

Nº6\_2025

*Especial  
Obra Nueva*

**DN**

**I**

**N**

**M**



La inmobiliaria de DIARIO DE NAVARRA



SENDEROS DE ALZUZA - OBRA NUEVA

**Emergencia: déficit de viviendas**  
**Novedades en el mercado de alquiler**  
**DN INMO: asesoramiento de calidad**

[www.dninmo.com](http://www.dninmo.com)

¿Te preguntas cuánto  
vale **tu casa**?

**PIDE UNA  
VALORACIÓN**

**GRATIS**  
y sin compromiso



*\*Exclusivo viviendas Pamplona y Comarca*



La inmobiliaria de DIARIO DE NAVARRA

LLAMA E INFÓRMATE  
696 003 167  
[contacto@dninmo.com](mailto:contacto@dninmo.com)

# ÍNDICE

## CATÁLOGO DE INMUEBLES

- 12 OBRA NUEVA
- 22 PAMPLONA - Ensanches
- 24 PAMPLONA - Casco viejo
- 25 PAMPLONA - San Juan
- 26 OTRAS ZONAS
- 28 RURAL
- 34 OFICINAS, NAVES Y LOCALES

04

### EDITORIAL

UNA INMOBILIARIA PARA EL CONSUMIDOR

05

### CONOCE DN INMO

DN INMO DESDE DENTRO

06

### MERCADO INMOBILIARIO

EL AÑO 2025 VENDRÁ MARCADO POR EL DÉFICIT DE VIVIENDAS

10

### TESTIMONIOS

TENDENCIAS 2025

19

### GUÍA DEL COMPRADOR

SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO A COMPRADORES

20

### ENCARGO VALOR

DN INMO, TU ALIADO EXPERTO EN LA VENTA DE INMUEBLES

27

### HOME STAGING

TRANSFORMA TU VIVIENDA PARA UNA VENTA RÁPIDA Y AL MEJOR PRECIO

30

### MERCADO DEL ALQUILER

UN MERCADO IMPACTADO POR LA VOLATILIDAD DEL MARCO NORMATIVO

33

### DN INMO PRO

SOLUCIONES INMOBILIARIAS A MEDIDA PARA EMPRESAS Y PROFESIONALES

38

### LOFTS

¿QUIERES CONVERTIR UN LOCAL EN UNA VIVIENDA-LOFT?

DN INMO

Edita: DN INMO

Contenidos, diseño

y coordinación: Brandok

Imprime: Gráficas Ziur

DL: NA 925-2020

# DN INMO: UNA INMOBILIARIA PARA EL CONSUMIDOR

## DN INMO consolida su crecimiento en plena crisis por el acceso a la vivienda

El sector inmobiliario atraviesa una importante crisis debido al aumento de la demanda de vivienda y a la falta de oferta, tanto en alquiler como en compra.

Cada vez resulta más difícil para las personas y las familias acceder a una vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler, debido a la falta de oferta y la consecuente subida de los precios.

Los consumidores, los ciudadanos, son los grandes perjudicados. Mientras se diseñan baterías interminables de medidas reguladoras se descuida el marco jurídico necesario para dar cobertura a una parte de la ecuación (propietarios), lo que perjudica inevitablemente a la otra (inquilinos).

Las grandes constructoras y consultoras en nuestro país reclaman SUELO. Flexibilidad y rapidez para la tramitación del suelo finalista. Así como medidas flexibilizadoras que permitan la rápida conversión de locales u oficinas a vivienda.

### EL RETO DE LAS AGENCIAS INMOBILIARIAS

En 2025 el gran reto de las agencias será ser capaces de convencer a los consumidores de su valor y diferenciación. En un mercado con escasez de oferta y un elevadísimo número de agencias inmobiliarias habrá tensiones en el sector y es posible que algunas agencias sufran la falta de producto.

De este modo, el consumidor deberá estar atento a las *red flags* y no dejarse llevar por argumentos comerciales que centran

### SEGURIDAD Y SERVICIO

En este contexto, DN INMO sigue creciendo y se consolida como un actor clave a la hora de DAR SERVICIO y aportar garantías y SEGURIDAD a los consumidores en una de las transacciones más importantes de su vida: la compra de una vivienda.

Nuestro afán por las cosas bien hechas, el mejor asesoramiento posible, así como la transparencia y la honestidad hacen que pongamos la tranquilidad y satisfacción del cliente por encima de todo.

su valor en los grandes descuentos, sino poner el foco en lo realmente importante: **SEGURIDAD Y SERVICIO.**

En estas páginas queremos aportarte una radiografía fiel del momento que vive el sector, darte acceso a nuestra variada cartera de inmuebles, y contarte algunas de las facetas donde **DN INMO podrá ser tu mejor aliado.**

### CONTENCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER

En el ámbito del alquiler, aportamos nuestro asesoramiento para minimizar los riesgos para los propietarios al mismo tiempo que participamos activamente en la contención de los precios del alquiler de vivienda.

Buscamos que nuestros clientes propietarios obtengan una rentabilidad razonable mientras procuramos que los inquilinos asuman rentas abordables en relación con sus ingresos. De esta manera lograremos rentas estables y duraderas en el tiempo frente a rentas muy elevadas que generan gran rotación de inquilinos.



# DN INMO DESDE DENTRO



**Menchu Abascal**, socia de DN INMO

“Empecé en el sector inmobiliario en el inicio de los años 2000 de forma casual y muy vocacional. Ya son más de 20 años al pie del cañón procurando dar el mejor servicio a nuestros clientes. **Un cliente satisfecho es mi mayor recompensa.**

En los últimos años he visto transformarse un proyecto personal en otro de mucha mayor envergadura, y eso me sigue aportando muchísima **ilusión**. Contamos con un **equipo** formado y en constante evolución con la mirada puesta hacia adelante.

Ponemos empeño en que nuestros **valores** se transmitan al equipo y a nuestro trabajo diario porque creemos que marcan la diferencia.

2025 será un año de mucho trabajo, por lo que centraremos nuestros esfuerzos en seguir ofreciendo la mejor **calidad en nuestro asesoramiento**. Para ello ya estamos poniendo las bases para reforzar nuestros equipos y garantizar que nuestro crecimiento se apoye en nuestra filosofía de trabajo”.



**María Aizpún**, gerente de DN INMO

“Tras una primera etapa profesional en ventas, me aventuré en el sector inmobiliario, donde llevo 8 años. No tardé en colegiarme en el **Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria**, y seguidamente me formé como Experto Inmobiliario en la Universidad de Zaragoza. Asumí la dirección de DN INMO con su creación a finales de 2019.

**Participamos y asesoramos en una de las operaciones financieras más importantes en la vida de las personas.**

En cualquier sector es fundamental registrarse por un código deontológico y de buenas prácticas, pero en el inmobiliario resulta esencial.

Tenemos el foco puesto en los tres próximos años. Creemos que serán intensos y desafiantes. DN INMO tendrá que consolidar su posición en el mercado y seguir creciendo mientras fomenta la **profesionalización dentro del sector y protege los derechos e intereses de los consumidores**”.



**Pablo Frauca**, director de Desarrollo de Negocio Grupo La Información

“**DN INMO** fue uno de los proyectos pioneros en la evolución que se está produciendo dentro del Grupo La Información, que se está transformando de una empresa de medios a un Grupo de servicios, en el que el servicio informativo, **Diario de Navarra**, sigue siendo su principal activo y la razón de ser de toda la organización, manteniendo los objetivos que sus fundadores establecieron hace más de 120 años.

Para entrar en este sector, buscamos un socio con **experiencia, reconocimiento profesional** y, lo más importante, que tuviese valores compartidos con DN. La Inmobiliaria Menchu Abascal reunía todas estas condiciones y jun-

tos decidimos arrancar esta nueva etapa en la que cada parte ha ido aportando sus mejores capacidades para impulsar el proyecto.

Y afortunadamente, desde los inicios a finales en 2019, DN INMO ha tenido el respaldo de muchos clientes, que han confiado en nosotros para algo tan importante como es la compra o venta de su casa. Ha sido gratificante que cada año más personas hayan entendido que **nuestra apuesta por un servicio inmobiliario de calidad y altamente profesionalizado** les aporta valor un valor diferencial”.

# EL AÑO 2025 VENDRÁ MARCADO POR EL DÉFICIT DE VIVIENDAS

**2024** cerró mejor de lo esperado. Lo que iba a ser un año de estabilización fue un año de crecimiento. Y **2025** se anuncia como un año récord de precios y de ventas desde los años de la burbuja. Lo cual no es necesariamente ilusionante teniendo en cuenta la **crisis de oferta** existente y las dificultades que atraviesa la población para acceder a una vivienda.

Los tipos de interés más moderados, la demanda que no para de crecer y la oferta que no sigue el ritmo, pueden generar **tensiones** importantes en un mercado ya revuelto.

