



DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA Y DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ISABA / IZABA

Septiembre 2025

Elaborado por:

 **eikertalde**

ÍNDICE

1.-	TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS	4
2.-	NIVELES DE EMANCIPACIÓN	6
2.1.	Estructura de los hogares y tamaño de hogar	6
2.2.	Emancipación juvenil	6
3.-	MARCO SOCIOECONÓMICO	8
3.1.	Condiciones socioeconómicas de la población	8
3.2.	Estructura productiva y actividad económica	10
4.-	PARQUE DE VIVIENDAS	11
5.-	MERCADO DE ALQUILER	12
6.-	ALOJAMIENTOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS	13
6.1.	Tipologías y dimensión de la oferta turística	13
6.2.	Evolución de la oferta turística	15
6.3.	Inserción del alojamiento turístico en el parque residencial	16
6.4.	Intensidad y carga territorial del turismo	18
6.5.	Presión turística sobre el sistema de aparcamiento	20
6.6.	Presión turística sobre espacios públicos (plazas y parques)	21
7.-	CONCLUSIONES	22

Índice de gráficos y tablas

Gráfico 1: Población de Isaba / Izaba, según sexo. 2001-2024	4
Gráfico 2: Población de Isaba / Izaba y Navarra por sexo y edad. 2024	4
Gráfico 3: Población de Isaba / Izaba, según edad y sexo. 2024	5
Gráfico 4: Viviendas por número de personas empadronadas en cada vivienda. 2025.....	6
Gráfico 5: Tasas de emancipación de la juventud por tramos de edad. 2025.....	6
Gráfico 6: Juventud no emancipada (18 a 34 años) por grupo de edad y % de personas NO emancipadas sobre el total de jóvenes. 2024.	7
Gráfico 7: Evolución de la tasa de paro registrada Isaba / Izaba y Navarra. 2011-2024.....	8
Gráfico 8: Renta neta media por hogar. 2023.....	9
Gráfico 9: Renta neta media por hogar. 2019-2023.....	9
Gráfico 10: Estructura sectorial de los establecimientos locales (%).....	10
Gráfico 11: Evolución del peso de la vivienda no principal %. 2014-2022	11
Gráfico 12: Índice de crecimiento relativo de alojamientos VUT (2021 = 100).....	16
Gráfico 13: Número de turistas mensuales con destino Isaba / Izaba 2024	18

Tabla 1: Población de Isaba / Izaba. 2003-2024.....	4
Tabla 2: Población de Isaba / Izaba y Navarra por nacionalidad. 2024	5
Tabla 3: Tasa de empleo, tasa de paro y ocupación. 2024	9
Tabla 4: Estructura sectorial de los establecimientos locales. 2018-2024	10
Tabla 5: Parque de viviendas de Isaba / Izaba. 2001-2022	11
Tabla 6: Evolución del número de viviendas en alquiler (2021-2023).....	12
Tabla 7: Número de viviendas en alquiler. 2022.....	12
Tabla 8: Evolución del precio del alquiler (2021-2023)	12
Tabla 9: Oferta de alojamientos turísticos. Número de alojamientos y plazas ofertadas en Isaba / Izaba. 2025	13
Tabla 10: Proporción de alojamientos y plazas turísticas ofertadas. 2024.....	13
Tabla 11: Evolución de oferta de alojamientos turísticos. Número de alojamientos y plazas ofertadas en Isaba / Izaba. 2021-2025.	15
Tabla 12: Evolución de alojamientos VUT	15
Tabla 13: Evolución de plazas VUT.....	16
Tabla 14: Presión turística sobre la vivienda principal (2022).....	17
Tabla 15: Presión turística sobre el parque de viviendas (2022)	17
Tabla 16: Presión turística sobre el parque de alquiler (2023).....	17
Tabla 17: Número de turistas mensuales con destino Isaba / Izaba. 2024	18
Tabla 18: Estimación mensual de turistas y presión turística diaria real en Isaba. 2024	19
Tabla 19: Comparativa de presión sobre el espacio público. Agosto de 2021	21

1.- TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

La población de Isaba en 2024 se sitúa en 384 habitantes (198 mujeres y 186 hombres), lo que lo convierte en el tercer municipio más poblado de su comarca, tras Erro y Otsagabia. Esta cifra supone una disminución del 23,2% respecto al año 2003 y del 4,7% desde 2020. Esta evolución demográfica contrasta de forma clara con la tendencia general de Navarra, que ha crecido un 17,3% en el mismo periodo, así como con la del conjunto del Pirineo, donde la población ha aumentado un 8,4%.

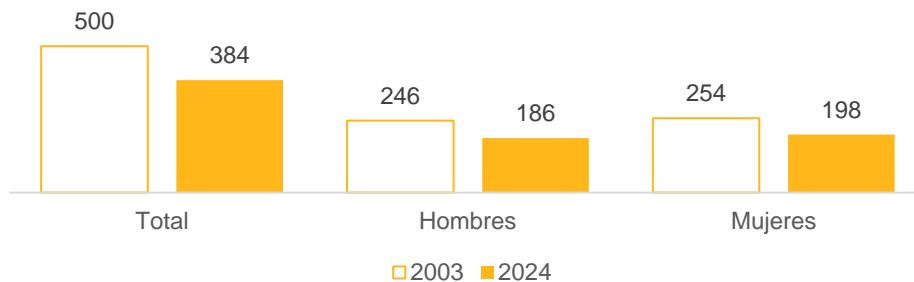
Tabla 1: Población de Isaba / Izaba. 2003-2024

	2003	2014	2020	2024	Variación (2003-2024)
Navarra	578.210	640.790	661.197	678.333	17,3%
Pirineo / Pirinioak	14.181	15.234	14.887	15.372	8,4%
Isaba / Izaba	500	474	403	384	-23,2%

Fuente: Nastat e INE

La población de Isaba presenta una estructura demográfica más envejecida que la media de Navarra. En 2024, tres de cada diez de sus habitantes tienen 65 años o más, frente al 20,7% en el conjunto de la Comunidad Foral. Por el contrario, la proporción de menores de 15 años en Isaba es de apenas un 6,8%, muy por debajo del 15,4% de Navarra.

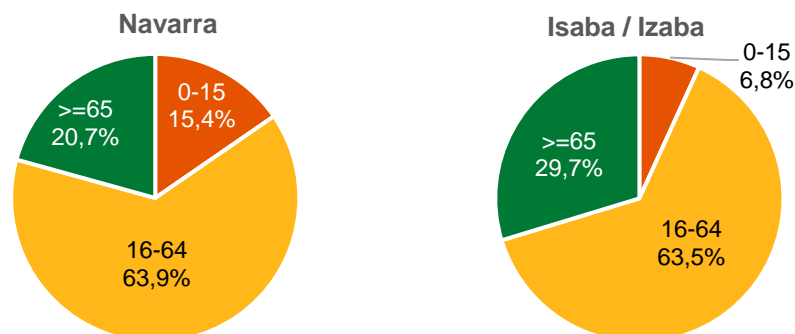
Gráfico 1: Población de Isaba / Izaba, según sexo. 2001-2024



Fuente: Nastat

Esta pérdida afecta tanto a hombres como a mujeres, aunque de forma algo más acentuada entre los hombres (-24,4%) que entre las mujeres (-22,0%). A pesar de ello, la distribución por sexo permanece equilibrada, sin grandes diferencias en términos proporcionales (51,6% mujeres y 48,4% hombres).

