



# PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020

INFORME DIAGNÓSTICO

.....

PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

<b>Parte I. DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>12</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN GENERAL.....</b>	<b>13</b>
<b>2. ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y NORMATIVO Y LOS SISTEMAS DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA.....</b>	<b>15</b>
2.1 Esquema del marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo .....	16
2.2 La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda .....	18
2.2.1 Principales novedades de la Ley de Vivienda .....	18
2.2.2 Desarrollo reglamentario de la Ley de Vivienda.....	21
2.2.3 Artículos recurridos de la Ley de Vivienda.....	22
2.3 Normativa técnica de vivienda.....	23
2.3.1 La regulación de la inspección técnica de edificios .....	23
2.3.2 La regulación de la Edificación: Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación.....	23
2.3.3 Certificación energética de los edificios .....	24
2.4 Normativa de urbanismo .....	24
2.4.1 La Ordenación del Territorio del País Vasco: las Directrices de Ordenación Territorial.....	24
2.4.2 Ley 2/2014 de modificación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo .....	25
2.4.3 Los estándares urbanísticos.....	25
2.5 Sistemas de protección a la vivienda .....	26
2.5.1 Acción administrativa de fomento del alquiler .....	26
2.5.2 Actuaciones protegidas de rehabilitación .....	27
<b>3. EVOLUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA ANTERIORES .....</b>	<b>31</b>
3.1 Planes Directores de Vivienda.....	32
3.2 Evaluación del Plan Director de Vivienda 2013-2016 .....	35
3.3 La evaluación del Plan Renove 2013-2016.....	45
<b>4. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO-DEMOGRÁFICO .....</b>	<b>47</b>
4.1 Escenario macroeconómico de la CAPV.....	48
4.2 Contexto socio-demográfico .....	50
4.2.1 Evolución de la población .....	50
4.2.2 Caracterización de la población.....	53
4.2.3 Evolución y caracterización de los hogares .....	59
4.2.4 Proyecciones demográficas a largo plazo.....	63
4.3 Colectivos con especiales dificultades en materia de vivienda.....	65
4.3.1 Población en situación de exclusión residencial grave.....	65
4.3.2 Población con ayudas económicas .....	68
<b>5. DISPONIBILIDAD DE SUELO .....</b>	<b>71</b>
5.1 Disponibilidad de suelo residencial en la CAPV.....	72
5.1.1 Evolución de la superficie adquirida.....	72
5.1.2 Patrimonio de suelo del Departamento .....	73
5.1.3 Previsiones del Planeamiento Municipal.....	75
<b>6. OFERTA DE VIVIENDA .....</b>	<b>79</b>
6.1 Evolución del parque de viviendas.....	80
6.1.1 Evolución del parque total.....	80
6.1.2 Las viviendas principales.....	82



6.1.3	Régimen de tenencia .....	82
6.2	La vivienda protegida en la CAPV .....	84
6.2.1	El parque de viviendas protegidas en alquiler gestionado por Alokabide .....	84
6.2.2	El parque total de viviendas protegidas en la CAPV .....	88
6.3	La construcción de vivienda .....	90
6.3.1	La construcción de vivienda protegida: evolución / tipología / localización .....	90
6.4	Precios y rentas de las viviendas en oferta .....	95
6.4.1	Evolución de los precios de las viviendas nuevas y usadas en venta .....	95
6.4.2	Evolución de las rentas de las viviendas ofertadas en alquiler .....	97
6.5	La vivienda vacía .....	99
6.5.1	Cuantificación de la vivienda vacía .....	99
<b>7.</b>	<b>NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA .....</b>	<b>102</b>
7.1	Cuantificación de la necesidad de vivienda .....	103
7.1.1	Evolución de las necesidades de vivienda en la CAPV .....	103
7.1.2	Evolución de las necesidades de vivienda por ámbitos geográficos .....	105
7.1.3	Caracterización de la necesidad y la demanda .....	106
7.2	La demanda de vivienda protegida en la CAPV .....	108
7.2.1	Cuantificación de la demanda de vivienda protegida .....	108
7.2.2	La demanda de vivienda de alquiler y de propiedad .....	109
7.2.3	Caracterización de la demanda de vivienda protegida .....	112
7.3	El derecho subjetivo a la vivienda .....	114
7.3.1	Estimación del derecho subjetivo .....	114
7.3.2	Solicitudes de aplicación del derecho subjetivo .....	115
7.4	La compraventa de vivienda .....	116
<b>8.</b>	<b>LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA .....</b>	<b>120</b>
8.1	Caracterización del parque de viviendas .....	121
8.2	Las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs) .....	123
8.2.1	ITEs registradas .....	123
8.2.2	Resultados de las ITEs .....	125
8.2.3	ITEs previstas .....	128
8.3	Necesidades de rehabilitación .....	131
8.4	Actuaciones de rehabilitación protegida .....	131
8.4.1	Ayudas a la rehabilitación a particulares y comunidades de propietarios .....	131
8.4.2	Ayudas en materia de accesibilidad a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores .....	134
8.4.3	Subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en ARIs o en ADS .....	135
8.4.4	Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios .....	135
8.4.5	Programa de subvenciones para la regeneración urbana .....	135
8.5	Las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación .....	136
8.6	Las comunidades de propietarios .....	138
<b>9.</b>	<b>RESUMEN Y CONCLUSIONES .....</b>	<b>140</b>
9.1	Síntesis de indicadores .....	141
9.2	Principales conclusiones .....	143