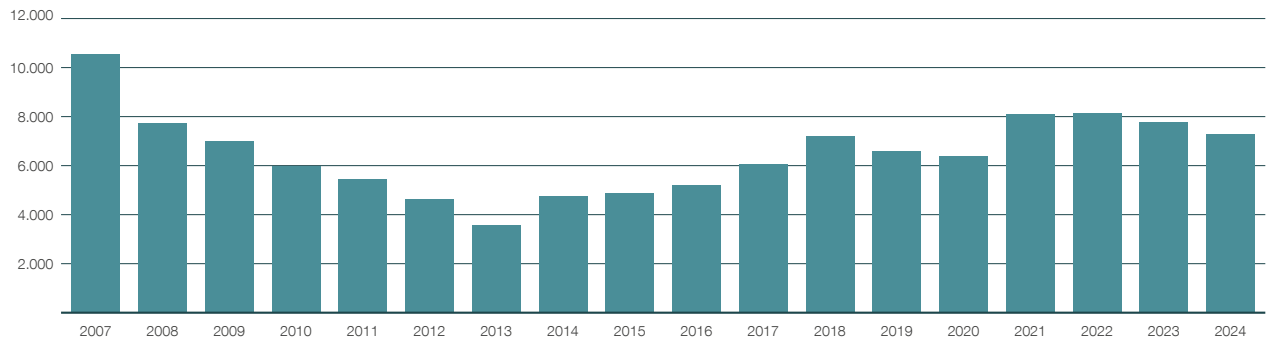
El gran **desafío del sector** a corto plazo será generar oferta. Sacar al mercado viviendas "paradas" o cambiar de uso inmuebles destinados a locales y oficinas para convertirlos en viviendas.

Las políticas en la materia dirigidas a la construcción de nuevas viviendas mostrarán sus resultados a medio-largo plazo.

## COMPRAVENTA DE VIVIENDA: TENDENCIA AL ALZA

Volumen de compraventas en Navarra  
Viviendas (ud)

\* Total anual



\*Fuente: Consejo General del Notariado

En **2023**, el mercado inmobiliario cerró con 583.000 operaciones de compraventa en el conjunto de España, lo que supuso un descenso del 10% con respecto a 2022. En Navarra el descenso fue del 7%.

En **2024** creció el número de operaciones de compraventa gracias a la desescalada de los tipos de interés y a una demanda que crece a un ritmo mucho mayor que la oferta. El volumen de compraventas se acercó a las 637.000 operaciones para España (+8,6%) y en torno a las 7.300 operaciones para Navarra (+15%).

Para **2025**, los expertos auguran un ritmo alista, aunque algo más moderado que el año anterior, y que las operaciones de compraventa nacionales superen las 650.000.

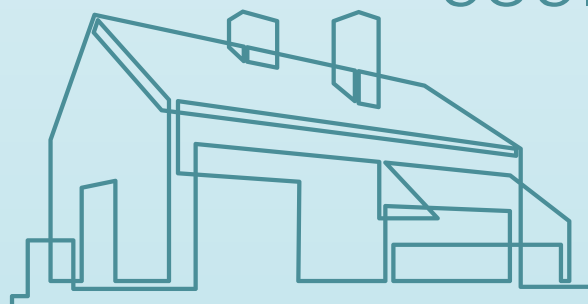
**2024**

NAVARRA

**7.282** +15%

ESPAÑA

**636.909** +8,6%



## INCREMENTO DE LOS PRECIOS... A CAUSA DEL ALZA DE LA DEMANDA Y LA ESCASEZ DE OFERTA

En 2024 ha subido el precio de la vivienda, como se espera que lo siga haciendo en 2025 por prácticamente todo el territorio nacional.

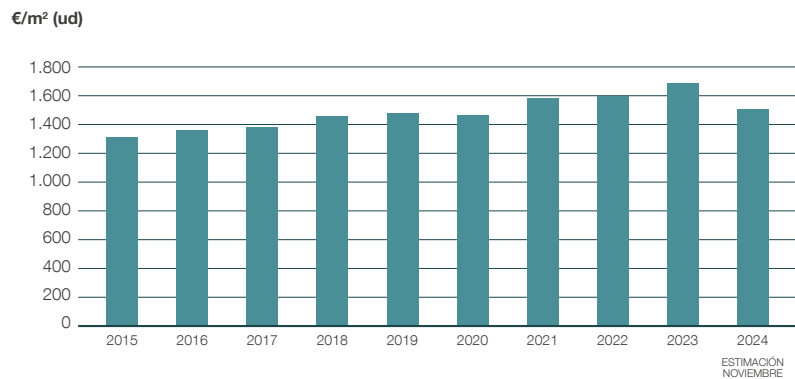
Los principales actores del sector coinciden en que no se trata de ninguna burbuja, sino que el gap acumulado entre la demanda y la oferta es el motor de la subida de los precios de la vivienda, alimentado por la desescalada de los tipos de interés.

**La previsión es que esta brecha siga creciendo** a corto plazo dada la capacidad actual muy limitada del sector de la promoción y construcción inmobiliaria para generar vivienda nueva y el ritmo al que crecen los hogares en nuestro país.

En 2024, a pesar de la tendencia nacional, en Navarra y en otras CC. AA. se ha producido un descenso del precio de la vivienda. Esta reducción puede venir motivada por un menor volumen de vivienda nueva en el total de compraventas principalmente.

**Dada la experiencia de los primeros meses de 2025, la previsión de este año es también al alza.**

**Evolución del precio de la vivienda en los últimos 10 años. Navarra\***



### DISMINUCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

El stock de vivienda a la venta se ha reducido un **18%** en Navarra y un **22%** en Pamplona durante el último trimestre de 2024, en comparación con el mismo trimestre de 2023.

**↓ 18%**  
NAVARRA

**↓ 22%**  
PAMPLONA

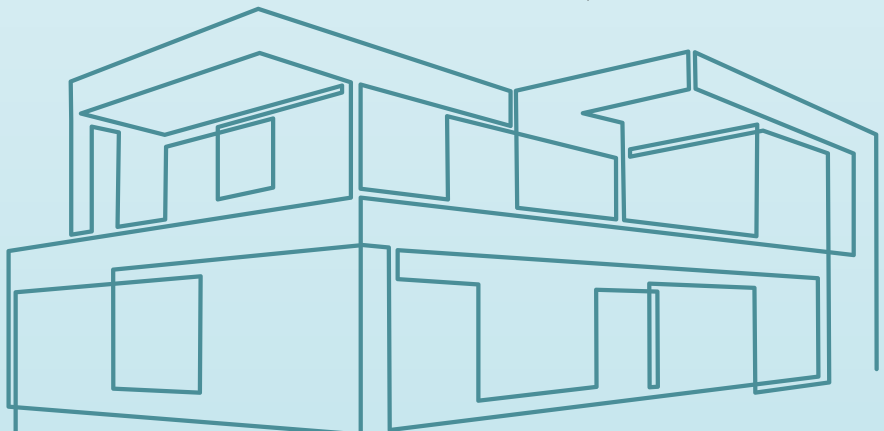
### ESPAÑA\*\*

**2.086 €/m²**  
**+6,3%**

### NAVARRA\*\*

**1.922 €/m²**  
**-1,2%**

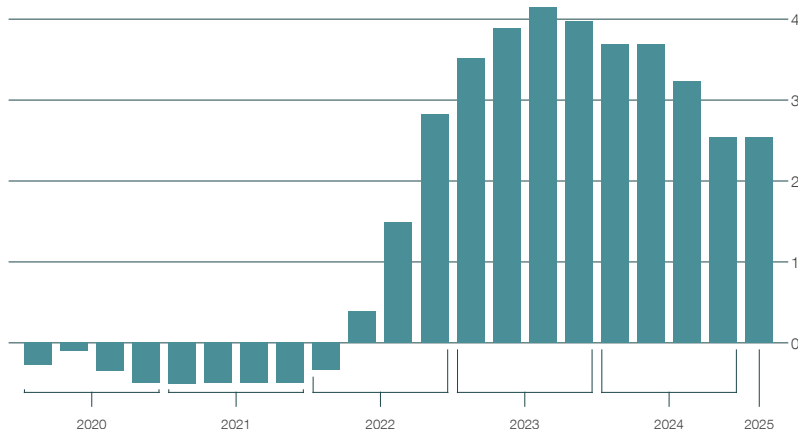
Fuentes:  
- Colegio de Registradores\*\*  
- Consejo General del Notariado\*  
- Expansión, La Razón, Bankinter



## DESCENSO DEL TIPO DE INTERÉS

El euríbor medio de 2024 se situó en el 3,28%. Asimismo, el euríbor medio del mes de diciembre de 2024 se redujo hasta el 2,44%, por lo que cerró el año en el nivel más bajo desde 2022. Según agentes de la banca, se prevé que el euríbor continúe su desescalada de manera moderada acercándose al 2% en 2025 y 2026.

Evolución trimestral del euríbor a 12 meses 2020-2025



## CRECEN LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA QUE SE REALIZAN CON HIPOTECA

Como era de esperar, ante la bajada de los tipos de interés y según datos del Colegio de Registradores, en el año 2024 se incrementaron las operaciones de compraventa de inmuebles que se realizaron con hipoteca respecto al año anterior; tanto en Navarra como en el conjunto de España.

En 2023, un 65% de las operaciones de compraventa que se realizaron en España requirieron un préstamo hipotecario. En 2024 esta cifra se incrementó hasta el 68,7% de las operaciones.

A su vez, en Navarra, las operaciones que requirieron una hipoteca en 2023 llegaron al 72,2%. Esta cifra se incrementó hasta el 75% en 2024.

## RADIOGRAFÍA DE LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA EN NAVARRA 2024

### PAMPLONA VS NAVARRA

El peso de Pamplona en el mercado navarro es del **32%**. Este es el volumen del total de operaciones de compraventa que acapara la capital foral.

