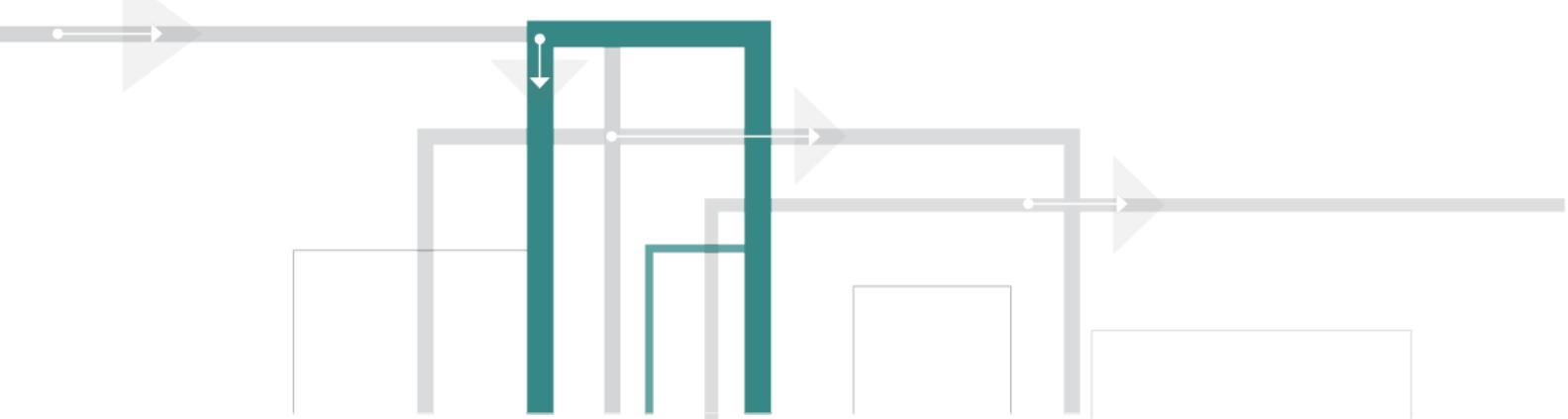


Etxebitzaren Gida Plana Plan Director de Vivienda

Documento 2/4

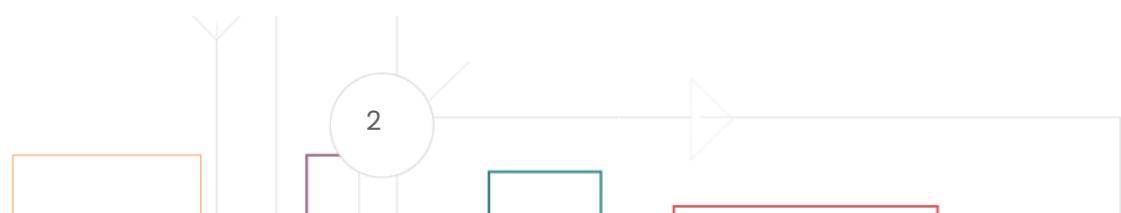
Diagnóstico socioeconómico y del mercado de la vivienda

PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2021-2023 y PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA 2021-2036



ÍNDICE

1.	EVOLUCIÓN DEL CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y ESCENARIOS DE SALIDA DE LA CRISIS PARA 2022 Y 2023	5
1.1.	Tendencias demográficas y cambios en los modelos de convivencia	5
1.2.	El proceso de reactivación de la economía vasca entre 2016 y 2019 y el impacto de la crisis del Covid en 2020	9
1.3.	Evolución del desempleo y su incidencia en los procesos de emancipación y el pago de la vivienda	10
1.4.	El crecimiento de la desigualdad: una tendencia estructural en la última década	13
1.5.	Tendencias en la necesidad y demanda de vivienda en Euskadi	15
1.5.1.	Necesidad de acceso vs. necesidad de cambio de vivienda	15
1.5.2.	Crecimiento de la demanda de alquiler protegido	17
1.5.3.	Necesidades de rehabilitación de vivienda	18
2.	PRINCIPALES TENDENCIAS EN LA EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN Y EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA	23
2.1.	Disponibilidad de suelo y previsiones del planeamiento municipal	23
2.2.	Evolución del parque de viviendas en Euskadi y del uso de la vivienda (vivienda secundaria y deshabitada)	24
2.3.	Evolución de la edificación de vivienda y del parque de vivienda protegida	27
2.4.	La creciente importancia de la actividad de rehabilitación	31
2.5.	El mercado de la vivienda en Euskadi principales tendencias en la compraventa y el precio de la vivienda	34
3.	EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EUSKADI	41
3.1.	La actividad productiva del sector de la construcción: el impacto	41
3.2.	Dinámicas del empleo en el sector de la construcción	44
4.	PALANCAS Y FACTORES CRÍTICOS	47



Índice tablas y gráficos

Tabla 1:	Evolución de la economía vasca. 2019–2020	9
Tabla 2:	Población de Euskadi que tiene alguna dificultad en la realización de sus tareas cotidianas (miles) por dificultad y edad en Euskadi. 2020	20
Tabla 3:	Adquisición de suelo y bolsa de suelo del Departamento y Visesa. 2018–2020	23
Tabla 4:	Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2020 (nº de viviendas)	23
Tabla 5:	Viviendas principales y no principales por territorios en Euskadi. 2019	24
Tabla 6:	Situación al finalizar septiembre de las personas afectadas por un expediente temporal de regulación del empleo según sector	45
Tabla 7:	Distribución de la población ocupada total en el sector de la construcción y población ocupada vasca según nivel de instrucción en Euskadi. 2019 (%)	46
Gráfico 1:	Evolución de la población en Euskadi. 2010–2020 (c.a.)	5
Gráfico 2:	Distribución y evolución población por TTHH (%). 2010–2020	5
Gráfico 3.	Evolución tasa de natalidad por 1.000 habitantes. Euskadi, 1974–2019. Datos de Estado y Europa. 2019.6	6
Gráfico 4.	Evolución de la población según sexo en Euskadi. 2000–2020	6
Gráfico 5.	Evolución población migrante en Euskadi. 2010–2020 (c.a.)	7
Gráfico 6.	Evolución de la esperanza de vida (años) al nacimiento por sexo en Euskadi. 2005–2019	7
Gráfico 7.	Proyección peso de la población mayor de 65 años	8
Gráfico 8.	Tipología de los hogares (Distribución 2019 y Evolución 2013–2019)	8
Gráfico 9.	Evolución del PIB en Euskadi. 2014–2020	9
Gráfico 10.	Tasa de paro por Territorios Históricos en Euskadi. 2009–2020	10
Gráfico 11.	Tasa de paro según grupos de población en Euskadi. 2010–2020	11
Gráfico 12.	Evolución de la tasa de paro en la población activa de Euskadi, según sexo. 2001–2020	11
Gráfico 13.	Impacto de los ERTEs por sexo en abril de 2020	12
Gráfico 14.	Evolución del riesgo de pobreza y de ausencia de bienestar en Euskadi. Indicadores Eurostat. 1986–2018. Población en viviendas familiares	13
Gráfico 15.	Población con problemas para el pago de la vivienda en Euskadi. 2008–2018	13
Gráfico 16.	Ganancia media por sector de hombres y mujeres en Euskadi. 2010–2018	14
Gráfico 17.	Evolución en la demanda de vivienda en Euskadi. 2009–2019 (Acceso vs. Cambio)	15
Gráfico 18.	Evolución de las personas con necesidad de acceso y el cambio de vivienda por Territorio Histórico. 2009–2019	15
Gráfico 19:	Índice de necesidad de acceso a la primera vivienda en Euskadi. 2019 (%número de personas/hogares)	16
Gráfico 20:	Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler. 2009–2021	16
Gráfico 21:	Número de hogares con necesidad de rehabilitación en Euskadi. 2019	17
Gráfico 22:	Probabilidad de rehabilitar la vivienda en los próximos 2 años en Euskadi	18
Gráfico 23:	Grado de necesidad de rehabilitar la vivienda en Euskadi	18
Gráfico 24:	Antigüedad de las viviendas con necesidad de rehabilitación en Euskadi. 2019	18
Gráfico 25:	Tipología de elementos a rehabilitar 2019	19
Gráfico 26:	Principales elementos con necesidad de rehabilitación en Euskadi. 2019	19
Gráfico 27:	Accesibilidad de las viviendas con necesidad de rehabilitación en Euskadi. 2019	20
Gráfico 28:	Ingresos netos mensuales de las familias en Euskadi. 2019	21
Gráfico 29:	Características de las familias con necesidad de rehabilitación de sus viviendas: tamaño, situación en relación con la actividad e ingresos en Euskadi. 2019	21
Gráfico 30:	Familias de Euskadi por tenencia de calefacción en Euskadi. 2019	21
Gráfico 31:	Necesidad de rehabilitación en relación con la reducción/costes de consumo energético en Euskadi. 2019	22
Gráfico 32:	Porcentaje de viviendas no principales sobre el total de viviendas familiares por comarcas en Euskadi. 2019	25

Gráfico 33: Viviendas deshabitadas gestionables en Euskadi. 2019: número de viviendas según las diversas tipologías	26
Gráfico 34: Viviendas deshabitadas, viviendas deshabitadas excluyendo traslados y que llevan más de dos años vacías por TTHH. en Euskadi. 2019	26
Gráfico 35: Viviendas gestionables excluyendo traslados y deshabitadas que llevan vacías más de 2 años según la necesidad de reforma percibida por el propio informante en Euskadi. 2019.....	27
Gráfico 36: Viviendas libres terminadas en Euskadi y el Estado. 2007-2020	28
Gráfico 37: Viviendas libres iniciadas en Euskadi y en el Estado. 2007-2020.....	28
Gráfico 38: Evolución de las calificaciones de VPP en Euskadi y el Estado. 2007-2020.....	29
Gráfico 39: Evolución del parque de vivienda alquiler protegido y Peso en relación al parque total de viviendas protegidas en Euskadi. 2009-2020.....	30
Gráfico 40: Top 5º CCAA en número absoluto de viviendas protegida en alquiler 2019 y Ratio vivienda protegida alquiler x 1.000 hab.....	30
Gráfico 41: Evolución viviendas protegidas en alquiler iniciadas en Euskadi. 2008-2020.....	31
Gráfico 42: Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en Euskadi: Nueva planta, Rehabilitación y Demolición. 2007-2020	31
Gráfico 43: Grado de disposición del certificado eficiencia energética según la ITEs realizadas hasta 2020 en Euskadi	33
Gráfico 44: Evolución del gasto fiscal de la deducción por rehabilitación de vivienda en Euskadi. 2010-2020.....	33
Gráfico 45: Evolución número total de transacciones inmobiliarias de viviendas en Euskadi. 2009-2020.	34
Gráfico 46: Evolución del Índice de Precios de la Vivienda de la vivienda nueva en Euskadi y en España. 2007-2020 (Tasas de variación interanual).....	35
Gráfico 47: Evolución del precio de la vivienda nueva en Euskadi y el Estado. 2008-2020.....	35
Gráfico 48: Evolución del Índice de Precios de la Vivienda de la vivienda usada en Euskadi y en España. 2007-2020 (Índice y Tasas de variación interanual)	36
Gráfico 49: Evolución del precio de la vivienda de segunda mano en Euskadi y el Estado por trimestres 2019 y 2020 (IPV, tasas interanuales)	37
Gráfico 50: Ranking precio medio vivienda CCAA I Trimestre 2020 (€/m ²).....	37
Gráfico 51: Gasto fiscal en el IRPF por deducciones en materia de vivienda. 2011-2018	38
Gráfico 52: Precios de alquiler libre Euskadi y TTHH. 2019	39
Gráfico 53: Renta media €/m ² alquileres vigentes a 30 de junio 2019 por estrato municipal según datos de la EMA40	
Gráfico 54: Precio por metro cuadrado del alquiler en oferta (datos de anuncios en Idealista) primer trimestre de 2021	40
Gráfico 55: Evolución del número de establecimientos empresariales en la construcción vasca en Euskadi. 2008-2020 (c.a.)	41
Gráfico 56: Evolución comparada del PIB real a precios de mercado en Euskadi y del valor añadido del sector de la construcción. 2008-2020 (Tasas de variación interanual)	42
Gráfico 57: Evolución del peso relativo del valor añadido del sector de la construcción sobre el conjunto de la economía vasca. 2007-2020 y volumen del VAB trimestral	42
Gráfico 58: Irrupción COVID: impacto sobre el VAB del sector de la construcción. Trimestres 2019 y 2020	43
Gráfico 59: Índice de Coyuntura del Sector de la Construcción en Euskadi. 2015-2020	43
Gráfico 60: Población ocupada y peso relativo del empleo del sector de la construcción en la economía vasca. 2005-2020.....	44
Gráfico 61: Evolución peso del empleo en la construcción sobre la población ocupada vasca. 2005-2020 (%)	44
Gráfico 62: Distribución del empleo sector construcción vasca. 2020 (c.a. y %).....	45
Gráfico 63: Distribución del empleo por estrato de edad en Euskadi. 2018 (%)	46



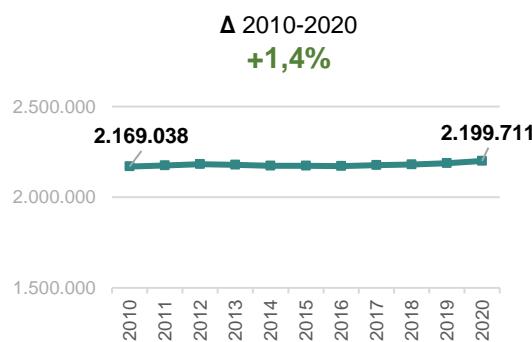
1. EVOLUCIÓN DEL CONTEXTO SOCIOECÓMICO Y ESCENARIOS DE SALIDA DE LA CRISIS PARA 2022 Y 2023

1.1. Tendencias demográficas y cambios en los modelos de convivencia

Euskadi cuenta en el año 2020 con un total de 2.199.711 habitantes; una población que por territorios queda distribuida de la siguiente forma: 52% en Bizkaia, 33% en Gipuzkoa y 15% Araba/Álava. Las tres capitales, Bilbao (346.478 hab.), Vitoria – Gasteiz (248.087) y Donostia – San Sebastián (182.391), concentran el 35% de la población vasca, mientras que más de dos de cada tres personas residen en las zonas metropolitanas si se incluye a los municipios del Gran Bilbao y de Donostialdea, así como en el de Vitoria.

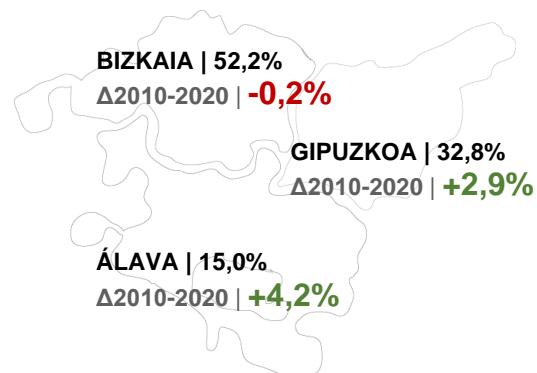
En una década la población vasca crece en un moderado 1,4%

Gráfico 1: Evolución de la población en Euskadi. 2010-2020¹ (c.a.)



Fuente: Eustat

Gráfico 2: Distribución y evolución población por TTHH (%). 2010-2020



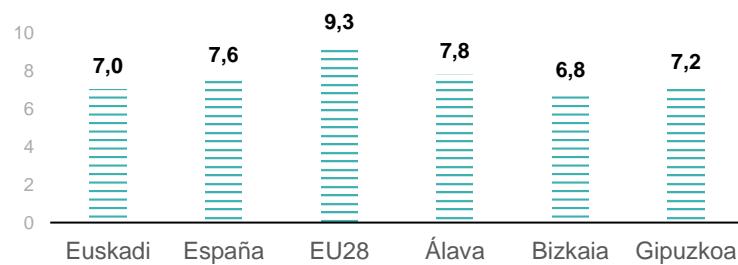
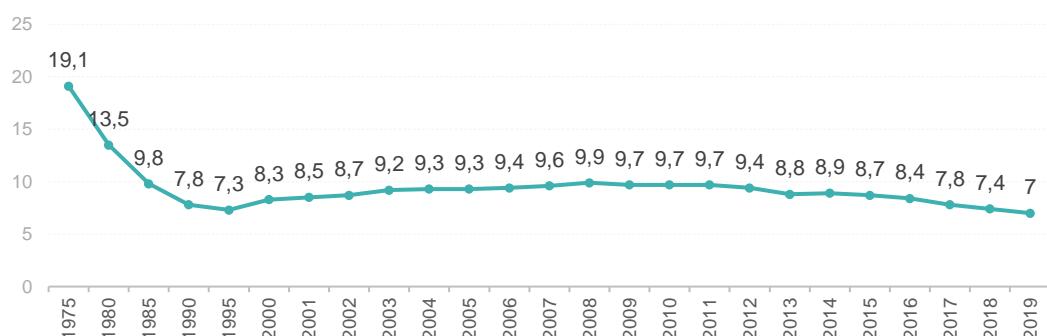
Fuente: Eustat

El factor decisivo que influye en que la población vasca apenas crezca y los estratos de población joven dispongan de una cada vez menor relevancia es la decreciente tasa de natalidad, indicador ligado directamente con la tardía emancipación de las mujeres y la situación del mercado de trabajo. En 2019 se registraron 7 nacimientos por cada 1.000 habitantes en Euskadi, seis décimas menos que en el Estado y 2,3 nacimientos menos que el promedio de la UE.