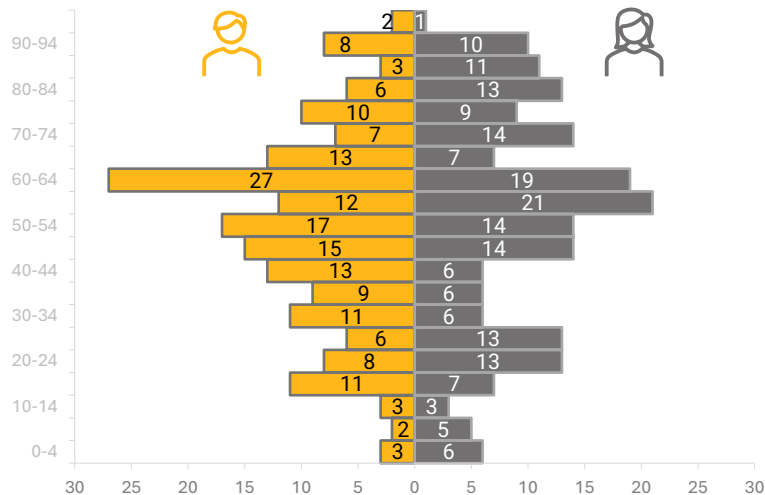
Gráfico 2: Población de Isaba / Izaba y Navarra por sexo y edad. 2024



Fuente: Nastat

En ese sentido, la pirámide de población de Isaba presenta una estructura regresiva y envejecida, con una base muy estrecha y un claro ensanchamiento en los tramos superiores a los 60 años, especialmente entre los 60 y 64. La escasa presencia de menores de 15 años y de población joven-adulta (20-39 años) refleja una dinámica de bajo relevo generacional. En conjunto, esta configuración evidencia una pérdida de población activa y una dependencia creciente del grupo de edad avanzada, lo que condiciona el futuro demográfico y económico del municipio.

Gráfico 3: Población de Isaba / Izaba, según edad y sexo. 2024



Fuente: Nastat

Por otro lado, el 5,5% de la población del municipio tiene nacionalidad extranjera, una proporción significativamente inferior a la media de Navarra (12,7%). Entre 2021 y 2024, Isaba ha experimentado una ligera reducción en el número de personas extranjeras, en un contexto de descenso general de la población. En contraste, Navarra registra un aumento tanto absoluto como porcentual de población extranjera en el mismo periodo.

Tabla 2: Población de Isaba / Izaba y Navarra por nacionalidad. 2024

	Nacionalidad	2021	Peso %	2024	Peso %
Navarra	Española	590.669	89,2%	592.442	87,3%
	Extranjero/a	71.363	10,8%	85.891	12,7%
	Total	662.032	100,0%	678.333	100,0%
Isaba / Izaba	Española	386	93,7%	363	94,5%
	Extranjero/a	26	6,3%	21	5,5%
	Total	412	100,0%	384	100,0%

Fuente: Nastat

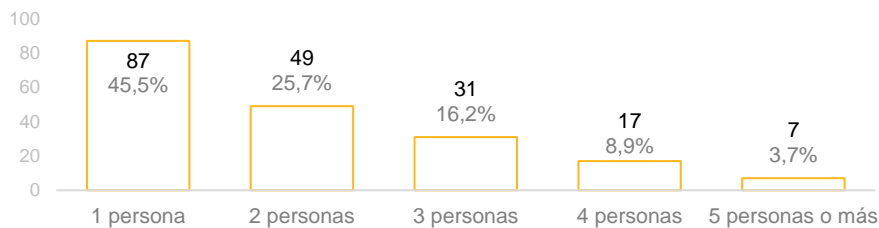
En resumen, la realidad demográfica de Isaba se enmarca en un contexto de baja densidad de población, envejecimiento y descenso demográfico, común en buena parte de municipios del Pirineo navarro.

2.- NIVELES DE EMANCIPACIÓN

2.1. Estructura de los hogares y tamaño de hogar

Según los datos del padrón municipal de 2025, la mayoría de los hogares en Isaba están formados por una sola persona: 87 viviendas (el 45,5% del total). A estas se suman otras 49 viviendas con dos personas empadronadas (25,7%). En conjunto, más del 70% de las viviendas albergan a una o dos personas, lo que sugiere una tendencia marcada hacia unidades de convivencia más reducidas o unipersonales.

Gráfico 4: Viviendas por número de personas empadronadas en cada vivienda. 2025



Fuente: Padrón municipal y elaboración propia

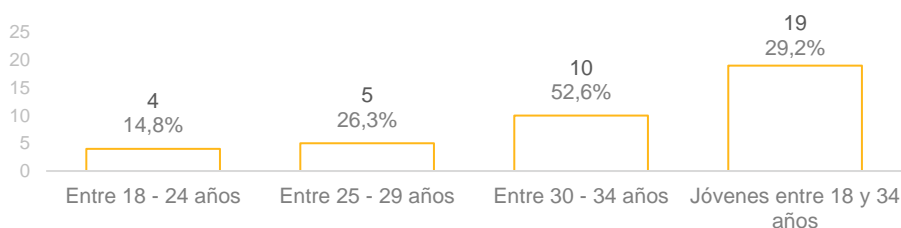
El tamaño medio de las viviendas en Isaba es de 2,0 personas, notablemente inferior al promedio navarro (2,5). Este dato, junto con la elevada proporción de hogares unipersonales (45,5%), evidencia un patrón de ocupación menos densa que en el conjunto de la comunidad foral. Además, un 22,7 % de la población total reside sola, lo que refuerza esta tendencia.

2.2. Emancipación juvenil

En Isaba, solo el 29,2% de la población joven (de entre 18 y 34 años) vive emancipada, frente al 47,4% en el conjunto de Navarra. Este diferencial de casi 20 puntos porcentuales revela un fuerte desfase que, en términos estructurales, sugiere dificultades añadidas para acceder a una vivienda propia en el municipio.

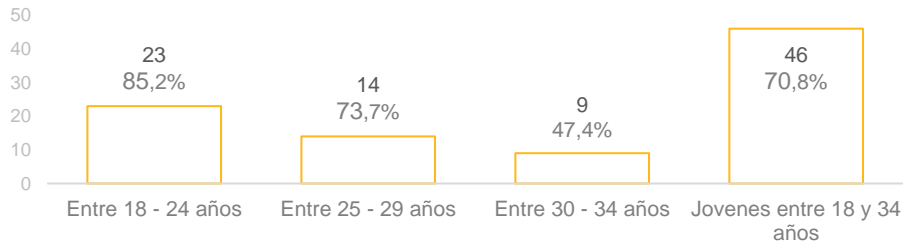
El desglose por tramos de edad pone de relieve que la emancipación se incrementa de forma gradual con la edad: solo el 14,8% de las personas de entre 18 y 24 años está emancipada, frente al 52,6% entre los 30 y 34 años. Aun así, estas cifras siguen siendo inferiores a los valores autonómicos. En paralelo, un 70,8% de las personas jóvenes de entre 18 y 34 años no se ha emancipado, porcentaje que asciende al 85,2% en el grupo de 18 a 24 años.

Gráfico 5: Tasas de emancipación de la juventud por tramos de edad. 2025.



Fuente: Padrón municipal y elaboración propia

Gráfico 6: Juventud no emancipada (18 a 34 años) por grupo de edad y % de personas NO emancipadas sobre el total de jóvenes. 2024.



Fuente: Padrón municipal y elaboración propia

Estas cifras reflejan que la dificultad de emancipación no se limita a los tramos más jóvenes: de las 46 personas entre 18 y 34 años que aún no se han emancipado en Isaba en 2024, 9 tienen entre 30 y 34 años. Que prácticamente la mitad de este grupo siga residiendo en el hogar familiar sugiere la existencia de barreras estructurales persistentes, especialmente vinculadas a la escasez de vivienda disponible y asequible en el propio municipio.