### OBRA NUEVA VS SEGUNDA MANO

El **30%** del total de compraventas de vivienda son de **obra nueva** frente al **70%** de **segunda mano**. Navarra se mantiene a la cabeza de España en el ratio de venta de vivienda de obra nueva. Lo que viene consolidándose como una posición hegemónica en los últimos años. En España la media para el 2024 es de 21% de Obra Nueva.

### PISOS VS CHALETS

El **81%** de las viviendas que se venden son **pisos**, frente al **19%** de **chalets**.

### VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA

El **3,93%** del total de compraventa de vivienda en Navarra lo es de **vivienda de obra nueva protegida**. Sólo por detrás del País Vasco.

### HIPOTECAS

Cuantía media del préstamo hipotecario **128.000€**.

### NAVARRA COMPRAVENTA 2024

**32%**

OBRA NUEVA

**68%**

SEGUNDA MANO

**81%**

PISOS

**19%**

CHALETS

**3,93%**

VIVIENDA DE OBRA NUEVA PROTEGIDA

# INCREMENTO DE LOS PRECIOS... A CAUSA DEL ALZA DE LA DEMANDA Y LA ESCASEZ DE OFERTA

En España hay un gap acumulado de unas 500.000 viviendas, un hecho que incide directamente en el elevado precio de mercado de los inmuebles. Pero, cuando se habla de falta de oferta... ¿qué se está diciendo exactamente?

Actualmente, en España **se construyen anualmente unas 100.000 viviendas de obra nueva**, lejos de las más de 250.000 viviendas al año que necesita nuestro país para satisfacer el volumen de demanda actual, que es el número de nuevos hogares que se crean cada año en España.

Pues bien, debido al crecimiento reciente de **la demanda**, se calcula que esta **supera en 500.000 unidades a la oferta** disponible (viviendas) en el mercado. Y además esta cifra podría crecer de manera sustancial para situarse en el entorno de los 700.000 inmuebles.

Esto hace que cualquier ajuste de precio se anuncie improbable mientras exista este gap acumulado entre la oferta y la demanda. Probablemente solo la generación de viviendas nuevas podrá disminuir la diferencia y lograr frenar la escalada de precios.

## ¿QUÉ ESTÁ LIMITANDO LA OFERTA DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA?

- La escasez de suelo finalista.
- La falta de mano de obra.
- Los elevados costes de construcción.
- Los cambios regulatorios.
- La falta de financiación.

Además, expertos y profesionales del sector inmobiliario y constructor español abogan **desde hace años** por medidas contrarias a las políticas que se están desarrollando por el actual gobierno en materia de vivienda.

El **ninguneo** al que se ven sometidos por parte de las autoridades es reflejo del "solo" que se están marcando los políticos españoles.



#### Fuentes:

- **Inmoblog**. Para el dato de las viviendas que se construyen en España.
- **Expansión**. Para el dato del gap entre oferta y demanda.
- **INE - Caixa**. Contraste datos, coherencia.
- Colegio de Registradores.

HOTEL  
YOLDI  
PAMPLONA



# TENDENCIAS 2025

Reunimos a cuatro personas expertas para conocer qué podemos esperar del sector inmobiliario en el año 2025

*“El mercado necesita un plan de emergencia para regenerar la oferta de vivienda en alquiler”*

**José María Alfaro**, Presidente de Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI)



## **¿Cómo ve el sector inmobiliario español en 2025?**

Desafortunadamente, no veremos un cambio de tendencia en 2025. La oferta de alquiler de larga estancia seguirá disminuyendo y los precios, en consecuencia, seguirán al alza debido a la elevada presión de la demanda en las principales ciudades. La Ley de la Vivienda ha resultado ser inaplicable, ineficiente y contraproducente. Y no se esperan cambios legislativos que frenen la tendencia. El miedo por la inseguridad jurídica y la amenaza de una regulación restrictiva hará que los arrendadores busquen otras alternativas diferentes al alquiler de vivienda habitual.

## **Indique una medida para apoyar la regeneración de oferta de vivienda en alquiler de larga duración a corto plazo.**

Clarísimamente, el cambio de tendencia en el mercado del alquiler pasa por la generación de oferta, tanto en obra nueva, a medio y largo plazo, como en vivienda existente, a corto plazo.

Las medidas que generarían oferta pasan por la seguridad jurídica a los arrendadores y todo tipo de acciones de ayuda económica y fiscal para los arrendadores que pongan viviendas en alquiler de larga estancia y las hagan más eficientes. Básicamente, lo contrario de lo que se está haciendo.

## **Una idea clave del sector que quiera compartir...**

Se necesita un plan nacional coordinado entre los tres niveles de la administración pública, un plan de emergencia, destinado a la generación de oferta, desde la seguridad jurídica y el incentivo a los arrendadores, con fórmulas imaginativas de colaboración público-privada y la puesta a disposición a corto plazo, de suelo finalista, con cambios legislativos que reduzcan los procesos administrativos de gestión de suelo y favorezcan los cambios de uso.



*“La bajada de tipos de interés y la escasez de vivienda influirán en el mercado inmobiliario de 2025”*

## **¿Cómo ve el sector inmobiliario español en 2025?**

Los dos principales factores que pueden influir en el mercado inmobiliario español en 2025 son la bajada de tipos de interés, que favorece el acceso a préstamos inmobiliarios y, por tanto, actúa en favor de una mayor demanda. Y, por otra parte, la escasez de oferta de vivienda, que actúa en sentido contrario, al encarecer el precio.

## **¿Qué cambios o nuevas tendencias podremos ver en el sector financiero?**

Ante la menor solicitud de hipotecas en el mercado, las entidades financieras tenemos que ajustar mucho las propuestas, especialmente en términos de precio, pero también en otros aspectos, como la bonificación por la contratación de productos relacionados con la hipoteca. Incluso otros aspectos medioambientales, como la calificación energética de la vivienda adquirida tienen su reflejo en el precio. En Caja Rural de Navarra, el cuidado medioambiental es una de nuestras señas como entidad y, en consecuencia, aplicamos

a nuestras hipotecas una bonificación según este criterio.

## **Otra clave del sector que quiera compartir...**

La situación del mercado inmobiliario actual no es comparable a la burbuja de 2007, precisamente por la escasez de oferta, ya que en aquella ocasión fue la “sobreoferta” la que originó la explosión de la burbuja y su consecuente caída de precios. Además, la demanda actual es mucho más sostenida, ya que se soporta en personas, en general, con poder adquisitivo elevado.



*“Nuestras instituciones deberían observar el sector inmobiliario como un mercado importantísimo de atracción de capital”*

**Mikel Echavarren**, Presidente y CEO Spain & Portugal de la consultora inmobiliaria Colliers

**¿Cómo ve el mercado inmobiliario español en 2025, especialmente el sector terciario y, en particular, los locales comerciales prime en las principales ciudades?**

La inversión en locales comerciales en las grandes ciudades se circunscribe, cada vez más, a la inversión de particulares y patrimonios familiares. Las expectativas de los propietarios en cuanto a precio se encuentran a gran distancia de las rentabilidades exigidas por los inversores. El apetito inversor en el mercado comercial se dirige más a las medianas superficies y centros comerciales dominantes que a este tipo de activos, que cada vez se ven menos seguros por la competencia del comercio electrónico. De hecho, en países del entorno europeo, una parte importante de estos locales se ha ido reconvirtiendo a restauración, gimnasios y usos relacionados con experiencias personales.

**¿Qué se está haciendo bien en política de vivienda? ¿Qué se debería corregir?**

En política de vivienda hay una serie de actuaciones que están funcionando, fundamentalmente en colaboración público-privada, en la que las administraciones aportan suelo a promotores y a fondos en periodos de arrendamiento del derecho de superficie por encima de los 75 años. La mejor experiencia se encuentra en la Comunidad y el Ayuntamiento de Madrid.

Otras actuaciones positivas son la flexibilización de usos terciarios para el desarrollo de viviendas en alquiler asequible, principalmente para la revitalización de suelo de uso terciario para la construcción de vivienda protegida. De nuevo, la Comunidad de Madrid es pionera en estas actuaciones.

**Otra clave del sector...**

Es necesario que, desde nuestras instituciones se observe el sector inmobiliario como un mercado importantísimo de atracción de capital, que compite con el resto de los mercados europeos y, por lo tanto, tenemos que facilitar la entrada a dicho mercado al menos en igualdad de condiciones que los países de nuestro entorno. España tiene actualmente enormes oportunidades de atracción de capital en el mercado de centros de datos, el sector hotelero y el sector residencial. Solo dejando de poner trabas a la inversión seremos capaces de competir en un mercado cada vez más global.

*“El mercado de la vivienda inicia un nuevo ciclo de dinamismo en 2025”*

**María Matos**, Directora de Estudios de Fotocasa



**¿Cómo ve el sector inmobiliario español en 2025?**

El sector inmobiliario viene de una gran transformación al enfrentarse a cambios sociales, económicos y legislativos que suponen la mayor alteración de la última década. Sin embargo, cuenta con previsiones económicas positivas, respaldadas por un aumento significativo en las inversiones y un repunte en las ventas, facilitado por la ya iniciada desescalada de los tipos de interés. El mercado de la vivienda inicia un nuevo ciclo de dinamismo en 2025 impulsado por una mayor actividad de la compraventa, que será la gran protagonista del próximo ejercicio.

