la media nacional en un 4 por ciento, posteriormente y de forma progresiva, la ratio nacional ha ido superando al valor de Navarra.
- En viviendas protegidas, Navarra mantiene una posición ventajosa respecto a la media nacional. Así, en 2000, el número de viviendas protegidas iniciadas por cada 1000 es en Navarra un 43 por ciento superior a la media nacional. No obstante se aprecia un descenso progresivo y constante del valor de esta ratio, ya que en 1997 alcanzaba un valor del 176 por ciento.

## PLANES DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DE NAVARRA

### PLAN DE VIVIENDA 1997-2000

El Plan de Vivienda de 1997 a 2000 contemplaba la promoción de un total de 10.400 viviendas nuevas acogidas a algún tipo de protección pública, a un ritmo de 2.600 viviendas al año. Este objetivo atendiendo a la distinta tipología de protección se desglosaba en:

- 90 por ciento de régimen general y especial
- 10 por ciento de precio tasado.

La comparación entre estas previsiones con las viviendas iniciadas y terminadas en dicho periodo se recoge en el cuadro siguiente:

Periodo 1997-2000	Numero de viviendas	% cumplimiento del Plan
Iniciadas	6.711	65
Terminadas	7.778	75

Por tanto el Plan se ha cubierto en un 65 por ciento para viviendas iniciadas o en un 75 por ciento en viviendas terminadas. Ello se traduce en un número de viviendas no iniciado en torno a 3.700 viviendas.

En cuanto a la tipología de protección, el 95 por ciento son de régimen general-especial y el 5 por ciento de precio tasado.

### BORRADOR DE PLAN DE VIVIENDA 2001-2004

La necesidad de vivienda que establece dicho Borrador de Plan se cifra en torno a las 17.400 viviendas nuevas, tanto para cubrir las necesidades del primer acceso como las motivadas por el cambio de vivienda. De estas necesidades, el Plan prevé que en su plazo de vigencia se precisen un total de 14.200 viviendas.

La distribución geográfica de estas necesidades para el cuatrienio se estima que el 77 por ciento se concentrará en la Comarca de Pamplona y el 23 por ciento, en el resto de Navarra.

Para hacer frente a la demanda del cuatrienio, se ha establecido que el 70,4 por ciento de esas necesidades –10.000 viviendas- procederá de vivienda acogida a algún tipo de protección, según se recoge en el siguiente cuadro:

Régimen de protección	Número	Porcentaje
Especial	3.750	38
General	4.500	45
Precio Tasado	1.750	17
Total	10.000	100%

Igualmente contiene una previsión por ejercicios. En concreto, para el año 2001, en el cuadro siguiente se recoge estas previsiones y se compara con las viviendas iniciadas y terminadas en dicho año.

Tipología	Plan de Vivienda	Viviendas iniciadas	% cumplimiento del Plan
General-Especial	1.850	879	48
Precio tasado	400	153	38
Total	2.250	1.032	46



Para viviendas terminadas,

Tipología	Plan de Vivienda	Viviendas terminadas	% cumplimiento del Plan
General-Especial	1.850	1.524	82,4
Precio tasado	400	69	17,3
Total	2.250	1.593	70,8

Por tanto, el grado de cumplimiento en el primer año de vigencia del Plan ha sido, para viviendas iniciadas, del 46 por ciento, lo que implica 1.218 viviendas menos que las previstas. Si tomamos los datos de vivienda terminada, ese porcentaje es más elevado, alcanzando el 71 por ciento, con una realización inferior de 657 viviendas.

#### PRECIO DE LA VIVIENDA

Partiendo de la información estadística del Ministerio de Fomento, se ha analizado el precio por metro cuadrado de la vivienda –tanto nueva como usada- obtenido a través de las tasaciones hipotecarias.

Conviene precisar que siempre que nos referimos al precio de venta se hace sin considerar el Impuesto sobre el Valor Añadido.

El análisis se ha centrado en datos en el ámbito nacional, de Navarra y de las Comunidades Autónomas seleccionadas.

Los precios resultantes de vivienda nueva en periodo 1997-2000 se reflejan en el cuadro siguiente:

Vivienda Nueva	Precios medios (ptas/m <sup>2</sup> )			
	1997	1998	1999	2000
Nacional	131.242	140.899	154.883	176.755
Aragón	111.996	121.500	139.754	159.253
Cantabria	151.082	142.410	154.240	176.602
La Rioja	115.188	114.108	136.002	156.515
Murcia	83.106	91.983	99.543	110.846
Navarra	154.141	164.572	164.636	188.178
País Vasco	189.413	194.820	222.546	253.826

Si se toma como base el precio de Navarra, observamos lo siguientes:

Vivienda Nueva	1997	1998	1999	2000
Nacional	85	86	94	94
Aragón	73	74	85	85
Cantabria	98	87	94	94
La Rioja	75	69	83	83
Murcia	54	56	60	59
Navarra	100	100	100	100
País Vasco	123	118	135	135

En el 2000, por tanto, los precios de vivienda nueva de Navarra sólo son superados por el País Vasco –en torno a 65.600 pesetas-. Respecto a la media nacional, el precio de metro cuadrado de Navarra es superior en 11.400 pesetas.

