
MEMORIA INFORMATIVA SITUACION DE LA VIVIENDA EN SAKANA



arista-arquitectos

A r i s t a A r q u i t e c t o s S . L .

Nueva 14 Bajo. 31001 Iruña/Pamplona
Tfno: 948 206 572

email: arista@arista-arquitectos.com

SITUACION DE LA VIVIENDA EN SAKANA

1.- ANTECEDENTES

2.- OBJETO

3.- METODOLOGIA

4.- FASE 1 RECOPIACION DE INFORMACION

5.- ANALISIS DE LA INFORMACION

5.1. CONTEXTO TERRITORIAL

5.2. DEMOGRAFIA

5.3. PARQUE RESIDENCIAL

5.4. MERCADO Y ACCESO

5.5. DEMANDA

5.6. PLANEAMIENTO

6.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION

6.1. EVOLUCION SAKANA

6.2. ANALISIS TIPOLOGICO DE LAS NUEVAS VIVIENDAS

6.3. OFERTA/DEMANDA DEL MERCADO

6.4. PLANEAMIENTO URBANISTICO

6.5. VIVIENDA PROTEGIDA

6.6. VIVIENDA VACIA

7. CONCLUSION FINAL

1. ANTECEDENTES

La Asociación CEDERNA GARALUR encarga la redacción del presente documento a la empresa Arista Arquitectos S.L. El mismo ha sido redactado por los arquitectos, D. David Gómez Urrutia y D. Rafael Calderón Alonso; colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro y socios al 50% de la empresa Arista Arquitectos S.L.

Este trabajo se enmarca en encomienda de GOBIERNO DE NAVARRA a Cederna Garalur para realizar un estudio de vivienda rural.

2. OBJETO DEL ESTUDIO

El presente documento tiene por objeto **definir una guía metodológica dirigida a los Ayuntamientos de la comarca de Sakana**, orientada a dotarles de herramientas y criterios de actuación que faciliten la **puesta en marcha de políticas locales de vivienda** desde el ámbito urbanístico y de gestión municipal.

El estudio parte de la constatación de que muchos municipios rurales de Sakana, pese a disponer de suelo clasificado o de un importante parque edificado infrautilizado, **carecen de mecanismos ágiles para promover nueva oferta de vivienda**, especialmente aquella destinada a población joven, nuevos residentes o familias vinculadas laboralmente al territorio. Esta situación se traduce en una oferta escasa, en ocasiones desajustada a la demanda actual, y en la dificultad de mantener o atraer población estable.

Por ello, el trabajo se orienta a proporcionar a los Ayuntamientos una **guía de referencia práctica**, basada en la realidad territorial y normativa de Navarra, que les permita:

- **Identificar los instrumentos urbanísticos disponibles** (clasificación y calificación del suelo, ámbitos de actuación, ordenanzas, gestión urbanística y edificatoria).
- **Valorar alternativas de intervención** sobre el parque existente (rehabilitación, sustitución, cambios de uso, promoción pública o concertada).
- **Detectar barreras administrativas o normativas** que dificultan la generación de nueva vivienda o la recuperación del patrimonio edificado.
- **Incorporar estrategias de dinamización del mercado local de vivienda**, combinando medidas urbanísticas, fiscales y de gestión del suelo.
- **Establecer modelos de colaboración intermunicipal o supramunicipal**, que optimicen los recursos técnicos y económicos disponibles.

En definitiva, el estudio pretende **articular una metodología común de diagnóstico y actuación en materia de vivienda rural**, adaptada a la escala municipal, que sirva como instrumento de apoyo a la toma de decisiones y a la planificación futura.

La guía metodológica resultante se concibe como un documento operativo y replicable, que pueda ser aplicado por los Ayuntamientos de Sakana en el marco de sus instrumentos urbanísticos vigentes, en coherencia con el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (DFL 1/2017) y con las políticas públicas de vivienda impulsadas por el Gobierno de Navarra.

3. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

El desarrollo del estudio se estructura en **tres fases principales**, que combinan el análisis técnico con la participación municipal, con el fin de obtener un diagnóstico comparado y una guía metodológica aplicable en el conjunto de los municipios de Sakana.

Fase 1. Recopilación de información

- Revisión de fuentes estadísticas, urbanísticas y catastrales.
- Análisis del planeamiento vigente y de la disponibilidad de suelo y vivienda.
- Trabajo de campo. Entrevistas con técnicos municipales y agentes locales.

Fase 2. Análisis

- Evaluación de la evolución poblacional y del parque de vivienda.
- Identificación de carencias, potencialidades y factores limitantes.
- Análisis de la estructura territorial y funcional de la comarca.

Fase 3. Diagnóstico

Diagnóstico comparado, dentro del cuál se propone **agrupar los diferentes municipios de Sakana en diferentes modelos o tipologías**, en función de su **situación demográfica, estructura urbana, disponibilidad de vivienda y dinámica de mercado**. Este enfoque permitirá adaptar las recomendaciones de la guía metodológica a las características concretas de cada realidad local.

Fase 4. Propuesta metodológica y guía para los Ayuntamientos

- Definición de una metodología común para dinamizar la vivienda rural.
- Identificación de instrumentos urbanísticos y de gestión aplicables.
- Propuesta de líneas de actuación

4. FASE 1 RECOPIACION DE INFORMACION

El objetivo de esta fase es reunir datos actualizados, homogéneos y verificables sobre la realidad demográfica, residencial y urbanística de los 15 municipios del ámbito. Se priorizan fuentes abiertas y oficiales, que permitan construir una base de información común sin necesidad de trabajo de campo inicial.

4.1. FUENTES PRINCIPALES

DEMOGRAFIA Y POBLACION	Población residente Población menor de 20 años Población menor de 15 años Edad media	Instituto de Estadística de Navarra
VIVIENDA	Nº de viviendas Nº de viviendas principales Viviendas vacías	Instituto de Estadística de Navarra
	Cédulas de habitabilidad	Servicio de Vivienda
	Rehabilitación	Orve Sakana
URBANISMO	Planeamiento municipal	SIUN
	Planes en tramitación	Ayuntamientos
	Viviendas previstas planeamiento	Idena
DEMANDA	Encuestas	Ayuntamientos
	Adjudicaciones VPO	Promotor
OFERTA	Viviendas en venta	Idealista.com

4.2. TRABAJO DE CAMPO

Se completa la información con pequeño formulario remitido a los Ayuntamientos.

5. ANALISIS DE LA INFORMACION

5.1. CONTEXTO TERRITORIAL – COMARCA DE SAKANA

El presente estudio se desarrolla en el ámbito territorial de la **Comarca de Sakana**, situada en la zona noroeste de la Comunidad Foral de Navarra. Este territorio, de marcado carácter rural y estructura lineal, se extiende a lo largo del corredor formado por el valle del río Arakil, entre las sierras de Aralar y Urbasa-Andía, constituyendo un eje natural de comunicación entre la Llanada Alavesa y la Cuenca de Pamplona.