Sin embargo, es imperativo reconocer que este crecimiento no podrá sostenerse adecuadamente si no se aborda el desafío crucial de la accesibilidad a la vivienda. La administración, con la colaboración de la industria, debe com-

prometerse a desarrollar soluciones que permitan a una mayor parte de la población acceder a viviendas asequibles. Solo así se logrará un desarrollo equilibrado y sostenible, asegurando que el crecimiento económico y la expansión del sector vayan de la mano con la responsabilidad social y el bienestar de la ciudadanía.

**Indique una medida para apoyar la regeneración de oferta de vivienda en alquiler de larga duración a corto plazo.**

La seguridad jurídica y estabilidad legislativa a propietarios particulares es la mejor opción para recuperar el volumen de viviendas que el alquiler de larga duración ha perdido durante estos últimos años, y que es de alrededor del 25% de contracción. Lo que supone que el mercado de larga duración esté atravesando la peor crisis de oferta disponible de su historia. Por ello, cualquier garantía estatal que ofrezca un clima

de estabilidad y confianza para que los propietarios se vean incentivados a poner viviendas en el mercado del alquiler, contribuiría a la ampliación del parque en el corto plazo.

**Otra clave del sector...**

Una de las preguntas que más se debe de estar haciendo la ciudadanía es si los precios van a bajar y cuándo. Pues bien, las previsiones para los precios de la vivienda en los próximos años apuntan a una combinación de factores que podrían mantener la presión al alza, especialmente en 2025. En esta nueva etapa veremos cómo los precios de la vivienda vuelven a alcanzar sus registros máximos y a superar las marcas del pasado 2007.

# SENDEROS DE ALZUZA

## 6 EXCLUSIVOS UNIFAMILIARES

**Promoción de seis exclusivos unifamiliares en un lugar único en Navarra. Un espacio tranquilo y acogedor en Alzuza, a un paso de Pamplona.**

Chalets individuales con todas las comodidades en una urbanización privada, vallada y con vigilancia, que cuenta con espectaculares vistas y amplias zonas de jardines e instalaciones deportivas con piscina, pistas de pádel y de tenis, futbito y baloncesto.

Estas viviendas se construyen con materiales de primera calidad y acabados de lujo, y ofrecen la combinación perfecta de elegancia y durabilidad. La excelencia en el cuidado de los detalles asegura el confort de quienes las habiten.

Además, existe la posibilidad de realizar opcionalmente la piscina y la planta sótano, dos espacios que contribuyen a que la experiencia de vida en Senderos de Alzuza sea completa.

Los unifamiliares cuentan con cuatro amplias habitaciones, cuatro baños, un espacioso salón comedor y un solárium para disfrutar al sol de vistas espectaculares.



**DESDE 750.000 €**

### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 4 habitaciones
- 3 baños y 1 aseo
- Parcela de unos 1.000 m<sup>2</sup>
- Terrazas, porches y gran jardín
- Garaje
- Orientación sur
- Zona de lavandería
- Piscina opcional
- Sótano opcional



Con cuatro amplias habitaciones y tres baños, este hogar ofrece privacidad y comodidad incomparables. Su estilo sencillo y elegante distribuye estancias generosas donde cada miembro de la familia encontrará su espacio. La orientación sur hará que la luz inunde la vivienda aportando calidez junto con los elementos de madera vistos. El salón-comedor de excepción, completa esta experiencia de vida única en el corazón del Valle de Egües.

**Personalizable en múltiples aspectos, consulta todas tus ideas y propuestas para diseñar la casa que necesitas.**



### SUPERFICIES

- Superficie construida: ..... desde 297 m<sup>2</sup>
- Superficie útil interior: ..... desde 251 m<sup>2</sup>
- Superficie útil con aprovechamientos exteriores: ..... desde 349 m<sup>2</sup>
- Superficie parcela: ..... desde 966 m<sup>2</sup>

### CERTIFICADO ENERGÉTICO

- Consumo: **A**
- Emisiones: **A**

# MURU-ASTRÁIN

## SIETE CHALETS ADOSADOS

Situada en el corazón geográfico de la Cendea de Cizur, ubicada entre Paternáin y Astráin, Muru-Astráin es una bonita localidad del sur de Pamplona, frente a la Sierra del Perdón, muy bien comunicada por la autovía con Zizur Mayor y con la entrada a la capital navarra.

**DN INMO** presenta una promoción de siete chalets adosados en los que se ofrece la posibilidad de personalizar los acabados según diferentes opciones: cerámica, cocina, baños, iluminación, proyecto solar, piscina, mobiliario...

Siete viviendas de más de 115 metros cuadrados construidos, con altas calidades, y que cuentan con todo lo necesario para disfrutar de confort y bienestar en un entorno rural.



DESDE 330.000 €

### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- Chalet adosado
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de unos 240 m<sup>2</sup> con jardín
- Sistema de aerotermia para calefacción y agua caliente
- Calefacción por suelo radiante
- Garaje cerrado opcional



La principal característica de esta promoción de viviendas, modelo autopromoción inmobiliaria, supone que cada comprador es promotor de su propia vivienda, podrá adaptar el proyecto según sus necesidades familiares y personales. Así, las personas podrán optar por múltiples opciones de personalización: desde acabados y materiales, garaje y habitaciones o incluso incorporar una piscina. Además, durante la ejecución de la obra se podrá personalizar la cerámica, el mobiliario de cocina, los baños, la iluminación, el mobiliario...

**Para que sientas que tu casa es tu hogar desde el primer momento.**



### SUPERFICIES

- Superficie construida: ..... desde 117 m<sup>2</sup>
- Superficie útil interior: ..... desde 96 m<sup>2</sup>
- Superficie útil con aprovechamientos exteriores: ..... desde 151 m<sup>2</sup>
- Superficie parcela: ..... desde 235,5 m<sup>2</sup>

### CERTIFICADO ENERGÉTICO

- Consumo: **A**
- Emisiones: **A**

# BAJA NAVARRA 15

## 10 VIVIENDAS EXCLUSIVAS EN EL CENTRO

Presentamos las últimas viviendas situadas en el corazón de Pamplona, en la avenida de Baja Navarra, muy cerca del parque de la Media Luna. Su inmejorable ubicación ofrece todos los servicios a un paso.

Viviendas de dos y tres dormitorios, con garaje opcional, rehabilitadas íntegramente con un diseño de interiorismo, construcción y calidades *prime*. Viviendas diseñadas con espacios de una alta eficiencia energética (aerotermia, suelo radiante...) en los que prima el confort y la comodidad. Si quieres vivir en un edificio histórico en el que se han mantenido los elementos originales de la fachada de los años 30, pero completamente rehabilitado, aquí tienes tu sitio. **Te gustará.**



### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- 2 y 3 habitaciones
- 2 baños
- Garaje opcional
- Orientación sur

### SUPERFICIE

- Superficie construida: ..... desde 96 m<sup>2</sup>
- Superficie terraza: ..... desde 7,6 m<sup>2</sup>

### CERTIFICADO ENERGÉTICO

- Consumo: **A**
- Emisiones: **A**

DESDE **604.000 €**



**CARACTERÍSTICAS BÁSICAS**

- 2 habitaciones • 2 baños
- Totalmente exterior • Chaflán

**SUPERFICIE**

- Superficie útil: ..... 97,95 m<sup>2</sup>

**CERTIFICADO ENERGÉTICO**

- Consumo: **A**
- Emisiones: **A**

**ALHÓNDIGA: ÚLTIMAS VIVIENDAS DISPONIBLES**

ALHÓNDIGA / PASEO SARASATE



**CONSULTAR PRECIO**



**CARACTERÍSTICAS BÁSICAS**

- 3 habitaciones
- 2 baños
- Plaza de parking

**SUPERFICIE**

- Superficie construida: ..... desde 114 m<sup>2</sup>
- Superficie terrazas:
  - Pisos: 4,22 m<sup>2</sup>
  - Ático: dos terrazas de 71,63 m<sup>2</sup> en total

**CERTIFICADO ENERGÉTICO**

- Consumo: **A**
- Emisiones: **A**

# BERRIOZAR Y LA ROCHAPEA

## LOFTS DE DISEÑO

Descubre una nueva forma de vivir en nuestros **lofts** de diseño moderno y acabados de **alta calidad**, pensados para ofrecerte el máximo confort y estilo.

Ubicados en **Berriozar y la Rochapea**, dos zonas en crecimiento con excelente conexión y todos los servicios cerca, estos lofts son una opción ideal para quienes buscan un espacio moderno en una ubicación estratégica.

**¡No dejes pasar esta oportunidad y ven a conocerlos!**



**BERRIOZAR**  
**168.000 €**

### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- 2 habitaciones
- 1 baño
- Dos viviendas tipo loft a estrenar
- Aerotermia
- Cocina americana instalada
- **Entrega inmediata**

### SUPERFICIE

- Superficie construida: ..... desde 67 m<sup>2</sup>

### CERTIFICADO ENERGÉTICO

- Consumo: **A** • Emisiones: **A**



**ROCHAPEA**  
**195.000 €**



### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- 2 habitaciones
- 1 baño
- 4 viviendas tipo loft a estrenar
- Aerotermia
- Cocina americana instalada

### SUPERFICIE

- Superficie construida: ..... desde 77 m<sup>2</sup>

### CERTIFICADO ENERGÉTICO

- Consumo: **A** • Emisiones: **A**



### Cómo saber si tu local de Pamplona puede transformarse en vivienda.

En DN INMO hemos preparado una guía que ya te puedes descargar gratis en la que te contamos algunas de las claves que hacen que un local pueda transformarse en vivienda.

# SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO A COMPRADORES

GUÍA DEL COMPRADOR

## Encuentra la vivienda perfecta con DN INMO

En **DN INMO** estamos a tu lado para hacer que la compra de tu vivienda sea un proceso sencillo y seguro. Nuestro servicio de acompañamiento para compradores te brinda asesoramiento y gestión integral, ahorrándote tiempo y ofreciéndote la tranquilidad que necesitas en cada paso.

**¿Qué necesitas saber sobre la vivienda que quieres comprar?** ¿Qué gastos adicionales debes asumir? ¿Cómo negociar la mejor oferta? ¿Qué hacer si necesitas financiación? Son preguntas comunes al emprender una decisión tan importante como la compra de una vivienda. Al igual que confiamos en especialistas para otros aspectos

clave de nuestra vida, contar con un asesor experto puede marcar la diferencia cuando buscas tu hogar ideal.

**DN INMO colabora con Asesores Inmobiliarios especializados en el acompañamiento de compradores.**

Gracias a un conocimiento exhaustivo del proceso de compraventa y a una información completa de la vivienda en venta, la persona que quiera adquirir una vivienda será acompañada de principio a fin en su proceso de compra por un Asesor Inmobiliario único y de total confianza.

### QUÉ PUEDE HACER POR TI UN ASESOR ESPECIALIZADO EN COMPRADORES

- **Encontrar la vivienda perfecta.** Te ayudamos a buscar el inmueble que cumpla con tus requisitos, incluso más allá de nuestra oferta, accediendo a una amplia base de propiedades del mercado.
- **Optimizar tu tiempo.** Organizamos visitas solo a propiedades que se ajusten a tus necesidades y preferencias.
- **Facilitar el proceso.** Nos encargamos de las gestiones, revisamos documentación, preparamos contratos y resolvemos tus dudas en todo momento.
- **Asesorarte en costes:** Analizamos todos los gastos asociados a tu compra para que no haya sorpresas.
- **Negociar por ti.** Conocemos el mercado, los precios y la zona, lo que nos permite conseguir la mejor oferta en base a argumentos sólidos.
- **Acompañarte hasta el final.** Garantizamos que todo esté listo el día de la firma en notaría y te acompañamos durante este trámite.

### OTROS SERVICIOS

- **Financiación e hipotecas:** Te conectamos con nuestros expertos bancarios de confianza para encontrar la mejor solución.
- **Reformas:** Si decides renovar tu nuevo hogar, te ponemos en contacto con profesionales especializados de nuestra red.



### GUÍA DEL COMPRADOR

Para facilitar el proceso de compra de una vivienda, hemos recopilado todos los consejos imprescindibles que debe conocer cualquier persona que quiera afrontar este proceso. Pasos a seguir, errores más comunes que conviene evitar...

Una herramienta de **gran utilidad**.



Descárgate la **Guía del comprador DN INMO** escaneando este código QR.

## TE AYUDAMOS A COMPRAR TU CASA

REDUCE

TIEMPO

AHORRA

DINERO

COMPRA CON TOTAL

TRANQUILIDAD

CONOCIMIENTO DE MERCADO • NEGOCIACIÓN DE LA COMPRA POR TI  
AHORRO EN LA COMPRA DE VIVIENDA • CONTRATOS Y DOCUMENTACIÓN  
ACOMPAÑAMIENTO EN NOTARÍA

696 003 167

contacto@dninmo.com



La inmobiliaria de  
Diario de Navarra

# ENCARGO VALOR

## ESPECIALISTAS EN VENTA DE INMUEBLES



### GUÍA DEL VENDEDOR

Descárgate la **Guía del vendedor** escaneando este **código QR**.



**ENCARGO VALOR** es el servicio que ofrecemos para ayudarte a vender un inmueble al mejor precio y en el menor tiempo posible.

Uno de los factores más importantes será conseguir que la vivienda en propiedad sea conocida, es decir, **VISIBILIDAD**.

A continuación, comienza un proceso personalizado con un asesoramiento profesional para la gestión integral de tu inmueble. Seguridad, confianza y personalización son algunas de las claves de nuestro proceso de venta.

## CARACTERÍSTICAS DE NUESTRO PROCESO DE VENTA

1.

### VALORACIÓN PROFESIONAL

El precio de venta recomendado para tu vivienda puede ser determinante en tu decisión de vender o no. En DN INMO valoramos tu vivienda gratis y sin compromiso, y aplicamos una **metodología profesional** de ACM donde te acercamos a los datos reales de la oferta y de las últimas ventas **para que tomes la mejor decisión informada.**

2.

### HOME STAGING

Sólo tenemos una oportunidad para causar una buena primera impresión\*. Cuando visitas una vivienda el factor emocional es determinante. Por ello, trabajamos para que las estancias presenten su mejor versión. El Home Staging marca la diferencia y ayuda a vender **al mejor precio y más rápido.**

3.

### TOUR VIRTUAL Y REPORTAJE PROFESIONAL

Fotos, vídeo, y Tour Virtual. Materiales de máxima calidad para compradores cada vez más exigentes. Estos podrán visitar la vivienda a través de sus pantallas al detalle. Estas herramientas permiten, entre otras cosas, posicionar tu vivienda en los portales inmobiliarios y **reducir el número de visitas infructuosas.**

4.

### PLAN DE MARKETING

DN INMO ha creado una herramienta publicitaria única: el **Destacado DN INMO** publicado en Diario de Navarra donde destaca un único inmueble cada semana. Además, como sabemos que **cada vivienda es distinta**, preparamos una estrategia para cada inmueble donde contamos con todas las herramientas necesarias: portales, web, portal digital de Diario de Navarra, redes sociales, cartelería, etc.

5.

### CARTERA DE CLIENTES COMPRADORES

¿Se puede vender una casa sin publicarla? La respuesta es Sí. La primera fase de la venta será informar a los **clientes compradores de nuestra propia cartera** que puedan estar interesados. De esta forma, nuestros compradores más fieles serán los primeros informados de todas nuestras novedades y podrán optar a inmuebles que aún no están en el mercado.

6.

### CONTRATO DE COMPRAVENTA

La burocracia y documentación relacionados con este proceso son complejos y abundantes. Por ello damos un servicio integral donde prácticamente no tienes que ocuparte de nada. Déjate acompañar con toda tranquilidad desde el inicio y hasta la firma en notaría sabiendo que estás en buenas manos.



VALORACIÓN PROFESIONAL



HOME STAGING



TOUR VIRTUAL Y REPORTAJE PROFESIONAL



PLAN DE MARKETING



CARTERA DE CLIENTES COMPRADORES



CONTRATO DE COMPRAVENTA

En **DN INMO** velamos por tus intereses y satisfacción. Pide una cita gratuita con una persona especialista llamando al **696 00 31 67** o escríbenos a **contacto@dninmo.com** y contactaremos contigo.

# VIVE EN LA ZONA MÁS CÉNTRICA DE LA CIUDAD

GARCÍA CASTAÑÓN

ÚLTIMAS VIVIENDAS DISPONIBLES

El **Ensanche de Pamplona** cuenta con todas las comodidades y servicios que puede necesitar una persona: comercios, hostelería, zonas verdes y espacios para pasear.

En **DN INMO** disponemos de varios inmuebles a la venta y en alquiler en esta zona ideal para emprender una **nueva vida**.



DESDE 380.000 €

x<sup>2</sup>

Desde 75 m<sup>2</sup> construidos

🛏

1 y 3 habitaciones

|

🚿

1 y 3 baños

|

☰

CEE: C

+

1 Plaza de parking • Aire acondicionado y calefacción centralizados con contadores individuales

OLITE



x<sup>2</sup>  
202 m<sup>2</sup> construidos  
 4 habitaciones  
 3 baños  
  
 CEE: E

**VENDIDO**

SAN IGNACIO



x<sup>2</sup>  
115 m<sup>2</sup> construidos  
 3 habitaciones  
 2 baños  
  
 CEE: E  
 +  
 Agua y calefacción central con contador individual  
 Tercera planta

**550.000 €**

AOIZ



x<sup>2</sup>  
204 m<sup>2</sup> construidos  
 5 habitaciones  
 2 baños • 1 aseo  
  
 CEE: F  
 +  
 Garaje opcional  
 Tercera planta

**470.000 €**

**SAN NICOLÁS, 72**



- x<sup>2</sup> 121 m<sup>2</sup> construidos
- 🏠 3 habitaciones
- 🚿 2 baños
- 📊 CEE: E
- +
- Aire acondicionado
- Calefacción con caldera individual
- Tercera planta

**450.000 €**

**SAN NICOLÁS, 4**

ÁTICO-DÚPLEX



- x<sup>2</sup> 193 m<sup>2</sup> construidos
- 🏠 3 habitaciones
- 🚿 2 baños • 1 aseo
- 📊 CEE: D
- +
- Calefacción por gas natural
- Cuarta y quinta planta
- Terraza 35 m<sup>2</sup>

**630.000 €**

**JAVIER, 1**

DÚPLEX



**301.000 €**

- x<sup>2</sup> 79 m<sup>2</sup> const.
- 🏠 2 habitaciones
- 🚿 1 baño
- 📊 CEE: E
- +
- Buhardilla • Calefacción y agua caliente por gas natural • Tercera planta

**NAVARRERÍA, 12**



**310.000 €**

- x<sup>2</sup> 129 m<sup>2</sup> const.
- 🏠 3 habitaciones
- 🚿 2 baños
- 📊 CEE: E
- +
- 1 mirador y dos balcones a la calle • Ascensor

# VISTAS IMPRESIONANTES EN LO MEJOR DE SAN JUAN

**DN INMO** presenta este exclusivo piso en la mejor localización del barrio de San Juan y con unas vistas que te dejarán sin aliento. Ubicada en la Plaza Juan XXIII 1 de Pamplona, esta grandiosa vivienda en la octava planta del edificio y orientada al su-  
reste cuenta con unas espectaculares vistas desde todas sus estancias. Totalmente exterior, mires donde mires no dejarás de ver un horizonte lleno de árboles y la silueta de la ciudad recortándose en el cielo.