En el cuadro siguiente se refleja el porcentaje de variación del precio por metro cuadrado de la vivienda nueva y usada experimentado en el periodo de 1997 a 2000.

	% Variación periodo 2000/1997		
	Total	Vivienda nueva	Vivienda usada
Nacional	32,4	34,7	32,8
Aragón	41,3	42,2	39,7
Cantabria	25,3	16,9	28,3
La Rioja	30,2	35,9	35,2
Murcia	27,2	33,4	30,1
Navarra	33,2	22,1	32,7
País Vasco	52,0	34,0	55,1

De su análisis, destacamos:

- En Navarra, el incremento del precio por m<sup>2</sup> de la vivienda usada durante el año 2000 ha sido superior al de la vivienda nueva. Así, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva se ha incrementado en un 22,1 por ciento, mientras que el de vivienda usada lo hace en un 32,7 por ciento.
- El comportamiento de los precios de vivienda usada en Navarra es muy similar a lo operado en el resto de las Comunidades y con la media nacional. Sin embargo, en vivienda nueva, Navarra junto a Cantabria son los que menos han subido en este periodo, no superando ambas los valores medios nacionales.

## ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

La capacidad para adquirir una vivienda depende de los precios, de la riqueza o ahorro previo, de los ingresos y de las condiciones de financiación existentes. Se puede medir, entre otros, por los siguientes indicadores:

- Número de años de trabajo necesarios para la compra de una vivienda sin necesidad de financiación externa (Precio vivienda/Ingresos anuales).
- Esfuerzo sobre el salario: Porcentaje de los ingresos que supone el pago de las cuotas mensuales de un préstamo del 80 por 100 del precio de la vivienda a tipo de interés del mercado en plazo de 15 años.

Para el cálculo de estos indicadores en Navarra y en el ámbito nacional se han utilizado las siguientes estadísticas:

- Ingresos familiares: Encuesta de salarios en la industria y servicios, ganancia media por trabajador y mes.
- Precio medio vivienda, calculado para una vivienda de 90 m<sup>2</sup>, del Ministerio de Fomento.
- Tipo de interés, publicados por el Banco de España del conjunto de entidades financieras.

La situación en Navarra de estos indicadores en el periodo 1997-2000 para el precio medio total de vivienda –nueva y usada- es la siguiente:

Navarra	(*) Ingresos familiares (1)	Precio medio vivienda (2)	Tipo de interés (3)	Cuota mensual amortización (4)	Relación Precio medio vivienda / Ingr. familiares	% Esfuerzo mensual renta familiar (4)/(1)/12
1997	2.758.716	10.902.060	6,911	77.959	3,95	33,91
1998	2.836.128	11.330.100	5,651	74.789	3,99	31,64
1999	2.905.884	12.453.750	4,724	77.362	4,29	31,95
2000	2.955.696	14.518.170	5,764	96.535	4,91	39,19

(\*) Considerando un sólo perceptor

### Destacamos:

- La relación “precio medio vivienda entre ingresos familiares”, ha ido aumentando progresivamente en el periodo 1997-2000, pasando de representar el 3,95 en el primer año analizado al 4,91 en el ejercicio 2000. Es decir, se ha producido una pérdida de capacidad adquisitiva, ya que en 1997 se necesitaba trabajar durante cuatro años para adquirir una vivienda, mientras que en 2000 se precisa prácticamente cinco años.
- El porcentaje de esfuerzo mensual que supone el pago de las cuotas mensuales de un préstamo era en 1997 del 33,91 por ciento, en tanto que en 2000 es del 39,19 por ciento de la renta mensual.

La situación en el ámbito nacional es prácticamente idéntica a la observada en Navarra, tal y como se refleja en el cuadro siguiente:

Precio medio vivienda	Relación Precio medio vivienda/ Ingresos familiares		% Esfuerzo mensual renta familiar	
	Nacional	Navarra	Nacional	Navarra
1997	3,97	3,95	34,08	33,91
1998	4,06	3,99	32,18	31,64
1999	4,39	4,29	32,74	31,95
2000	4,91	4,91	39,21	39,19

No obstante, en el transcurso del periodo, los valores de Navarra –que partía con una ligera mejor posición- se han ido acercando a la media nacional.

Ahora bien, si analizamos la situación con respecto al año 1990, la relación precio medio vivienda/ingresos familiares permanece prácticamente estable; sin embargo, el esfuerzo mensual ha experimentado una reducción muy considerable, ya que en dicho año esta ratio era prácticamente 70 por ciento frente al 39 por ciento del 2000.