Euskadi se caracteriza por la elevada edad de emancipación y la reducida tasa de natalidad

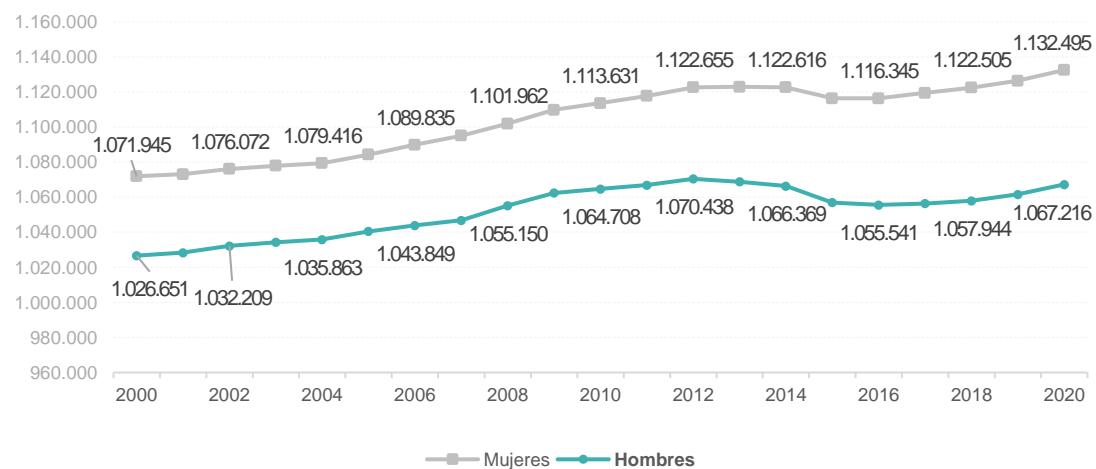
¹ EUSTAT. Estadística Municipal de Habitantes

Gráfico 3. Evolución tasa de natalidad por 1.000 habitantes. Euskadi, 1974-2019. Datos de Estado y Europa. 2019

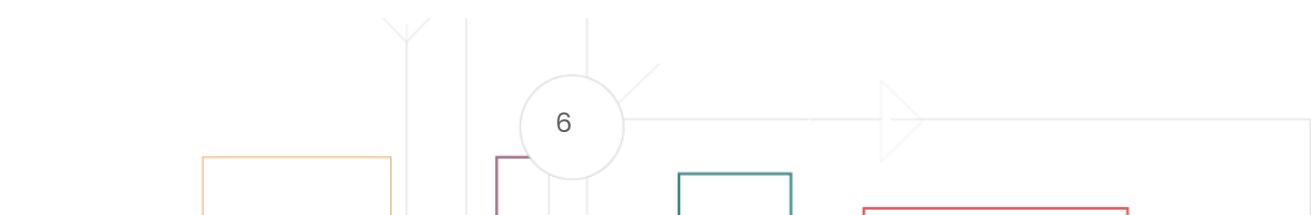


Fuente: Eustat. Estadística de Nacimientos de la CAE, INE y EUROSTAT

Gráfico 4. Evolución de la población según sexo en Euskadi. 2000-2020



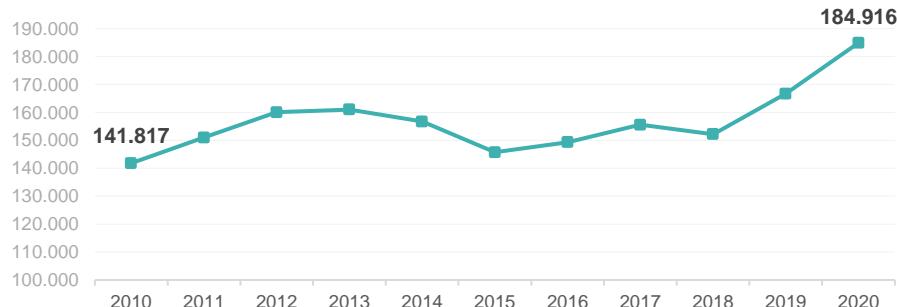
Fuente: Eustat



La población extranjera supone el 8,4% de la población vasca y alcanza el 10% en el caso de Álava². De hecho, el crecimiento global de la población en la CAE ha sido posible gracias al fuerte incremento de la población migrante en esta última década; un colectivo que ha crecido en un 30% en este decenio, y que cuenta a su vez con una edad media (33 años) muy inferior a la media vasca.

La población de origen extranjero representa un capital social y humano al alza

Gráfico 5. Evolución población migrante en Euskadi. 2010-2020 (c.a.)



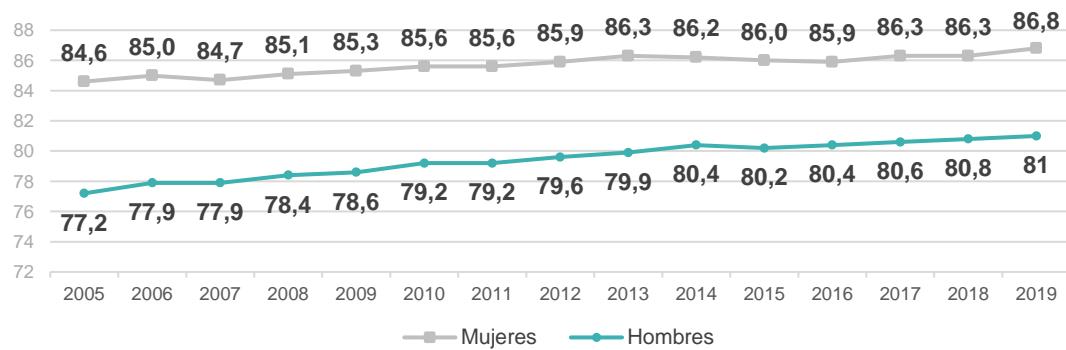
Fuente: Eustat

A pesar de la aportación de la población inmigrante al rejuvenecimiento de la población, el envejecimiento poblacional continúa siendo cada vez más intenso y se proyecta como tendencia en el medio y largo plazo en nuestra sociedad. En la actualidad, el peso de las personas menores de 25 años apenas alcanza el 22% de la población vasca, frente al 23% de las personas mayores de 65. Las proyecciones a 10 años prevén que la población de más de 65 años en Euskadi alcance el 28% del total poblacional.

Responder al proceso de envejecimiento de la población es uno de los principales retos de la política de vivienda

Hasta el impacto del Covid-19, la esperanza de vida en Euskadi se situaba entre las más elevadas de Europa, especialmente entre las mujeres vascas (86,8 años 5,8 años mayor que la esperanza de vida de los hombres que ese sitúa en 81 años).

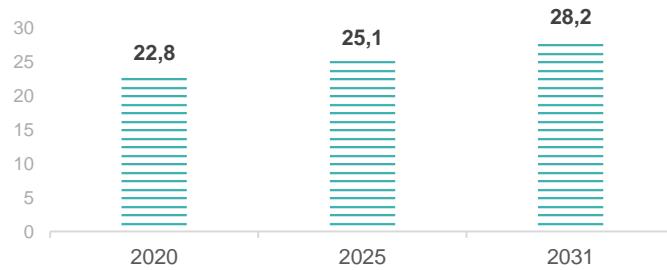
Gráfico 6. Evolución de la esperanza de vida (años) al nacimiento por sexo en Euskadi. 2005-2019



Fuente: INE. Indicadores Demográficos Básicos

² Estadística Municipal de Habitantes. 01/01/2020

Gráfico 7. Proyección peso de la población mayor de 65 años³



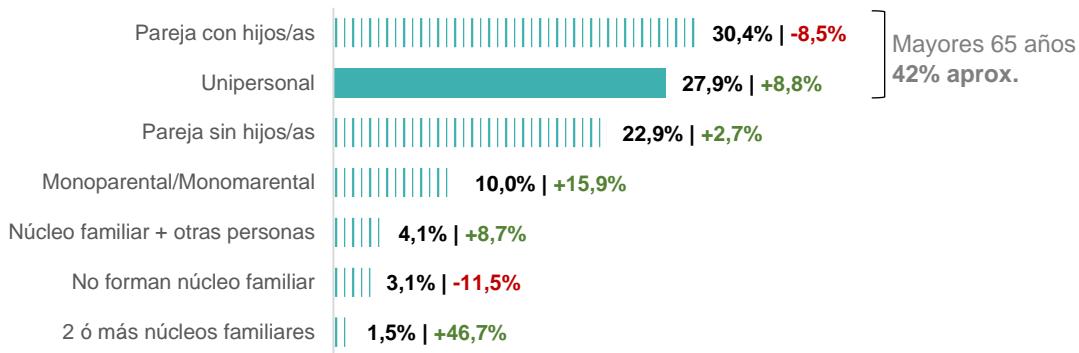
Fuente: INE. Indicadores Demográficos Básicos

Tradicionalmente los hogares conformados por pareja con hijos e hijas eran el hogar tipo en Euskadi. Este modelo continúa siendo mayoritario (30% del total de hogares en 2019) pero muestra una tendencia decreciente en los últimos años. De este modo, se advierte una tendencia a la reducción del tamaño medio del hogar vasco, desde 3,1 personas por hogar al comienzo de la década a 2,4 personas por hogar en 2019.

Así, se constata el aumento de la importancia de los hogares unipersonales que en 2019 suponen ya cerca del 28% de los hogares vascos; una realidad asociada en buena medida al colectivo de mayor edad (en torno al 42% de estos hogares unipersonales son habitados por personas mayores de 65 años, muchas de ellas mujeres). Además, los hogares monoparentales y monomarentales han crecido cerca de un 16% desde 2013 a 2019 y representan ya el 10% de todos los hogares.

Se advierte la creciente importancia de los hogares unipersonales y otros nuevos modelos de convivencia que suponen un reto para el diseño de las políticas de vivienda

Gráfico 8. Tipología de los hogares (Distribución 2019 y Evolución 2013-2019⁴)



Fuente: INE

³ EUSTAT. Proyecciones de población.

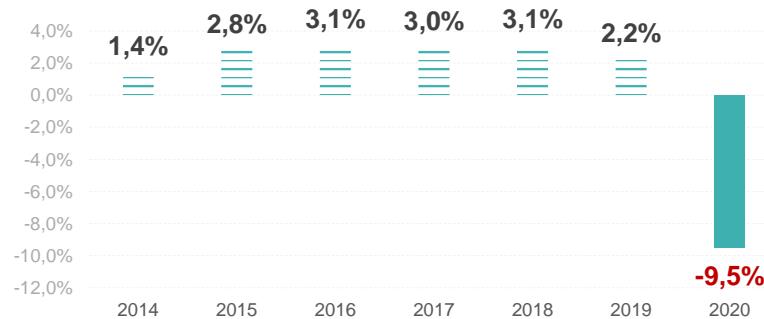
⁴ Encuesta Continua de Hogares (ECH)

1.2. El proceso de reactivación de la economía vasca entre 2016 y 2019 y el impacto de la crisis del Covid en 2020

En 2020 el PIB de Euskadi decreció el 9,5% respecto a 2019, esta caída de la actividad sin precedentes en la historia de la economía vasca superó con creces la observada en los peores años de la Gran Recesión. En principio, se prevé que esta nueva crisis se concentre en 2020 y el primer semestre de 2021, a diferencia de los seis años que duró la Gran Recesión.

Tras la Gran Recesión, entre 2016 y 2019 la economía vasca vivió un proceso de reactivación truncado con la crisis del Covid-19

Gráfico 9. Evolución del PIB en Euskadi. 2014-2020



Fuente: Eustat

Tabla 1: Evolución de la economía vasca. 2019-2020

	2019	2020	2020			
			I	II	III	IV
PIB real	2,2	-9,5	-3,2	-19,5	-7,5	-7,6
Agricultura y pesca	3,2	-9,3	3,5	-6,1	-7,2	-26,3
Industria y energía	1,3	-11,8	-3,6	-26,7	-9,5	-7,2
Construcción	3,4	-9,5	-2,7	-17,9	-9,3	-8,2
Servicios	2,5	-8,5	-2,8	-17,5	-6,5	-7,1
Valor añadido bruto	2,3	-9,3	-3,0	-19,6	-7,4	-7,4

Fuente: Eustat

Ante esta crisis, la política económica y social de los principales gobiernos estatales y regionales de la UE ha sido mucho más proactiva que la observada en la Gran Recesión, apostando por financiar programas de apoyo a los colectivos con mayores dificultades y a las empresas. Esta política expansiva ha permitido aminorar el impacto de esta crisis sobre las personas y las familias, especialmente sobre las más vulnerables, con un especial énfasis en el apoyo a las que residen en régimen de alquiler.

Los procesos de vacunación a lo largo del verano de 2021 han sido muy eficaces alcanzando a una gran mayoría de la población. De este modo, al comienzo de este otoño la incidencia de la pandemia se ha reducido de forma muy notable con lo que las restricciones a la actividad económica y social están desapareciendo de forma progresiva.

En este contexto favorable, la información más reciente disponible de la Dirección de Economía y Planificación del Gobierno Vasco sitúa el crecimiento del PIB de 2021 en el 6,7% y del 5,7% para 2022. La tasa de paro se situaría en 2021 en el 10,1% y descendería al 9,5% en 2022.

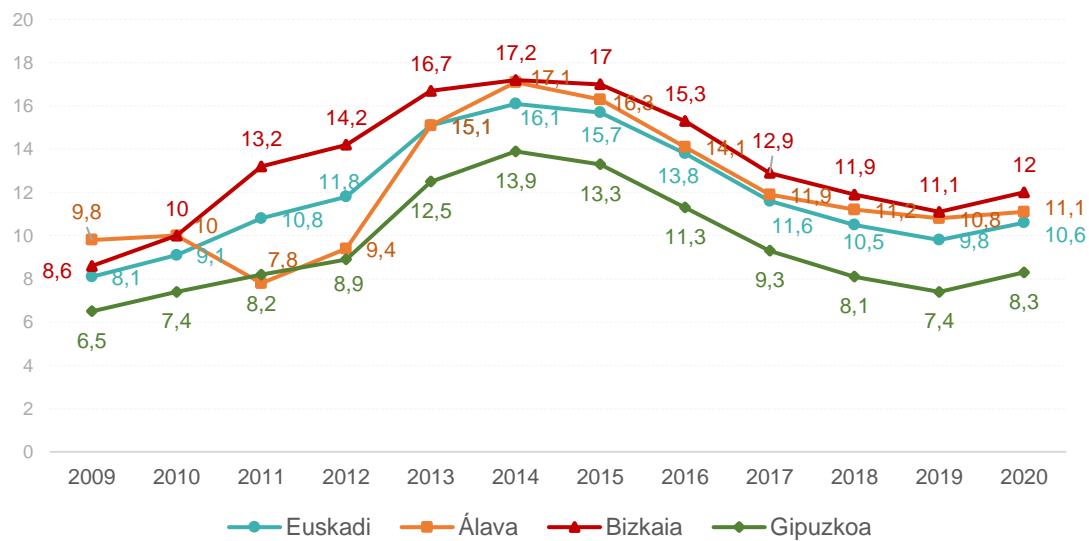
Las previsiones apuestan por una clara recuperación en 2021 y alcanzar ya en 2022 los niveles de actividad previos a la crisis

1.3. Evolución del desempleo y su incidencia en los procesos de emancipación y el pago de la vivienda

La crisis del Covid 19 de marzo de 2020 irrumpió con una crudeza excepcional cuando la Gran Recesión de 2008 continuaba todavía afectando de forma significativa a los colectivos y grupos de población con mayores dificultades para acceder y sostener el pago de la vivienda, especialmente en el caso de los hogares en alquiler.

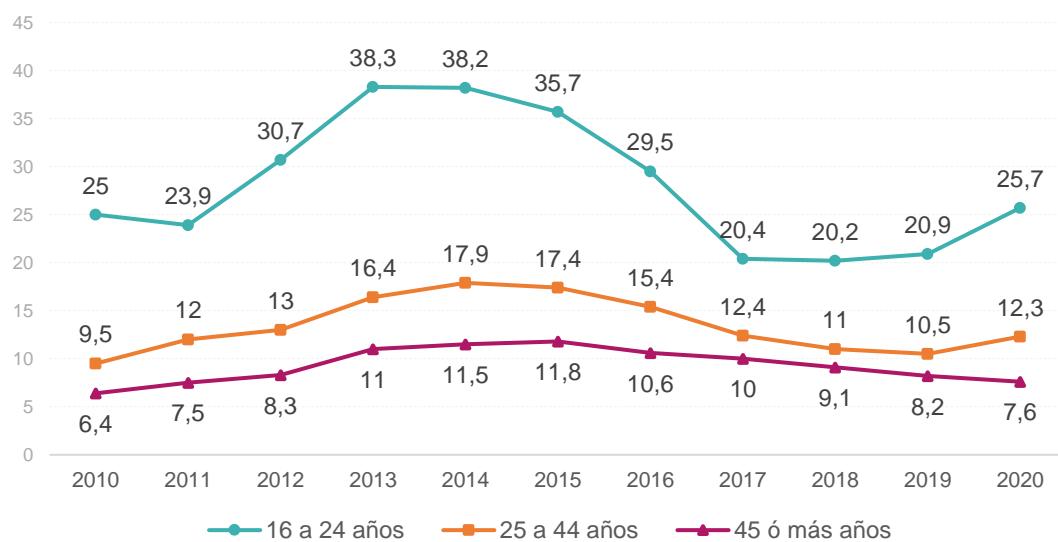
En el caso de la población menor de 25 años las tasas de paro superaron el 38% a mediados de la década pasada y no bajaron del 20% incluso en los mejores años de la década pasada.

Gráfico 10. Tasa de paro por Territorios Históricos en Euskadi. 2009-2020



Fuente: Eustat

Gráfico 11. Tasa de paro según grupos de población en Euskadi. 2010-2020



Fuente: Eustat

Por su parte, la tasa de paro en las mujeres se multiplicó por cuatro en la Gran Recesión, reduciéndose hasta el 10,6% hasta 2019 en el período de reactivación económica. En todo caso, este pequeño diferencial en la tasa de desempleo esconde unas condiciones laborales más precarias y una menor tasa de actividad. La mayor carga de trabajo que asumen las mujeres en el hogar y en el cuidado de las personas dependientes, tiene su reflejo en una considerable menor tasa de actividad, una considerable mayor incidencia del trabajo a tiempo parcial y unas perores condiciones laborales.

Gráfico 12. Evolución de la tasa de paro en la población activa de Euskadi, según sexo. 2001-2020

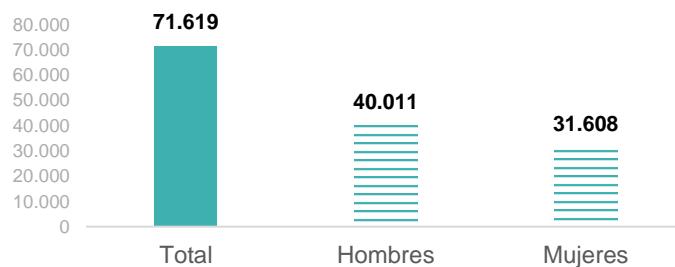


Fuente: P.R.A. Eustat

El gran nivel de cobertura de los ERTEs ante el impacto de la pandemia ha permitido que la tasa de paro apenas haya crecido ocho décimas en 2020, hasta el 10,6%. Al final de 2020 todavía 34.400 personas se encontraban en ERTE⁵, con especial incidencia en la población extranjera y en los colectivos con empleo más precario, colectivos que en Euskadi residen en mayor medida en viviendas en alquiler libre y protegido. En abril de 2020, 31.608 mujeres se encontraban afectadas por los ERTEs, mientras que en el caso de los hombres la cifra ascendía hasta 40.011 hombres, lo que puede explicarse por el menor impacto de la crisis en sectores como el sociosanitario donde el peso de las mujeres es mayor.