El ámbito de estudio incluye los siguientes **quince municipios**: **Altsasu/Alsasua, Arakil, Arbizu, Arruazu, Bakaiku, Ergoiena, Etxarri Aranatz, Irañeta, Irurtzun, Iturmendi, Lakuntza, Olazti/Olazagutía, Uharte Arakil, Urdiain y Ziordia**. En los casos de Etxarri Aranatz, Ergoiena y Arakil se trata de Ayuntamientos compuestos de manera que el número de localidades en Sakana es de **29 localidades**.

Estos municipios conforman una realidad territorial relativamente homogénea en cuanto a paisaje, cultura y estructura socioeconómica, pero presentan diferencias notables en dinámica demográfica, oferta residencial y grado de desarrollo de sus núcleos.

La **Sakana** se caracteriza por una organización en pequeños y medianos municipios, donde la población se concentra principalmente en **Alsasua, Etxarri Aranatz, Irurtzun y Olazti/Olazagutía**, mientras que el resto de localidades mantienen una escala más reducida y un marcado carácter rural. Esta estructura condiciona tanto la **distribución de la vivienda** como la **capacidad de atracción de población joven**, generando situaciones diferenciadas de demanda, disponibilidad y adecuación del parque residencial.

Desde el punto de vista económico, la comarca mantiene un peso significativo del **sector industrial**, especialmente en los municipios de mayor tamaño, junto con una base agrícola y ganadera aún presente en las zonas de menor tamaño. Sin embargo, la evolución demográfica de las últimas décadas muestra una **tendencia de estancamiento o leve pérdida de población**, asociada al envejecimiento y a la dificultad de acceso a vivienda adecuada en algunos núcleos.

En este contexto, el estudio de vivienda rural en Sakana tiene por objeto **diagnosticar la situación actual del parque residencial**, analizar su adecuación a las necesidades de la población y detectar oportunidades para **revitalizar los núcleos rurales** mediante políticas de vivienda adaptadas a su escala y características locales.

5.2. DEMOGRAFÍA Y HOGARES

Análisis comparativo de los municipios del ámbito de Sakana (2014–2024)

El presente informe cuantitativo y visual analiza la evolución reciente (2014–2024) de tres dimensiones clave en los municipios de Sakana: la población residente y la edad media. Los resultados permiten identificar tendencias de crecimiento, envejecimiento y dinámica constructiva en el territorio.

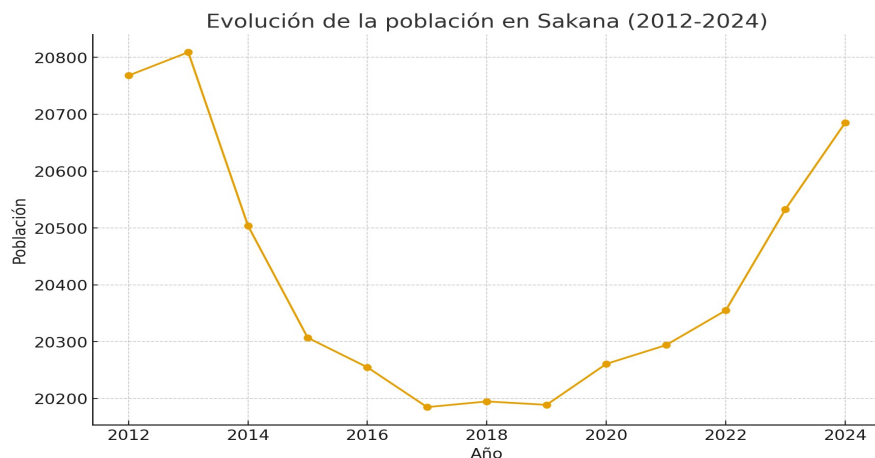
1. Evolución de la población

Datos obtenidos del instituto navarro de estadística

Municipio	años		incremento	Tasa de crecimiento
	2014	2024		
Altsasu / Alsasua	7.612	7.687	75	1,0%
Arakil	941	1.000	59	6,3%
Arbizu	1.117	1.112	-5	-0,4%
Arruazu	111	121	10	9,0%
Bakaiku	336	340	4	1,2%
Ergoiena	400	383	-17	-4,3%
Etxarri Aranatz	2.491	2.539	48	1,9%
Irañeta	171	170	-1	-0,6%
Irurtzun	2.223	2.322	99	4,5%
Iturmendi	392	433	41	10,5%
Lakuntza	1.262	1.322	60	4,8%
Olazti / Olazagutia	1.552	1.460	-92	-5,9%
Uharte Arakil	839	793	-46	-5,5%
Urdiain	677	644	-33	-4,9%
Ziordia	380	359	-21	-5,5%
SAKANA	20.504	20.685	181	0,9%

En este periodo, la mayoría de los municipios mantienen estabilidad poblacional con ligeros incrementos o descensos. Los municipios con mayor peso demográfico presentan menor variación relativa, mientras que los núcleos pequeños muestran fluctuaciones más acusadas debido a su menor base de población.

Municipio	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Altsasu / Alsasua	7.612	7.490	7.471	7.419	7.407	7.443	7.465	7.441	7.479	7.587	7.687
Arakil	941	955	952	947	949	933	962	967	967	987	1.000
Arbizu	1.117	1.111	1.117	1.119	1.124	1.104	1.109	1.125	1.125	1.122	1.112
Arruazu	111	108	106	101	106	110	106	99	106	119	121
Bakaiku	336	339	349	345	345	362	360	353	354	342	340
Ergoiena	400	397	399	399	384	372	370	365	374	382	383
Etxarri Aranatz	2.491	2.466	2.456	2.464	2.503	2.483	2.497	2.488	2.506	2.518	2.539
Irañeta	171	172	176	174	176	172	169	168	167	165	170
Irurtzun	2.223	2.194	2.187	2.183	2.209	2.233	2.247	2.298	2.301	2.315	2.322
Iturmendi	392	388	398	398	382	403	411	430	421	421	433
Lakuntza	1.262	1.257	1.263	1.262	1.272	1.279	1.275	1.284	1.290	1.293	1.322
Olazti / Olazagutia	1.552	1.520	1.522	1.518	1.497	1.489	1.490	1.484	1.483	1.477	1.460
Uharte Arakil	839	840	834	828	805	805	789	780	794	805	793
Urdiain	677	681	671	671	675	653	661	663	640	641	644
Ziordia	380	389	354	357	361	348	350	349	348	359	359
SAKANA	20.504	20.307	20.255	20.185	20.195	20.189	20.261	20.294	20.355	20.533	20.685



La comarca **no ha recuperado completamente los valores máximos de 2012–2013**, pero sí muestra una **recuperación sólida y sostenida desde 2018**, situándose actualmente en niveles superiores a 2020–2021 y marcando una tendencia ligeramente creciente.

En conjunto, la gráfica refleja que **Sakana no está en un proceso de despoblación estructural**, sino en una fase de **reajuste y recuperación**, con estabilidad general y un repunte en los últimos años que apunta hacia una dinámica demográfica más favorable.

Se observan **dinámicas diferentes** en los diferentes municipios.