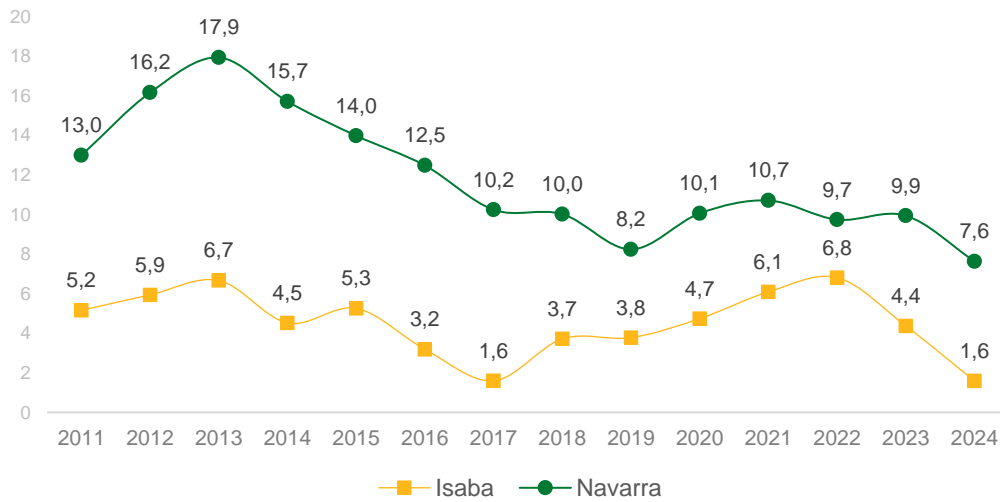
Las dificultades de emancipación juvenil se dan en un contexto de parque residencial limitado y alta concentración de la vivienda en el núcleo urbano, donde la disponibilidad para el uso habitual puede verse condicionada por otros factores de presión. En entornos con fuerte componente turístico, el aumento de las viviendas destinadas a uso turístico suele reducir la oferta de vivienda disponible para el alquiler habitual, lo que repercute especialmente en los colectivos con menor capacidad económica, como la población joven. Esta dinámica puede contribuir a agravar los obstáculos para el arraigo y la continuidad generacional en el municipio.

3.- MARCO SOCIOECONÓMICO

3.1. Condiciones socioeconómicas de la población

La situación socioeconómica de Isaba presenta una serie de particularidades que la diferencia del Pirineo y del conjunto de Navarra. Aunque su tasa de actividad se sitúa por debajo de la media pirenaica (57,6%) y navarra (59,3%), la tasa de paro es significativamente inferior: en 2024 se sitúa en solo un 1,6%, muy por debajo del 7,6% de la Comunidad Foral. Esta tendencia se mantiene desde más de una década, como muestra la evolución de la tasa de paro registrada entre 2011 y 2024, con valores persistentemente bajos en Isaba, incluso en los años posteriores a la crisis económica de 2008, cuando el desempleo alcanzó máximos en el conjunto del Estado.

Gráfico 7: Evolución de la tasa de paro registrada Isaba / Izaba y Navarra. 2011-2024



Fuente: Nastat

Pese a los buenos datos de desempleo, la tasa de actividad y la tasa de empleo en Isaba reflejan una menor incorporación al mercado laboral, especialmente entre las mujeres. En 2024, el 53,4% de la población activa de Isaba participa en el mercado laboral, frente al 59,7% del Pirineo y el 63,6% de los hombres en Navarra. La tasa de empleo alcanza el 52,5% en Isaba (frente al 54,7% en Navarra), pero muestra una notable diferencia de género: el empleo entre los hombres es del 57,5%, mientras que entre las mujeres se sitúa en el 47,8%.

Estos datos sugieren una estructura laboral marcada por una alta estabilidad en el empleo (probablemente vinculada a sectores como los servicios públicos, el turismo o el pequeño comercio), pero también por una menor activación de ciertos grupos de población, posiblemente relacionada con el envejecimiento.

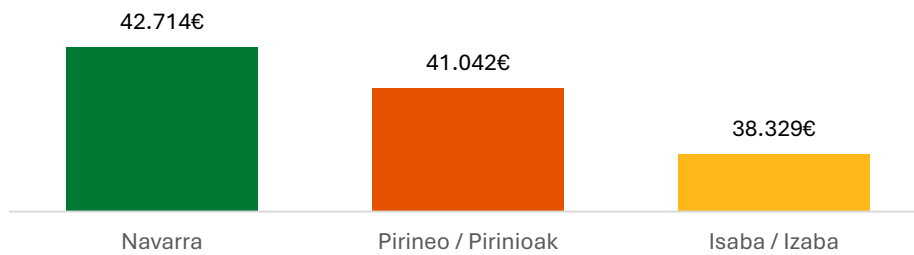
Tabla 3: Tasa de empleo, tasa de paro y ocupación. 2024

	Tasa de actividad			Tasa de paro			Tasa de empleo		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
Navarra	59,3	63,6	55,1	7,6	7,0	8,4	54,7	59,2	50,4
Pirineo / Pirinioak	57,6	59,7	55,4	6,5	6,1	6,9	53,9	56,1	51,6
Isaba / Izaba	53,4	57,5	49,4	1,6	0,0	3,4	52,5	57,5	47,8

Fuente: Nastat

En cuanto a los niveles de ingresos, la renta neta media por hogar en Isaba alcanzó los 38.329 euros en 2023, una cifra inferior a la media del Pirineo (41.042 €) y de Navarra (42.714 €). Sin embargo, se observa una mejora notable respecto a 2019, cuando la renta en Isaba era de 32.412 euros. Este crecimiento del 18,2% en cuatro años es superior al registrado en el conjunto del Pirineo (+17,7%) o en Navarra (+15,4%). En todo caso, si se tiene en cuenta que en el mismo periodo el IPC en Navarra ha aumentado un 17,5%, el crecimiento real del poder adquisitivo en Isaba ha sido muy limitado, lo que matiza la mejora observada en términos nominales.

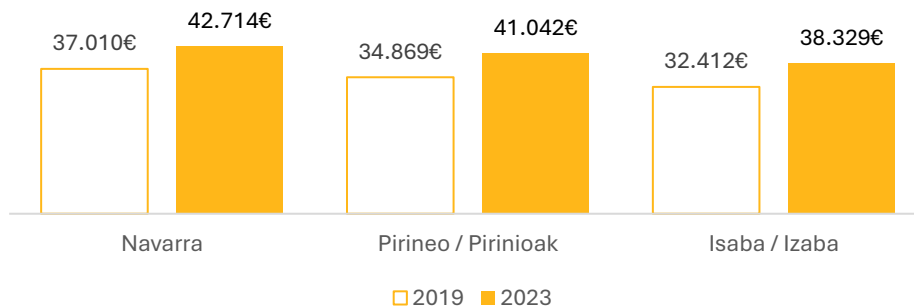
Gráfico 8: Renta neta media por hogar. 2023



Fuente: Nastat

■ Navarra ■ Pirineo / Pirinioak ■ Isaba / Izaba

Gráfico 9: Renta neta media por hogar. 2019-2023



Fuente: Nastat

3.2. Estructura productiva y actividad económica

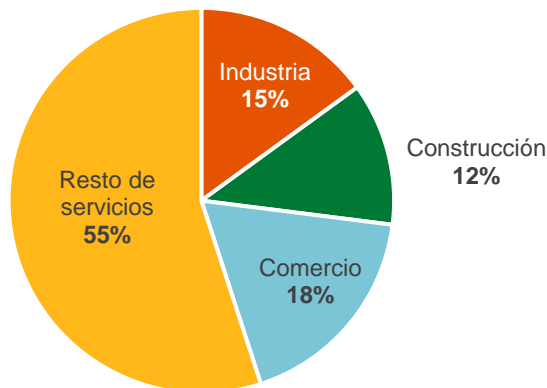
Por otro lado, la evolución de la actividad económica refleja un proceso de transformación en el tejido local. Entre 2018 y 2024, el número total de establecimientos en Isaba se ha reducido de 40 a 33, lo que supone una caída del 17,5%. Este descenso afecta sobre todo a los servicios, donde los establecimientos no comerciales han pasado de 25 a 18 (-28%) y el comercio minorista ha perdido también un 25% de su presencia. En contraste, los sectores de industria y construcción, aunque con menos peso, han experimentado un crecimiento notable (+25% y +33,3%, respectivamente).