Su gran terraza de 23 m<sup>2</sup> brinda unas **impresionantes vistas** hacia la Vuelta

del Castillo y la Ciudadela. Se trata de un espacio acristalado en el que se puede colocar una gran mesa de comedor además de una zona de relax donde disfrutar en familia y con amigos de los colores de cada estación del año.

Actualmente, sus más de 215 m<sup>2</sup> construidos se componen de un gran salón-comedor, sala de estar con salida a la terraza, dos dormitorios dobles en suite con baño (el dormitorio principal con salida a la terraza), dos dormitorios más con armarios empotrados y un tercer

baño en el pasillo. La zona de la cocina dispone de un amplio comedor independiente y habitación de servicio con baño.

El inmueble incluye dos plazas de garaje en el edificio y acceso a la terraza-solarium comunitaria.

Una vivienda de grandes dimensiones totalmente exterior y fácilmente divisible en dos pisos, ya que cuenta con dos entradas independientes y ascensor para cada una de ellas.

## PLAZA JUAN XXIII



[CONSULTAR PRECIO](#)



- x<sup>2</sup>  
215 m<sup>2</sup> construidos
- 🛏  
5 habitaciones
- 🚿  
4 baños
- 🏠  
CEE: E
- +
- Octava planta
- Calefacción central
- Terraza de 23 m<sup>2</sup>
- 2 plazas de garaje
- Acceso a la terraza-solarium comunitaria



TRABAJAMOS PARA ASEGURAR  
**LO MÁS  
IMPORTANTE**

Llámanos  
**666 661 411**

*Seguro de hogar a tu medida*



AZPILAGAÑA



x<sup>2</sup>  
66 m<sup>2</sup> construidos  
 3 habitaciones  
 1 baño  
 +  
Quinta planta  
  
CEE: E

**VENDIDO**

NOÁIN



x<sup>2</sup>  
86 m<sup>2</sup> construidos  
 3 habitaciones  
 1 baño  
  
CEE: E  
 +  
Calefacción por gas natural

**159.000 €**

ERMITAGAÑA



x<sup>2</sup>  
102 m<sup>2</sup> construidos  
 3 habitaciones  
 2 baños  
  
CEE: E

**VENDIDO**



**Cristina Huarte**, *home stager* de DN INMO, detalla el proceso seguido en un piso de la calle Leyre de Pamplona que se vendió en pocos días: "Se trataba de un piso con gran potencial para atraer compradores, pero no tenía mucho atractivo al estar pintado en tonos oscuros y al contar con muebles antiguos y de gran tamaño. Lo vaciamos, lo pintamos de blanco y pusimos mobiliario actual y en tonos claros. Así resaltamos su precioso mirador y las vigas originales de la casa. A los dos días... estaba reservado", finaliza.



## HOME STAGING: TRANSFORMA TU VIVIENDA PARA UNA VENTA RÁPIDA Y AL MEJOR PRECIO

Mejora la imagen de tu inmueble y acelera su venta con *home staging*

En **DN INMO** somos especialistas en *home staging*, una técnica de marketing inmobiliario con la que se mejora una vivienda a la venta con el objetivo de favorecer su transacción. Cerca del 20% de las operaciones de compraventa que realizamos ya aplican esta técnica... y creciendo.

El *home staging* consiste en "hacer un lavado de cara" al inmueble para que quienes muestren interés en su compra se encuentren con un espacio confortable y atractivo.

El *home staging* no sustituye a la reforma cuando esta es necesaria. Pero logra el objetivo de **generar emociones positivas**.

### TODO SON VENTAJAS

**10%**

DE AUMENTO DEL VALOR

- El *home staging* aumenta el valor de la vivienda un **10%** de media.

**+ 2.000€**

- Una intervención de *home staging* cuesta entre **1.500 y 2.500 €** de media (depende de factores como la superficie o el estado de la vivienda, entre otros).

**96%**

VENDIDOS EN LOS 3 PRIMEROS MESES

**43%**

VENDIDOS EL PRIMER MES

- Más del **96%** de las ventas con *home staging* se realizan dentro de los 3 primeros meses de su comercialización (de ellas, el **43%** se venden en el primer mes).

**99%**

CLIENTES SATISFECHOS O MUY SATISFECHOS

- El **99%** de las personas que aplican *home staging* están satisfechas o muy satisfechas con la experiencia.

# TU HOGAR... EN EL CAMPO

**Navarra** cuenta con municipios rodeados de monte y naturaleza. Lugares perfectos donde encontrar la tranquilidad. Las personas amantes del ciclismo, del senderismo, del bienestar y de una vida más pausada encontrarán en **DN INMO** la vivienda rural que están buscando.

## ETXALEKU (valle de Imotz)

DÚPLEX



259.000 €

x<sup>2</sup>  
278 m<sup>2</sup> construidos  
4 habitaciones  
1 baño  
CEE: E  
+  
Chimenea  
Hidromasaje  
Garaje  
Rehabilitada en 2016

## ETXAURI

CHALET



479.000 €

x<sup>2</sup>  
374 m<sup>2</sup>  
4 habitaciones  
2 baños • 1 aseo  
CEE: E  
+  
Parcela de 402 m<sup>2</sup>  
Plaza de garaje doble  
Solárium  
Riego automático  
Terraza

## ARTAZU

CASA DE PUEBLO



70.000 €

x<sup>2</sup>  
379 m<sup>2</sup> construidos  
CEE: Exento  
+  
Para reformar  
Tejado recién  
rehabilitado  
Puede convertirse  
en alojamiento rural

## ALZUZA



x<sup>2</sup>  
375 m<sup>2</sup> construidos

🏠  
5 habitaciones

🚿  
3 baños • 1 aseo

📏  
CEE: E

+

2 plantas • Sótano  
Piscina comunitaria  
Pistas deportivas  
Jardín • Terraza  
Solárium  
Garaje dos plazas

615.000 €

## MUTILVA



x<sup>2</sup>  
210 m<sup>2</sup> construidos

🏠  
4 habitaciones

🚿  
2 baños • 1 aseo

📏  
CEE: D

+

3 plantas  
Parcela: 574.33 m<sup>2</sup>  
Piscina privada  
Solárium • Terraza  
Garaje • Trastero  
Barbacoa

705.000 €

## GORRAIZ



x<sup>2</sup>  
145 m<sup>2</sup> construidos

🏠  
3 habitaciones

🚿  
2 baños

📏  
CEE: E

+

2 plazas de parking

VENDIDO

# UN MERCADO IMPACTADO POR LA VOLATILIDAD DEL MARCO NORMATIVO

El **acceso a la vivienda** y las **dificultades para encontrar pisos de alquiler** asequibles es una de las primeras preocupaciones para la ciudadanía española, según se desprende de estudios como el CIS o el Eurobarómetro presentados en los últimos meses. Problemática que tiene mayor incidencia en la juventud, cuyos ingresos mensuales no facilitan su emancipación.

En los últimos años, las autoridades estatales y autonómicas han impulsado diversas regulaciones para tratar de mitigar las dificultades para acceder al mercado de alquiler; medidas legislativas que, por ahora, no están obteniendo los resultados esperados. Profesionales del sector reclaman medidas que incrementen la oferta de vivienda, ofrecer incentivos fiscales a propietarios, reducir la burocracia, incrementar la seguridad jurídica, desarrollar vivienda pública y, sobre todo, establecer fórmulas de colaboración público-privada para desarrollar proyectos de vivienda asequible. Pero, por ahora, las decisiones legislativas de las autoridades parecen ir en sentido contrario.

## Ley foral de Vivienda (2022)

En julio de 2022, Navarra aprobó una ley propia de vivienda con el objetivo de que esta dejase de ser un bien de inversión o incluso especulativo tanto en el mercado protegido como en el libre, así como incrementar la oferta de alquiler asequible. En ella se establecieron distintos puntos que se han ido materializando progresivamente; los que han tenido mayor impacto en el mercado de alquiler son: 1) La creación del Registro de Contratos de Arrendamiento. 2) La declaración de zonas de mercado residencial tensionado. 3) Índice de sostenibilidad de alquileres. 4) Bonificaciones para los propietarios que confíen sus viviendas a la Bolsa Pública de Gobierno de Navarra.

## Ley por el Derecho a la Vivienda (2023)

En mayo de 2023, el Gobierno de España aprobó la Ley por el Derecho a la Vivienda. Las medidas más relevantes que influyen en el alquiler son: 1) Regulación del precio de los nuevos alquileres en zonas tensionadas. 2) Ampliación de las zonas tensionadas. 3) Límite de la actualización anual del alquiler (2,2% para 2025). 4) Medidas de protección frente a los desahucios. 5) Beneficios fiscales para propietarios. 6) Recargo del IBI para viviendas vacías.