2. Evolución de la edad media de la población

Municipio	2014	2024	Variación
Lakuntza	40,14	42,33	2,20
Irurtzun	40,32	42,73	2,41
Arbizu	41,39	42,99	1,60
Irañeta	42,91	44,05	1,14
Etxarri Aranatz	42,43	44,78	2,35
Altsasu / Alsasua	42,98	44,80	1,83
Arruazu	44,24	45,72	1,48
Arakil	45,34	45,74	0,40
Iturmendi	45,83	46,05	0,22
Uharte Arakil	44,54	46,31	1,77
Urdiain	45,57	47,02	1,45
Olazti / Olazagutia	45,47	47,51	2,04
Ziordia	51,77	48,18	- 3,59
Bakaiku	47,99	49,99	2,00
Ergoiena	53,75	52,54	- 1,21

Municipio	Población 2024	Población <20años	% <20años
Altsasu / Alsasua	7.687	1.491	19%
Arakil	1.000	179	18%
Arbizu	1.112	256	23%
Arruazu	121	23	19%
Bakaiku	340	57	17%
Ergoiena	383	46	12%
Etxarri Aranatz	2.539	554	22%
Irañeta	170	42	25%
Irurtzun	2.322	497	21%
Iturmendi	433	75	17%
Lakuntza	1.322	307	23%
Olazti / Olazagutia	1.460	253	17%
Uharte Arakil	793	154	19%
Urdiain	644	121	19%
Ziordia	359	49	14%
SAKANA	22.709	4.104	18%

La edad media ha aumentado en la práctica totalidad de los municipios, reflejando un envejecimiento generalizado. Los incrementos más notables se asocian a municipios con escasa renovación generacional y menor llegada de población joven.

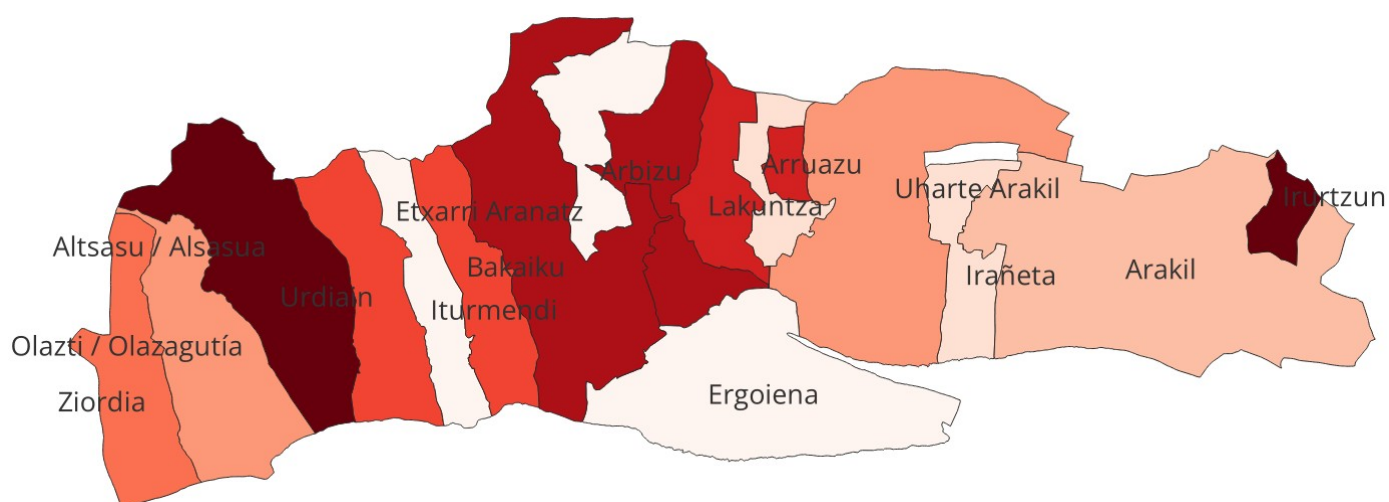
5.3. PARQUE RESIDENCIAL

5.3.1 NUMERO DE VIVIENDAS

Dentro del parque de viviendas se dispone de información del número de viviendas principales y del número de viviendas totales entre 2012 y 2022

Municipio	Viviendas totales 2022	Viviendas principales 2022	% principales
Irurtzun	968	878	91%
Altsasu / Alsasua	3.641	3.101	85%
Etxarri Aranatz	1.309	1.012	77%
Arbizu	538	405	75%
Lakuntza	692	495	72%
Urdiain	367	262	71%
Bakaiku	205	144	70%
Olazti / Olazagutía	874	603	69%
Uharte Arakil	470	322	69%
Ziordia	222	154	69%
Arakil	579	393	68%
Arruazu	74	46	62%
Irañeta	98	60	61%
Iturmendi	259	157	61%
Ergoiena	284	167	59%
SAKANA	10.580	8.199	77%

De la tabla se desprende que los municipios con mayor población presentan tasas con mayor vivienda principal > 85% y por el contrario los municipios con menor población reducen su tasa de viviendas principales < 65%



Municipio	viviendas totales			
	2012	2022	incremento	%
Iturmendi	237	259	22	9,3%
Arakil	543	579	36	6,6%
Irañeta	93	98	5	5,4%
Arruazu	71	74	3	4,2%
Urdiain	354	367	13	3,7%
Arbizu	519	538	19	3,7%
Etxarri Aranatz	1.274	1.309	35	2,7%
Lakuntza	675	692	17	2,5%
Bakaiku	200	205	5	2,5%
Ziordia	218	222	4	1,8%
Ergoiena	279	284	5	1,8%
Altsasu / Alsasua	3.600	3.641	41	1,1%
Irurtzun	961	968	7	0,7%
Olazti / Olazagutía	868	874	6	0,7%
Uharte Arakil	467	470	3	0,6%
SAKANA	10.359	10.580	221	2,1%

Municipio	viviendas principales			
	2012	2022	incremento	%
Arruazu	41	46	5	12,2%
Iturmendi	140	157	17	12,1%
Arbizu	372	405	33	8,9%
Lakuntza	458	495	37	8,1%
Irurtzun	829	878	49	5,9%
Arakil	373	393	20	5,4%
Bakaiku	137	144	7	5,1%
Ergoiena	159	167	8	5,0%
Altsasu / Alsasua	2.988	3.101	113	3,8%
Irañeta	58	60	2	3,4%
Etxarri Aranatz	987	1.012	25	2,5%
Uharte Arakil	320	322	2	0,6%
Ziordia	155	154	-1	-0,6%
Urdiain	267	262	-5	-1,9%
Olazti / Olazagutía	621	603	-18	-2,9%
SAKANA	7.509	7.808	289	3,8%