Tabla 4: Estructura sectorial de los establecimientos locales. 2018-2024

	2018	2020	2022	2024	Variación (2018-2024)
Industria	4	6	7	5	+25,0%
Construcción	3	2	5	4	+33,3
Comercio	8	6	8	6	-25,0%
Resto de servicios	25	23	22	18	-28,0%
TOTAL	40	37	42	33	-17,5%

Fuente: Nastat

Gráfico 10: Estructura sectorial de los establecimientos locales (%)



Fuente: Nastat

Actualmente, la estructura empresarial de Isaba se compone mayoritariamente de actividades de servicios (55%), seguidas del comercio (18%), la industria (15%) y la construcción (12%). Este patrón es representativo de una economía rural de base terciaria, donde el turismo tiene un papel destacado, pero que muestra señales de debilitamiento en los sectores más dependientes del consumo local.

4.- PARQUE DE VIVIENDAS

En 2022 Isaba contaba con un total de 464 viviendas, lo que representa un aumento muy moderado del 3,3% respecto al año 2001 (449 viviendas). Este crecimiento contrasta con el registrado en el conjunto del Pirineo (+32,9%) y de Navarra (+27,4%) en el mismo periodo, lo que pone de manifiesto una evolución contenida del parque residencial en el municipio.

Tabla 5: Parque de viviendas de Isaba / Izaba. 2001-2022

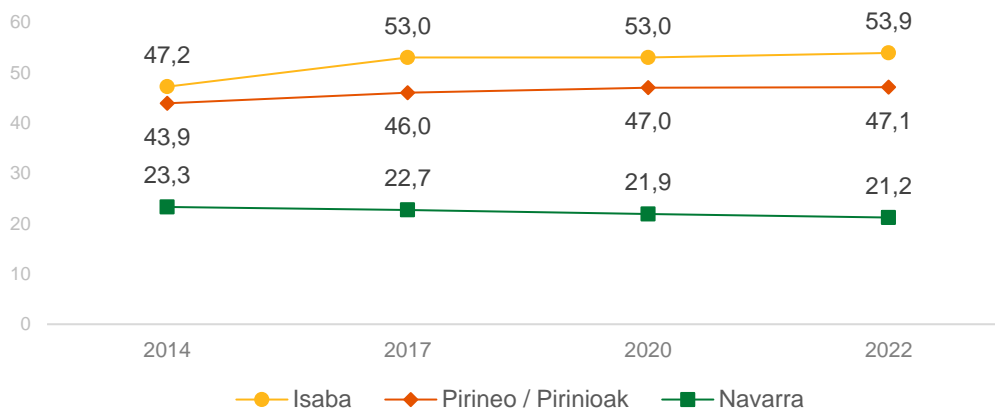
	2001	2012	2022	Variación (2001-2022)
Navarra	258.629	312.247	329.412	27,4%
Pirineo / Pirinioak	7.774	9.942	10.335	32,9%
Isaba / Izaba	449	440	464	3,3%

Fuente: Nastat

Un elemento especialmente significativo en Isaba es que más de la mitad de su parque residencial no está destinado a residencia habitual. En 2022, el 53,9% de las viviendas del municipio eran consideradas no principales (viviendas vacías, de segunda residencia o de uso turístico), una proporción que duplica con creces la media navarra (21,2%) y que también supera el promedio del Pirineo (47,1%). Este dato refleja un uso intensivo del parque con fines distintos al de vivienda permanente, con implicaciones directas sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

Además, esta proporción no solo es alta, sino que ha venido creciendo de forma constante en los últimos años: entre 2014 y 2022 ha aumentado en más de 6 puntos porcentuales (del 47,2% al 53,9%). Esta evolución contrasta con la tendencia registrada en Navarra, donde el peso de la vivienda no principal ha disminuido ligeramente en el mismo periodo (del 23,3% en 2014 al 21,2% en 2022).

Gráfico 11: Evolución del peso de la vivienda no principal %. 2014-2022



Fuente: Nastat

Esta divergencia sugiere que, mientras en Navarra la vivienda se destina de forma creciente a residencia habitual, en Isaba ocurre lo contrario: una parte cada vez mayor del parque se orienta a usos no permanentes, lo que reduce la disponibilidad de vivienda para quienes desean residir de forma estable en el municipio.

5.- MERCADO DE ALQUILER

Según datos de Nastat para el año 2022, el municipio de Isaba contaba con 19 viviendas en régimen de alquiler habitual, lo que representa un 4,1% del total de viviendas del municipio. Este porcentaje se sitúa por encima del promedio de la zona pirenaica (3,3%), aunque por debajo del conjunto de Navarra (7,8%) donde el peso es más elevado.

Tabla 6: Evolución del número de viviendas en alquiler (2021-2023)

	2021	2022	2023	Variación (2021-2023)
Navarra	21.714	24.225	25.278	16,4%
Pirineo / Pirinioak	304	332	350	15,1%
Isaba / Izaba	14	19	18	28,6%

Fuente: Nastat

Entre 2021 y 2023, el número de viviendas en alquiler habitual en Isaba ha pasado de 14 a 18, lo que supone un incremento del 28,6%. Esta variación es sensiblemente superior a la registrada en el conjunto del Pirineo navarro (+15,1%) y también a la media foral (+16,4%). Aunque en términos absolutos el número de viviendas sigue siendo reducido, esta evolución permite entrever una cierta tendencia al alza del alquiler residencial en el municipio en los últimos años.

Tabla 7: Número de viviendas en alquiler. 2022.

	Viviendas en alquiler	Parque total	% sobre total
Navarra	24.225	329.412	7,8%
Pirineo / Pirinioak	332	10.335	3,3%
Isaba / Izaba	19	464	4,1%

Fuente: Nastat

De forma complementaria, el Ayuntamiento de Isaba dispone de información más reciente que sitúa en 36 las viviendas en alquiler habitual en el año 2025, lo que supondría un 7,8% del parque residencial de 2022. Si bien esta cifra no es directamente comparable con los datos de Nastat, puede interpretarse como una consolidación de la tendencia creciente observada en los últimos años.

Tabla 8: Evolución del precio del alquiler (2021-2023)

	2021	2022	2023	Variación (2021-2023)
Navarra	510,8	541,6	582,2	14,0%
Pirineo / Pirinioak	433,6	447,7	495,8	14,3%
Isaba / Izaba	318,2	336,1	475,3	49,4%

Fuente: Nastat

Entre 2021 y 2023, el precio medio del alquiler en Isaba ha experimentado un incremento del 49,4%, pasando de 318,2 euros a 475,3 euros mensuales. Esta subida es muy superior a la registrada en el conjunto del Pirineo (14,3%) y de Navarra (14,0%), lo que indica una tensión creciente del mercado del alquiler en el municipio, muy por encima de las dinámicas regionales.