El impacto de la crisis del Covid 19 sobre el desempleo se ha aminorado gracias al sistema de prestaciones y ayudas públicas, y especialmente a la cobertura de los ERTEs

Gráfico 13. Impacto de los ERTEs por sexo en abril de 2020



Fuente: Dirección de Trabajo del Gobierno Vasco

1.4. El crecimiento de la desigualdad: una tendencia estructural en la última década

El proceso de reactivación económica hasta 2019 no fue capaz de mejorar los niveles de desigualdad en Euskadi, lo que en materia de vivienda ha incidido negativamente:

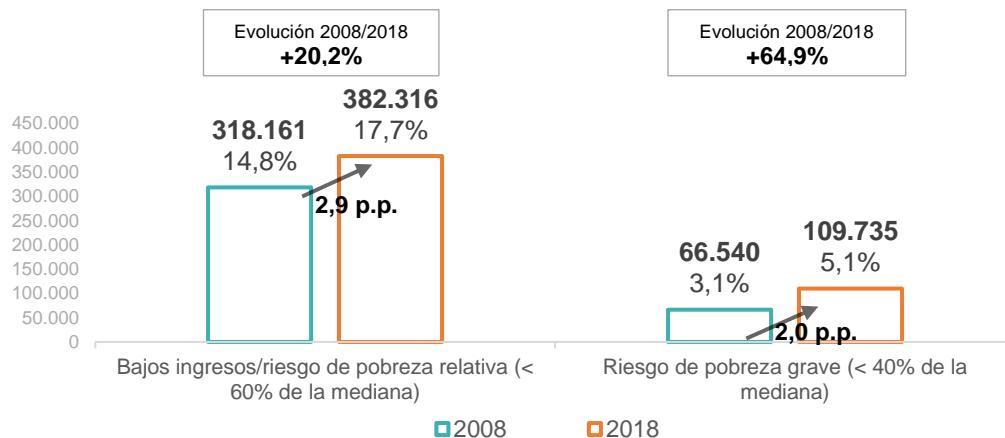
- En los procesos de emancipación: debilitando la demanda de acceso a la primera vivienda de la población más joven.
- En el esfuerzo financiero de los hogares para el pago de la vivienda, especialmente en el caso del alquiler.

De este modo, la Encuesta de Necesidades Sociales del Gobierno Vasco con datos disponibles hasta 2018 permite constatar que la desigualdad ha aumentado en el período 2008-2018, de forma que las personas con ingresos inferiores en un 60% a la renta mediana (valor que deja a sus dos lados a la mitad de la población en función de este ingreso) se han incrementado en un 20%, y las que no alcanzan el 40% de esta mediana han crecido un 64%.

⁵ IV Trimestre 2020

* Estimación Dirección de Economía y Planificación del Gobierno Vasco

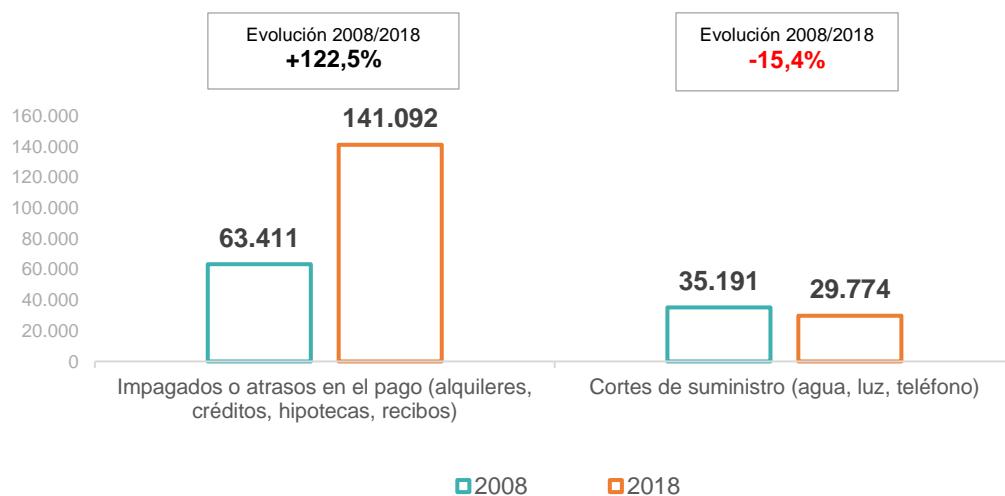
Gráfico 14. Evolución del riesgo de pobreza y de ausencia de bienestar en Euskadi. Indicadores Eurostat. 1986-2018. Población en viviendas familiares.



Fuente: Encuesta de Necesidades Sociales del Gobierno Vasco

Asimismo, la población que manifiesta presentar problemas para el pago de la vivienda, tanto en lo que respecta al pago de la renta de alquiler como de la hipoteca se ha duplicado entre 2008 y 2018 hasta alcanzar a un total de 141.000 personas.

Gráfico 15. Población con problemas para el pago de la vivienda en Euskadi. 2008-2018

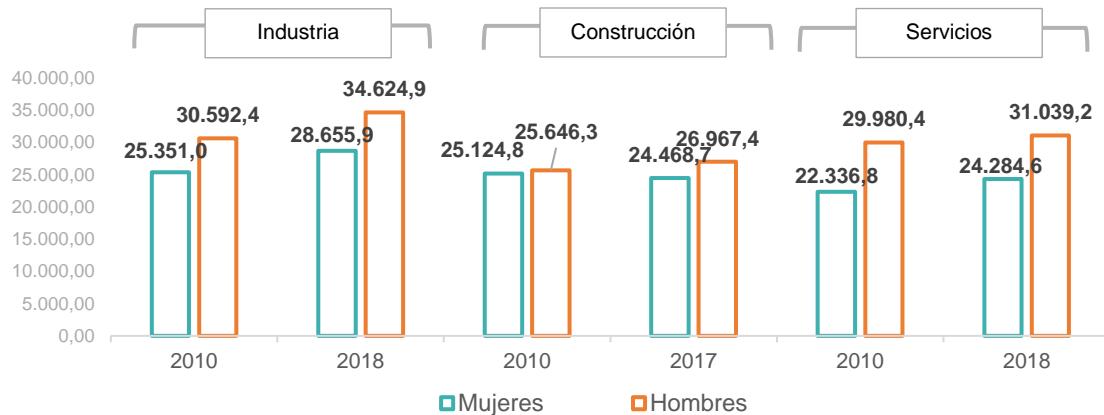


Fuente: Encuesta de Necesidades Sociales del Gobierno Vasco

Los hombres continúan disponiendo de un salario medio considerablemente superior al de las mujeres en todos los sectores. Según las expertas en este campo, una de las explicaciones más objetivas de la brecha salarial se asocia a la gran incidencia del empleo a tiempo parcial entre las mujeres que alcanza al 20% de las mujeres ocupadas cinco veces más que entre los hombres.

La brecha salarial apenas ha mejorado en los últimos años, siendo especialmente elevada en la Industria

Gráfico 16. Ganancia media por sector de hombres y mujeres en Euskadi. 2010-2018



Fuente: INE

1.5. Tendencias en la necesidad y demanda de vivienda en Euskadi

1.5.1. Necesidad de acceso vs. necesidad de cambio de vivienda

La demanda de cambio de vivienda ha crecido en un 47% desde 2008. Esta demanda está vinculada en gran medida con el alquiler:

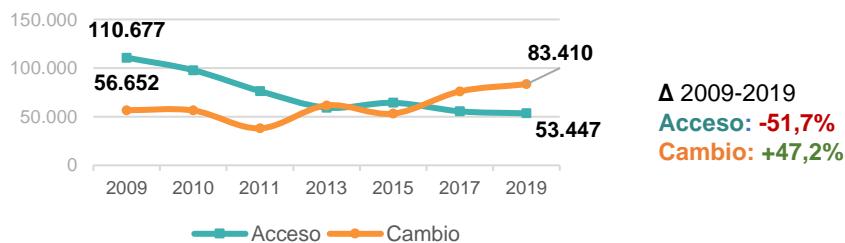
- **Tipo de vivienda demandada:** de los 83.000 hogares con necesidad de cambio en 2019, algo más de uno de cada tres, 30.083 hogares demandan una vivienda en alquiler y 10.106 optan por los dos tipos de régimen. Por tanto, el 36% de los hogares que manifiesta esta necesidad de cambio se decanta directamente por el alquiler.
- **Régimen de tenencia actual de los hogares** con necesidad de cambio de vivienda: el 59% de los hogares que demandan cambio de vivienda se encuentra actualmente residiendo en una vivienda en propiedad (49.216 personas) frente a un 39% que habita una vivienda en alquiler (32.777 personas), tres veces más que el peso del alquiler en los hogares vascos.

Se advierte una creciente demanda de cambio de vivienda, impulsada en gran medida por los hogares en alquiler, que contrasta con la caída de la necesidad de acceso a primera vivienda

La demanda efectiva de acceso a la primera vivienda decrece en los últimos diez años (-51% desde 2009) y solamente una minoría dispone de ingresos suficientes para el pago de esta: 10.859 personas que demandan propiedad, 5.849 personas que optan por el alquiler y 2.547 personas que optan por los dos tipos de régimen.

Un elemento central para el diseño de las políticas de vivienda se asocia a la notable debilidad de la situación económica de los hogares con necesidad de acceso a su primera vivienda

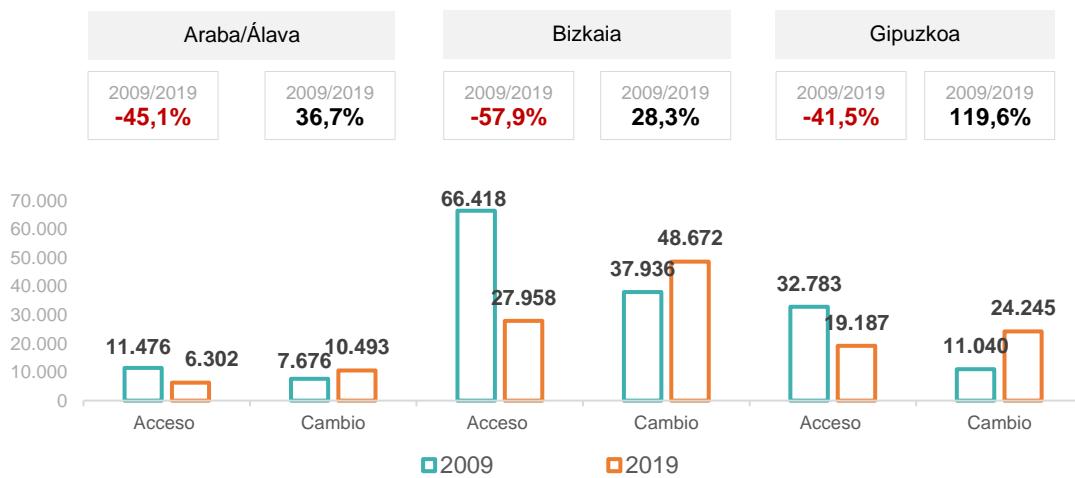
Gráfico 17. Evolución en la demanda de vivienda en Euskadi. 2009-2019 (Acceso vs. Cambio)⁶



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

El número de personas con necesidades de acceso a primera vivienda y que cuenta con algún tipo de ingreso, ha decrecido con fuerza en los tres TTHH entre 2009 y 2019, registrando caídas del 41,5% en Gipuzkoa, del 45,1% en Araba y, decreciendo con especial intensidad en Bizkaia 59,9%.

Gráfico 18. Evolución de las personas con necesidad de acceso y el cambio de vivienda por Territorio Histórico. 2009-2019

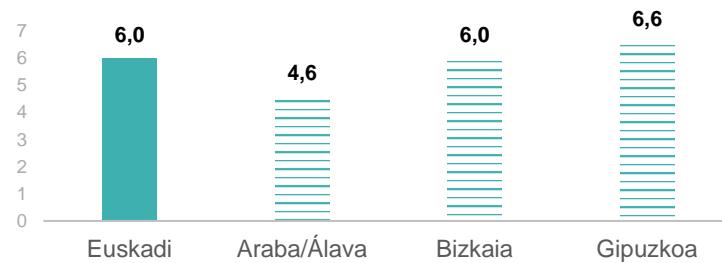


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

De este modo, la mayor intensidad de las necesidades de acceso a la primera vivienda se produce en Gipuzkoa (supone el 6,6% sobre el total de los hogares), se reduce al 6% en Bizkaia y resulta significativamente menor en Araba (4,6%).

⁶ Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2019

Gráfico 19: Índice de necesidad de acceso a la primera vivienda en Euskadi. 2019 (%número de personas/hogares)



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

1.5.2. Crecimiento de la demanda de alquiler protegido

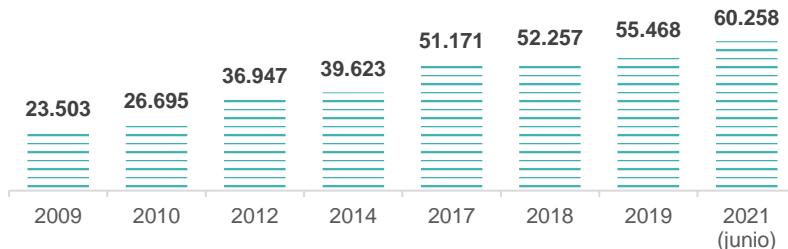
Las solicitudes de vivienda en alquiler en Etxebide se han multiplicado por 2,6 desde 2009 y superan a finales de 2020 la cota de las 60.000 solicitudes. Actualmente supone el 77,8% del conjunto de solicitudes de Etxebide. Por Territorios Históricos, hay que destacar su gran relevancia en Araba, donde alcanza el 91% del total, superando en todo caso la cota del 70% en Gipuzkoa y Bizkaia.

La demanda de vivienda protegida en alquiler ha crecido con fuerza en los últimos años

Gráfico 20: Evolución de la demanda de vivienda protegida en alquiler. 2009–2021

Δ 2009-2021:

x2,6



ÁLAVA
9.766
91,3%
peso demanda alquiler

BIZKAIA
31.743
78,5%
peso demanda alquiler

GIPUZKOA
18.749
71,2%
peso demanda alquiler

Según los estudios que realiza periódicamente el Observatorio Vasco de la Vivienda, siete de cada diez solicitudes de vivienda protegida se corresponden con hogares que ya están residiendo en una vivienda libre. Una parte importante de los mismos se beneficia de las ayudas y prestaciones para el pago del alquiler del Gobierno Vasco.

La mayoría de los hogares que demandan vivienda protegida en alquiler reside en la actualidad en una vivienda libre

De este modo, otras de las características más relevantes de esta demanda, se asocia al muy reducido nivel de ingresos de los hogares que solicitan este tipo de vivienda. La mayoría se sitúa por debajo de los 15.000 euros. Asimismo, esta demanda presenta algunas características muy relevantes para el diseño de los programas y políticas públicas

- Se trata en su mayoría de personas de mediana edad no emancipadas mayoritarias, solo 1 de cada 3 menores de 35 años.
- Destaca la elevada presencia de personas de origen extranjero.
- Se advierte una cierta mayor presencia de mujeres como titulares de las solicitudes (43% frente a un 34% hombres).

1.5.3. Necesidades de rehabilitación de vivienda

En 2019 un total de 68.423 hogares (7,7% de los hogares de Euskadi) tiene necesidad de rehabilitar su vivienda (7.863 hogares menos respecto a la anterior encuesta de 2017), superando el índice de necesidad de acceso a primera vivienda y de cambio de vivienda.

- 68.000 hogares, el 51,9% considera muy o bastante probable abordar la rehabilitación de su vivienda en los 2 próximos años (35.543 hogares)
- El 63,2% considera que está necesidad es elevada (mucha o bastante necesidad),

Gráfico 21: Número de hogares con necesidad de rehabilitación en Euskadi. 2019

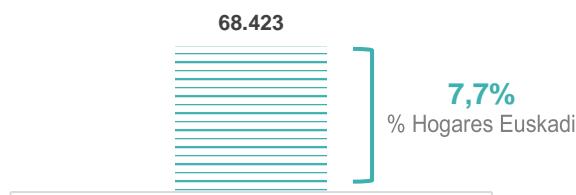


Gráfico 22: Probabilidad de rehabilitar la vivienda en los próximos 2 años en Euskadi

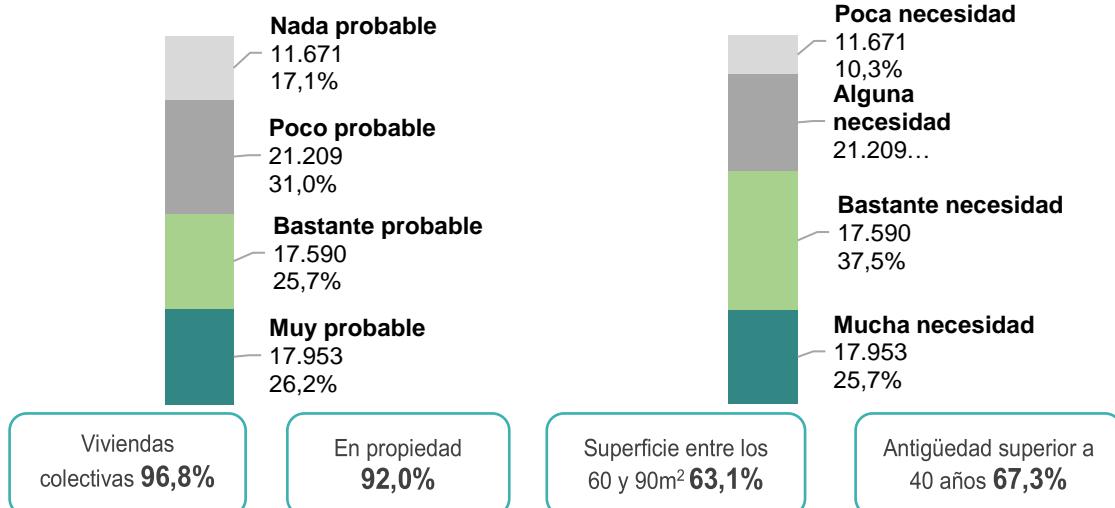


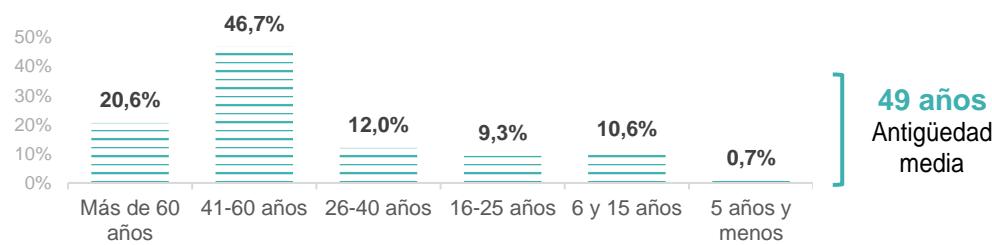
Gráfico 23: Grado de necesidad de rehabilitar la vivienda en Euskadi



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

La mayor parte de las necesidades, como es lógico, se asocian a hogares en viviendas de más de 40 años (dos de cada tres), aunque resulta significativo constatar que la antigüedad de un 11,3% de las viviendas con necesidad de rehabilitación es inferior a 15 años.

