



PLAN DE VIVIENDA DE ALQUILER

Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.

NASUVINSA

Empresa pública: * dependiente del Gobierno de Navarra
* al servicio de los ciudadanos

Actividad : * **Política de Vivienda**
* **Impulso de Actividad Económica**
* **Planificación estratégica**

NECESIDADES

*Fuerte **demanda** de la vivienda de alquiler :

- > 4.000 inscritos en CENSO

*Disminución de las **Rentas Familiares** :

- un 8,5% desde 2007 (INE)

*Aumento de la **Pobreza Energética** :

- Ingresos < 15.000€/año **25,60% hogares afectados**

- 15.000< Ing. < 28.000€/año **16,30% hogares afectados**

- Ingresos > 28.000€/año **10,80% hogares afectados**

NECESIDADES + NORMATIVA = POLITICA DE VIVIENDA ORIENTADA AL CIUDADANO

- * Acceso a vivienda digna
- * Viviendas térmicamente confortables
- * limitado coste energético para los inquilinos

- **Cambio de la Política de Vivienda** : de la casi EXCLUSIVIDAD de la vivienda de compraventa al porcentaje mayoritario de producción de vivienda de alquiler:

- **Plan** de Vivienda de Alquiler de Promoción Pública
- Extensión de la '**Bolsa de Alquiler**' a toda Navarra

PLAN VIVIENDA ALQUILER ECCN

* Construcción de más de 524 viviendas sociales de alquiler

* Inversión cercana a los 80.000.000 €

* Realización en 2 Fases:

- 1ª Fase ; 185 viv. (Inicio en 2018)

- 2ª Fase ; 339 viv. (Inicio en 2019)

* OBJETIVO:

Atender la demanda real de vivienda de alquiler con Edificios de Consumo Casi Nulo . Exigencia 2020.

PLAN VIVIENDA ALQUILER ECCN

PROMOCIÓN	TIPOLOGÍA	UBICACIÓN	Nº VIVIENDAS	SUP.CONSTRUIDA	PRESUPUESTO CONTRATA (IVA INCLUIDO)	
FASE 1 (185 viviendas)						
47 Ripagaina (BF - 1.2)	Alquiler Joven	Pamplona	47,00	6.249,88	4.949.904,96 €	
62 Ripagaina (BF 2.3)	Alquiler R.G.	Egües	62,00	9.582,72	7.480.737,77 €	
42 Entremutilvas	Alquiler R.G.	Mutilva	42,00	6.535,30	4.563.191,50 €	
34 Ardoi	Alquiler R.G.	Zizur Mayor	34,00	6.807,50	4.647.883,11 €	
FASE 2 (243 viviendas)						
34 Tutelados Azpilagaña	Apart. Tutelados	Pamplona	34,00	4.642,00	4.188.250,00 €	
44 Ripagaina (BF - 1.1)	Alquiler R.G.	Pamplona	44,00	5.954,55	5.234.426,13 €	
103 Sarriguren CS1-A	Alquiler R.G.	Sarriguren	103,00	14.095,00	11.877.453,50 €	
39 Entremutilvas P.27	Alquiler R.G.	Mutilva	39,00	5.980,11	4.563.106,85 €	
58 Barañain	Alquiler R.G.	Barañain	58,00	9.048,01	7.352.167,35 €	
24 Tudela Manzana P21 Azucarera	Alquiler R.G.	Tudela	24,00	4.617,00	3.623.592,50 €	
19 Estella P.3.2 Ibarra	Alquiler R.G.	Estella	19,00	3.064,10	2.579.263,50 €	
8 Bera	Alquiler R.G.	Bera	8,00	1.179,96	891.054,45 €	
4 Garralda	Alquiler R.G.	Garralda	4,00	884,00	691.735,00 €	
Pendientes de Adjudicar	Alquiler R.G.		6,00			
						€/m2c
TOTAL			524,00	78.640,13	62.642.766,62 €	796,58