<b>Parte II. PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA.....</b>	<b>146</b>
1. INTRODUCCIÓN .....	147
2. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES DEL PLAN .....	152
3. EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN .....	155
4. ACCIONES POR EJES ESTRATÉGICOS .....	159
5. EL PROCESO PARTICIPATIVO .....	189
6. OBJETIVOS CUANTITATIVOS, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN .....	198
6.1 Cuadro de mando: objetivos cuantitativos globales .....	199
6.2 Instrumentos para el seguimiento y evaluación del Plan .....	201
7. FINANCIACIÓN Y COSTES PRESUPUESTARIOS .....	205
7.1 Costes presupuestarios .....	206
7.2 Plan Estratégico de Subvenciones del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda .....	208
7.3 Financiación .....	209
8. LA CONTRIBUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA A LA CONSECUCCIÓN DE OTROS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	211



## Indice de Cuadros

### Parte I. Diagnóstico

Cuadro 2.1	Normativa estatal general en el ámbito de la vivienda .....	16
Cuadro 2.2	Marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo en el País Vasco .....	17
Cuadro 2.3	Principales novedades de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. ....	20
Cuadro 2.4	Aspectos de la Ley recurridos.....	22
Cuadro 2.5	Rentas máximas de alquiler del programa ASAP.....	26
Cuadro 2.6	Incentivos al arrendamiento protegido.....	27
Cuadro 2.7	Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 1 .....	28
Cuadro 2.8	Subvenciones concedidas en el marco del Programa 1 .....	28
Cuadro 2.9	Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 2 .....	28
Cuadro 2.10	Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 3 .....	29
Cuadro 2.11	Subvenciones concedidas en el marco del Programa 4 .....	30
Cuadro 2.12	Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 4 .....	30
Cuadro 3.1	Objetivos de los Planes Directores de Vivienda anteriores.....	32
Cuadro 3.2	Grado de cumplimiento de la cuota de alquiler sobre el parque protegido edificado total .....	32
Cuadro 3.3	Formulación de la estrategia: Ejes Estratégicos y Líneas de Actuación.....	35
Cuadro 3.4	Objetivos cuantitativos y grado de cumplimiento del Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	37
Cuadro 3.5	Convenios para la cesión de viviendas por entidades para la gestión por Alokabide .....	38
Cuadro 3.6	Grado de ejecución de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016 .....	39
Cuadro 3.7	Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	40
Cuadro 3.8	Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	41
Cuadro 3.9	Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	42
Cuadro 3.10	Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	43
Cuadro 3.11	Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016.....	44
Cuadro 4.1	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de la CAPV, 2013-2017.....	48
Cuadro 4.2	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de la CAPV por sectores económicos, 2013-2017 .....	48
Cuadro 4.3	Evolución de la tasa de variación interanual del componente de demanda del PIB de la CAPV, 2013-2017 .....	48
Cuadro 4.4	Evolución de la tasa de paro de la CAPV, 2013-2016 .....	49
Cuadro 4.5	Evolución de la renta familiar en la CAPV, 2001-2014 .....	50
Cuadro 4.6	Evolución reciente de la población de la CAPV, 2001-2016 .....	51
Cuadro 4.7	Evolución de la población total por comarcas, 2001-2016.....	52
Cuadro 4.8	Evolución de los hogares de la CAPV y los Territorio Histórico, 2001-2016.....	60
Cuadro 4.9	Evolución del tamaño de los hogares de la CAPV, 2010-2016 .....	62
Cuadro 4.10	Estructura de los hogares de la CAPV, 2011.....	63
Cuadro 4.11	Evolución de los resultados del recuento de personas en calle por municipios de la CAPV, 2012-2016.....	67
Cuadro 4.12	Evolución de las prestaciones económicas del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos en la CAPV y los Territorios Históricos, 2014-2016 .....	68
Cuadro 4.13	Ayudas de Emergencia Social en la CAPV, 2016.....	69
Cuadro 4.14	Ayudas de Emergencia Social con destino al pago del alquiler en la CAPV y los Territorios Históricos, 2016 .....	69
Cuadro 4.15	Estimación del parque de alquiler subvencionado de la CAPV, 2016.....	70
Cuadro 5.1	Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento y las Sociedades Públicas .....	72
Cuadro 5.2	Distribución geográfica del patrimonio de suelo del Departamento según disponibilidad .....	73
Cuadro 5.3	Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016.....	75



