



Imagen del Casco Antiguo de Pamplona, donde se localizan muchas viviendas vacías que podrían tener uso a través de la

LA BOLSA DE ALQUILER DE NAVARRA UN MILLAR DE VIVIENDAS, 66

● Desde 2016, en que el programa se abrió a toda Navarra, ha subido un 91%, de 475 a 916, cifra récord ● Es la opción fiable para arrendar un piso: el Gobierno foral gestiona el alquiler y hasta se ocupa de las reformas

✎ **Marivi Salvo**
✎ **Patxi Cascante**

PAMPLONA – Se ha convertido en una opción fiable y cómoda para el propietario de una vivienda deshabitada, y los datos demuestran que cada vez hay más personas que optan por esta vía para arrendar su inmueble. Los problemas por impagos en alquileres tradicionales, las ocupaciones ilegales de viviendas vacías o los casos de personas que se encuentran su propiedad totalmente destrozada después de un

alquiler influyen y mucho a la hora de arrendar una vivienda, lo que había conllevado en los últimos años en un aumento de los pisos sin uso.

El Gobierno de Navarra, consciente de este nicho de vivienda vacía, y de que bien podría destinarse al alquiler protegido, dada la necesidad social que hay, creó hace años el programa de la Bolsa de Alquiler pública. Y en estos momentos, gestiona ya cerca de un millar de inmuebles, de los que 666, el 73%, se localizan en Pamplona y su Comar-

ca. Del total además (la bolsa registra, a fecha de abril, 916 inmuebles particulares), además de los de Pamplona, en Tudela y la Ribera hay 127 (14%); Estella y Ribera Alta: 43 (5%) Pirineo y prepirineo: 35 (4%) Zona norte (Alsasua/Altsasu, Larraun, Doneztebe/Santesteban, Elizondo e Irurtzun): 20 (2%) Tafalla-zona media: 20 (2%).

¿Por qué nació la Bolsa de Alquiler? Según fuentes de Nasuvinsa, el programa se creó con el objetivo de "movilizar vivienda particular vacía para reforzar la oferta públi-

ca en régimen de alquiler y garantizar la función social de la vivienda". La Bolsa de Alquiler del Gobierno de Navarra, gestionada por la sociedad pública Nasuvinsa, se amplió en 2016 al conjunto de las localidades de Navarra, dado que hasta esa fecha sólo se centraba en Pamplona y la Comarca. Desde entonces también, "se han completado y reforzado progresivamente las ayudas y ventajas de cara a incentivar la cesión de vivienda particular en desuso", lo que "ha ayudado a consolidar un proceso conti-



Cómo saber cuánto se recibiría de un alquiler: el simulador 'on line'

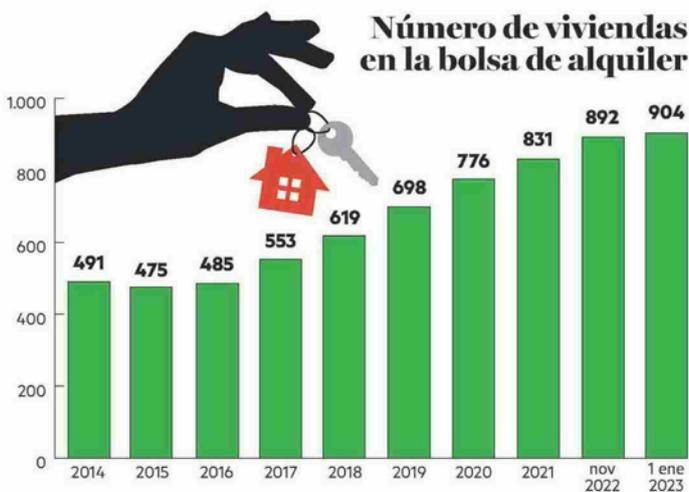
La herramienta permite comparar el beneficio de la Bolsa de Alquiler frente al del mercado libre

PAMPLONA—A pesar de que la Bolsa de Alquiler lleva años funcionando, últimamente ha ido incorporando mejoras sustanciales. Entre las ventajas que se incorporaron en junio de 2022 figura la puesta en servicio del simulador de renta diseñado por Nasuvinsa en colaboración con la

también sociedad pública Nasertic. Se trata de una curiosa herramienta on line que permite a las personas interesadas comparar, de manera sencilla y práctica, el beneficio neto obtenido por el arrendamiento de su vivienda si se hace directamente desde el mercado libre o a través de la Bolsa de Alquiler. El simulador emplea datos y variables que no incluyen la identificación de la persona propietaria ni de la vivienda que es objeto de consulta, por lo que el proceso es totalmen-

te anónimo y el resultado de carácter orientativo.