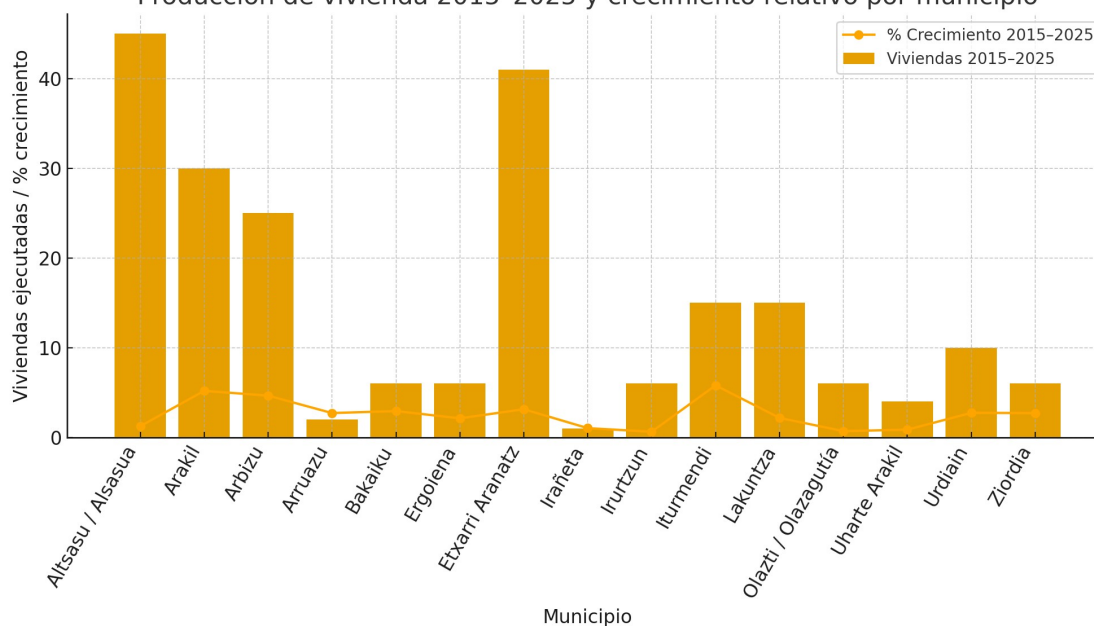
5.3.2. NUEVAS VIVIENDAS

En la siguiente tabla se recogen los desarrollos de nuevas viviendas en el periodo 2015-2025 discriminado por municipios y por tipologías.

Todas las viviendas desarrolladas en este periodo son de promoción libre.

CMUN	Municipio	Viv. 2022	Viv. 15_25	Unif.	Colect.	Rehab.	% creci. 15_25	% unif.	% Rehab.	Media_viv_año
10	Altsasu / Alsasua	3.641	45	19	18	7	1,2	42	15	4,5
25	Arakil	579	30	18	0	12	5,1	60	40	3,0
27	Arbizu	538	25	14	9	2	4,6	56	8	2,5
37	Arruazu	74	2	2	0	0	2,7	100	0	0,2
44	Bakaiku	205	6	3	2	1	2,9	50	16	0,6
73	Ergoiena	284	6	4	0	2	2,1	66	33	0,6
84	Etxarri Aranatz	1.309	41	27	8	3	3,1	65	7	4,1
91	Irañeta	98	1	1	0	0	1,0	100	0	0,1
123	Irurtzun	968	6	4	0	2	0,6	66	33	0,6
127	Iturmendi	259	15	6	6	1	5,7	40	6	1,5
130	Lakuntza	692	15	7	4	4	2,1	46	26	1,5
138	Olazti / Olazagutía	874	6	4	0	1	0,6	66	16	0,6
189	Uharte Arakil	470	4	1	0	3	0,8	25	75	0,4
240	Urdiain	367	10	2	6	2	2,7	20	20	1,0
904	Ziordia	222	6	4	0	2	2,7	66	33	0,6
	SAKANA	10.580	218	116	53	42	2,0	53	19	21,8

Producción de vivienda 2015-2025 y crecimiento relativo por municipio



5.3.3. VIVIENDA PROTEGIDA

1. Periodo 2015-2025: ausencia total de VPO

La consulta al Servicio de Vivienda confirma que en el periodo 2015-2025 no se ha concedido cédula de habitabilidad a ninguna vivienda protegida en ninguna de las tipologías (VPO, VPT, VPO alquiler...) en ninguno de los municipios del ámbito.

2. Situación actual:

Actualmente existen varias promociones en ejecución o en tramitación estando prevista su finalización en los años 2026-2027.

Localidad	Nº de viviendas	Régimen		Tipología	Promotor	Estado	Fecha finalización
ERROTZ (ARAKIL)	2	VPO	Alquiler	Colectiva	Concejo de Errotz	En ejecución	2026
ALTSASU	21	VPO	Alquiler	Colectiva	Nasuvinsa	En ejecución	2026
IHABAR (ARAKIL)	3	VPO	Alquiler	Colectiva	Ayuntamiento Arakil	En tramitación	2027
	3	VPT	Venta				

3. Cambio de tendencia:

La información aportada sobre próximas promociones confirma un **cambio estructural** respecto a la dinámica 2015–2025 en Sakana. El nuevo ciclo se caracteriza por la entrada de vivienda protegida (VPO/VPT), el retorno de la tipología colectiva y la aparición del alquiler asequible, ausentes hasta ahora en la comarca rural.

Cambio tipológico: la vivienda colectiva vuelve al centro del modelo residencial

Mientras la producción 2015–2025 estuvo dominada por:

Unifamiliar (50–80% según municipio)

Rehabilitación puntual

Muy pocas promociones colectivas

Las promociones previstas son 100% colectivas, incluso en municipios muy pequeños como Errotz o Ihabar.

- Se consolida un nuevo modelo más compacto, accesible y viable para hogares jóvenes.
- Permite reducir el coste de acceso y generar parque de alquiler asequible.
- Es coherente con la normativa y la política foral actual, centrada en la promoción pública de pequeña y mediana escala.

4. Iniciativa pública/privada

El mercado privado no considera viable la VPO en Sakana.

El hecho de que ninguna promotora privada impulse vivienda protegida indica:

- Precios de venta regulados inferiores a los costes reales de construcción + urbanización.
- Dificultad para alcanzar una TIR (rentabilidad) mínima en promociones pequeñas.

En conclusión, el mercado por sí solo no puede generar vivienda asequible en Sakana.

La vivienda protegida en Sakana solo aparece cuando la Administración asume el liderazgo y actúa como único agente capaz de asumir pérdidas o disponer de subvenciones adicionales (PIP, PIL) que permitan la viabilidad económica.

En conclusión, la intervención pública es, por tanto, imprescindible para garantizar vivienda asequible, fijar población y reequilibrar el parque residencial de la comarca.

5.3.4. VIVIENDA VACIA

Respecto del nº de viviendas vacías se dispone de información de los núcleos de más de 2.000 habitantes, si bien se trata de información poco fiable.

Entendemos como **vivienda vacía** aquellas que:

- No están ocupadas como vivienda habitual
- No están registradas como vivienda secundaria
- No se encuentran ofertadas en alquiler o venta
- No se destinan a ningún uso turístico, social o transitorio

Municipio	Total viviendas familiares	Viviendas vacías	% aproximado viviendas vacías
Altsasu	3.563	343	9,6%
Etxarri Aranatz	1.269	170	13,4 %

5.3.5. ALOJAMIENTOS TURISTICOS

Existe presencia de alojamientos turísticos de diferentes tipologías.

Tipología	Plazas	
Apartamento Turístico	110	6,8%
Camping	1.087	67,3%
Casa rural	142	8,8%
Hostal	86	5,3%
Hotel	124	7,7%
Vivienda Turística	65	4,0%
	1.614	

Destaca la existencia de dos campings en Arbizu y Etxarri Aranatz con un total de 1.087 plazas. El resto de tipologías se encuentra bastante repartida.