FINANCIACIÓN PLAN VIVIENDA

- * Financiación **externa**
- * **Subvención de Gobierno de Navarra** para Promociones de Vivienda en Alquiler ; Iniciativas pública y privada.
 - 35% s/valor venta uso vivienda . Alquiler durante 30 años
 - 23% s/valor venta uso vivienda . Alquiler durante 15 años
- * **Cesión de parcelas** del Banco Foral de Suelo Público
- * Recursos **Propios**

FINANCIACIÓN EXTERNA

* Conocimiento de BEI :

- Experiencia de otra empresa pública navarra : SODENA
- Plan Juncker

* Búsqueda de opciones de financiación en entidades nacionales

- Imposibilidad de financiar todo el plan
- Financiación de 1 promoción / Entidad bancaria
- Condiciones de Financiación Desfavorables

BEI

* Proyecto atractivo:

- Iniciativa **pública**
- **Volumen** del Plan de Vivienda
- Vivienda **social y en alquiler**
- Construcción de **Edificios de Consumo Casi Nulo**
 - Búsqueda de un **estándar que garantice** que los Edificios sean de consumo casi nulo
 - **Passivhaus** : experiencia contrastada en Europa

BEI

Estricto control del proyecto en diferentes fases:

- Estudio de **Viabilidad del Plan**
- **Justificación** de las **zonas** de implantación y de la **demand**a de vivienda de alquiler
- **Visita de técnicos de BEI** a las parcelas objeto de construcción y entrevista con técnicos de Nasuvinsa

CONDICIONES DE FINANCIACIÓN

- Amortización a **25 años**
- Tipo de interés variable según fecha de disposición (actualmente **2%**)
- Máxima disposición del 50% inversión ; **39.750.000 €**
- **Garantía solvencia Comunidad Foral de Navarra**
- **Garantía hipotecaria** sobre parcelas del Plan

DESGLOSE DE COSTES

FASE I PLAN DE VIVIENDA DE ALQUILER - NASUVINSA

PROMOCIÓN	COSTES (IVA INCLUIDO)					TOTAL
	SUELO	OBRA	LICENCIA	PROYECTO Y D.OBRA	OTROS	
62 VPO RIPAGAINA BF-2.3	1.531.192,23 €	7.480.737,77 €	325.249,47 €	271.090,26 €	605.728,08 €	10.213.997,81 €
47 VPO RIPAGAINA BF-1.2	957.363,10 €	4.949.904,96 €	215.213,26 €	218.291,26 €	415.955,69 €	6.756.728,27 €
42 VPO ENTREMUTILVAS P6	1.021.753,60 €	4.563.191,50 €	198.399,63 €	178.951,74 €	394.942,33 €	6.357.238,80 €
34 VPO ARDOI P-16/I10	1.024.531,30 €	4.647.883,11 €	202.081,87 €	149.322,47 €	368.507,12 €	6.392.325,87 €
	4.534.840,23 €	21.641.717,34 €	940.944,23 €	817.655,73 €	1.785.133,22 €	29.720.290,75 €
	15%	73%	3%	3%	6%	