Gráfico 24: Antigüedad de las viviendas con necesidad de rehabilitación en Euskadi. 2019

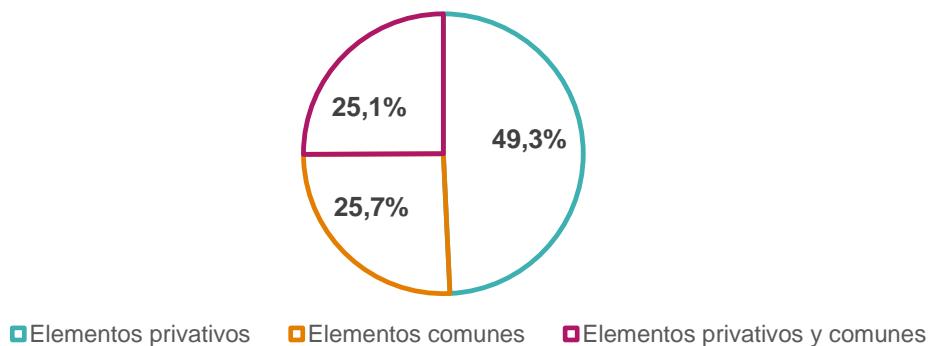


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Características de la rehabilitación

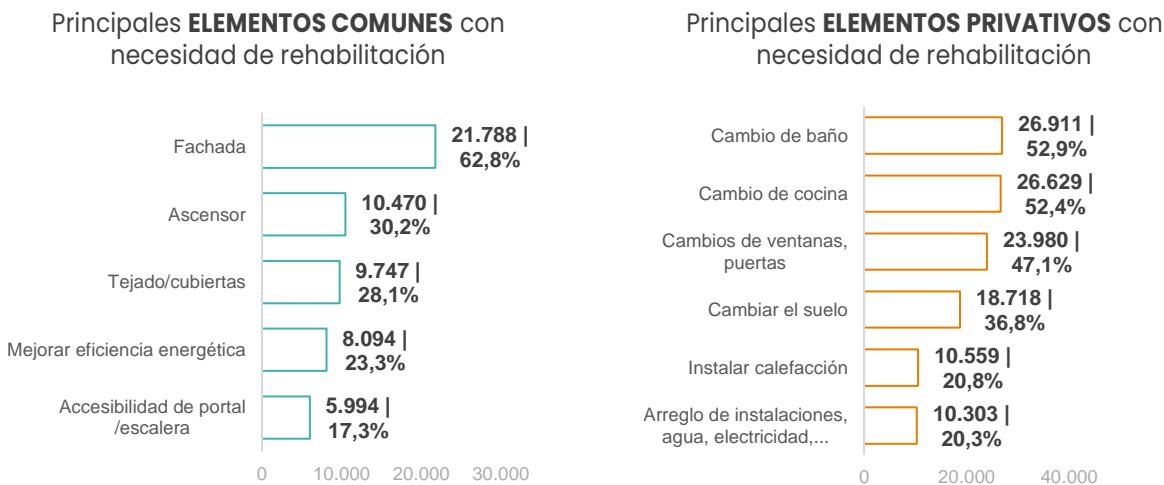
La mitad de los hogares (49,3%) necesita rehabilitar elementos que afectan al interior de la vivienda (elementos privativos)

Gráfico 25: Tipología de elementos a rehabilitar 2019



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Gráfico 26: Principales elementos con necesidad de rehabilitación en Euskadi. 2019

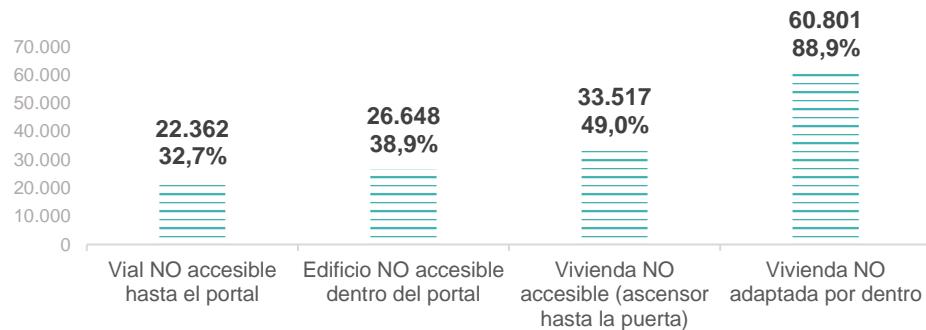


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Nueve de cada diez hogares con necesidad de rehabilitación (88,9%) no cuenta con su interior adaptado y entre un tercio y la mitad presenta distintos problemas vinculados a elementos comunes o externos del edificio.

Un amplio sector de la sociedad vasca tiene problemas de accesibilidad

Gráfico 27: Accesibilidad de las viviendas con necesidad de rehabilitación en Euskadi. 2019



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Asimismo, 118.900 personas declaran tener dificultades para subir y bajar escaleras y 60.000 personas para moverse dentro de su casa, la mayor parte de ellas mayores de 60 años.

Tabla 2: Población de Euskadi que tiene alguna dificultad en la realización de sus tareas cotidianas (miles) por dificultad y edad en Euskadi. 2020

	Bajar y subir una escalera			Moverse dentro de casa				
	Total	< 35	35 - 59	>= 60	Total	< 35	35 - 59	>= 60
Total	133,9	10,4	27,6	95,9	133,9	10,4	27,6	95,9
Sin dificultad	14,9	4,9	5,2	4,9	73,8	7,4	17,7	48,7
Con cierta dificultad	91,1	3,6	19,2	68,3	43,9	1,1	8,9	34,0
No puede	27,8	1,9	3,2	22,7	16,1	1,9	1,0	13,2

Fuente: Eustat. Encuesta de condiciones de vida

Uno de los factores críticos que se han puesto de manifiesto en los grupos de trabajo ha sido la dificultad de muchos hogares para abordar económicamente las obras de rehabilitación. Los datos disponibles ponen de manifiesto que la renta media mensual de la mitad de los hogares con necesidad de rehabilitación se sitúa por debajo de los 1.905 euros en la mitad de los casos, siendo el promedio mensual de los ingresos familiares en torno a los 2.160 euros. Este nivel de ingresos apenas alcanza el 60% de la renta familiar vasca.

El nivel de ingresos de estos hogares con necesidad de rehabilitar sus viviendas resulta inferior a la renta media vasca

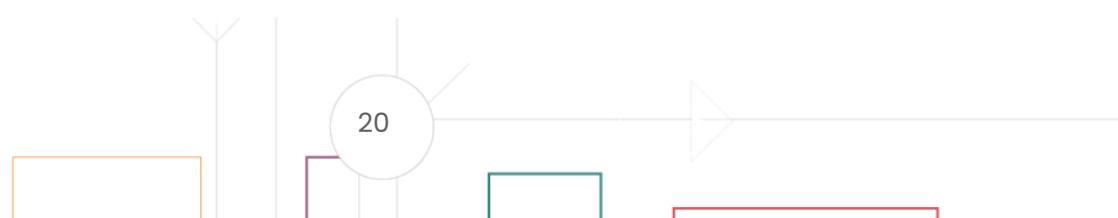
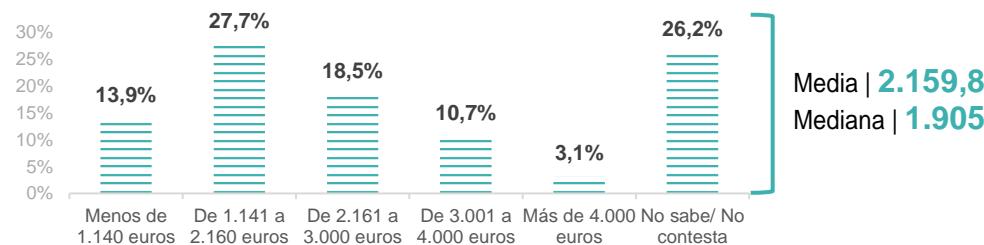


Gráfico 28: Ingresos netos mensuales de las familias en Euskadi. 2019



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Resulta especialmente elevado el peso relativo de los hogares unipersonales (25,0%), mientras que un 27,2% de los hogares están compuestos por dos personas, un 21,7% por tres y un 26,1% por cuatro o más miembros.

Una cuarta parte de los hogares con necesidad de rehabilitación son hogares unipersonales

Gráfico 29: Características de las familias con necesidad de rehabilitación de sus viviendas: tamaño, situación en relación con la actividad e ingresos en Euskadi. 2019

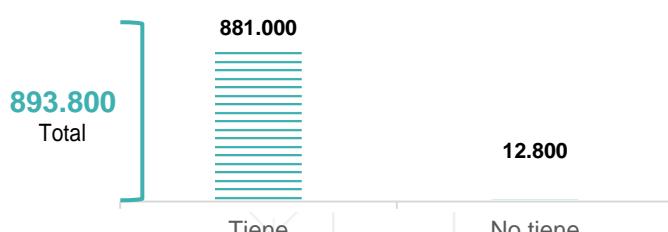


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)

Necesidades vinculadas a la pobreza energética

Según la Encuesta de condiciones de vida, 12.800 familias no disponían de calefacción en 2019 (1,4%), mientras que según la Encuesta de pobreza y desigualdades sociales cerca de 200.000 personas (9% de la población) se vieron afectadas por la dificultad para mantener la vivienda a una temperatura adecuada en los meses de invierno (+125,5% en relación con la encuesta de 2008).

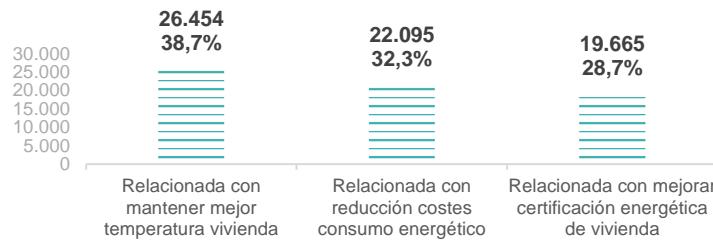
Gráfico 30: Familias de Euskadi por tenencia de calefacción en Euskadi. 2019



Fuente: Eustat. Encuesta de condiciones de vida

Adicionalmente, en cuatro de cada diez hogares (38,7%) la necesidad de rehabilitación se vincula a la necesidad de reducir los costes o el consumo energético. Este es un dato muy relevante de cara a los programas a impulsar en los próximos años.

Gráfico 31: Necesidad de rehabilitación en relación con la reducción/costes de consumo energético en Euskadi. 2019



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda (ENDV)



2. PRINCIPALES TENDENCIAS EN LA EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN Y EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

2.1. Disponibilidad de suelo y previsiones del planeamiento municipal

Patrimonio de suelo del Departamento

La acción coordinada del Departamento de Vivienda y VISESA ha permitido avanzar en la captación de nuevos suelos para la edificación de vivienda de protección pública. En concreto, en el período 2018-2020 se adquirió suelo para la edificación de 1.973 viviendas (1.595 del Departamento y 378 de VISESA). La Bolsa de suelo se cifra en un total de 3.002 viviendas a cierre de 2020, de las que más de la mitad corresponden a Gipuzkoa (1.663 viviendas, 55,9%). Por su parte, Bizkaia cuenta con suelo para la edificación de 1.269 viviendas (42,7%) y Álava con suelo para 42 viviendas (1,4%).

Tabla 3: Adquisición de suelo y bolsa de suelo del Departamento y Visesa. 2018-2020

	Suelo captado			Bolsa de suelo		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Departamento	213	846	536	1.587	1.620	1.742
Visesa	134	227	17	1.911	1.354	1.260
Total	347	1.073	553	3.498	2.974	3.002

Fuente. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco

Previsiones del Planeamiento Municipal

Según las previsiones de UDALPLAN, el inventario de planeamiento de ordenación urbanística estima a 1 de enero de 2020 la edificación de aproximadamente de 193.005 viviendas en Euskadi, de las cuales un 42,9% serán de protección pública. Respecto a su distribución territorial, se prevé que el 43,3% de las viviendas por edificar estén ubicadas en Bizkaia, un 31,0% en Gipuzkoa y un 25,7% en Álava.

Tabla 4: Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2020 (nº de viviendas)

	Previsiones planeamiento (nº viviendas)					Viviendas actuales
	Libres	VPO	Total	% VPO	% total Euskadi	
Álava	25.612	23.925	49.537	48,3%	25,7%	152.154
Gipuzkoa	30.818	29.061	59.879	48,5%	31,0%	321.796
Bizkaia	53.840	29.749	83.589	35,6%	43,3%	503.562
Total Euskadi	110.270	82.735	193.005	42,9%	100,0%	977.512

Fuente: UDALPLAN 2020

2.2. Evolución del parque de viviendas en Euskadi y del uso de la vivienda (vivienda secundaria y deshabitada)

El parque de viviendas familiares en Euskadi se situaba en 2019 según el Eustat en 1.059.466 viviendas familiares, habiéndose incrementado en un 5,4% desde el comienzo de la década pasada, o lo que es lo mismo, 55.000 viviendas más en 9 años, 6.000 viviendas/año.

Las viviendas principales, aquellas que son la residencia habitual de una persona o familia, han crecido un 7,2% desde 2010 y suponen el 85% de todas las viviendas en 2019. En cambio, las viviendas no principales (secundarias y vacías) han decrecido en un 3,5% desde 2010.

Las viviendas principales han crecido un 7,2% en la última década, lo que demuestra una creciente intensidad en el uso del parque de viviendas

En el territorio bizkaino es donde se produce un uso más intenso del parque de viviendas, de esta forma, la importancia relativa de las viviendas no principales (secundarias y vacías) se sitúa en el 14,7% del total, siendo este peso más elevado en Álava (16,8%) que en Gipuzkoa (15,1%) y, especialmente, respecto a Bizkaia (13,8%).

Las viviendas no principales suponen el 14,7% del parque de viviendas en 2019

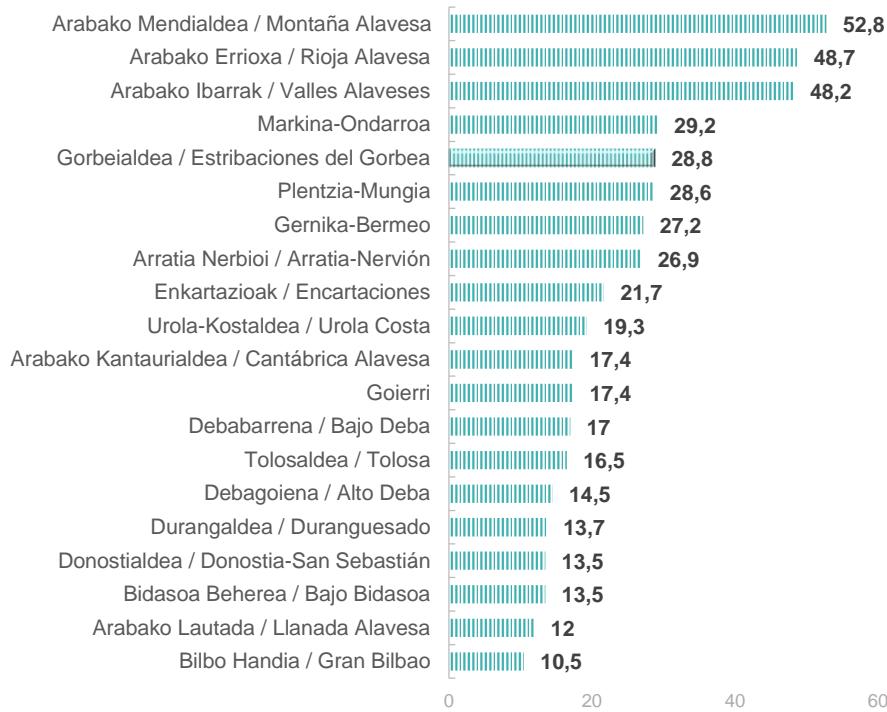
El peso relativo de las viviendas principales es más elevado en las comarcas de las tres capitales vascas, acercándose al 90% del total de vivienda. Este dato confirma la mayor presión de la demanda de vivienda respecto a la oferta existente en estas áreas metropolitanas.

Tabla 5: Viviendas principales y no principales por territorios en Euskadi. 2019

	Viviendas familiares		% No principales sobre familiares
	Principales	No principales	
Euskadi	903.758	155.708	14,7
Territorios Históricos			
Araba/Álava	137.877	27.762	16,8
Bizkaia	472.597	75.906	13,8
Gipuzkoa	293.284	52.040	15,1

Fuente. Eustat

Gráfico 32: Porcentaje de viviendas no principales sobre el total de viviendas familiares por comarcas en Euskadi. 2019



Fuente. Eustat

La Encuesta del Uso de la Vivienda del Gobierno Vasco, permite profundizar en la importancia relativa de las viviendas deshabitadas. Los últimos datos de 2019 muestran un decrecimiento desde el 3,3% al 2,5% del peso de las viviendas deshabitadas gestionables y cuya falta de ocupación no tiene que ver con razones de fuerza mayor, como el estado de salud de las personas propietarias o a traslados por motivos laborales.

El número de viviendas deshabitadas gestionables se reduce hasta apenas 15.149 viviendas si se contabilizan solamente las viviendas que llevan más de dos años vacías, el 54% de las 26.207 gestionables y el 1,4% del parque de vivienda de Euskadi.

La incidencia de la vivienda vacía ha decrecido en los últimos años, siendo especialmente reducida en las áreas metropolitanas

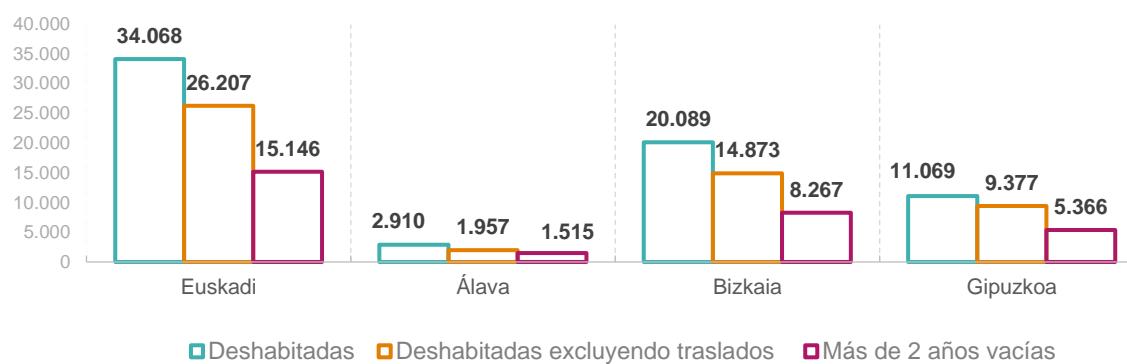
Gráfico 33: Viviendas deshabitadas gestionables en Euskadi. 2019: número de viviendas según las diversas tipologías



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

En 2019 se produce una significativa reducción de este tipo de viviendas deshabitadas gestionables que excluyen los casos de traslados por fuerza mayor (-23,9%).