Nasuvinsa puso "esta herramienta a disposición de la ciudadanía para que pueda comprobar que el beneficio neto a través de la Bolsa de Alquiler es superior, en muchas ocasiones, al del mercado libre", dado que el simulador imputa todas las ventajas y desgravaciones previstas en el programa público de la Bolsa de Alquiler. El simulador informático está accesible en la dirección <https://bolsaalquiler.nasuvinsa.es/>. — M.Salvo



Bolsa Pública de Alquiler.

NASUVINSA GESTIONA YA CASI 6 EN PAMPLONA Y COMARCA

nado de crecimiento en todo el territorio", indican. El programa responde a las siguientes cuestiones: Necesidad de ampliar la oferta pública a precios asequibles, para responder a la creciente demanda social a precios asequibles; la gran demanda de alojamiento por un sector de la población que no se resuelve con la compraventa; así como el importante número de viviendas vacías con propietarios reticentes a su puesta en el mercado".

VIVIENDA QUE DEJA DE ESTAR VACÍA El programa Bolsa de Alquiler permite que vivienda que estaba desocupada y vacía se reactive, lo que conlleva, a juicio del departamento de Vivienda, "numerosas ventajas económicas y sociales, que entroncan con la cre-

ciente percepción de la función social de la vivienda y con el uso racional de los recursos existentes". ¿Por qué? Por un lado pone en el mercado "un recurso infrautilizado o no usado" y "posibilita la dispersión geográfica de las viviendas protegidas en arrendamiento, facilitando la integración y evitando la creación de concentraciones o guetos", pero, además, "es una medida de sostenibilidad frente a la utilización masiva de recursos económicos, energéticos y medioambientales que supone la promoción de vivienda nueva". Porque, al respecto, cabe recordar que el suelo es un recurso agotable.

En consonancia con lo anterior, "contribuye a dinamizar los cascos urbanos, y por ende a dar vida y sostener las tra-

mas urbanas existentes". Y "desde un punto de vista económico, es una actuación que requiere de menos recursos financieros, y es más flexible, en el sentido de poder incrementar o disminuir el parque de manera más rápida.

CASI EL DOBLE QUE EN 2015 La Bolsa de Alquiler ha consolidado un crecimiento continuado desde 2015, hasta alcanzar las 916 viviendas en abril de 2023, que marca "la cifra histórica desde el inicio del programa", indican desde Nasuvinsa. Los actuales 916 pisos particulares representan porcentualmente un incremento de la Bolsa de Alquiler del 91% respecto de las 475 viviendas que estaban registradas en 2015, lo que supone en términos absolutos prácticamente el doble.

Si se comparan los datos respecto a 2015, hay que destacar la evolución positiva en la comarca de Tudela y la Ribera, al pasar de las 18 viviendas de 2017 a las 130 actuales (abril 2023), es decir, un 722% de incremento. En el caso concreto de Tudela, ha pasado de 11 en 2017 a 73 en 2023 (663%). En esta misma línea, Estella-Lizarra y Tierra Estella cuenta ahora con 41 pisos cedidos a la Bolsa de Alquiler, cuando en 2017 registraba 2 viviendas cedidas. En Sakana-Burunda-Larraun-Leitzalde, actualmente 12 viviendas en cinco localidades, cuando en 2019 no había ninguna. Por último, Pamplona/Iruña y la comarca mantienen también un proceso continuado de crecimiento, de las 532 viviendas en 2017 a

EQUIPO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIOEDUCATIVO Nasuvinsa constató durante la legislatura 2015-2019 la necesidad de potenciar el acompañamiento social a las personas arrendatarias de vivienda. Para ello, según informan, "se diseñó un programa específico que se puso en marcha en enero de 2020 y que ha supuesto la incorporación de un equipo de 9 profesionales socioeducativos", cuya labor se orienta al cumplimiento de los siguientes objetivos: Mejorar la gestión de la vivienda pública protegida en régimen de alquiler, garantizar el acompañamiento social de las personas adjudicatarias, favorecer su mayor grado de integración en el entorno, así como la intermediación en posibles conflictos en la convivencia. ●

las 666 actuales, que supone un aumento porcentual del 25%.