Aunque el nivel absoluto del precio del alquiler en Isaba sigue siendo inferior al de la media navarra, la aceleración del crecimiento reciente podría estar vinculada al aumento de la demanda y a la escasez de oferta.

6.- ALOJAMIENTOS Y SERVICIOS TURÍSTICOS

6.1. Tipologías y dimensión de la oferta turística

Isaba presenta una oferta turística notablemente diversificada y densa, especialmente en relación con su dimensión demográfica y su parque de viviendas. En 2025, se contabilizan 48 alojamientos turísticos reglados que suman un total de 837 plazas, según datos del Registro de Turismo de Navarra.

Tabla 9: Oferta de alojamientos turísticos. Número de alojamientos y plazas ofertadas en Isaba / Izaba. 2025

	N.º de unidades	N.º de plazas
Hotel-apartamento	1	61
Hostal	3	85
Pensión	2	44
Camping	1	381
Albergue turístico	2	54
Casa rural vivienda	6	46
Casa rural habitaciones	4	48
Apartamento Turístico	6	24
Apartamento Turístico Rural	22	89
Vivienda Turística Rural	1	5
TOTAL	48	837

Fuente: Nastat

Este conjunto de alojamientos responde a un modelo turístico centrado en el entorno natural y el medio rural, con predominancia de viviendas integradas en el tejido urbano tradicional (casas rurales y apartamentos turísticos), aunque destaca también la gran capacidad del camping, que representa casi la mitad de las plazas disponibles.

Tabla 10: Proporción de alojamientos y plazas turísticas ofertadas. 2024.

	Alojamientos * 1000 hab.	Plazas * 100 habitantes
Navarra	3,8	6,5
Pirineo / Pirinioak	25,0	42,9
Isaba / Izaba	114,6	213,5

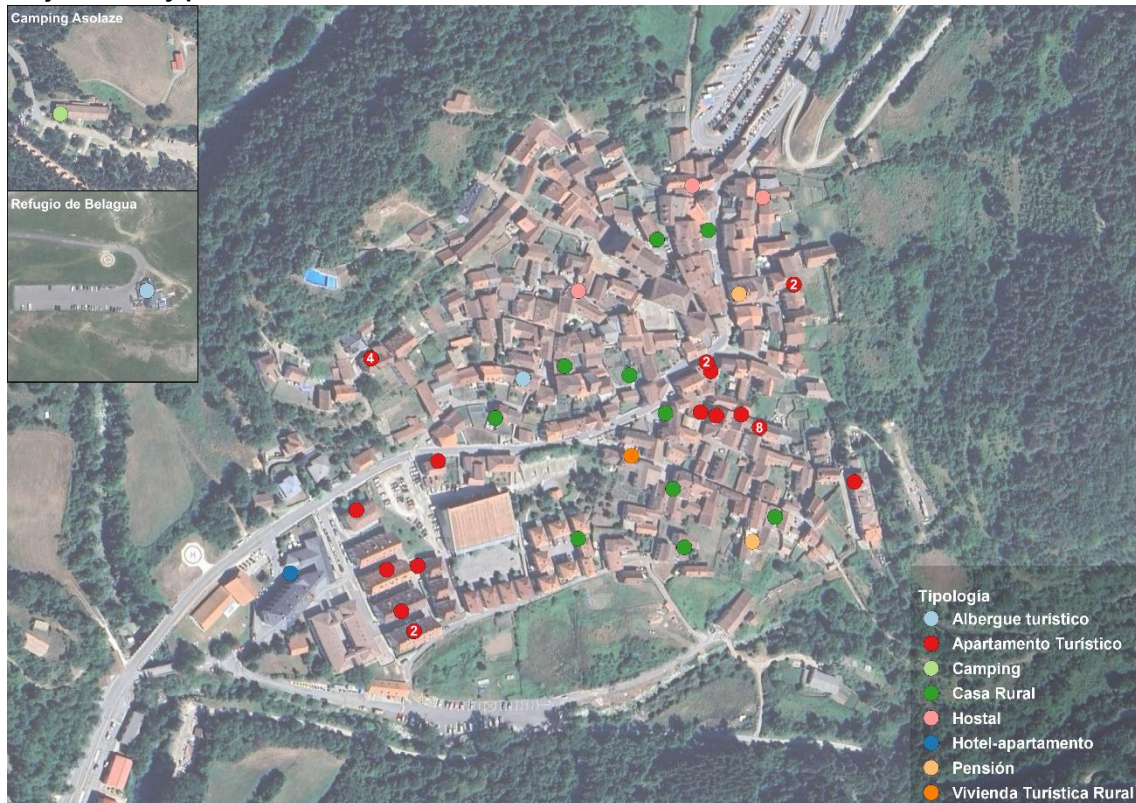
Fuente: Nastat

En términos relativos, Isaba presenta una elevada densidad de alojamientos turísticos:

- 114,6 alojamientos por cada 1.000 habitantes
- 213,5 plazas por cada 100 habitantes

Estas cifras multiplican por más de 4 veces la media del Pirineo y por más de 30 veces la media navarra, situando a Isaba como uno de los núcleos turísticos más densamente equipados de Navarra.

Alojamientos y plazas turísticas ofertadas. 2025.



Fuente: Nastat

Viviendas para uso turístico ofertadas. 2025.



Fuente: Nastat

6.2. Evolución de la oferta turística

En términos generales, la oferta de alojamiento turístico en Isaba ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años. Entre 2021 y 2025, el número total de alojamientos registrados ha pasado de 36 a 48 (+33,3 %) y el número de plazas ofertadas ha aumentado de 800 a 837 (+4,6 %). Este incremento se concentra principalmente en las modalidades de alojamiento vinculadas a la vivienda¹, mientras que el resto de las tipologías (hoteles, hostales, pensiones, campings o albergues) mantienen cifras estables o registran ligeras reducciones en el número de plazas.

Tabla 11: Evolución de oferta de alojamientos turísticos. Número de alojamientos y plazas ofertadas en Isaba / Izaba. 2021-2025.

	Alojamientos (2021)	Alojamientos (2025)	Alojamientos (2021-2025)	Plazas (2021)	Plazas (2025)	Plazas (2021-2025)
Hotel-apartamento	1	1	0,0%	61	61	0,0%
Hostal	3	3	0,0%	85	85	0,0%
Pensión	2	2	0,0%	44	44	0,0%
Camping	1	1	0,0%	381	381	0,0%
Albergue turístico	2	2	0,0%	54	54	0,0%
Casa rural vivienda	4	6	50,0%	21	46	119,0%
Casa rural habitaciones	5	4	-20,0%	52	48	-7,7%
Apartamento Turístico	4	6	50,0%	16	24	50,0%
Apartamento Turístico Rural	13	22	69,2%	78	89	14,1%
Vivienda Turística Rural	1	1	0,0%	8	5	-37,5%
TOTAL	36	48	33,3%	800	837	4,6%

Fuente: Nastat

En este contexto, entre 2021 y 2025, Isaba ha experimentado un crecimiento notable en su oferta de viviendas de uso turístico:

- El número de viviendas de uso turístico ha aumentado de 18 a 29, lo que representa un crecimiento del 61,1%.
- Las plazas ofertadas han pasado de 102 a 118, con un incremento del 15,7%.

El ritmo de crecimiento de las viviendas de uso turístico en Isaba entre 2021 y 2025 (+61,1 %) es similar al registrado en Navarra (+63,8 %) y claramente superior al del conjunto del Pirineo (+39,2 %). En cuanto a plazas, el aumento ha sido más moderado (+15,7 %), pero sigue siendo significativo en un municipio de reducidas dimensiones como Isaba.