Gráfico 34: Viviendas deshabitadas, viviendas deshabitadas excluyendo traslados y que llevan más de dos años vacías por TTHH. en Euskadi. 2019

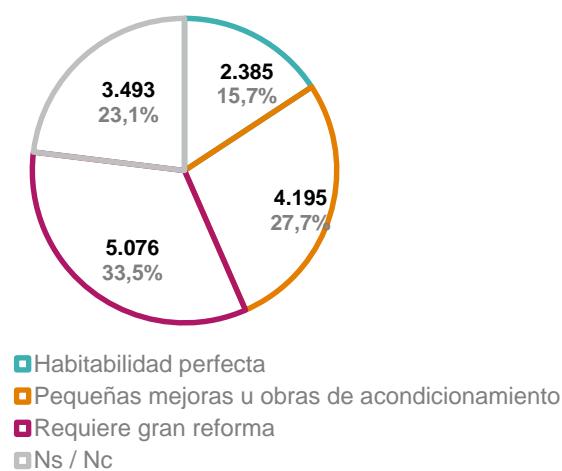


Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

La menor incidencia de la vivienda deshabitada gestionable se produce en los municipios de mayor dimensión y, especialmente, en las capitales vascas, lo que limita considerablemente el potencial de los programas de movilización de vivienda vacía. Solamente una de cada tres viviendas deshabitadas gestionables se localiza en los municipios de más de 40.000 habitantes y apenas 5.000 viviendas en las capitales vascas.

Adicionalmente, la mayor parte de las deshabitadas gestionables que llevan vacías más de dos años necesita algún tipo de reforma para ser habitada, lo que pone de relieve la importancia de las políticas de rehabilitación para movilizar la vivienda deshabitada.

Gráfico 35: Viviendas gestionables excluyendo trasladados y deshabitadas que llevan vacías más de 2 años según la necesidad de reforma percibida por el propio informante en Euskadi. 2019



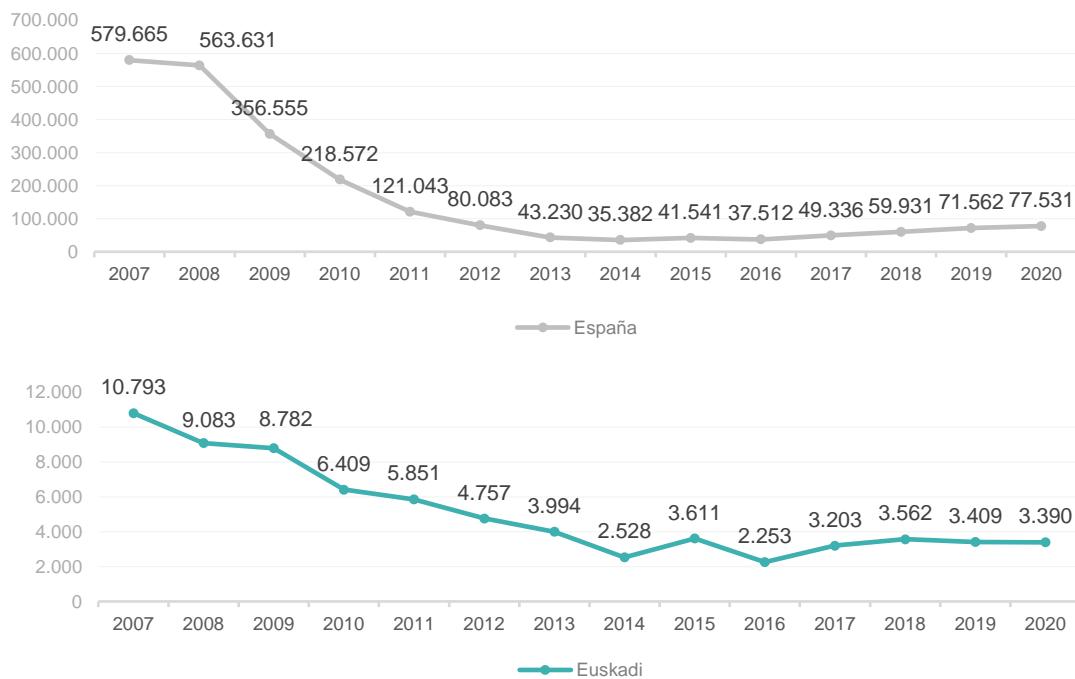
Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Encuesta sobre el Uso de la Vivienda. 2019

2.3. Evolución de la edificación de vivienda y del parque de vivienda protegida

La Gran Recesión supuso una caída sin precedentes del ritmo de edificación de vivienda. A partir de 2016, el proceso de reactivación de la actividad económica apenas se hizo notar en la producción de vivienda en Euskadi y en España. En 2020, el impacto del Covid-19 ha supuesto, una caída de la edificación de vivienda si nos atenemos a los datos de las iniciadas, que caen con fuerza hasta 3.124 viviendas en todo el ejercicio 2020, un 27,8% menos que en 2019).

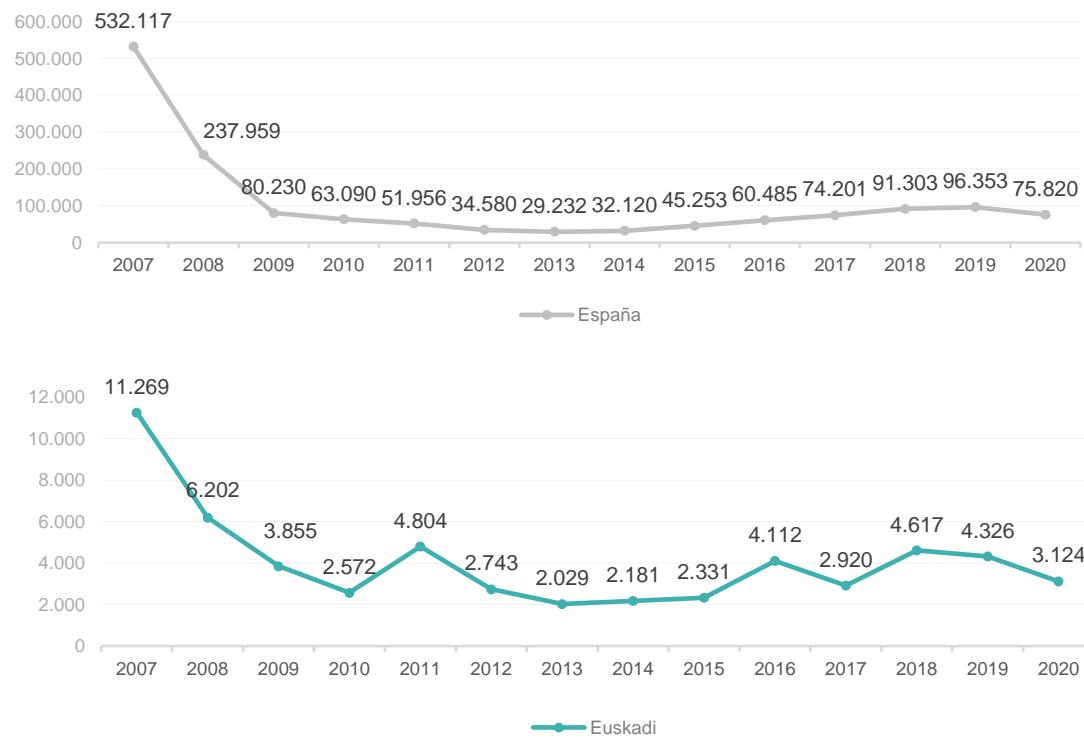
El ritmo de edificación de vivienda ha sido poco intenso en la pasada década

Gráfico 36: Viviendas libres terminadas en Euskadi y el Estado. 2007-2020



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

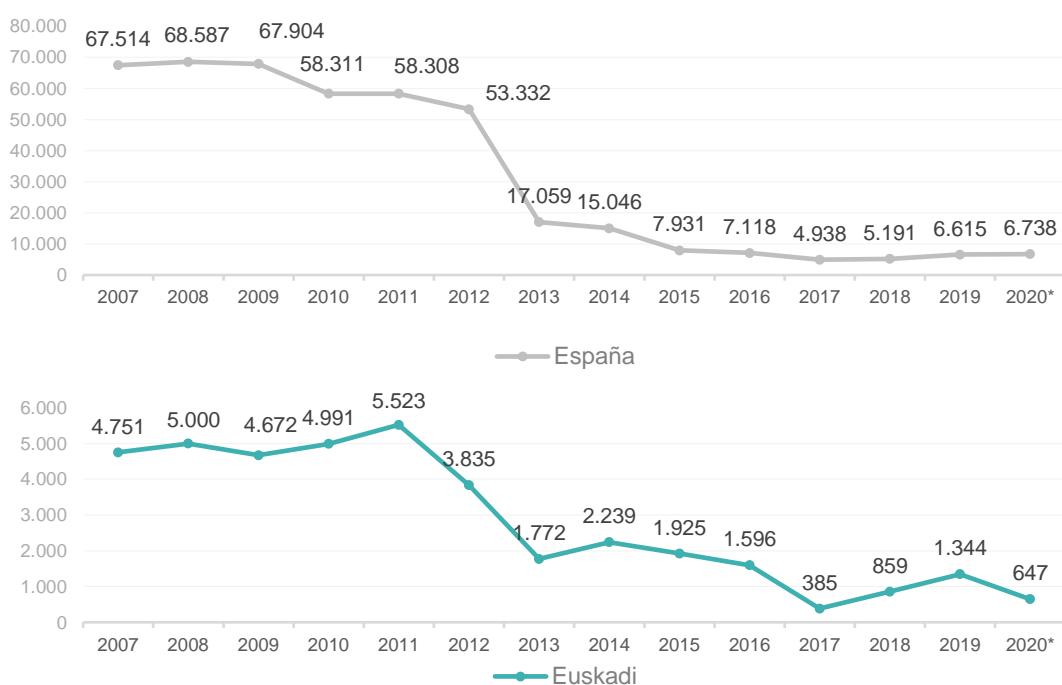
Gráfico 37: Viviendas libres iniciadas en Euskadi y en el Estado. 2007-2020



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Los datos de la EDYVI del Gobierno Vasco confirman esta caída. En 2019 tan solo se contabilizaban 436 licencias registradas. En 2020 el número de licencias cae en un 13,5% respecto a 2019 (377 licencias). En cambio, la evolución de la vivienda protegida es más favorable en Euskadi, dado que ha podido mantener unos niveles de inversión notablemente superiores a la media estatal, con especial intensidad en 2019 alcanzando 2.152 viviendas (calificaciones provisionales), algo más de 1 de cada 6 viviendas promovidas en todo el Estado. Hasta septiembre de 2020 la crisis del Covid-19 ha impactado también en la edificación de vivienda protegida: 647 calificaciones provisionales en los 9 primeros meses del año.

Gráfico 38: Evolución de las calificaciones de VPP en Euskadi y el Estado. 2007-2020

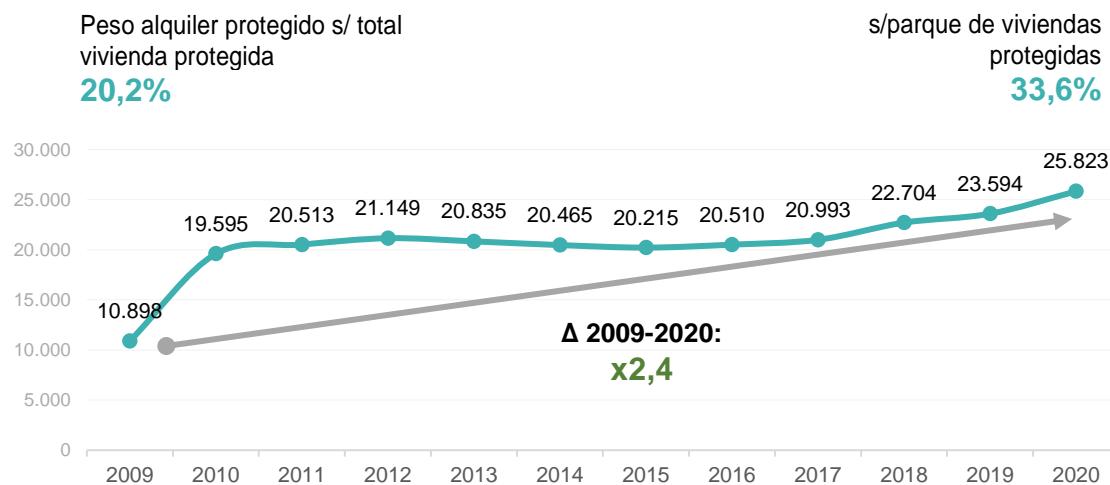


Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El parque protegido de alquiler de Euskadi estaba en 2020 formado por un total de 25.823 viviendas, impulsado en gran medida por el Gobierno Vasco y algunos de los principales ayuntamientos de la CAE. El peso relativo de la cuota de alquiler sobre el total de viviendas del parque protegido se ha incrementado en más de 13 puntos porcentuales en la última década. En la actualidad el 20% de las viviendas protegidas de Euskadi son en régimen de alquiler, creciendo este porcentaje en los últimos años debido a la apuesta del Gobierno Vasco por este tipo de vivienda y de algunos de los principales Ayuntamientos de Euskadi.

Una de cada cinco viviendas protegidas en Euskadi es en régimen de alquiler y se ha multiplicado por 2,4 este parque en los últimos diez años

Gráfico 39: Evolución del parque de vivienda alquiler protegido y Peso en relación con el parque total de viviendas protegidas en Euskadi. 2009-2020



Fuente: Elaboración propia con datos de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.

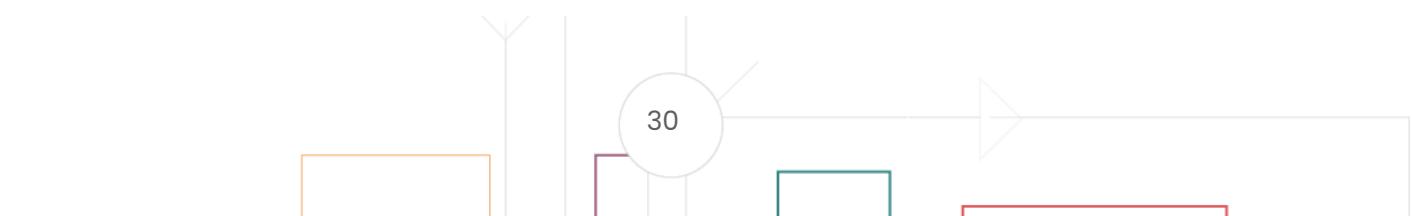
En 2020 la representación de las viviendas protegidas iniciadas en régimen de tenencia de alquiler supone cerca del 34%, de forma que Euskadi, duplica las cifras de parque de alquiler protegido registradas en 2009, incrementando la oferta en más de 14.900 viviendas.

Euskadi, con un 13% de viviendas protegidas en alquiler sobre el conjunto del Estado, ocupa un segundo puesto en el indicador del parque total de vivienda de protegida en alquiler; y detenta a su vez una de las mayores ratios de vivienda protegida en alquiler por cada 1.000 habitantes (11 viviendas alquiler protegido por cada 1.000 habitantes aprox.).

Gráfico 40: “Top 5” CCAA en número absoluto de viviendas protegida en alquiler 2019 y Ratio vivienda protegida alquiler x 1.000 hab.

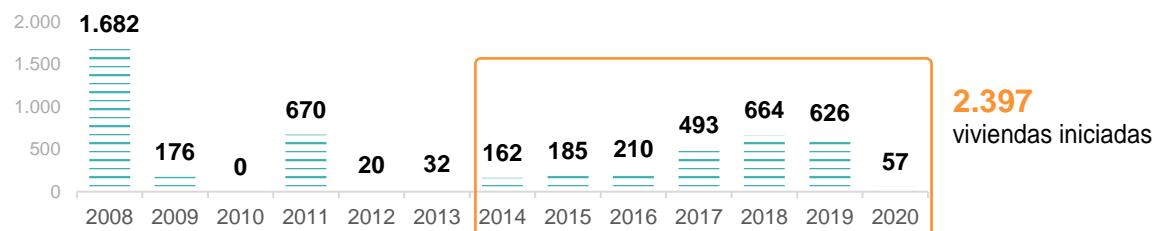


Fuente: Elaboración propia con datos de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco y Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Boletín especial de Vivienda Social 2020



Asimismo, el 24% del total de las calificaciones provisionales de vivienda protegida de alquiler a nivel estatal corresponden a Euskadi; 626 calificaciones en 2019 sobre un total de 2.578.

Gráfico 41: Evolución viviendas protegidas en alquiler iniciadas en Euskadi. 2008-2020



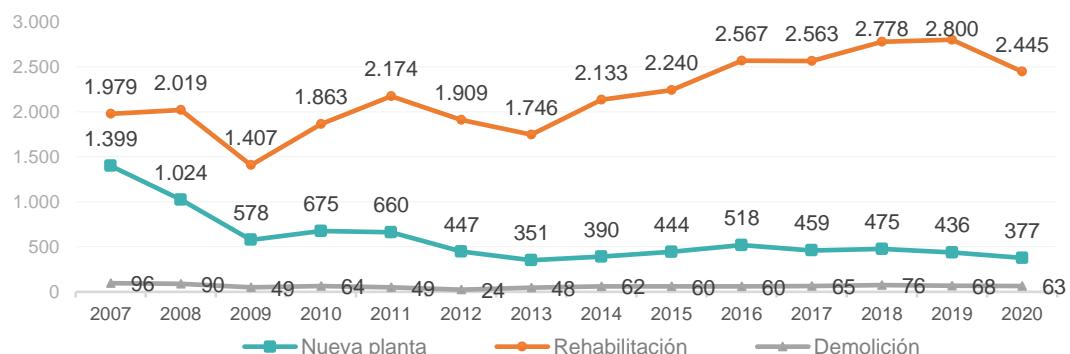
Fuente: Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Boletín especial de Vivienda Social 2020

2.4. La creciente importancia de la actividad de rehabilitación

La actividad de rehabilitación ha crecido ininterrumpidamente durante la última década, alcanzando las licencias de obra en 2018 y 2019 los niveles máximos de la serie histórica. En 2020 el impacto de la pandemia se ha dejado notar, con 2.445 licencias en todo el año, aunque los datos del cuarto trimestre de 2020 apuntan un incremento interanual próximo al 6%.