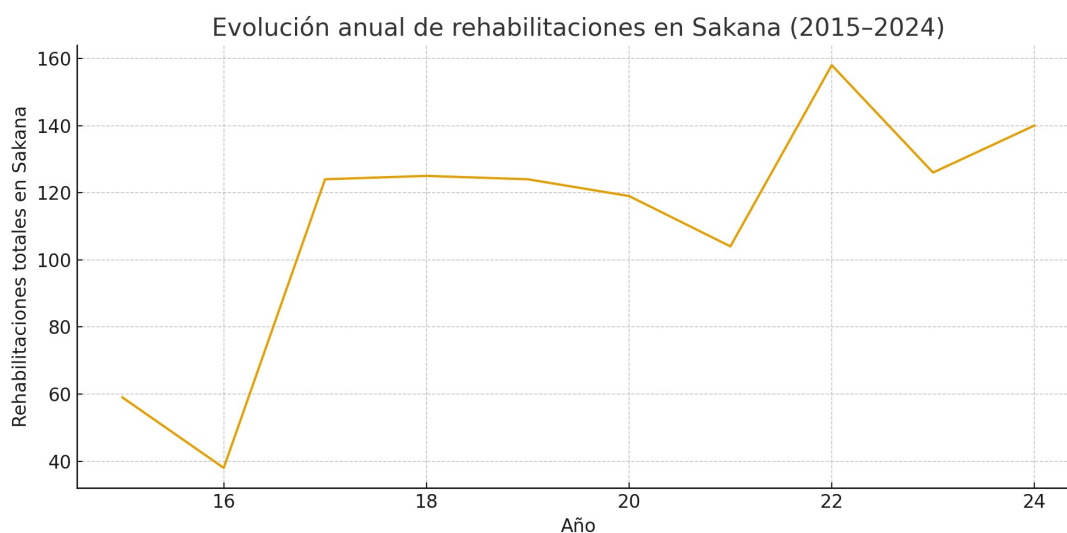
Atendiendo a la localización de las plazas turísticas por municipios obtenemos la siguiente tabla.

Municipio	Plazas Camping	Resto de plazas	plazas/100 hab.	TOTAL PLAZAS
Arbizu	570	40	3,6	610
Etxarri-Aranatz		10	0,4	
Altsasu/Alsasua	0	96	1,2	96
Irurtzun	0	86	3,7	86
Olazti/Olazagutia	0	51	3,5	51
Arakil		85	8,5	
Irañeta	0	28	16,5	28
Iturmendi	0	26	6,0	26
Urdiain	0	20	3,1	20
Ergoiena		43	11,2	
Arruazu	0	12	9,9	12
Uharte-Arakil	0	12	1,5	12
Bakaiku	0	10	2,9	10
Lakuntza	0	8	0,6	8
Ziordia		0	0,0	
SAKANA	1087	527	2,5	1614

5.3.6. REHABILITACION

Se dispone de la información de Orve Sakana respecto de actuaciones de rehabilitación a lo largo de los últimos 10 años en los municipios de Sakana

municipio	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Altsasu/Alsasua	14	7	38	38	39	39	36	51	51	54	49
Arakil	2	1	7	4	7	7	3	3	6	4	3
Arbizu	3	2	5	4	4	6	3	5	3	6	6
Arruazu	0	0	1	0	1	1	2	0	0	1	0
Bakaiku	0	1	3	4	1	4	1	5	4	2	0
Ergoiena	4	3	3	8	9	10	1	12	1	5	3
Etxarri Aranatz	4	6	28	16	21	17	16	12	13	14	11
Irañeta	1	1	1	1	2	0	1	3	1	0	0
Irurtzun	10	7	12	17	15	13	13	19	10	14	6
Iturmendi	1	0	6	4	2	2	4	3	4	3	1
Lakuntza	5	2	5	5	4	3	4	5	6	5	8
Olazti/Olazagutia	8	1	11	8	11	6	10	15	12	18	13
Uharte Arakil	5	4	0	10	5	6	5	17	1	6	4
Urdiain	2	2	4	2	2	2	3	4	12	6	5
Ziordia	0	1	0	4	1	3	2	4	2	2	2
SAKANA	59	38	124	125	124	119	104	158	126	140	111



De la información se concluye que existe una estabilización de las rehabilitaciones en torno a 120-125 por año, con repuntes en los años 2022 con 158 actuaciones y 2024 con 140

Analizando las rehabilitaciones por municipios obtenemos el % de viviendas rehabilitadas en los últimos 10 años.

municipio	nº actuaciones de rehabilitación	nº total de viviendas	%
Altsasu/Alsasua	416	3.641	11%
Arakil	47	579	8%
Arbizu	47	538	9%
Arruazu	6	74	8%
Bakaiku	25	205	12%
Ergoiena	59	284	21%
Etxarri Aranatz	158	1.309	12%
Irañeta	11	98	11%
Irurtzun	136	968	14%
Iturmendi	30	259	12%
Lakuntza	52	692	8%
Olazti/Olazagutía	113	874	13%
Uharte Arakil	63	470	13%
Urdiain	44	367	12%
Ziordia	21	222	9%
SAKANA	1228	10.580	12%

PENDIENTE COMPLETAR:

Obtener información del parque de viviendas correspondiente a las siguientes cuestiones:

- Antigüedad, tipologías, accesibilidad, vacíos; necesidad de rehabilitación).
- Patrimonio y tipologías (condicionantes, soluciones compatibles y replicables en entorno rural).

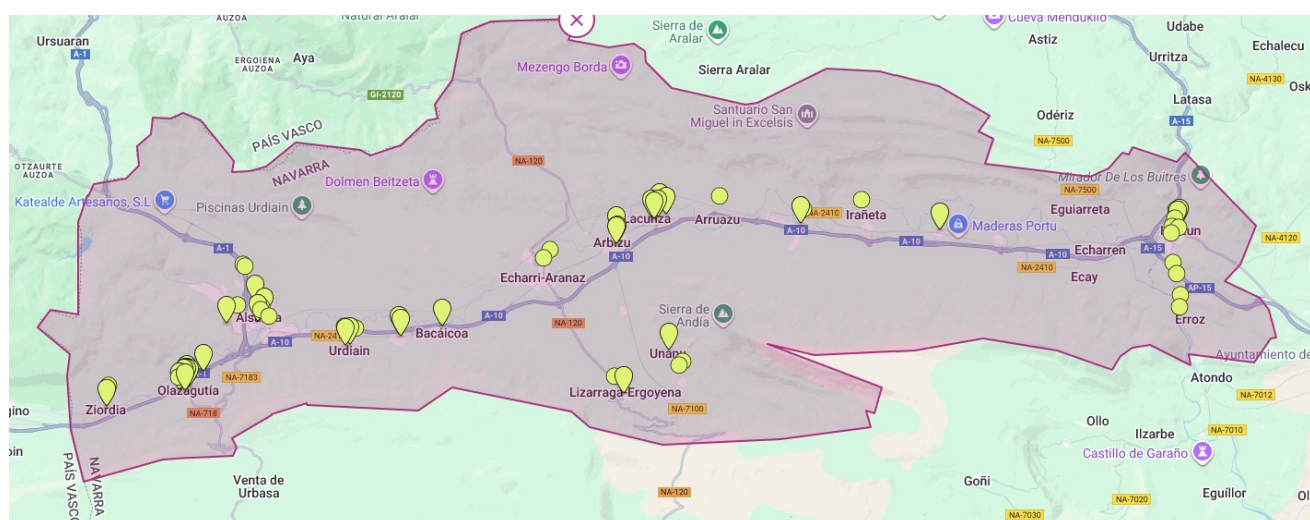
5.3.7. EDIFICACIONES DECLARADAS EN RUINA.