Hoy, más de un año y medio después, las consecuencias son claras: menor disponibilidad de viviendas en alquiler, precios más altos y crecimiento de modalidades como el alquiler de temporada o el alquiler por habitaciones. Según un estudio de Idealista, las familias que buscan un alquiler permanente en España encuentran un 33% menos de viviendas ofertadas de las que había en el mercado en 2019. En Cataluña los datos son mucho más impactantes, ya

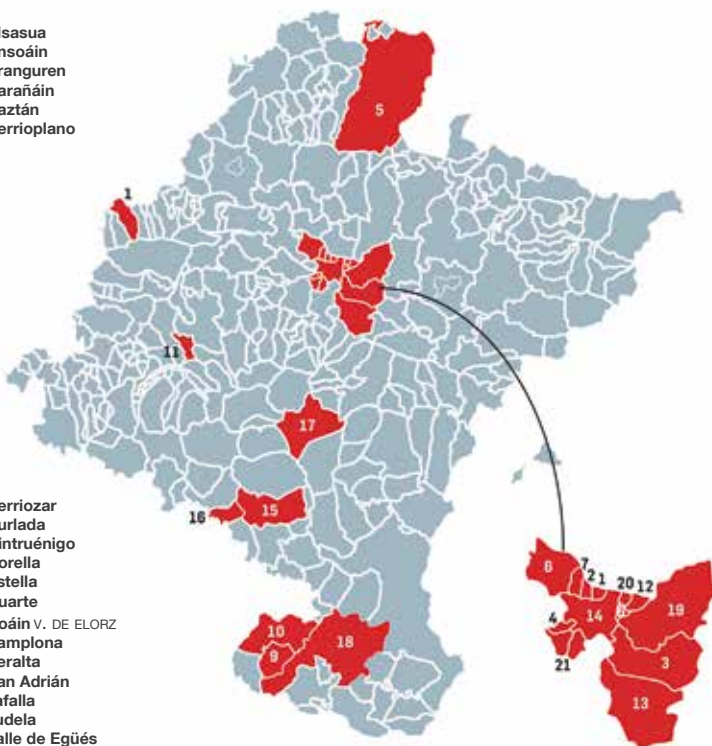
que en cinco años, la comunidad ha perdido el 75% de la oferta de larga duración, lo que ha generado una alta presión en los precios.

En definitiva, lejos de aplicar las correcciones propuestas por los profesionales del sector y economistas de renombre internacional, el Gobierno de Navarra y sus socios parlamentarios aplican las medidas impulsadas en Cataluña, donde los datos son demostradamente negativos.

## LOS 21 MUNICIPIOS NAVARROS QUE SERÁN ZONAS TENSIONADAS

1. Alsasua
2. Ansoáin
3. Aranguren
4. Barañáin
5. Baztán
6. Berrioplano

7. Berriozar
8. Burlada
9. Cintruénigo
10. Corella
11. Estella
12. Huarte
13. Noáin V. DE ELORZ
14. Pamplona
15. Peralta
16. San Adrián
17. Tafalla
18. Tudela
19. Valle de Egüés
20. Villava
21. Zizur Mayor



## SIETE CLAVES SOBRE EL MERCADO DE ALQUILER EN NAVARRA:

1. Máximo histórico de precios de las viviendas en alquiler: 11,98 €/m<sup>2</sup> en Navarra y 12,48 €/m<sup>2</sup> en Pamplona. El precio ha experimentado un crecimiento superior al 6% entre 2023 y 2024.

\*Informe de “La vivienda en alquiler en España en el año 2024” elaborado a partir del Índice Inmobiliario Fotocasa.

2. Registro obligatorio de contratos de alquiler por parte de propietarios y sanciones para quienes no registren.
3. 2,2%. Límite de actualización de la renta para los alquileres firmados a partir del 24 de mayo de 2023.

4. Zonas tensionadas. Se han declarado 21 localidades, entre ellas la ciudad de Pamplona. Una vez las zonas estén validadas por el Ministerio de Vivienda y Agenda, éste facilitará el índice para el tope de precios al alquiler que se aplicará en ellas.
5. El índice para la fijación de los límites del alquiler se publicará a mediados de 2025. Incluirá un plazo para su implementación y sanciones para aquellos propietarios que no lo cumplan.
6. Desahucios por impagos de inquilinos vulnerables. Según el Real Decreto Ley 1/2025, de 28 de enero, se mantiene la moratoria que prohíbe el desahucio de inquilinos vulnerables que no paguen el alquiler. Por otro lado, el Gobierno está evaluando medidas compensatorias para los propietarios, tales como un sistema de avales y garantías.
7. Volatilidad del marco jurídico e hiperregulación. En los últimos años se han aprobado diferentes legislaciones vinculadas a la vivienda, y particularmente a la vivienda en alquiler. Estos vaivenes generan inestabilidad en un mercado que necesita seguridad y un marco claro.

Fuentes:  
- Fotocasa  
- Idealista

## INTERVENCIÓN DEL ALQUILER DE CORTA DURACIÓN Y DE HABITACIONES

Según el estudio de Fotocasa ‘Viviendas compartidas en España en 2024’, el coste medio de alquilar una habitación ya supera los 500 euros. En Pamplona es de 515 euros.

Debido a la sangría sufrida en el mercado de alquiler de larga duración, y al incremento de la oferta de las viviendas destinadas al alquiler de corta estancia, el Gobierno y sus socios han dado pasos legislativos para intervenir esta actividad. Los grupos argumentan que los contratos de alquileres temporales y de

habitaciones se han convertido en una práctica “para esquivar algunos de los preceptos más garantistas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y la regulación de alquileres”. La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos busca equiparar los contratos temporales a los de vivienda habitual y, así, desincentivar su uso, sobre todo en zonas que se declaran tensionadas, para rebajar los precios.

No obstante, las viviendas destinadas al alquiler de corta duración suponen un porcentaje muy pequeño del total de viviendas en régimen de arrendamiento en nuestro país. Por este motivo, cualquier intención de regulación del alquiler en este sentido tendrá unos efectos nimios para las personas que buscan una vivienda como residencia habitual.

DESCUBRE



PRO ●

**LA LÍNEA  
DE SERVICIOS  
INMOBILIARIOS  
PARA EL CLIENTE  
PROFESIONAL**

- Gestión integral de locales, oficinas y naves
- Asesores experimentados
- La mayor rentabilidad para tu empresa

OFICINAS

Francisco Bergamín 2  
Avenida de Bayona 3  
Pamplona

CONTACTO

contacto@dninmo.com  
www.dninmo.com  
696 003 167



La inmobiliaria de DIARIO DE NAVARRA

# INVIERSIÓN EN LOCALES COMERCIALES Y OTROS ACTIVOS CON ALTA RENTABILIDAD

**DN INMO PRO es una línea de servicios especializada en operaciones inmobiliarias de locales comerciales, oficinas y naves industriales.**

**Acompañamos a empresas y particulares** en la compra o alquiler de espacios para sus negocios y seleccionamos inquilinos adecuados para propietarios que desean arrendar. Brindamos asesoramiento profesional para operaciones ágiles y eficientes, respaldados por nuestra experiencia y un profundo conocimiento de Pamplona y su comarca.

Contamos con una amplia experiencia en la compraventa y alquiler de locales *prime* en las mejores zonas de Pamplona. En los últimos años hemos facilitado el alquiler de espacios a firmas regionales, nacionales e internacionales que se han implantado con gran éxito.

## INVERSIONES CON RENTABILIDAD

Ofrecemos inversiones a través de la compra de locales comerciales que generan ingresos constantes mediante alquileres. Estos locales proporcionan rentabilidad mensual y son una opción atractiva para personas que quieran invertir su dinero. Actualmente se puede obtener una rentabilidad bruta desde el 5%, pudiendo llegar al 10% o el 15% en activos industriales muy especiales.

Para maximizar la rentabilidad analizamos aspectos clave como la ubicación, el tipo de inquilino, las condiciones del mercado y el estado del

inmueble. Los locales comerciales con mayor retorno suelen estar en ubicaciones estratégicas, dirigirse a sectores de mercado en crecimiento y ofrecer potencial de valorización a largo plazo.

Contamos con una selección de locales ya alquilados a empresas de confianza, ubicados en las mejores zonas de Pamplona.

**Si quiere invertir en locales para su alquiler, tiene en DN INMO a su mejor aliado.**



## GUÍA PARA LOCALES EN ZONA PRIME DE PAMPLONA

Escanea este código y descárgate la “Guía para locales en zona prime de Pamplona”, editada por DN INMO. Encontrarás toda la información necesaria para saber si tu local en propiedad cumple con los requisitos que los responsables de expansión de las grandes marcas aplican en su toma de decisión.