Tabla 12: Evolución de alojamientos VUT

	2021	2022	2023	2024	2025	Variación (2021-2025)
Navarra	928	1.061	1.271	1.401	1.520	63,8%
Pirineo / Pirinioak	97	103	116	127	135	39,2%
Isaba / Izaba	18	23	23	25	29	61,1%

Fuente: Nastat

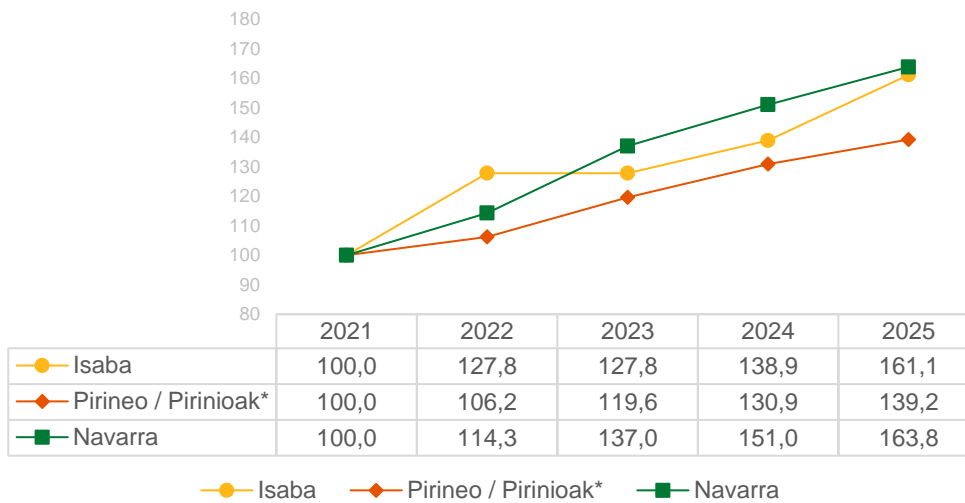
¹ Incluye Apartamento Turístico, Apartamento Turístico Rural, Vivienda Turística, Vivienda Turística Rural

Tabla 13: Evolución de plazas VUT

	2021	2022	2023	2024	2025	Variación (2021-2025)
Navarra	4.758	4.908	6.399	6.846	7.347	54,4%
Pirineo / Pirinioak	632	631	696	729	761	20,4%
Isaba / Izaba	102	92	92	101	118	15,7%

Fuente: Nastat

Gráfico 12: Índice de crecimiento relativo de alojamientos VUT (2021 = 100)



Fuente: Nastat

6.3. Inserción del alojamiento turístico en el parque residencial

La inserción del alojamiento turístico, especialmente el vinculado a las viviendas de uso turístico en el parque de viviendas de Isaba alcanza niveles significativamente superiores a los observados en el conjunto del Pirineo navarro y, aún más, respecto al conjunto de Navarra. Esta situación refleja una intensificación del uso turístico en inmuebles que tradicionalmente cumplían una función residencial permanente, especialmente dentro del núcleo urbano del municipio.

Un aspecto clave para evaluar el impacto del turismo en el mercado residencial es la proporción de viviendas de uso turístico (VUT) respecto al número de viviendas principales. Esta relación permite medir el grado en que el uso turístico está presente dentro del parque de viviendas destinada a residencia habitual.

En el caso de Isaba, los datos de 2022 muestran una presencia significativa del uso turístico en relación con la vivienda principal. Con un total de 23 viviendas de uso turístico (VUT) y 214 viviendas principales, la proporción alcanza el 10,7%, lo que implica que, por cada 100 viviendas destinadas a residencia habitual, existen más de 10 utilizadas con fines turísticos.

Esta proporción es muy superior a la registrada en el conjunto del Pirineo (1,6%) y en Navarra (0,4%), lo que sitúa a Isaba como uno de los municipios con mayor presión relativa del uso turístico sobre el parque residencial habitual. Aunque en términos absolutos el número de VUTs es reducido, su peso respecto al tamaño del municipio y su parque habitacional es considerable.

Tabla 14: Presión turística sobre la vivienda principal (2022)

	VUT	Viviendas principales	Índice presión
Navarra	1.061	259.505	0,4%
Pirineo / Pirinioak	103	6.531	1,6%
Isaba / Izaba	23	214	10,7%

Fuente: Nastat

Esta proporción (10,7%) es significativa en un municipio de pequeño tamaño como Isaba, donde el parque residencial es limitado y la función social de la vivienda resulta clave para garantizar la cohesión comunitaria y el mantenimiento de la población estable.

De forma complementaria, el análisis de la presión turística sobre el parque total de viviendas permite contextualizar el fenómeno en relación con el conjunto del parque construido. En Isaba, este índice alcanza el 5,0%, una proporción muy superior a la registrada en el Pirineo (1,0%) y en Navarra (0,3%), lo que indica que una parte significativa del parque habitacional (incluidas segundas residencias y viviendas vacías) ha sido reconvertida al uso turístico. Aunque este indicador no refleja directamente la afectación sobre la vivienda habitual, sí evidencia una tendencia creciente hacia la turistificación del parque inmobiliario, lo que anticipa una posible intensificación del fenómeno si no se establecen mecanismos de control.

Tabla 15: Presión turística sobre el parque de viviendas (2022)

	VUT	Parque de viviendas	Índice presión
Navarra	1.061	329.412	0,3%
Pirineo / Pirinioak	103	10.335	1,0%
Isaba / Izaba	23	464	5,0%

Fuente: Nastat

El impacto del alojamiento turístico se acentúa aún más si se analiza su relación con el parque de viviendas en alquiler. En 2023, el número de VUT en Isaba (23) superaba con creces al de viviendas disponibles en régimen de alquiler (18), alcanzando un índice de presión del 127,8%. Este valor contrasta fuertemente con la media del Pirineo (33,1%) y con la de Navarra (5,0%), y sitúa a Isaba en una posición crítica desde el punto de vista del acceso a la vivienda.

Tabla 16: Presión turística sobre el parque de alquiler (2023)

	VUT	Viviendas en alquiler	Índice presión
Navarra	1.271	25.278	5,0%
Pirineo / Pirinioak	116	350	33,1%
Isaba / Izaba	23	18	127,8%

Fuente: Nastat

6.4. Intensidad y carga territorial del turismo

El progresivo incremento de viviendas de uso turístico en Isaba no solo impacta en la función residencial del municipio, sino que también altera la configuración y el uso del espacio urbano. Este apartado analiza la presión territorial y demográfica que ejerce el turismo sobre el núcleo urbano, atendiendo tanto a la densidad de plazas turísticas como al volumen real de visitantes que comparten y utilizan cotidianamente el espacio público.

El primer indicador se refiere a la densidad de plazas de alojamiento turístico en relación con el suelo urbano. En Isaba se contabilizan un total de 118 plazas de viviendas para uso turístico distribuidas sobre un tejido urbano² de 0,195 km², lo que supone una densidad de 605,1 plazas por kilómetro cuadrado. Este valor refleja una concentración significativa de usos turísticos en un núcleo urbano de dimensiones muy reducidas.