Si las ratios anteriores se efectúan sólo sobre el precio de la vivienda nueva:

Precio vivienda nueva	Relación Precio medio vivienda/ Ingresos familiares		% Esfuerzo mensual renta familiar	
	Nacional	Navarra	Nacional	Navarra
1997	4,57	5,03	39,25	43,15
1998	4,80	5,22	38,03	41,37
1999	5,16	5,10	38,46	38,01
2000	5,76	5,73	45,92	45,72

Por tanto, para vivienda nueva, hay que trabajar 5,7 años para adquirir la vivienda; si existe financiación externa, la renta mensual destinada a esa adquisición se sitúa, en el 2000, en torno al 46 por ciento.

En el año de 1990, estos datos eran prácticamente iguales para la relación precio medio/ingresos familiares, pero el esfuerzo mensual era prácticamente del 91 por ciento.

## APÉNDICE VI. DEDUCCIÓN EN IRPF POR ALQUILER E INVERSIÓN EN VIVIENDA

Al objeto de determinar el gasto fiscal que para la Hacienda Foral supone las deducciones previstas en la normativa reguladora del IRPF, se han analizado los datos de la declaración agregada de este impuesto para los años fiscales de 1997 a 2000.

Previamente conviene comentar y precisar dos aspectos:

- Sin efectuar un análisis de la normativa en esta materia y de su evolución -ya que no es el objeto de este informe de asesoramiento- conviene recordar las grandes líneas de gasto fiscal que contempla la vigente regulación del IRPF:

a) La inversión efectuada por el sujeto pasivo en vivienda habitual, incluyendo en este concepto la adquisición, rehabilitación o ampliación y obras de mejora de adecuación de la vivienda habitual, así como la amortización y gastos derivados de la financiación externa.

b) Las aportaciones a la cuenta vivienda en entidades financieras con el fin de adquirir una vivienda habitual, con un periodo máximo de 6 años.

c) Por los anteriores dos conceptos, se puede deducir hasta el 15 por ciento de las cantidades satisfechas en el ejercicio con un límite de 1,5 millones de pesetas por sujeto pasivo. Además se contempla la restricción de que el importe total de las bases correspondientes a las deducciones de vivienda habitual no podrá exceder de 15 millones de pesetas para el conjunto de los periodos impositivos del sujeto pasivo.

d) La deducción por alquileres, con unos límites tanto en el coste efectivo del arrendamiento como en las rentas del beneficiario. En concreto, se puede deducir el 15 por ciento del importe del arrendamiento con un límite de 100.000 ptas/año y siempre que los ingresos no superen los 3,5 millones de pesetas y que el importe del arrendamiento exceda del 10 por ciento de las rentas del periodo impositivo.

e) La inversión en otras viviendas, es una deducción residual dado que en la actualidad, las inversiones en la segunda vivienda o no habituales no tiene la consideración de gasto fiscal y por tanto las cantidades aportadas no son susceptibles de deducción por el sujeto pasivo.

- Hasta la declaración agregada de 1998, las deducciones por inversión en vivienda estaban desglosadas en tres apartados:

a) Cuenta vivienda.

b) Inversión en vivienda habitual.

c) Inversión en otras viviendas.

Desde 1999, la declaración agregada sólo contempla un único concepto "inversión en vivienda habitual" que engloba los anteriores. Así mismo, a partir de la declaración de este ejercicio, y como consecuencia del cambio de normativa, las deducciones en la cuota incluyen los gastos financieros de préstamos hipotecarios que antes se incluían en la base imponible.

Por tanto, y de acuerdo con los datos de las declaraciones agregadas, los resultados son los siguientes:

Deducciones en la cuota por inversión en vivienda (en millones de pesetas)

Inversión en	1997	1998	1999	2000
Cuenta vivienda	912	1.016	-	-
Vivienda habitual	4.572	5.228	10.965	12.946
Otras viviendas	21	20	-	-
<b>Total</b>	<b>5.505</b>	<b>6.264</b>	<b>10.965</b>	<b>12.946</b>
Índice	100	114	199	235
Deducción media por declaración (pesetas)	69.000	74.000	134.000	152.000

Por tanto en el periodo analizado, estas deducciones han experimentado un incremento muy significativo dado que se han más que duplicado, al pasar de 5.500 millones de pesetas a prácticamente 13.000 millones de pesetas. Este aumento, entre otras incidencias, también se explica por el cambio de criterio operado desde 1999 con relación a la inclusión de los gastos financieros en las deducciones de la cuota en lugar de la base imponible.

En cuanto a la deducción media por declaración, se mantiene en parecidos porcentajes de incremento, representando en el año 2000, un total de 152.000 pesetas.

**Deducciones en la cuota por arrendamientos (en millones de pesetas)**

Deducción	1997	1998	1999	2000
Arrendamiento	122	131	165	145
Índice	100	107	135	119
Deducción media por declaración (en pesetas)	58.000	59.000	61.000	65.000

Es decir, la deducción por arrendamiento ha crecido en el periodo analizado en un 19 por ciento, porcentaje sensiblemente inferior al que representa la deducción por adquisición de vivienda. Por declaración, el importe deducido ha crecido en un 12 por ciento.