La actividad de rehabilitación ha crecido de forma intensa en los últimos años, hasta alcanzar la cota más elevada de la serie, 2.800 licencias anuales en 2019

Gráfico 42: Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en Euskadi: Nueva planta, Rehabilitación y Demolición. 2007-2020



Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en Euskadi: Nueva planta, Rehabilitación y Demolición. 2007-2020



Fuente: Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco

Desde que en 2014 entrara en vigor el Registro de Inspecciones de Edificios, hasta el 31 de diciembre de 2020⁷, se han registrado un total de **47.637 ITEs en Euskadi**,

- 24.254 (52%) requieren o han requerido obras, cuya intervención debe abordarse en un plazo máximo de un año, por lo que es de suponer que los trabajos ya han sido abordados en gran medida.
- Otras 22.092 requieren o han requerido obras a medio plazo o trabajos de mantenimiento

El avance en la realización de las ITEs ha impulsado la actividad de rehabilitación en Euskadi

El potencial de viviendas que pueden requerir de rehabilitación aún es amplio:

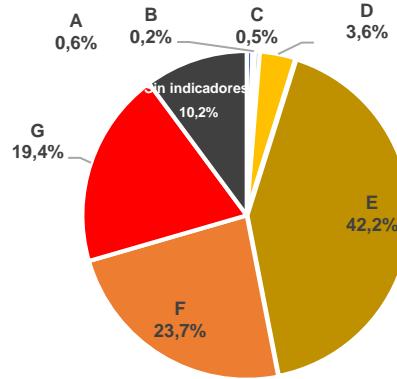
- A la finalización de 2020 hay en Euskadi 77.334 edificios obligados a realizar la ITE (construcción anterior a 1969)
- El grado de cumplimiento a 31 de diciembre de 2019 de la obligación de realizar la ITE para edificios de más de 50 años era del 47%.

La realización de las ITEs ha permitido confirmar también el bajo nivel de eficiencia energética⁸ de los edificios inspeccionados respecto de los modelos ahora vigentes. Del total de 47.637 ITEs publicadas, el mayor porcentaje, corresponde la letra E con un 42,2% del total, seguidos de F (23,7%) y G (19,4%).

⁷ A lo largo del segundo trimestre de 2020 no fue posible la tramitación de nuevos expedientes de ITE

⁸ Las ITEs redactadas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 80/2014, de 20 de mayo (hoy derogado por el Decreto 117/2018, de 24 de julio), no contienen información relativa a la eficiencia energética

Gráfico 43: Grado de disposición del certificado eficiencia energética según la ITEs realizadas hasta 2020 en Euskadi

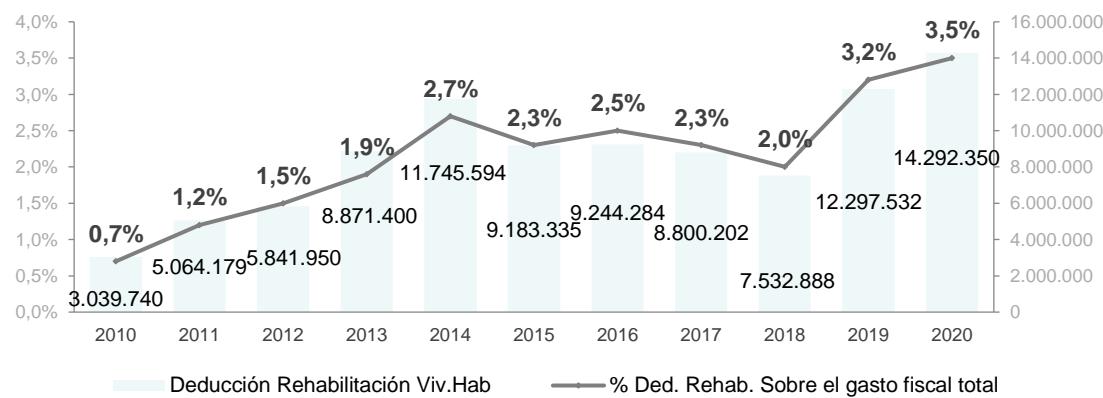


Fuente: Euskoregite. Gobierno Vasco

Cerca de 25.000 declaraciones se beneficiaron en 2018 de las deducciones por rehabilitación de vivienda, por un importe total de 14,3 millones de euros. A pesar de su tendencia creciente, el gasto fiscal asociado a la rehabilitación de vivienda es reducido respecto al que representan otras partidas (3,5% del total de 409,3 millones de euros del gasto fiscal total asociado a las deducciones en vivienda en el IRPF). Estos datos, apuntan a que su alcance económico es limitado teniendo en cuenta el número de viviendas rehabilitadas y su presupuesto protegible.

El margen para la optimización del gasto fiscal en materia de rehabilitación parece significativo

Gráfico 44: Evolución del gasto fiscal de la deducción por rehabilitación de vivienda en Euskadi. 2010-2020



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

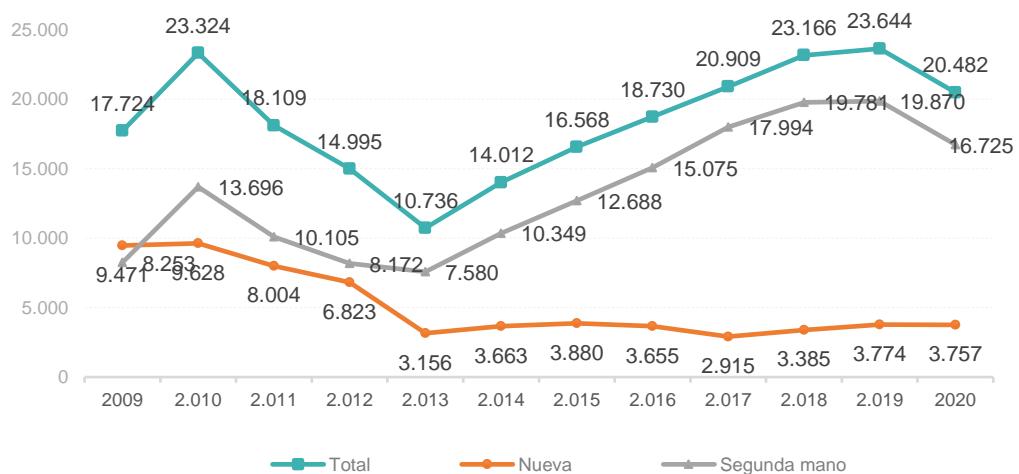
2.5. El mercado de la vivienda en Euskadi principales tendencias en la compraventa y el precio de la vivienda

La actividad del mercado inmobiliario resulta más positiva por la importancia de la compraventa de vivienda usada que representa actualmente más del 80% de las transacciones efectuadas; lo que supone un patrón opuesto al observado en la primera década de este siglo, cuando la vivienda nueva fue la base de este mercado.

Las operaciones de segunda mano comienzan un importante crecimiento desde 2014 hasta 2019, acercándose a la cota de 19.900 transacciones/año. El impacto de la pandemia ha tenido un efecto negativo en las compraventas, en el tercer trimestre de 2020 se han reducido el 11,4% interanual.

Desde la Gran Recesión, el mercado de vivienda se ha sustentado sobre la compraventa de vivienda usada, siendo muy inferior el peso de la vivienda nueva

Gráfico 45: Evolución número total de transacciones inmobiliarias de viviendas en Euskadi. 2009-2020

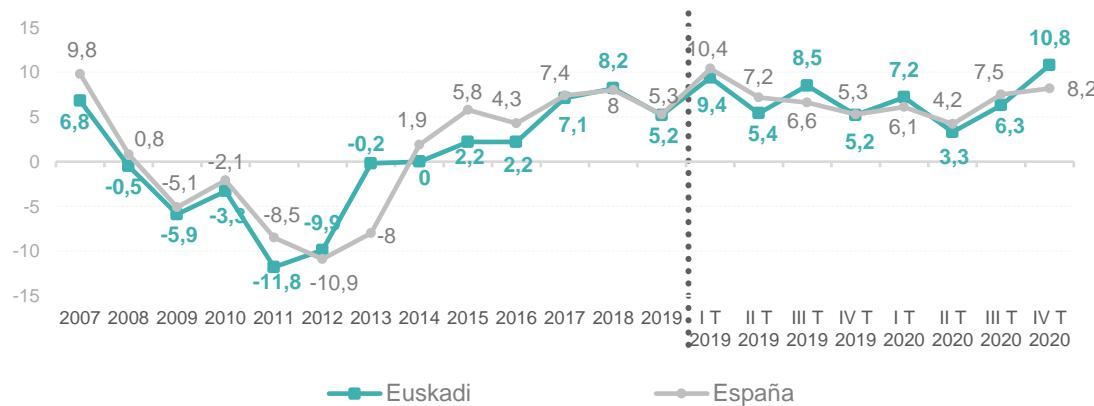


Fuente: Transacciones inmobiliarias (compraventa); Ministerio de transportes, movilidad y agencia urbana

El impacto de la crisis del covid-19 parece no haber modificado la tendencia al crecimiento del precio de la vivienda nueva. Según los datos del Índice de Precios de la Vivienda del INE, **al final del 2020 se advierten tasas de crecimiento notables superando las tasas de crecimiento del tercer y cuarto trimestre de 2019**. En concreto, el precio de la vivienda nueva en Euskadi aumentó el 6,3% y el 10,8%, en los dos últimos trimestres de 2020.

El precio de la vivienda nueva en venta crece en los últimos años en el contexto del proceso de reactivación económica

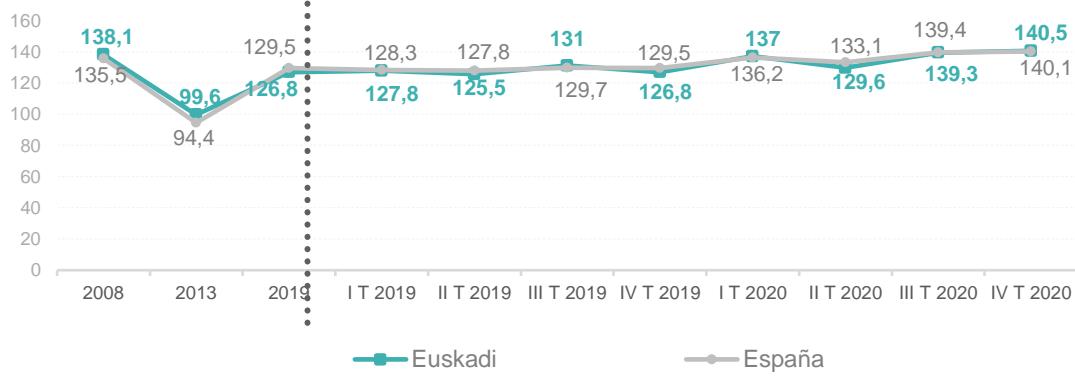
Gráfico 46: Evolución del Índice de Precios de la Vivienda de la vivienda nueva en Euskadi y en España. 2007-2020 (Tasas de variación interanual)



Fuente: INE

Según este índice, el precio de la vivienda nueva durante el segundo semestre de 2020 situaría por encima de los valores del año 2008, superando en ambos casos la cota de los 140 puntos, tanto en Euskadi como en el Estado.

Gráfico 47: Evolución del precio de la vivienda nueva en Euskadi y el Estado. 2008-2020

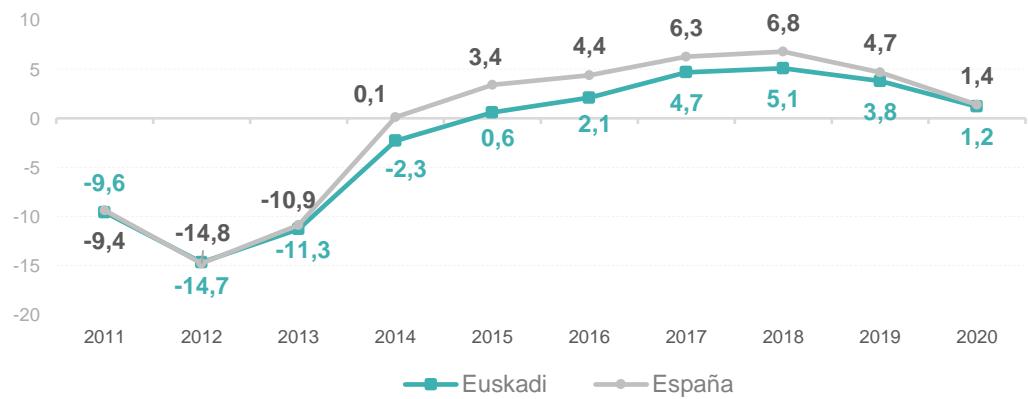
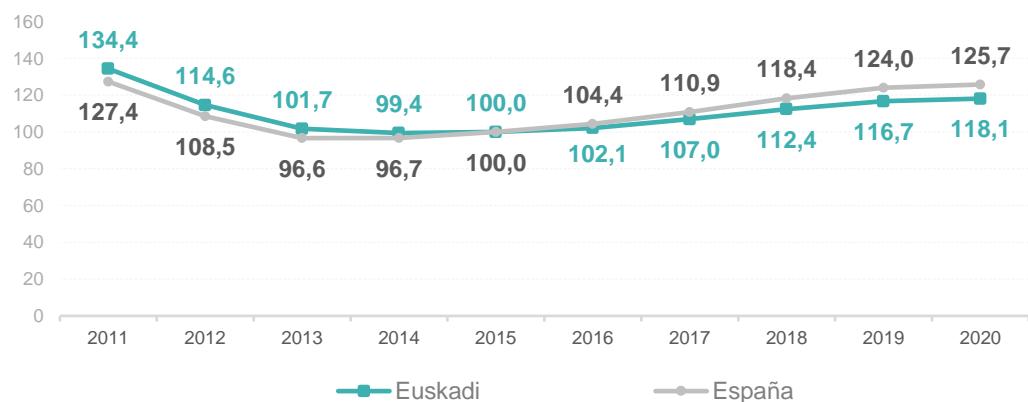


Fuente: IPV, INE

Desde 2016 hasta 2019 el precio de la vivienda usada ha registrado tasas de incremento significativas, si bien inferiores a las observadas en el conjunto del Estado. Desde 2019 ya se observaba una cierta ralentización que la crisis de 2020 ha intensificado, de forma que la tasa de incremento del precio de la vivienda usada apenas supera el 0%.

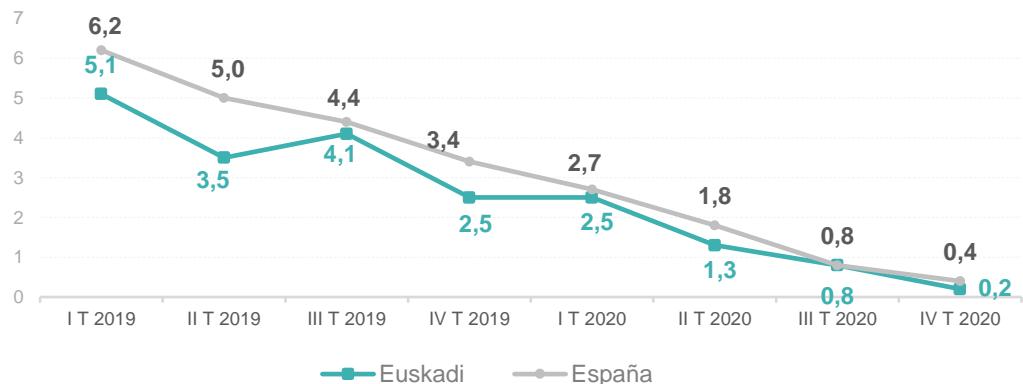
En cambio, el ritmo de crecimiento del precio de la vivienda de segunda mano se ha ralentizado en 2019 hasta situarse muy cerca de registrar tasas negativas al final de 2020

Gráfico 48: Evolución del Índice de Precios de la Vivienda de la vivienda usada en Euskadi y en España. 2007-2020 (Índice y Tasas de variación interanual)



Fuente: IPV, INE

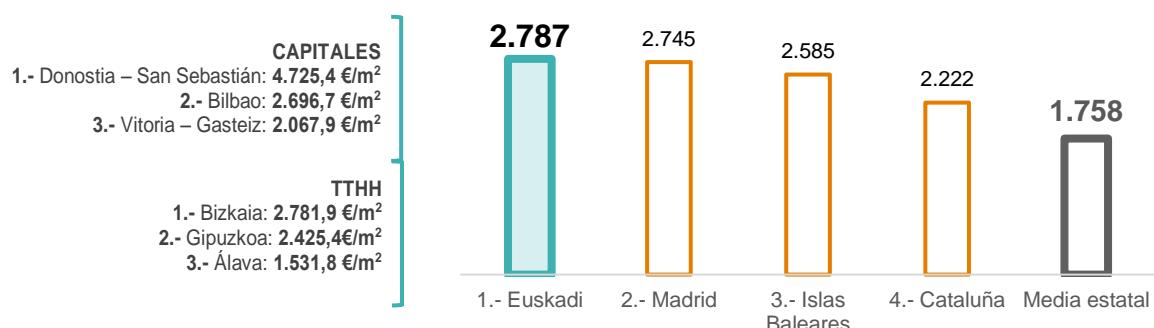
Gráfico 49: Evolución del precio de la vivienda de segunda mano en Euskadi y el Estado por trimestres 2019 y 2020 (IPV, tasas interanuales)



Fuente: IPV. INE

La información que proporciona el Ministerio de Fomento permite comparar los niveles de precio por metro cuadrado de la vivienda en Euskadi a partir de los valores medios tasados en las compraventas realizadas, respecto al resto del Estado. En este orden de cosas, se confirma la carestía de la vivienda en las capitales vascas que tiran de la media de Euskadi, situándose por encima del resto de CCAA en el ranking estatal.

Gráfico 50: Ranking precio medio vivienda CCAA I Trimestre 2020 (€/m²)



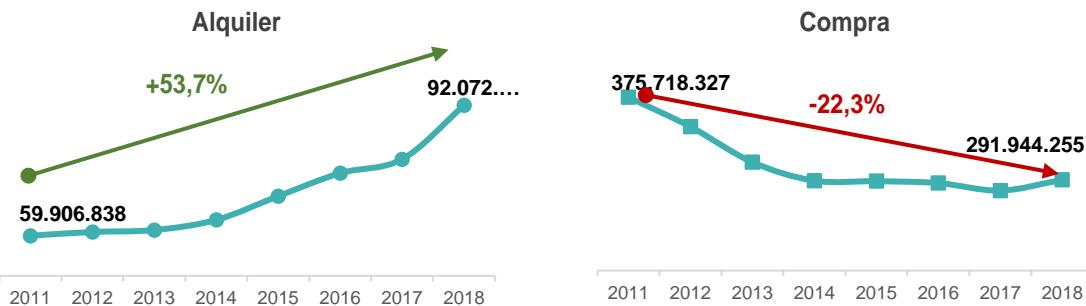
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

En la actualidad, continúa predominando la "cultura la propiedad" frente al "alquiler" a pesar de que desde la anterior recesión algunos grupos de población, especialmente los más jóvenes, parecen optar en mayor medida por el alquiler.