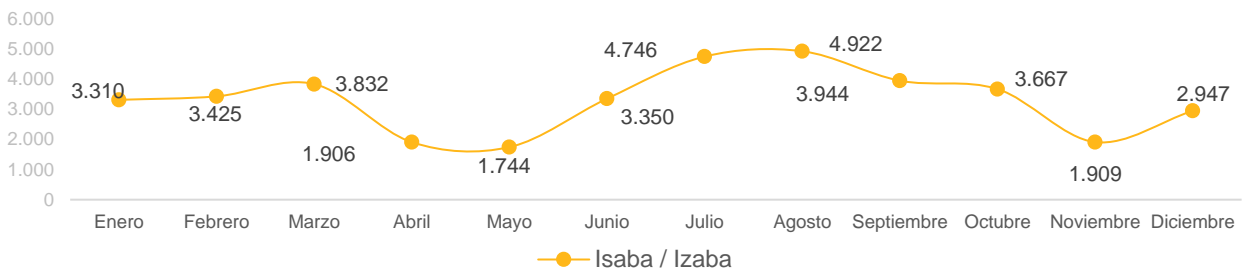
En términos de volumen de turistas, los datos del INE estiman un total de 39.702 turistas con destino Isaba a lo largo de 2024³, lo que equivale a una media mensual de 3.308 turistas. Sin embargo, la distribución mensual es claramente estacional, con picos que superan los 4.700 turistas en julio y los 4.900 en agosto, frente a mínimos en los meses de primavera. Esta concentración temporal incrementa la presión sobre los recursos locales durante periodos muy concretos del año.

Tabla 17: Número de turistas mensuales con destino Isaba / Izaba. 2024.

Mes	N.º de turistas	%
Enero	3.310	8,3%
Febrero	3.425	8,6%
Marzo	3.832	9,7%
Abril	1.906	4,8%
Mayo	1.744	4,4%
Junio	3.350	8,4%
Julio	4.746	12,0%
Agosto	4.922	12,4%
Septiembre	3.944	9,9%
Octubre	3.667	9,2%
Noviembre	1.909	4,8%
Diciembre	2.947	7,4%
Total	39.702	100%

Fuente: INE. Medición del turismo a partir de la posición de los teléfonos móviles.

Gráfico 13: Número de turistas mensuales con destino Isaba / Izaba 2024



² Se considera como tejido urbano la suma del suelo clasificado como urbano y urbanizable en el Plan General Municipal de Isaba.

³ INE. Medición del turismo a partir de la posición de los teléfonos móviles. En esta estadística experimental, los turistas corresponden únicamente a viajes con pernoctación. Los desplazamientos de un solo día sin pernoctar (excursionistas) no están incluidos en las cifras publicadas.

Fuente: INE. Medición del turismo a partir de la posición de los teléfonos móviles

Así, se obtiene una media de 103 turistas anuales por habitante, una proporción muy elevada en comparación con otros municipios de referencia como Baztan (24) o Pamplona (4). Esta ratio evidencia la desproporción entre el flujo turístico y la población residente estable en Isaba y refuerza la necesidad de enfoques de planificación que tengan en cuenta la capacidad de acogida de un municipio de tamaño reducido como Isaba.

Por otro lado, si se considera el número medio de turistas presentes diariamente en el municipio (estimado a partir del total mensual y la duración media de las estancias), la cifra anual se sitúa en torno a 218 personas al día, con picos que superan los 320 turistas diarios en los meses de verano. Este volumen se suma a la población residente y representa la presión real diaria sobre el espacio urbano.

Tabla 18: Estimación mensual de turistas y presión turística diaria real en Isaba. 2024

Mes	Turistas al mes	Estancia media	Turistas diarios reales
Enero	3.310	1,9	203
Febrero	3.425	2,2	260
Marzo	3.832	2,6	321
Abril	1.906	1,2	76
Mayo	1.744	1,3	73
Junio	3.350	1,3	145
Julio	4.746	1,9	291
Agosto	4.922	2,0	318
Septiembre	3.944	2,1	276
Octubre	3.667	2,1	248
Noviembre	1.909	2,4	153
Diciembre	2.947	3,1	295
Total	39.702	2,0	218

Fuente: INE. Medición del turismo a partir de la posición de los teléfonos móviles

6.5. Presión turística sobre el sistema de aparcamiento

La llegada de visitantes al municipio genera una demanda añadida sobre infraestructuras básicas como el sistema de aparcamiento urbano, especialmente en contextos de oferta limitada y alta estacionalidad. Este recurso resulta clave para facilitar la acogida de turistas en destino y evitar tensiones con la población residente, por lo que su análisis resulta fundamental para dimensionar la capacidad real del entorno urbano y anticipar necesidades de planificación.

En un escenario de máxima afluencia como el mes de agosto, la presión sobre el aparcamiento urbano de Isaba se intensifica de forma significativa. Según datos de la DGT correspondientes al año 2024, el municipio cuenta con 242 vehículos particulares registrados (coches y furgonetas). A ellos deben sumarse los vehículos de las personas alojadas en el núcleo urbano, que dispone de 456 plazas turísticas⁴. Si asumimos una ocupación total y una media de 2,5 personas por vehículo, esto implicaría aproximadamente 182 coches adicionales.

En total, estaríamos ante una demanda potencial de 424 vehículos frente a 280 plazas públicas disponibles en el núcleo urbano (o 400 incluyendo el aparcamiento disuasorio)⁵. Esto supone un ratio de 1,51 vehículos por plaza de aparcamiento (o 1,06 si se incluye el disuasorio), lo que evidencia un claro desequilibrio entre la demanda potencial y la oferta de estacionamiento, incluso sin tener en cuenta los vehículos de visitantes de paso o excursionistas, cuya presencia puede ser significativa en temporada alta y sobre los que no se dispone de datos específicos.

La habilitación del aparcamiento disuasorio en 2021⁶ confirma que el propio Ayuntamiento ya identificó esta presión sobre el estacionamiento como un problema estructural en determinados momentos del año. Este contexto refuerza la necesidad de prever medidas de planificación y gestión.

⁴ Aunque el presente análisis se ha centrado en las 456 plazas de alojamiento turístico ubicadas dentro del núcleo urbano de Isaba, es relevante señalar que el camping municipal (ubicado a 6,4 km del centro) ofrece otras 381 plazas adicionales. Aunque su impacto directo sobre el sistema de aparcamiento urbano es limitado, podría contribuir puntualmente a la presión sobre el núcleo en temporada alta, especialmente si sus usuarios se desplazan al centro en vehículo privado.

⁵ La estimación del número de plazas de aparcamiento se ha realizado únicamente a partir del recuento de plazas en los aparcamientos públicos claramente delimitados del núcleo urbano (en superficie y disuasorios). Para ello, se ha recurrido al análisis de ortofotos, por lo que se trata de una aproximación basada en observación indirecta. No se han incluido posibles plazas adicionales existentes en tramos de calle con estacionamiento autorizado.

⁶ Ayuntamiento de Isaba (noviembre 2021). "Nuevo aparcamiento disuasorio en Isaba". Disponible en: <https://isaba.es/comercializadora-electrica-2-4-2/>

6.6. Presión turística sobre espacios públicos (plazas y parques)

El crecimiento del alojamiento turístico en Isaba se concentra mayoritariamente en su núcleo urbano, donde repercute directamente sobre el espacio público disponible. Este espacio, limitado en superficie y compartido con la población residente, constituye un recurso clave para la convivencia vecinal, el bienestar local y la experiencia turística.

Con el objetivo de analizar de forma estructurada la presión que puede ejercer el turismo sobre el entorno urbano, se ha calculado un indicador de densidad de uso del espacio público, que pone en relación el número medio de personas presentes al día en el municipio durante el mes de agosto con la superficie total de plazas y parques del núcleo urbano (3.931 m²)⁷. Esta estimación incluye tanto a la población residente como a los visitantes, ya que ambos colectivos hacen uso del espacio público de forma simultánea.