Pendiente completar con información de los municipios

5.4. MERCADO Y ACCESO

5.4.1. OFERTA VIVENDA USADA

Municipio	Nº Viviendas	Sup. media (m ²)	Precio medio (€)	Precio medio €/m ²	Perfil de la oferta
Altsasu / Alsasua	7	323	269000	960	Amplia diversidad de producto, de pisos a chalets. Mercado activo y heterogéneo.
Arakil (Uhart, Ihabar, Izurdiaga)	5	214	236000	1030	Oferta variada entre vivienda tradicional y reformada. Mercado medio-alto.
Arbizu	3	120	188000	1620	Pocas viviendas pero de buena calidad, con garaje. Mercado estable.
Arruazu	1	108	39000	360	Única vivienda, a reformar.
Bakaiku	1	446	170000	380	Vivienda tradicional con parcela, precio moderado.
Ergoiena (Unanu, Lizarraga)	4	353	94500	270	Predomina vivienda rural grande y para rehabilitar. Mercado muy asequible.
Etxarri Aranatz	2	113	100000	1200	Oferta dual entre piso moderno y vivienda a reformar.
Irañeta	1	99	150000	1515	Vivienda reciente, escasa rotación.
Irurtzun	6	110	108000	950	Mercado activo de pisos usados, precios moderados.
Iturmendi	2	585	345000	760	Viviendas de gran tamaño y carácter singular.
Lakuntza	5	156	191000	1300	Oferta equilibrada entre pisos amplios y adosados nuevos.
Olazti / Olazagutía	9	88	108000	1100	Municipio con más anuncios, predominio de vivienda usada.
Urdiain	4	541	320000	690	Chalets grandes, precios moderados por m ² .
Uhart Arakil	1	148	159000	1075	Vivienda amplia, poca oferta.
Ziordia	3	172	150000	820	Oferta diversa: casas rústicas y pisos económicos.



Resumen de la oferta de vivienda en Sakana (noviembre 2025)

El análisis de la oferta inmobiliaria en la comarca de Sakana refleja una notable heterogeneidad entre municipios. Se observa un predominio de vivienda unifamiliar tradicional y de segunda mano, con presencia puntual de promociones nuevas. La media comarcal se sitúa en torno a 180.000 € y 1.060 €/m², con fuertes contrastes entre núcleos.

Los municipios de Alsasua, Olazti e Irurtzun concentran más de la mitad de las viviendas en venta, evidenciando mayor dinamismo de mercado. En los municipios rurales más pequeños (Ergoiena, Arruazu, Bakaiku), la oferta se caracteriza por viviendas amplias a rehabilitar y precios muy reducidos.

En el extremo opuesto, Alsasua y Urdiain presentan precios unitarios más altos, asociados a chalets o viviendas singulares. Lakuntza y Arakil muestran un mercado intermedio, con viviendas amplias y precios contenidos.

En conjunto, la comarca dispone de un parque en venta variado, pero con un claro predominio de vivienda usada y una limitada presencia de obra nueva, lo que sugiere margen de actuación municipal para dinamizar nueva oferta residencial.

5.4.2. OFERTA VIVIENDA OBRA NUEVA

En el portal de idealista.com unicamente figura una promoción de vivienda libre

Municipio	Nº Viviendas	Sup. media (m ²)	Precio medio (€)	Precio medio €/m ²	Perfil de la oferta
Lacuntza	5	145	325.000	2.241	Adosados con 3 dormitorios, garaje y jardín

La obra nueva en Lakuntza muestra una brecha notable respecto a los precios de la vivienda usada en el conjunto de Sakana, situándose muy por encima de la media comarcal. Esto confirma la tendencia de que la obra nueva, aun siendo escasa, encuentra una franja de mercado dispuesta a asumir precios más altos por calidad, eficiencia y prestaciones.

5.4.3. OFERTA SUELO URBANIZADO

Municipio	Localización	Superficie m2	Precio €	€/m2	nº viv	valor de reperc/viv
Ziordia	Calle Errakalde 7	391	87.000	223	3	29.000
Etxarri-Aranatz	Larrañondo s/n	149	73.000	490	2	36.500
Iturmendi	Arloskabide 8a	326	38.500	118	1	38.500
Iturmendi	Arloskabide 8b	326	38.500	118	1	38.500
Ergoiena	Calle Iturraldea 24	785	80.000	102	2	40.000
Iturmendi	Calle Estafeta 38a	298	51.800	174	1	51.800
Iturmendi	Calle Estafeta 38b	298	51.800	174	1	51.800
Arakil (Etxarren)	Saniturri 1b	485	60.000	124	1	60.000
Arakil (Etxarren)	Saniturri 1a	485	60.000	124	1	60.000
Bakaiku	Aita Patxi Ondarra s/n	1.005	300.000	299	4	75.000
Urdiain	Martikalde s/n	1.000	156.000	156	2	78.000
Altsasu / Alsasua	Calle Estación 7	220	85.000	386	1	85.000
Arruazu	Calle La Unión 16	239	90.000	377	1	90.000
Arakil (Izurdiaga)	Barrio de la Estacion 8	1.500	115.000	77	1	115.000
SAKANA					22	58.482

Resumen de la oferta de suelo urbanizado

En el marco del presente estudio se ha realizado un análisis detallado de la oferta real de solares urbanos edificables en el mercado privado dentro del ámbito de los quince municipios de Sakana.

Para ello, se ha depurado la información disponible en portales inmobiliarios, obteniéndose una muestra representativa de 15 terrenos urbanos, con información homogénea sobre superficie, precio, localización, €/m² y capacidad edificatoria estimada.

Esta “fotografía” aporta una visión precisa de qué suelo está realmente disponible y a qué precio.

Número de solares: 15 terrenos urbanos.

- Superficie media: 536 m² (rango 149–1.500 m²).
- Precio medio: 112.000 € por solar.
- Precio medio ponderado: 245 €/m², con una dispersión muy alta (77–738 €/m²).
- Precio medio repercusión por vivienda: 70.000€
- Capacidad potencial estimada: 24 viviendas (columna “nº viv”).

Esta muestra no es el planeamiento, sino la oferta realmente activa en mercado, lo que da una buena fotografía de qué suelo se considera hoy comercializable.

El mercado actual se caracteriza por una presencia significativa de solares pequeños y medianos, principalmente destinados a vivienda unifamiliar o pequeñas agrupaciones residenciales.