En todo caso, resulta complejo impulsar el alquiler ante el gran atractivo de los incentivos fiscales a la compra y los tipos reales negativos, así como la propia carestía del alquiler en las áreas metropolitanas y las zonas costeras.

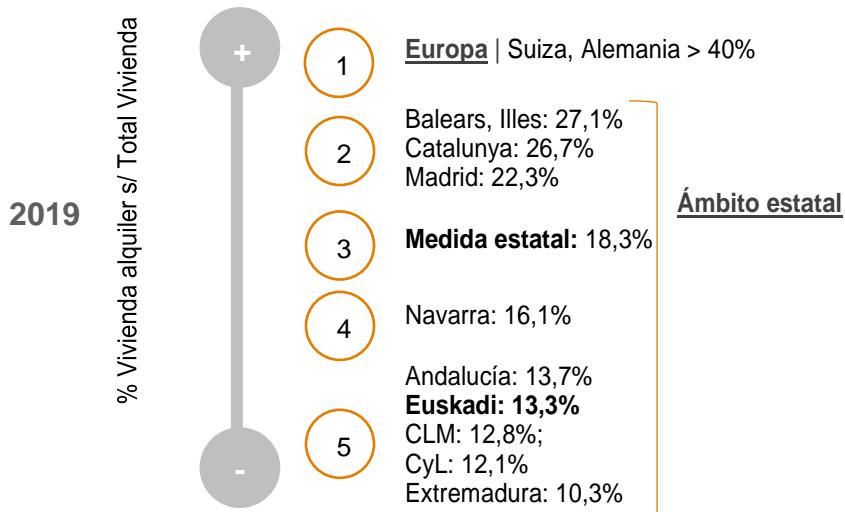
El mercado de la vivienda en alquiler en Euskadi presenta una dimensión muy reducida, por una escasa oferta frente a la mayor demanda

Gráfico 51: Gasto fiscal en el IRPF por deducciones en materia de vivienda. 2011-2018



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

El peso de la vivienda en alquiler sobre el conjunto del parque de vivienda en Euskadi se sitúa en torno al 13%; muy lejos de Estados como Suiza, Alemania, Dinamarca, así como respecto a CCAA como Catalunya (27%) y Madrid (22%).



Entre 2013 y 2019 el número de hogares en régimen de alquiler crece cerca de un 32%, sustentado en gran medida, por la necesaria opción por el alquiler de los colectivos de población más vulnerables, muchos de ellos inmigrantes. Sin embargo, los datos recientes de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE indican que en 2020 se ha reducido significativamente el número de hogares en alquiler hasta el entorno de los 110.000 hogares en 2020, tendencia similar a la observada en el Estado. Este hecho supone un estrechamiento mayor de la oferta, que repercutiría negativamente tensionando aún más el mercado.

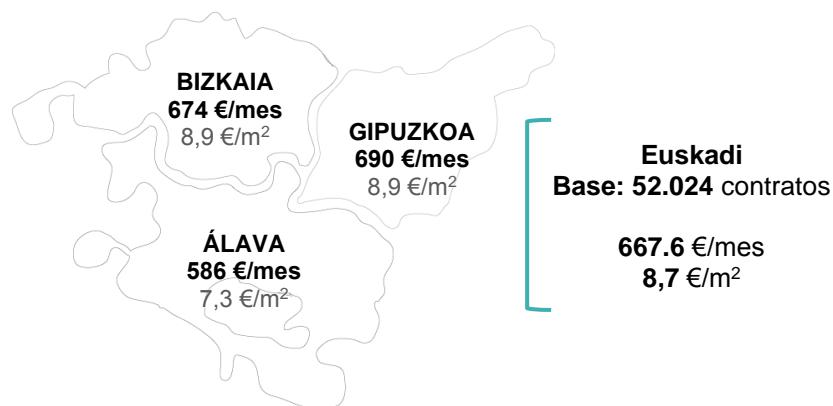
El mercado de alquiler se encuentra notablemente intervenido mediante la concesión de ayudas públicas a un amplio colectivo de inquilinas/os con escasos recursos

El sistema de ayudas al pago del alquiler en Euskadi es el de mayor cobertura de todo el Estado, más aún si lo analizamos en términos relativos a lo reducido de la dimensión del mercado de alquiler.

En junio de 2019, el precio medio de las viviendas en alquiler libre en Euskadi se sitúa en 668 €/mes⁹ y 8,7 €/m²¹⁰. De este modo, en 2019 los precios de alquiler en Euskadi mostraban una tendencia creciente (+3,4%); aumentando a un ritmo inferior a 2018 (+3,9%).

El precio medio del alquiler en Euskadi se sitúa en 2019 en 668 euros, mostrando una tendencia ascendente en los últimos años

Gráfico 52: Precios de alquiler libre Euskadi y TTHH. 2019



Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler. Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.

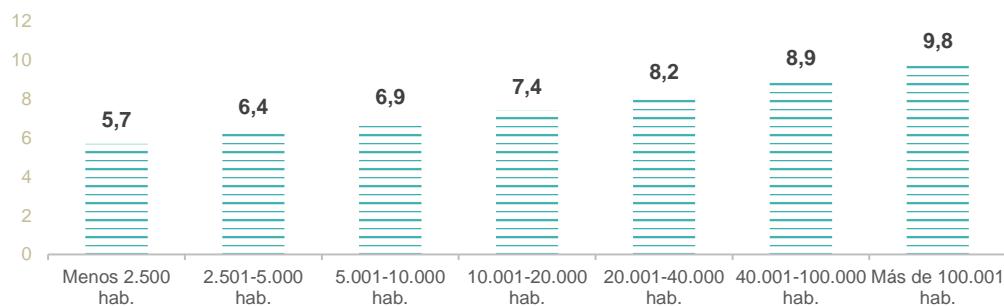
La mayor carestía de alquiler se produce en Donostia y Bilbao con un promedio mensual de 880 €/mes y 742 €/mes, respectivamente, así como en algunos municipios limítrofes a las capitales y en zonas costeras como es el caso de Getxo (847,6 €/mes) y Zarautz (770,4 €/mes). Asimismo, el precio medio de las capitales (9,8 €/m²) prácticamente duplica al nivel de precios de las localidades de menor dimensión (5,7 €/m²).

Destaca el elevado precio del alquiler que se registra en las grandes áreas metropolitanas, donde mayor es la demanda

⁹ Estadística del Mercado de Alquiler -EMA- Datos del 2º trimestre de 2019 a partir de 52.024 contratos en registro de fianzas

¹⁰ Contratos acumulados

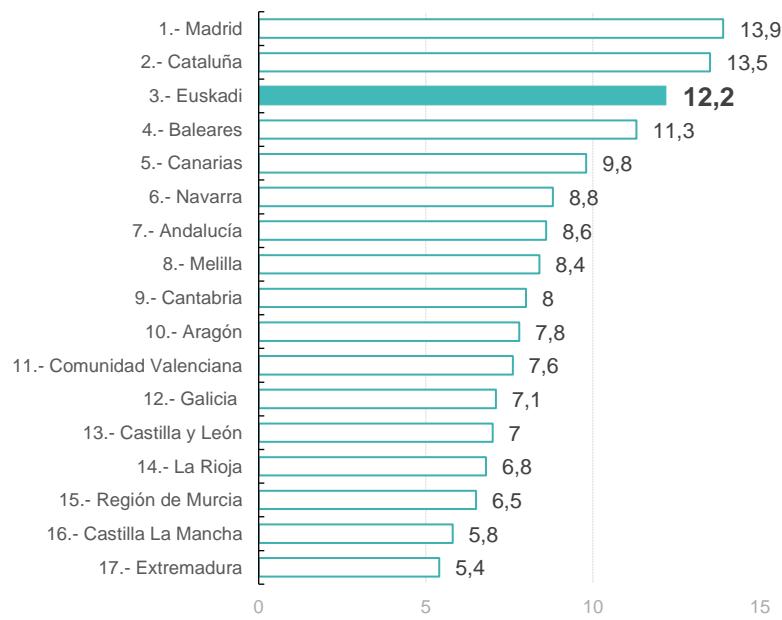
Gráfico 53: Renta media €/m² alquileres vigentes a 30 de junio 2019 por estrato municipal según datos de la EMA



Fuente: Estadística del Mercado de Alquiler. Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco

Aunque no se disponen de datos oficiales sobre la magnitud de la oferta de alquiler, la información de los anuncios en los portales inmobiliarios confirma que el volumen de viviendas en oferta es muy reducido, y que las viviendas en oferta resultan especialmente caras. De este modo, Euskadi se situaría con un nivel de precio de alquiler en oferta por m² de 12,2 €/m² en febrero 2021 (hasta 13,7 €/m² en Gipuzkoa; 11,8 €/m² en Bizkaia y 9,6 €/m² en Álava); nivel solo superado por Madrid (cerca de 14 €/m²) y Cataluña (13,5 €/m²).

Gráfico 54: Precio por metro cuadrado del alquiler en oferta (datos de anuncios en Idealista) primer trimestre de 2021



Fuente: Idealista

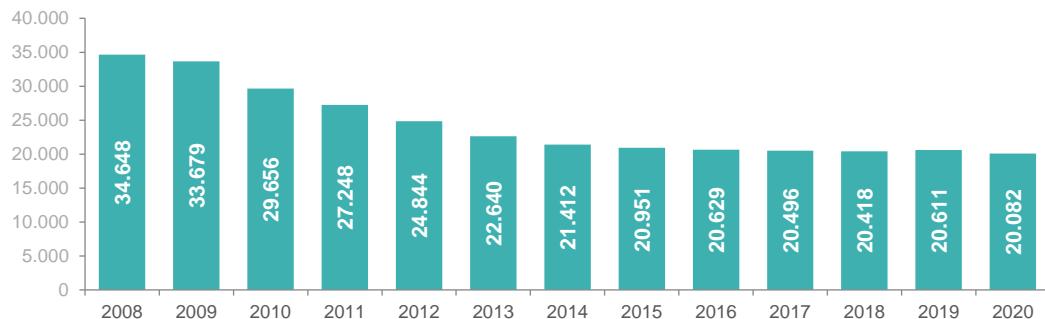


3. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EUSKADI

3.1. La actividad productiva del sector de la construcción: el impacto

En 2020, el sector de la construcción de Euskadi cuenta con un tejido empresarial conformado por un total de 20.082 establecimientos empresariales, lo que representa cerca del 12% de los establecimientos empresariales del conjunto de Euskadi (frente al 17% en 2008), el doble que su peso en términos de empleo y VAB por la gran presencia de autónomos y microempresas. Este tejido empresarial se debilitó considerablemente durante la Gran Recesión, registrando una reducción del más del 40% respecto a 2008.

Gráfico 55: Evolución del número de establecimientos empresariales en la construcción vasca en Euskadi. 2008-2020 (c.a.)



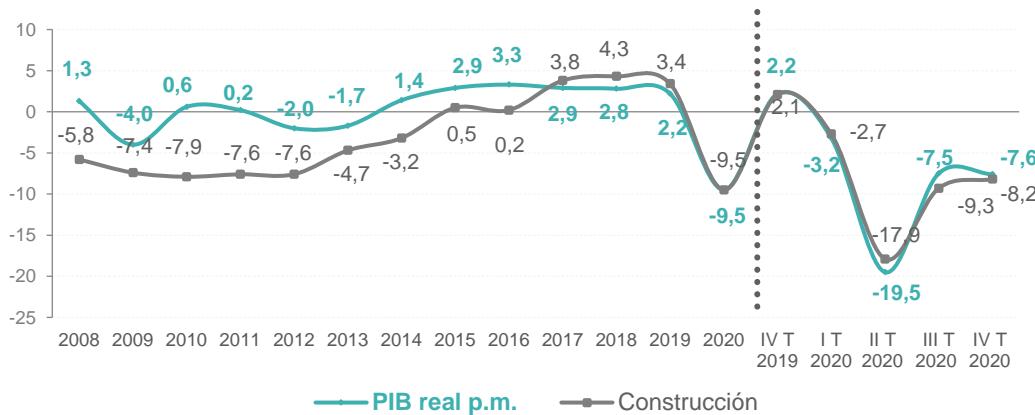
Fuente: Directorio de Actividades Económicas. Eustat

Aunque las tasas de incremento del PIB desde 2016 a 2019 han superado el 3%, su peso relativo sobre el PIB vasco apenas ha aumentado, situándose en el 5,9% en 2019, lejos del 10% de 2008.

El impacto del Covid-19 se ha traducido en una caída del VAB sectorial del 9,5% en 2020, lo que supone una reducción de 400 millones de euros. A diferencia de lo que sucedió en la anterior crisis, el sector de la construcción no ha sido el que ha sufrido el mayor impacto negativo dentro de la economía vasca.

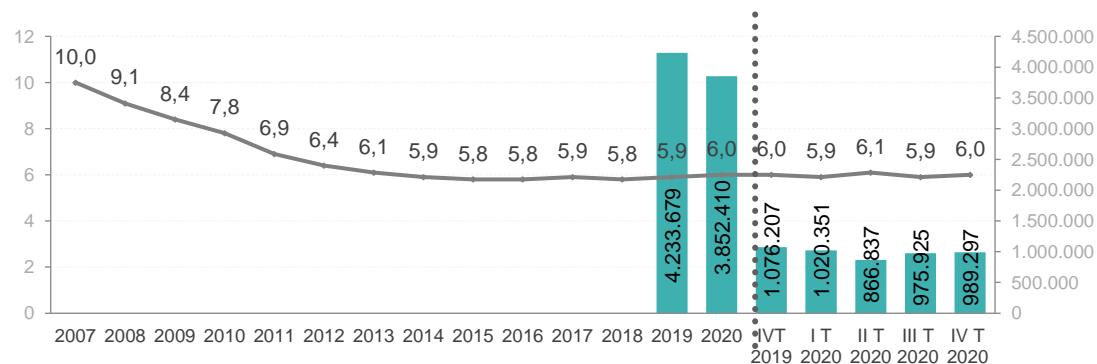
La crisis del covid-19 ha interrumpido su recuperación tardía tras la Gran Recesión

Gráfico 56: Evolución comparada del PIB real a precios de mercado en Euskadi y del valor añadido del sector de la construcción. 2008-2020 (Tasas de variación interanual)



Fuente: Eustat

Gráfico 57: Evolución del peso relativo del valor añadido del sector de la construcción sobre el conjunto de la economía vasca. 2007-2020 y volumen del VAB trimestral

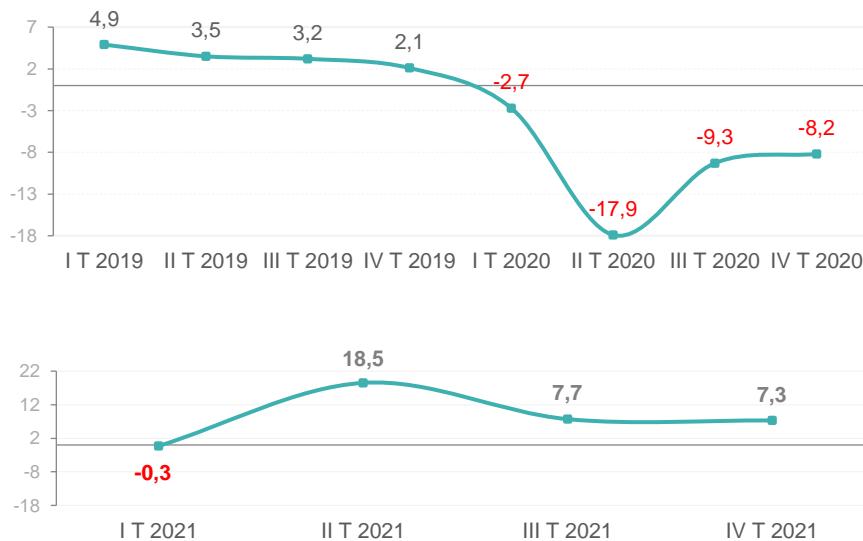


Fuente: Eustat

Las previsiones para 2021 se sitúan en un incremento del 7,9% del valor añadido que vendría a permitir recuperar la mayor parte de la caída de la actividad de 2020. Sería en 2022 cuando se alcanzara el volumen de producción de 2019 que, en todo caso, se encuentra muy alejado de las cotas alcanzadas en la década pasada.

Se espera que en 2022 se hayan recuperado los niveles de producción de 2019

Gráfico 58: Irrupción COVID: impacto sobre el VAB del sector de la construcción. Trimestres 2019 y 2020

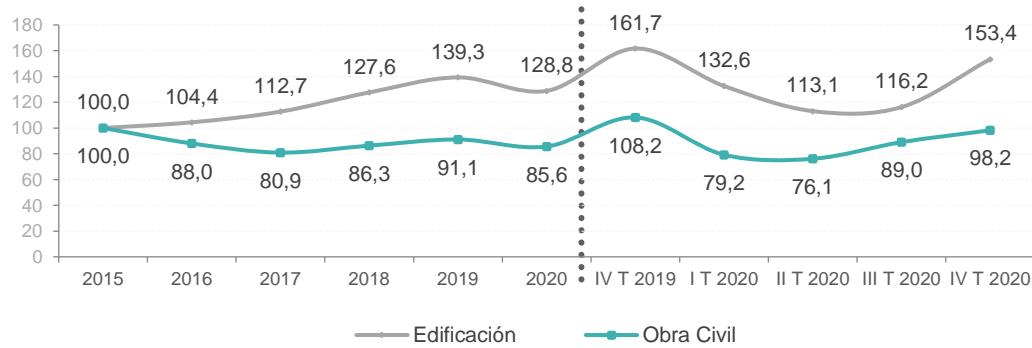


Fuente: Dirección de Economía y Planificación de Gobierno Vasco

Las últimas previsiones de la Dirección de Economía del Gobierno Vasco ponen de manifiesto que la actividad del sector asociada a la obra civil es que se encuentra más castigada por la crisis, habiendo decrecido en el último trimestre de 2020 un 9,2%, frente al 5,1% la actividad de edificación. Asimismo, el Índice de Coyuntura del sector de la Construcción de Eustat muestra que la actividad de edificación se situaba al final de 2020 en niveles previos a la crisis del Covid.