**PADRE CALATAYUD**



**450.000 €**

- x<sup>2</sup> 155 m<sup>2</sup> const. + 1 despacho principal y 4 despachos
- ☰ CEE: F Habitación grande que cumple las funciones de almacén • 2 aseos

**EDIFICIO SINGULAR**



**230.000 €**

- x<sup>2</sup> 200 m<sup>2</sup> const. + Grupo de oficinas y despachos
- ☰ CEE: C 1 aseos • Sótano
- Venta total o parcial

**POLÍGONO AGUSTINOS**



**70.000 €**

- x<sup>2</sup> 97 m<sup>2</sup> const. + 2 plazas de garaje
- ☰ CEE: E Vigilancia 24h

**ARRE**



**850 €/mes**

- x<sup>2</sup> 103 m<sup>2</sup> const. + Dos plazas de garaje
- ☰ CEE: C Patio central ajardinado

**EDIFICIOS INTELIGENTES**



**990 €/mes**

- x<sup>2</sup> 90 m<sup>2</sup> const. + 2 despachos independientes
- ☰ CEE: C Sala de juntas • Recepción
- Plaza de parking

**BERGAMÍN**

**Edificio Aurora**



**710 €/mes**

- x<sup>2</sup> 70 m<sup>2</sup> const.
- ☰ CEE: F
- + Recepción
- 2 despachos
- Baños comunes en planta
- Calefacción central

# TU NEGOCIO, EN UN LUGAR INMEJORABLE

## SAN JUAN

En **DN INMO** disponemos de **una magnífica oficina** en la Cuesta de la Reina, en el barrio de San Juan. Un centro de negocios situado junto al parque Antoniutti y un lugar inmejorable a un paso del centro. La oficina puede tener una amplia variedad de usos; desde la sede corporativa de una gran empresa, pasando por oficinas independientes y otros usos como la hostelería.

Ya son varios los interesados en explorar la posibilidad de abrir un pequeño hotel o una residencia para estudiantes en estas oficinas. Además, podría ser la sede de otro tipo de servicios, como clínicas dentales o gabinetes de estética.

**Contacta con nosotros si quieres realizar una visita.**

**900.000 €**



x<sup>2</sup>

679 m<sup>2</sup> const.



2 baños • 2 aseos (compartidos)



CEE: E



Trastero • Archivo

MILAGROSA



850 €/mes

x<sup>2</sup>  
86 m<sup>2</sup> const.  
≡  
CEE: E  
+  
2 aseos  
Peluquería  
completamente  
equipada

AVDA. ZARAGOZA



2.900 €/mes

x<sup>2</sup>  
365 m<sup>2</sup> const.  
≡  
CEE: C  
+  
2 baños  
1 aseo  
Espacio diáfano  
Calefacción  
central  
Altílo  
Trastero

SARASATE



4.500 €/mes

x<sup>2</sup>  
516 m<sup>2</sup> const.  
≡  
CEE: C  
+  
4 aseos  
2 plantas  
2 salas comunes  
3 despachos  
individuales  
Garaje opcional

AVDA. GALICIA



1.200 €/mes

x<sup>2</sup>  
150 m<sup>2</sup> const.  
≡  
CEE: Exento  
+  
1 baño  
Exterior  
Permiso para  
salida de humos  
Terraza exterior

ITURRAMA



550 €/mes

x<sup>2</sup>  
36 m<sup>2</sup> const.  
≡  
CEE: E  
+  
1 aseo

BERRIOZAR



3.000 €/mes

x<sup>2</sup>  
417 m<sup>2</sup> const.  
≡  
CEE: E  
+  
1 baño  
Todo exterior

AVDA. SANCHO EL FUERTE



340.000 €

x<sup>2</sup>  
103 m<sup>2</sup> const.  
≡  
CEE: D  
+  
1 baño + 2 aseos  
Despacho 4 m<sup>2</sup>  
2 despachos cerrados de 24 m<sup>2</sup>  
2 salas de 7 m<sup>2</sup> equipadas con lavabos  
Reformado

CALLE MAYOR



335.000 €

x<sup>2</sup>  
220 m<sup>2</sup> const.  
≡  
CEE: D  
+  
1 baño + 1 aseo  
Tienda textil completamente equipada

SAN JORGE



140.000 €

x<sup>2</sup>  
181 m<sup>2</sup> const.  
≡  
CEE: Exento  
+  
2 locales contiguos de 90 y 91 m<sup>2</sup> con salida de humos  
Posibilidad para hacer lofts



**MISO**

COWORKING

Espacio de trabajo compartido

Puesto media jornada

110€\*

Puesto flexible 24/7

150€\*

Puesto fijo 24/7

210€\*

Oficinas privadas desde

420€\*

\* Precios con el IVA no incluido

¿Qué ofrecemos?

- Puestos de trabajo
- Cabinas para llamadas y video llamadas
- Salas de reuniones
- Acceso 24 horas con código personal
- Domiciliación fiscal
- Zona de cafetería
- Aparcamiento de bicis
- Videovigilancia y alarma de seguridad
- Todos los gastos incluidos
- Sin permanencia
- Internet de alta velocidad

**Trabaja y crece en nuestros espacios llenos de luz natural, diseñados para tu comodidad y productividad.**

**¿Tienes una empresa y lo que necesitas va más allá del coworking?**

Ofrecemos oficinas gestionadas: reforma, administración y todos los gastos incluidos en un único pago mensual. Nos encargamos de encontrar el espacio ideal, adaptarlo a tus necesidades y gestionar desde el mantenimiento hasta los servicios básicos. Solo preocúpate por tu negocio, nosotros nos ocupamos del resto. La solución integral para tu espacio de trabajo



Miso Coworking

Espacio de trabajo compartido

C/ Uztaiz, 16 C/ Julian Arteaga 3  
31014 - Pamplona 31002 - Pamplona

T. 658 545 745  
E. info@misocoworking.com  
w. misocoworking.com

misocoworking.com

# ¿QUIERES CONVERTIR UN LOCAL EN UNA VIVIENDA-LOFT?

En los últimos años, Pamplona ha experimentado un *boom* en la conversión de locales comerciales en viviendas tipo loft, revitalizando diversas zonas de la ciudad.

Si tienes un local en propiedad y quieres transformarlo en vivienda, aquí te explicamos los pasos esenciales para hacerlo de manera legal y eficiente.

## 1. Normativa urbanística

El primer paso es verificar si el Ayuntamiento de Pamplona permite el cambio de uso de tu local. Algunas áreas están destinadas exclusivamente a uso comercial, lo que impide su conversión a residencial. Además, el **Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)** establece un número máximo de viviendas por manzana. Es fundamental consultar directamente con el Ayuntamiento para conocer las condiciones específicas aplicables a tu local.

## 2. Requisitos técnicos y de instalaciones

El local debe cumplir con ciertos requisitos para convertirse en vivienda:

- **Ubicación:** Debe estar por encima de la rasante de la planta baja; es decir, no puede ser un semisótano.
- **Altura mínima:** Cada estancia debe tener una altura libre mínima de 2,40 metros.
- **Instalaciones:** Debe contar con acceso a electricidad, agua, telecomunicaciones y saneamiento.

Estas condiciones están reguladas por la **Normativa de Habitabilidad del Gobierno de Navarra** (Decreto Foral 142/2004).

## 3. Condiciones de habitabilidad

La **Normativa de Habitabilidad del Gobierno de Navarra** establece las condiciones mínimas que deben cumplir los locales transformados en viviendas:

- **Superficie mínima:** Cada estancia debe cumplir con las dimensiones establecidas por la normativa.
- **Ventilación e iluminación natural:** Todas las habitaciones deben contar con ventilación e iluminación natural adecuadas.
- **Compartimentación:** Los dormitorios deben estar separados del resto de las estancias y contar con luz natural.

Estas condiciones garantizan la calidad de vida de los futuros residentes.

## 4. Licencias y autorizaciones necesarias

Para transformar un local en vivienda es necesario obtener las siguientes licencias:

- **Licencia de cambio de uso:** Permite modificar el uso del local de comercial a residencial, conforme al PGOU.
- **Licencia de obras:** Si se requieren reformas para adaptar el local.
- **Cédula de habitabilidad:** Certifica que la vivienda cumple con los requisitos legales, según la **Normativa de Habitabilidad del Gobierno de Navarra**.

Si el local está en un edificio con propiedad horizontal, también es necesaria la autorización de la comunidad de propietarios.

## 5. Procedimiento para la transformación

Una vez que hayas verificado que el local cumple con todos los requisitos legales y obtengas las licencias necesarias, el siguiente paso es diseñar el proyecto de reforma. Es recomendable contar con un **arquitecto o arquitecto técnico** que se encargue de asegurar que el proyecto cumple con las normativas de habitabilidad y urbanísticas, como el **Código Técnico de la Edificación (CTE)**.

Aunque la transformación de un local en vivienda puede requerir una inversión considerable y varios trámites, es una excelente opción para aprovechar un espacio que no está generando ingresos y darle un nuevo uso. Además, en ciudades como Pamplona, este tipo de proyectos son cada vez más valorados.



Si estás pensando en poner a la venta tu local, contacta con nosotros:  
[info@dninmo.com](mailto:info@dninmo.com) - 696 003 167

## CIUDAD DEL TRANSPORTE DE PAMPLONA

La Ciudad del Transporte de Pamplona (CTP) es el área logística de referencia en el norte de España. Situada estratégicamente junto al aeropuerto, cuenta con una completa red de servicios: aduana, seguridad, hotel, restaurantes, gasolineras, talleres... con una ocupación de más de 100 empresas del sector del Transporte y la Logística.



## PARCELA DE 20.000 M<sup>2</sup> EN VENTA

En Imarcoáin (junto a Volvo)



Usos  
Industrial, oficinas, comercial, logística

Superficie total	Ocupación máxima	Superficie máxima construida
20.002,81 m <sup>2</sup>	8.001,12 m <sup>2</sup>	10.001,40 m <sup>2</sup>



**C/ Fco. Bergamín, 2  
Avda. de Bayona, 3**

**Pamplona**

**T. 696 003 167**

**[contacto@dninmo.com](mailto:contacto@dninmo.com)  
[www.dninmo.com](http://www.dninmo.com)**