5.5. DEMANDA

Se tiene constancia de realización de encuestas/consultas para conocer la demanda de vivienda en diferentes municipios.

Municipio	Información facilitada	Año
Uharte Arakil	Encuesta dentro de la tramitación del Plan Municipal	
Lakuntza	No se ha hecho encuesta	
Arakil	Encuesta dentro de la tramitación del Plan Municipal. Ninguna solicitud presentada para vivienda protegida.	2020
Etxarri Aranatz	Encuesta con amplia respuesta vecinal. 59 interesados, mayoritariamente jóvenes. Preferencia de vivienda de 3 dormitorios	2024-2025
Ergoiena	Se detecta demanda, se realizó encuesta hace tiempo	
Bakaiku	Encuesta con amplia respuesta vecinal. 27 interesados, a corto plazo 16 tienen interés en comprar y 3 en alquilar Preferencia de vivienda unifamiliar	2021
Arruazu	No se ha hecho encuesta	
Arbizu	Se han hecho varias encuestas y se ha detectado demanda	

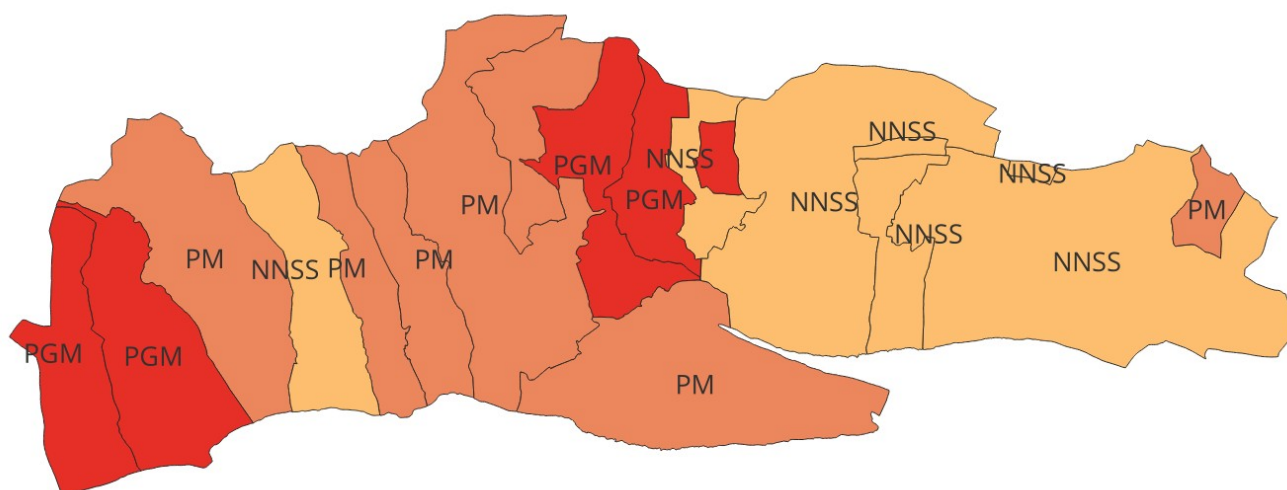
Pendiente completar con información de los municipios.

5.6. PLANEAMIENTO

Todos los municipios disponen de **planeamiento municipal en vigor**. El más antiguo data de 1990, Urdiain, y el más reciente de 2018. Lakuntza. Los Ayuntamientos de Arakil y Uharte Arakil se encuentran tramitando la revisión del planeamiento.

La presente tabla recoge el nº de viviendas actual y el nº de viviendas previstas por el planeamiento.

MUNICIPIO	VIVIENDAS EXISTENTES	VIVIENDAS PREVISTAS	% INCREMENTO	ENTRADA EN VIGOR
Urdiain	367	129	35%	28/03/1990
Uharte Arakil	470	131	28%	14/08/1991
Irañeta	98	22	22%	02/10/1992
Arruazu	74	19	26%	05/10/1992
Arakil	579	189	33%	21/11/1994
Ergoiena	284	117	41%	17/02/1997
Irurtzun	968	192	20%	09/08/2000
Altsasu / Alsasua	3.641	1.475	41%	18/11/2002
Etxarri Aranatz	1.309	740	57%	01/09/2004
Bakaiku	205	311	152%	24/01/2005
Iturmendi	259	214	83%	14/02/2005
Ziordia	222	124	56%	08/06/2011
Olazti / Olazagutía	874	426	49%	02/07/2015
Arbizu	538	208	39%	20/02/2017
Lakuntza	692	168	24%	28/09/2018
SAKANA	10.580	8.199	77%	



Está pendiente de obtener la información del nº de viviendas protegidas previstas en cada municipio.

6. CONCLUSIONES DE LA INFORMACION

6.1. EVOLUCION SAKANA

EVOLUCION POBLACION Y PARQUE RESIDENCIAL

Entre 2014 y 2024 el crecimiento de población es de 181 habitantes, un 0,9%. Pasando de 20.504 hab. a 20.685 hab.

Entre 2015 y 2025 el incremento de viviendas es de 218, supone un incremento de 2,06 % del nº de viviendas

Entre 2012 y 2022 el incremento de viviendas totales es de 221

Entre 2012 y 2022 el incremento de viviendas principales es de 289, lo que supone un incremento del 3,8%

1. Tendencias generales 2012-2022

Producción muy baja a escala comarcal

Con 218 viviendas en 10 años (21,8 viv/año), la actividad edificatoria en Sakana es reducida para una comarca de +10.500 viviendas. Esto refleja un mercado inmobiliario débil y con poca capacidad autónoma de renovación del parque.

El incremento del parque entre 2015 y 2025 es del 2 % en el conjunto de Sakana, con ritmos máximos del 5-6 % solo en municipios concretos. La producción actual no compensa ni la pérdida natural de población en algunos municipios ni la demanda potencial.

En la mayoría de municipios el crecimiento del parque total en 10 años es residual, entre el 0% y el 3%. Solo Iturmendi (+22 viviendas), Arakil (+36 viviendas) e Irañeta (+ 5 viviendas) presentan tasas de incremento superiores al 5%

2. La vivienda principal crece, pero no al mismo ritmo en todos los municipios

Alsasua (45), Etxarri Aranatz (41), Arakil (30) y Arbizu (25) absorben la mayor parte de la actividad (64 % del total).

Municipios pequeños como Arruazu, Irañeta o Uharte Arakil presentan actividad casi nula. Esta desigualdad revela dinámicas demográficas y de mercado muy diferentes dentro de la comarca.

3. Tendencia de la vivienda secundaria / vacía (Totales – Principales)

Descenso ligero en algunos municipios

En Altsasu, Irurtzun o Etxarri Aranatz se aprecia una **reducción de la vivienda no principal**, lo que indica:

- Mayor ocupación del parque existente

- Mercado más dinámico
- Menor presencia de segunda residencia

Conclusión general: La vivienda vacía/segunda residencia **no ha disminuido significativamente en 10 años**, salvo en los municipios con más actividad económica y residencial.

6.2. ANALISIS TIPOLOGICO DE LAS NUEVAS VIVIENDAS

Conclusiones generales periodo 2015–2025 en Sakana.