La actividad de edificación parece que evoluciona a final de 2020 más favorablemente que la de obra civil

Gráfico 59: Índice de Coyuntura del Sector de la Construcción en Euskadi. 2015-2020



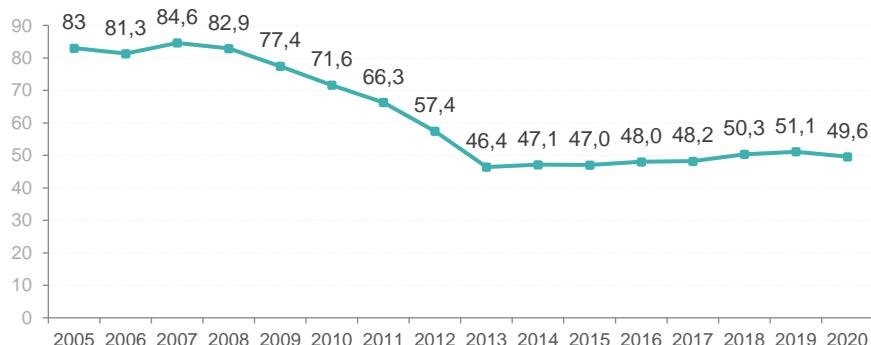
Fuente: Eustat

3.2. Dinámicas del empleo en el sector de la construcción

Desde 2007 a 2013 se destruyeron cerca de 37.000 empleos en el sector de la construcción en Euskadi. La reactivación del sector fue muy poco intensa en la creación de empleo con apenas 5.000 empleos netos en los últimos 6 años. El peso del empleo del sector sobre la población ocupada apenas supera el 5% del empleo vasco, cuando en 2007 llegó a representar el 9%.

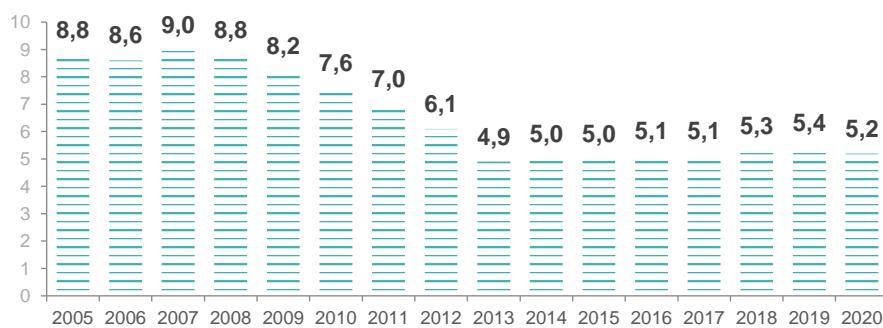
Entre 2016 y 2019 solamente se habían recuperado uno de cada siete de los 37.000 empleos netos destruidos desde 2007

Gráfico 60: Población ocupada y peso relativo del empleo del sector de la construcción en la economía vasca. 2005-2020



Fuente: Encuesta de población en relación con la actividad Eustat

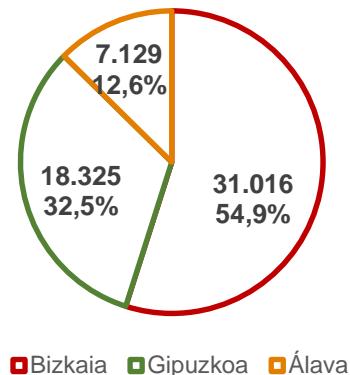
Gráfico 61: Evolución peso del empleo en la construcción sobre la población ocupada vasca. 2005-2020 (%)



Fuente: PRA. Eustat

Más de la mitad del empleo del sector (54,9%) se localiza en Bizkaia, el 32,5% en Gipuzkoa y el 12,6% en Álava.

Gráfico 62: Distribución del empleo sector construcción vasca. 2020 (c.a. y %)



Fuente: PRA. Eustat

El empleo en 2020 en el sector de la construcción se ha reducido en un 2,9% (un decremento de 1.500 empleos netos) hasta los 49.600 empleos, cinco décimas más que el conjunto del empleo vasco. Durante 2020, uno de cada cuatro trabajadores asalariados/as del sector ha estado cubierto por los ERTEs.

El impacto sobre el empleo de la crisis del Covid-19 ha sido muy limitado debido a la notable cobertura de los ERTEs

Tabla 6: Situación al finalizar septiembre de las personas afectadas por un expediente temporal de regulación del empleo según sector

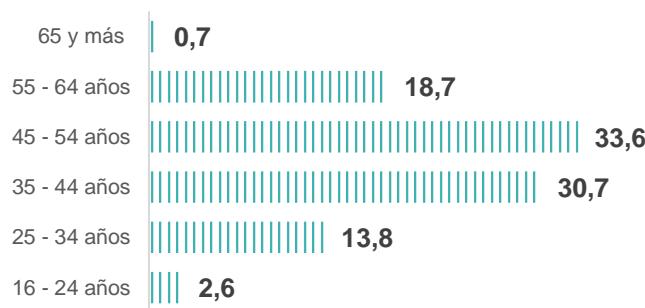
	Personas afectadas Marzo-septiembre 2020	SITUACIÓN SEPTIEMBRE 2020			SITUACIÓN SEPTIEMBRE 2020 (%)			
		Trabajando	Paro	ERTE	Total	Trabajando	Paro	ERTE
Industria	48.175	44.413	691	3.071	100	92,2	1,4	6,4
Construcción	8.317	7.333	212	772	100	88,2	2,5	9,3
Servicios	130.485	106.277	6.579	17.629	100	81,4	5,0	13,5

Fuente: Consejo de Relaciones Laborales

El empleo del sector se caracteriza por la muy escasa presencia de mujeres, el gran peso del colectivo autónomo y lo avanzado de la edad media de sus trabajadores.

- a) El peso del empleo femenino representa (2019) tan solo un 11%, siendo de hecho el sector con menor representación femenina (servicios: 57,6%, sector primario: 25,3%, industria: 20,7%). Desde una perspectiva más positiva se advierte una brecha salarial menor, en tanto en cuanto las mujeres que acceden a este sector, hoy por hoy "masculinizado", entrarían en categorías más cualificadas (o con jornadas de mayor duración).
- b) Más de la mitad del empleo (53%) cuenta actualmente con más de 45 años, por encima de lo observado en el conjunto de la economía vasca.

Gráfico 63: Distribución del empleo por estrato de edad en Euskadi. 2018 (%)



Fuente: Encuesta de población en relación con la actividad Eustat

- c) El 61% de la población ocupada en la construcción se corresponde con empleo asalariado y un 39% son autónomos/as; de hecho, el peso del colectivo autónomo en este sector duplica al del conjunto de la población ocupada vasca (18%). Algo más del 77% del empleo asalariado se corresponde con personas con contrato indefinido frente a un 22% con contrato temporal.
- d) Cerca de la mitad del empleo sectorial cuenta con estudios secundarios o profesionales, mientras que algo más de un tercio del empleo cuenta con un nivel de instrucción básico y los empleos con estudios universitarios representan el 17%.

Tabla 7: Distribución de la población ocupada total en el sector de la construcción y población ocupada vasca según nivel de instrucción en Euskadi. 2019 (%)

	Población ocupada Construcción	Total, población ocupada en Euskadi
Personas analfabetas	0,1%	0,0%
Sin estudios	1,1%	0,5%
Primarios	32,8%	17,7%
Profesionales	28,7%	25,9%
Secundarios	20,0%	18,1%
Medio-superiores	6,6%	10,7%
Superiores	10,6%	27,0%
Total	100,0%	100,0%

Fuente: Estadística municipal de actividad Eustat



4. PALANCAS Y FACTORES CRÍTICOS

PALANCAS ESTRATEGICAS

1. La política de vivienda en Euskadi dispone desde hace años de un marco normativo, programático e institucional consolidado y estable, siendo una palanca estratégica clave que garantiza un elevado nivel de certidumbre para el conjunto de actores y agentes facilitando la mayor eficacia e impacto de la política vasca de vivienda.
2. Sobre este marco pivotan los diversos Planes Directores implementados en las dos últimas décadas que se alimentan, a su vez, de toda una cultura de seguimiento y evaluación de las políticas de vivienda que se transparentan y difunden anualmente a través del Observatorio Vasco de la Vivienda del Gobierno Vasco. Esta es una seña de identidad propia y poco habitual en las políticas públicas estatales.
3. En esta misma línea, el Diagnóstico de la situación de las diversas vertientes y variables que configuran el estado del arte en materia de vivienda se ve enriquecido por un amplio dispositivo de estadísticas orientadas al estudio de la vivienda, que publica la Viceconsejería de Vivienda anualmente sobre aspectos como la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, la Encuesta del Uso de la Vivienda, la Estadística del Mercado del Alquiler, etc.
4. La propia calificación permanente de la vivienda protegida que está vigente desde 2003 en Euskadi, ha sido un elemento definitorio y diferencial de la política vasca de vivienda, que permite mantener como patrimonio público la gran inversión realizada en la edificación del parque protegido y destinarla a los grupos de población y colectivos con mayor necesidad. El Observatorio Vasco de la Vivienda hace dos años estimó en más de 10.000 millones de euros el valor de mercado de este parque protegido¹¹.
5. Un elemento central de la política de vivienda es la Ley de Vivienda 3/2015 de 18 de junio, que supuso un antes y un después para la gestión de las políticas de vivienda:
 - a. Consagra el Derecho Subjetivo a la Vivienda como pilar fundamental de la política de vivienda vasca para los próximos decenios.
 - b. Supone un notable potencial de desarrollo normativo que se va a ir materializando a lo largo de este Plan Director que permiten avanzar y profundizar en el campo de actuación de estas políticas de forma consistente hacia el fomento del alquiler y la rehabilitación.
6. Este marco, las políticas de vivienda en Euskadi se vertebran sobre una serie de líneas estratégicas que desde anteriores Planes Directores se centran en el fomento del alquiler asequible y el fomento de la rehabilitación y que son la base de este nuevo Plan Director de Vivienda.

¹¹ [impacto.pdf \(euskadi.eus\)](#)

7. En el ámbito del fomento del alquiler destacan programas y líneas de desarrollo estratégicos que tienen un elevado potencial de generar sinergias e impactos integrales como, entre otros, los siguientes:
 - El amplio sistema de prestaciones y ayudas al alquiler libre que genera un elevado nivel de cobertura y supone una amplia intervención del mercado de alquiler libre destacando la PCV y la PEV vinculada al DSV, con más de 30.000 familias beneficiarias.
 - El programa Bizigune, con una notable inversión anual que ha permitido vehicular más de 6.500 viviendas destinadas al alquiler hacia las personas inscritas en Etxebide.
 - La reciente aprobación del decreto sobre vivienda deshabitada que establece el canon y ofrece a los Ayuntamientos y al propio Gobierno Vasco una notable seguridad jurídica para promover políticas de fomento del alquiler y la rehabilitación movilizando la vivienda deshabitada.
 - Los Programas destinados a la población joven, más recientes como Gaztelagun, que ha tenido un alto nivel de impacto y que muestra un margen significativo de desarrollo en los próximos años.
8. En el ámbito del fomento de la rehabilitación, Euskadi parte de una posición más favorable que el resto de CCAA de cara a asumir la necesaria multiplicación de la actividad de rehabilitación, beneficiándose para ello de la importante dotación de los nuevos fondos de la UE que debería permitir un salto cualitativo y cuantitativo en la capacidad de impulsar la actividad de rehabilitación, especialmente en el ámbito de la eficiencia energética. Esta oportunidad es también un gran reto para poder alcanzar el notable aumento (duplicar) de la ratio de viviendas y edificios rehabilitados en los próximos años.
9. En esta vertiente, el desarrollo de las ITEs está siendo y son también una herramienta valiosa, como instrumento de impulso, control y seguimiento de las políticas de rehabilitación, sobre las que pivotar este nuevo impulso a estas políticas.
10. Asimismo, en los últimos años, en el ámbito de la promoción de la vivienda protegida en alquiler social, Euskadi ha podido mantener unos niveles de edificación superiores a los del resto de CCAA a pesar de las notables limitaciones presupuestarias, tratando de lograr en el nuevo período un mayor impulso a este ritmo de promoción.
11. En el ámbito fiscal es de destacar la autonomía de las Diputaciones Forales a la hora de poder diseñar un sistema de incentivos que coadyuve al impulso de las políticas de fomento de alquiler y la rehabilitación, y se aliene en mayor medida con las estrategias de este nuevo Plan.
12. Desde la perspectiva de las variables y factores del diagnóstico del contexto que facilitan la eficacia de este nuevo Plan, destacan aspectos como:
 - La previsible recuperación de la economía en el segundo semestre de 2021, y 2022.
 - El menor impacto de la crisis en el empleo, debido a las políticas keynesianas activadas ante la crisis del Covid-19 y especialmente de los ERTEs y las propias ayudas para el pago del alquiler del Gobierno Vasco, que han permitido sostener en gran medida los niveles de empleo e ingresos de los colectivos más castigados por la pandemia
 - El significativo nivel de renta de buena parte de la población como un punto de partida que facilita el sostenimiento del pago de la vivienda, pero que se ve más debilitado en el caso de las familias que residen en alquiler libre.
 - En este marco, las personas y familias que residen en alquiler libre se han visto especialmente beneficiadas por las ayudas y prestaciones para el pago del alquiler.

PUNTOS CRITICOS

1. El impacto de la crisis del Covid-19 ha supuesto la interrupción del periodo de reactivación de la economía vasca que se observaba desde 2016 tras la Gran Recesión de forma que:
 - Apenas se ha recuperado parte de la gran caída registrada en el empleo en la anterior recesión, siendo también negativa la evolución de la calidad del empleo entre la población más joven y, especialmente, entre las mujeres.
 - El aumento de los niveles de desigualdad que se han incrementado en la década pasada según las estadísticas del Gobierno Vasco, que ha dañado especialmente a la población más joven y en gran medida, a los colectivos demandantes de vivienda protegida y a los colectivos y grupos de población con especiales dificultades para el acceso y el pago de la vivienda.
2. Esta situación genera algunas incógnitas sobre el proceso de recuperación para 2022 y 2023 que condicionan y son factores críticos en el desarrollo de este nuevo Plan Director de Vivienda, especialmente en el momento que concluya la cobertura de los ERTEs:
 - En este sentido, las previsiones actuales apuntan a que los niveles de actividad productiva y de empleo deberían alcanzar en 2022 los existentes en 2019 mediante la normalización de la actividad en sectores como el hostelería o el comercial en el que trabajan buena parte de los colectivos demandantes de vivienda protegida.
 - En caso contrario, es previsible un impacto adicional negativo sobre las familias y personas con dificultades para el acceso y pago de la vivienda.
3. Esta insuficiente recuperación del empleo en la década pasada ha resultado de especial relevancia para la población más joven no emancipada que vuelve a sufrir una segunda crisis en 2020, tras el gran impacto de la recesión de 2008, de forma que:
 - La edad de emancipación media en Euskadi ha aumentado en los últimos años.
 - Los empleos más precarios y los niveles de renta más reducidos dificultan notablemente las posibilidades de emancipación y acceso a la primera vivienda de la población joven que no busca empleo en el mercado laboral vasco.
 - Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco, aunque la población con necesidad de acceso a la primera vivienda está decreciendo en los últimos años debido a la propia dinámica poblacional, el nivel de ingresos y, por tanto, la capacidad para que esta necesidad se materialice como demanda efectiva es muy limitada
4. El aumento de la desigualdad tiene su reflejo en la presión de la demanda de vivienda protegida en alquiler, que se está incrementando de forma significativa en los últimos años.
 - La gestión de esta demanda es compleja, dado que se trata de personas con un nivel muy reducido de ingresos al encontrarse en situación de desempleo o en su caso, disponer de empleos precarios.
 - Buena parte de estas personas y familias reside en alquiler libre, en siete de cada diez casos, recibiendo un porcentaje significativo de los mismos ayudas como la PCV para el pago del alquiler

5. El mercado del alquiler en Euskadi es muy reducido, apenas 110.000 viviendas según la última Encuesta Continua de Hogares del Gobierno Vasco debido a la escasez de la oferta, especialmente en las áreas metropolitanas de Bilbao y Donostia donde mayor es la presión de la demanda y el precio medio de las viviendas en alquiler.
 - Esta situación dificulta el acceso de las personas y familias con menores recursos, de la población joven y de la inmigrante, colectivos, entre otros, a los que se dirige en gran medida de la política de fomento del alquiler del Gobierno Vasco.
 - El margen de maniobra de estas políticas es cada vez más estrecho: el reconocimiento del DSV, así como la amplitud de las prestaciones y ayudas al pago del alquiler libre suponen que el mercado de la vivienda se encuentre fuertemente intervenido, más de la mitad de las viviendas en alquiler son protegidas o las familias reciben alguna de las prestaciones para el pago del alquiler libre-
6. Algunas dinámicas demográficas como el incipiente proceso de envejecimiento de la población y la creciente importancia de los hogares en los que residen una persona mayor sola, suponen retos complejos para las políticas de vivienda, en los que se plantea como imprescindible el trabajo coordinado con otras instituciones y entidades, a la hora de ofrecer respuestas integrales a las necesidades de estas personas fomentando su independencia y autonomía personal, como en el caso también de las personas dependientes y/o con algún tipo de discapacidad.. En este ámbito las políticas de rehabilitación vinculadas a la accesibilidad son cruciales, siendo necesario su impulso complementario al de la eficiencia energética que financian los Fondos de la UE.
7. En este orden de cosas, los próximos tres años van a ser claves en tratar de lograr un salto cualitativo en las políticas de rehabilitación, siendo un elemento crítico la llegada de los Fondos de la UE para lograr este primer impulso que pueda mantenerse más allá de los próximos tres años. Para ello, resulta clave
 - Avanzar en el fortalecimiento del sector, debilitado desde hace años por la anterior recesión que conllevó una gran pérdida de su capacidad productiva y de casi la mitad de su empleo, incluyendo empleo cualificado.
 - En este ámbito son elementos críticos para la mejora de estas políticas:
 - La coordinación con el sector a través de los clúster y de otras entidades que pueden apoyar en la mejora de las capacidades empresariales y cualificaciones profesionales puede ser clave.
 - Lograr un elevado nivel de capilaridad territorial en la colaboración público-privada que facilite el impulso de las ITEs y de las obras requeridas en las mismas en las comunidades de propietarios.
8. Se tratará, por tanto, de llegar a alcanzar, en el marco del Pacto Social por la Vivienda 2036 y de los mecanismos de coordinación que se consideren de interés en el marco del Plan Director, un acuerdo marco entre los diversos agentes que sería un instrumento estratégico muy eficaz para coordinar y optimizar la gestión de estos nuevos fondos hacia una política de rehabilitación integral, que abarca tanto la eficiencia energética como la accesibilidad.