ADJUDICACIÓN A TRAVÉS DEL CENSO ÚNICO Las viviendas de la Bolsa de Alquiler se adjudican a través del Censo de Solicitantes de Vivienda Protegida del Gobierno de Navarra, que gestiona Nasuvinsa, en el que deben estar inscritas todas las personas que deseen acceder a una vivienda protegida en la Comunidad Foral. Es un sistema que barema al solicitante y que adjudica las viviendas cada tres meses: 1 de marzo, 1 de junio, 1 de septiembre y 1 de diciembre. Con una sola inscripción el solicitante puede optar a todas las viviendas protegidas, tanto en régimen de compra como de alquiler. La inscripción se puede realizar de forma telemática, a través del portal web www.vivienda.navarra.es (se puede acceder también desde www.nasuvinsa.es) o de manera presencial mediante cita previa en las oficinas de Nasuvinsa.

El Post-it

● El 68% de los propietarios renuevan el alquiler.

Según los datos de Nasuvinsa, cumplidos los 7 años y 6 meses del alquiler, 7 de cada 10 propietarios opta por renovar en la Bolsa pública. La normativa dice que, salvo excepciones, no se admiten viviendas unifamiliares, ni con más de 4 dormitorios, ni con una superficie útil superior a 110 m². Los criterios para determinar el precio son: Vivienda: 566 €/m² útil. Garaje: 6657 € y Trastero: 221 €/m² útiles.

VENTAJAS

PARA EL PROPIETARIO

- **1. Cobro puntual de la renta.** Nasuvinsa garantiza a la persona propietaria de la vivienda el cobro puntual de la renta desde la firma del contrato de arrendamiento con el inquilino.
- **2. Alquiler garantizado** Nasuvinsa garantiza el alquiler por un plazo de 7 años y 6 meses. A partir de ahí puede prorrogarse.
- **3. Seguro multirriesgo a cuenta de Nasuvinsa.** Contratación por parte de Nasuvinsa de un seguro multirriesgo (continente) para el hogar.
- **4. No hay tiempo mínimo de la vivienda vacía.** En los últimos años se eliminó el tiempo mínimo que la vivienda debía haber estado vacía (antes fijado en 6 meses) para poder optar a la Bolsa de Alquiler, exigiéndose solo su desocupación.
- **5. Gastos de comunidad por cuenta de Nasuvinsa.** Los gastos ordinarios, sin derramas extraordinarias o reparaciones especiales) con un máximo mensual de 50 €
- **6. Subvención directa a fondo perdido.** Las personas propietarias que cedan su vivienda a la Bolsa de Alquiler reciben una subvención a fondo perdido, por una cantidad equivalente a 3 mensualidades de renta, hasta un máximo de 1.791 €.
- **7. Mayor bonificación fiscal.** Mayor bonificación fiscal sobre la renta percibida por el arrendamiento de vivienda particular a través de la Bolsa de Alquiler. Pasa del 40% al 60% la desgravación por la renta obtenida.
- **8. Nasuvinsa asume la gestión de las obras de adecuación y ofrece financiación.** Nasuvinsa ofrece también la posibilidad de asumir la gestión de las obras de adecuación que pueda precisar la vivienda, sin coste adicional. Entre los incentivos figura el incremento en el importe financiable de los gastos de adecuación de la vivienda, que pasan de los 12.000 € hasta los 22.500 € actuales, al 0% de interés. Se puede devolver la cuantía recibida a través de las rentas mensuales del arrendamiento.
- **9. Recuperación de la vivienda en buen estado.** Al término del contrato de cesión, los propietarios pueden optar por mantener su vivienda en la Bolsa o, por el contrario, recuperar la misma. En este último caso, Nasuvinsa devuelve la vivienda a su propietario en buen estado de conservación y libre de inquilinos.