Dado que no se dispone de datos municipales desagregados, se ha optado por utilizar los valores de variación poblacional proporcionados por el INE para el grupo “Erro y otros municipios”, dentro del cual se encuentra Isaba. Según estos datos, en agosto de 2021 la población de este ámbito territorial aumentó un 171,5 %⁸ respecto a la cifra de personas empadronadas. Aplicando este incremento al caso de Isaba (403 habitantes en 2021)⁹, se estima que el número total de personas presentes en el núcleo fue de 1.094 personas/día durante ese mes. La densidad resultante en plazas y parques se sitúa así en 0,28 personas/m².

Tabla 19: Comparativa de presión sobre el espacio público. Agosto de 2021.

Municipio	Habitantes	Superficie de plazas y parques (m ²)	Personas / m ²
Isaba / Izaba	403	3.931	0,28
Elizondo	3.519	15.433	0,34

Este valor cobra sentido cuando se pone en relación con otros contextos similares, como el caso de Elizondo, núcleo principal del municipio de Baztan, que ya ha impulsado un Plan Especial para la regulación del alojamiento turístico. En agosto de 2021, Elizondo (3.519 habitantes¹⁰ y 15.433 m² de plazas y parques¹¹) experimentó un aumento poblacional del 49%, lo que supuso una media de 5.245 personas/día. La densidad urbana equivalente fue de 0,34 personas/m². Aunque esta cifra es ligeramente superior a la de Isaba, se produce en un municipio con una estructura urbana más extensa, un mayor volumen de servicios y una población diez veces superior.

Este análisis comparativo sugiere que la densidad de uso del espacio público en Isaba alcanza niveles significativos en relación con su escala urbana, especialmente si se tiene en cuenta su menor capacidad estructural en comparación con núcleos como Elizondo. Este tipo de evidencias refuerza la pertinencia de adoptar enfoques de planificación preventiva y reguladora, con el fin de preservar la funcionalidad del espacio público y garantizar una convivencia equilibrada entre visitantes y población local.

⁷ Estimación propia a partir de cartografía de OpenStreetMap para plazas y parques del núcleo urbano de Isaba.

⁸ INE (2022). Estadística Experimental de Movilidad Estacional de la Población en Municipios.

⁹ Fuente: Nastat. Instituto de Estadístico de Navarra. 2021.

¹⁰ Fuente: Nastat. Instituto de Estadístico de Navarra. 2021.

¹¹ Estimación propia a partir de cartografía de OpenStreetMap para plazas y parques del núcleo urbano de Elizondo.

7.- CONCLUSIONES

SÍNTOMAS DEL DESEQUILIBRIO EN EL MODELO TURÍSTICO-RESIDENCIAL DE ISABA

1. Alta proporción de vivienda no principal (53,9%)

Más de la mitad del parque residencial de Isaba no se destina a residencia habitual, una proporción que supera ampliamente la media del Pirineo (47,1%) y la navarra (21,2%). Esto sugiere un uso intensivo del parque para fines no residenciales, entre ellos el turismo.

2. Intensificación del proceso de turistificación del parque residencial (5,0 %)

En 2022, el 5,0% del parque de viviendas de Isaba estaba destinado a usos turísticos, una proporción muy superior a la registrada en el Pirineo (1,0%) y en Navarra (0,3%). Este indicador, que no se limita a las viviendas habituales, revela una conversión creciente de viviendas hacia fines turísticos. Esta tendencia refleja una turistificación progresiva del parque inmobiliario, que podría intensificarse si no se adoptan mecanismos de control y planificación adecuados.

3. Alta presión sobre el aparcamiento del casco urbano

Durante los picos de afluencia, como en agosto, la demanda de aparcamiento en Isaba supera la oferta disponible. Con 280 plazas públicas (400 con el disuasorio) y 424 vehículos estimados (sin contar excursionistas), se observa un desajuste entre oferta y demanda.

4. Presión turística elevada en relación con la población residente

La ratio anual de turistas por habitante (103) es muy superior a la registrada en otros municipios de referencia como Baztan (24) o Pamplona (4), lo que evidencia una desproporción significativa entre el flujo turístico y la población estable, especialmente en un núcleo de pequeña escala como Isaba.

5. Elevada presión sobre el espacio público en temporada alta

La densidad de personas presentes por metro cuadrado de plazas y parques alcanza en agosto los 0,28 pers/m², una cifra elevada para un núcleo de tamaño y estructura limitada como Isaba. El valor se aproxima a niveles detectados en municipios que han activado medidas de regulación turística, como Elizondo (Baztan), donde se ha registrado una densidad de 0,34 pers/m².

6. Incremento acelerado de las viviendas de uso turístico

Entre 2021 y 2025, las viviendas de uso turístico aumentaron un 61,1% en Isaba, frente al 39,2% en el Pirineo y 63,8% en Navarra. Este crecimiento ha sido mucho más acusado que en otras modalidades de alojamiento.

7. Dificultades de emancipación juvenil

La tasa de emancipación de jóvenes entre 18 y 34 años en Isaba es significativamente inferior a la media navarra. El elevado precio de la vivienda y la escasa oferta de alquiler pueden estar limitando las oportunidades de emancipación, agravadas por la presión del turismo sobre el mercado.

8. Mercado de alquiler reducido

Entre 2021 y 2023, el número de viviendas en alquiler habitual en Isaba ha pasado de 14 a 18, según datos de Nastat, lo que supone un incremento del 28,6%. Aunque esta evolución es positiva, el volumen absoluto sigue siendo muy bajo. A modo orientativo, el Ayuntamiento estima 36 viviendas en alquiler en 2025 (7,8% del parque), lo que sugiere una mejora reciente, pero no suficiente para cubrir las necesidades residenciales de ciertos colectivos como jóvenes o nuevos residentes.

CAUSAS ESTRUCTURALES O CONTEXTUALES QUE EXPLICAN EL DESEQUILIBRIO

1. Especialización creciente del parque de viviendas en usos turísticos

Entre 2021 y 2025, las viviendas de uso turístico en Isaba pasaron de 18 a 29 (+61,1%), concentrando el crecimiento de la oferta turística frente al estancamiento del resto de modalidades. Esta especialización creciente del parque en usos turísticos puede limitar la disponibilidad de vivienda habitual, especialmente en alquiler, y dificultar el acceso a la vivienda para la población local.

2. Parque residencial limitado

El número de viviendas apenas ha crecido desde 2001 (+3,3%), frente al +27,4% de Navarra. Esta contención limita la capacidad del parque para absorber nuevos usos o responder a nuevas demandas sociales.

3. Concentración del crecimiento turístico en el núcleo urbano

Tanto las viviendas turísticas como los visitantes se concentran en el centro de Isaba, donde también se sitúan las principales infraestructuras públicas, generando una presión acumulada sobre el espacio público, el viario y los servicios.

4. Estructura sociodemográfica envejecida y pérdida de población

Isaba ha perdido un 23,2% de su población desde 2003 y cuenta hoy con solo 384 habitantes. La estructura demográfica está marcada por el envejecimiento y una baja proporción de jóvenes, con una tasa de emancipación inferior a la media navarra. Aunque existe demanda, las dificultades para acceder a vivienda habitual (por escasa oferta en alquiler y aumento de usos turísticos) limitan el relevo generacional y dificultan fijar población residente.

5. Limitaciones estructurales del viario urbano en un contexto de presión estacional.

El núcleo urbano de Isaba cuenta con un viario estrecho y una oferta limitada de plazas de estacionamiento, lo que genera tensiones evidentes en los periodos de mayor afluencia turística. Como respuesta a esta limitación estructural, en 2021 se habilitó un aparcamiento disuasorio en las afueras del casco urbano.