1. Predominio de la vivienda unifamiliar

El 53 % de las viviendas ejecutadas son unifamiliares, lo que indica un modelo de crecimiento de baja densidad, ligado en la mayoría de los casos a autopromoción. La vivienda colectiva solo supone el 24 % (53 viviendas), concentrada en los municipios de mayor tamaño.

2. Ausencia total de vivienda protegida

El mercado funciona exclusivamente en clave de promoción libre, lo que implica:

- Falta de instrumentos públicos para generar oferta accesible.
- Dependencia del promotor privado y del autopromotor.
- Dificultad para responder a la demanda joven o de nueva residencia.

3. Escasez de vivienda de alquiler

En los portales on line no se ha obtenido información de viviendas en alquiler y por tanto tampoco se dispone de precios de alquiler, si bien en reunión con representantes municipales se valora que los precios son altos.

Por otro lado, Altsasu conforme a la Orden Foral 157E/2025 se incluyó dentro de los municipios declarados como zona de mercado residencial tensionado en Navarra.

4. Modelo territorial fragmentado

La mayor parte de los municipios generan menos de 1 vivienda/año, lo que muestra un débil dinamismo residencial, insuficiente para proyectos de regeneración urbana o consolidación de núcleos.

6.3. OFERTA/DEMANDA DEL MERCADO

1. Vivienda se segunda mano

Existe oferta de vivienda de segunda mano pero la misma no está orientada a la necesidad de vivienda económica por las siguientes razones:

- Oferta reducida
- Inmuebles con superficies muy grandes, escasez de vivienda pequeña
- Necesitan reforma

En las **poblaciones de cabecera** la oferta está más ajustada, al tratarse de pisos con

superficie más pequeña.

En general el acceso a la vivienda en el entorno rural se encarece en las localidades más pequeñas respecto de las localidades de cabecera.

2. Vivienda de obra nueva

La oferta de vivienda nueva es **prácticamente nula**.

El análisis debe profundizar sobre las **razones que hacen que no sea interesante realizar promociones privadas**, sabiendo de la existencia de demanda. Posibles razones para que NO se desarrollen estas promociones se debe a:

- Demanda distribuida por diferentes localidades
- Arraigo de los vecinos con su localidad
- Dificultad de los promotores de encontrar suelo

3. Suelos urbanizados

Es de destacar la variación de los precios, la repercusión por vivienda oscila entre 29.000 y 115.000 €/viv, revelando múltiples submercados dentro de Sakana. La media de **repercusión de vivienda se sitúa en 58.000 €**.

Los suelos con mayor potencial para VPO son aquellos con repercusión inferior a 50.000 €/viv.

Existe fuertes contrastes entre municipios, existen localidades donde no existe oferta.

6.4. PLANEAMIENTO URBANISTICO

1. suelo suficiente

Todos los municipios disponen en su planeamiento municipal de suelo suficiente para dar respuesta a las demandas a corto plazo.

2. problemática para que el suelo salga al mercado

El suelo clasificado en la práctica se ve reducido a los efectos de su puesta en carga por dificultades para su desarrollo:

- falta de interés de los propietarios para su venta, bien por reservarlo para uso familiar, bien por preferir mantener el suelo con uso actual, bien por especular con él poniendo precios fuera de mercado, etc..
- la falta de oferta provoca precios de suelo altos
- suelos que para su desarrollo precisan de tramitación de figuras de planeamiento o de gestión que dificultan su actuación directa
- problemática de tratarse de suelos en unidades de ejecución grandes que implican llegar a acuerdos entre varios propietarios
- problemática de suelos con elevados costes de urbanización

6.5. VIVIENDA PROTEGIDA

La **reserva de vivienda protegida** varía en función de los diferentes municipios. Aquellos que cuentan con planeamientos más antiguos no contemplan reservas de suelo para vivienda protegida mientras que los más actuales cuentan con una reserva en torno al 20%.

Más allá del número de viviendas reservadas para vivienda protegida hay que valorar **otros factores que influyen negativamente** en su generación como:

- el precio del módulo de vivienda protegida, actualmente insuficiente para que la iniciativa privada quiera promover este tipo de viviendas
- el valor del suelo urbanizado, únicamente aquellos suelos con valor de repercusión por debajo de 50.000 € son susceptibles de implantar viviendas protegidas
- las limitaciones de la vivienda protegida en comparación con vivienda libre, tanto para comprar como para vender
- la tipología de vivienda unifamiliar es incompatible con la vivienda VPO

Debe hacerse la **reflexión sobre la necesidad de vivienda VPO**.

En aquellas **localidades con mayor población** la promoción de viviendas VPO es viable ya que existe demanda suficiente para promover pequeños bloques de vivienda colectiva.

En las **localidades de menor tamaño** la viabilidad de promociones VPO se reduce notablemente por las siguientes razones:

- la tipología de vivienda demandada se reparte entre piso o modelos de vivienda unifamiliar (adossada, etc)
- la demanda reducida implica promociones de pequeña entidad donde la viabilidad económica está muy ajustada por no decir a pérdidas lo que deriva en que se realicen autopromociones
- las ayudas recibidas en la autopromoción de viviendas VPO a pérdidas no compensa al promotor por las limitaciones para la financiación al estar el precio de venta tasado. En caso de tener que vender la vivienda también queda penalizado al estar limitadas las siguientes ventas unido a la existencia de demanda de VPO

6.6 VIVIENDA VACIA

Existe una **bolsa de vivienda vacía**, si bien, no existen datos ciertos de que porcentaje de las viviendas totales representa.

Esta bolsa requiere de un mayor análisis de cara a identificar diferentes circunstancias:

- Viviendas en ruina o deficiente estado de conservación, que precisan de intervención
- Viviendas en estado de abandono

- Viviendas sin uso

En el caso de Sakana muchas de las viviendas vacías se corresponden con edificaciones de más de 50 años que se dejaron de usar y por falta de mantenimiento se van deteriorando hasta decaer en ruina.

Muchas de estas edificaciones son **edificaciones con interés arquitectónico** y forma parte del patrimonio artístico y cultural de Sakana. El impulso de actuaciones de rehabilitación permitiría generar nuevas viviendas y recuperar el patrimonio arquitectónico.

Estas actuaciones presentan diferentes inconvenientes para su desarrollo:

- La propiedad recae en varios titulares, es frecuente que se trata de casas familiares heredadas.
- Las reformas requieren informes del Servicio de Patrimonio Arquitectónico que encarecen las reformas o las condicionan

Para recuperar estas viviendas dentro del mercado disponible de vivienda es necesario incentivar a los propietarios.

7. CONCLUSION FINAL

El presente documento se corresponde con la Fase 1 RECOPIACION DE INFORMACION del Estudio de Vivienda de Sakana si bien quedan algunos apartados donde la información debe ser completada. Incluye también un breve análisis de la Información que será desarrollado en las siguientes fases.

Los abajo firmantes quedan a disposición de la Asociación Cederna Garalur para cualquier aclaración relativa al presente documento.

Pamplona, 27 de noviembre de 2025

Los Arquitectos

David GÓMEZ URRUTIA

Rafael CALDERÓN ALONSO