FASE II PLAN DE VIVIENDA DE ALQUILER - NASUVINSA

PROMOCIÓN	COSTES (IVA INCLUIDO)					TOTAL
	SUELO	OBRA	LICENCIA	PROYECTO Y D.OBRA	OTROS	
34 TUTELADOS (Azpilagaña)	715.914,56 €	4.188.250,00 €	165.543,48 €	320.492,17 €	319.986,28 €	5.710.186,49 €
103 SARRIGUREN CSA-1	2.653.136,84 €	11.877.453,50 €	469.464,57 €	614.680,00 €	1.004.297,50 €	16.619.032,41 €
44 RIPAGAINA BF 1.1	1.023.755,10 €	5.234.426,13 €	206.894,31 €	343.640,00 €	420.499,25 €	7.229.214,79 €
39 ENTREMUTILVAS P27	1.000.944,52 €	4.563.106,85 €	180.359,95 €	314.600,00 €	381.612,56 €	6.440.623,88 €
58 BARAÑAIN PARC.481 POL.1 UC-21	1.392.511,62 €	7.352.167,35 €	290.599,50 €	484.000,00 €	571.502,93 €	10.090.781,40 €
19 Estella	579.928,96 €	2.579.263,50 €	101.947,17 €	154.880,00 €	206.310,18 €	3.622.329,81 €
24 Tudela	683.067,55 €	3.623.592,50 €	143.225,00 €	261.360,00 €	264.644,07 €	4.975.889,12 €
4 Garralda	103.864,86 €	691.735,00 €	27.341,30 €	56.870,00 €	45.300,99 €	925.112,15 €
8 Bera	221.775,39 €	891.054,45 €	35.219,54 €	87.120,00 €	78.996,87 €	1.314.166,25 €
	8.374.899,40 €	41.001.049,28 €	1.620.594,82 €	2.637.642,17 €	3.293.150,63 €	56.927.336,30 €
	15%	72%	3%	5%	6%	
INVERSIÓN TOTAL FASE I Y II	12.909.739,63 €	62.642.766,62 €	2.561.539,05 €	3.455.297,90 €	5.078.283,85 €	86.647.627,05 €
	15%	72%	3%	4%	6%	100%

FINANCIACIÓN

FINANCIACIÓN					
BEI	FINAN.ADICIONAL	SUELO G.NAVARRA	SUBVENCIÓN G.N. PROMOTOR ALQ.	RECURSOS PROPIOS NSV	TOTAL
5.106.998,91 €		1.531.192,23 €	2.509.040,78 €	1.066.765,90 €	10.213.997,81 €
3.378.364,14 €		957.363,10 €	1.558.108,61 €	862.892,43 €	6.756.728,27 €
3.178.619,40 €		1.021.753,60 €	1.548.950,35 €	607.915,45 €	6.357.238,80 €
3.196.162,94 €		1.024.531,30 €	1.592.413,66 €	579.217,98 €	6.392.325,87 €
14.860.145,38 €		4.534.840,23 €	7.208.513,40 €	3.116.791,75 €	29.720.290,75 €
50%		15%	24%	10%	

0,5

FINANCIACIÓN					
BEI	FINAN.ADICIONAL	SUELO G.NAVARRA	SUBVENCIÓN G.N. PROMOTOR ALQ.	RECURSOS PROPIOS NSV	TOTAL
3.614.607,40 €		715.914,56 €	1.182.104,17 €	197.560,37 €	5.710.186,49 €
3.976.188,53 €	4.333.327,68 €	2.653.136,84 €	4.458.190,28 €	1.198.189,09 €	16.619.032,41 €
3.614.607,40 €		1.023.755,10 €	1.712.191,74 €	878.660,56 €	7.229.214,79 €
3.220.311,94 €		1.000.944,52 €	1.549.766,92 €	669.600,50 €	6.440.623,88 €
5.045.390,70 €		1.392.511,62 €	2.088.600,31 €	1.564.278,77 €	10.090.781,40 €
1.811.164,91 €		579.928,96 €	1.006.533,35 €	224.702,60 €	3.622.329,81 €
2.487.944,56 €		683.067,55 €	1.112.312,04 €	692.564,97 €	4.975.889,12 €
462.556,08 €		103.864,86 €	170.652,66 €	188.038,56 €	925.112,15 €
657.083,13 €		221.775,39 €	369.396,65 €	65.911,09 €	1.314.166,25 €
24.889.854,62 €	4.333.327,68 €	8.374.899,40 €	13.649.748,12 €	5.679.506,48 €	56.927.336,30 €
44%	8%	15%	24%	10%	
39.750.000,00 €	4.333.327,68 €	12.909.739,63 €	20.858.261,52 €	8.796.298,23 €	86.647.627,05 €
46%	5%	15%	24%	10%	100%

vivir mejor con menos energía

NASUVINSA

Alberto Bayona López

Jefe del área de Vivienda, Planeamiento y Ventas

info@nasuvinsa.es

848 420 600