Cuadro 5.4	Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016.....	76
Cuadro 5.5	Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016.....	77
Cuadro 5.6	Capacidad residencial estimada para el planeamiento 2014-2022.....	78
Cuadro 6.1	Tipología de las viviendas principales.....	82
Cuadro 6.2	Contratos de alquiler con fianza depositada.....	83
Cuadro 6.3	Fianzas depositadas por ámbito geográfico.....	84
Cuadro 6.4	Parque de viviendas en alquiler gestionado por Alokabide.....	85
Cuadro 6.5	El parque de viviendas protegidas en alquiler según su titularidad.....	87
Cuadro 6.6	Viviendas protegidas edificadas en la CAPV según la fecha del fin de su calificación.....	88
Cuadro 6.7	Viviendas protegidas según régimen de acceso y uso.....	89
Cuadro 6.8	Tipos de viviendas según Territorios Históricos.....	90
Cuadro 6.9	Evolución de la construcción de viviendas protegidas por Territorio Histórico.....	92
Cuadro 6.10	Cuantificación de la vivienda vacía en la CAPV.....	99
Cuadro 6.11	La vivienda vacía por Territorios Históricos.....	100
Cuadro 6.12	La vivienda vacía por áreas funcionales.....	100
Cuadro 7.1.	Principales indicadores de necesidad y demanda de acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 2015.....	103
Cuadro 7.2	Evolución de la demanda de vivienda protegida en Etxebide de la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017.....	108
Cuadro 7.3	Evolución de la vivienda protegida solicitada a Etxebide en la CAPV por régimen de tenencia, 2013-2017.....	109
Cuadro 7.4	Tipo de vivienda solicitada en la CAPV y los Territorios Históricos, 2017.....	110
Cuadro 7.5	Distribución de la población demandante de vivienda protegida según nivel de ingresos y régimen de tenencia solicitado, 2017.....	113
Cuadro 7.6	Expedientes de Etxebide que cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo de vivienda en la CAPV y los Territorios Históricos.....	114
Cuadro 7.7	Características de la población demandante de vivienda protegida de Etxebide que cumple con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo a la viviendas, 2017.....	115
Cuadro 7.8	Solicitudes del derecho subjetivo a la vivienda de población de la CAPV, 2016-2017*.....	115
Cuadro 7.9	Evolución del número de hipotecas constituidas (promedio mensual) en la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017.....	118
Cuadro 7.10	Evolución de los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias, 2013-2016.....	119
Cuadro 7.11	Evolución de los lanzamientos por alquiler, 2013-2016.....	119
Cuadro 8.1	Parque de viviendas según antigüedad por Territorio Histórico.....	121
Cuadro 8.2	Porcentaje de viviendas sin ascensor por Territorios Históricos.....	121
Cuadro 8.3	Número de ITES registradas a 2 de enero de 2017 según Territorio Histórico.....	123
Cuadro 8.4	Municipios con mayor número de ITes realizadas.....	124
Cuadro 8.5	Año de construcción de las ITes realizadas.....	124
Cuadro 8.6	Eficiencia energética de los edificios según resultados ITes.....	126
Cuadro 8.7	Susceptibilidad de ajustes razonables de las ITes realizadas*.....	127
Cuadro 8.8	Resultado Final de las ITes realizadas.....	127
Cuadro 8.9	Grado de intervención según el tipo de patología detectada.....	128
Cuadro 8.10	Número de ITes previstas a 3 años en municipios con más de 1.000 (2017-2019).....	130
Cuadro 8.11	Ayudas a la rehabilitación según tipo de intervención subvencionada en la CAPV y por Territorios Históricos. 2013-2016.....	133
Cuadro 8.12	Subvenciones aprobadas en 2016 según tipo de obra y tipo de ayuda, 2016.....	134
Cuadro 8.13	Subvenciones concedidas a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad. 2002-2016.....	134
Cuadro 8.14	Ayudas a la rehabilitación del patrim. urbanizado y edificado en ARIs o ADs en la CAPV y en los Territorios Históricos.....	135
Cuadro 8.15	Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios.....	135
Cuadro 8.16	Programa de subvenciones para la regeneración urbana.....	136



Cuadro 8.17	Distribución del número y cuantía de las ayudas según nivel de ingresos. 2016.....	136
Cuadro 8.18	Distribución del número y cuantía de las de ayudas según edad. 2016.....	137
Cuadro 8.19	Distribución del número y cuantía de las ayudas según número de miembros de la unidad familiar. 2016 .....	137
Cuadro 8.20	Distribución del número y cuantía de las ayudas según sexo. 2016 .....	137
Cuadro 8.21	Distribución del número y cuantía de las ayudas según nacionalidad. 2016 .....	138
Cuadro 9.1	Síntesis de los principales indicadores de la CAPV en materia de vivienda .....	141

## Parte II. Plan Director de Vivienda

Cuadro 5.1	Valoración de los retos del Plan Director de Vivienda, 2018-2020 .....	192
Cuadro 5.2	Valoración de las medidas contempladas en el Plan Director de Vivienda .....	194
Cuadro 5.3	Valoración de los colectivos prioritarios de la vivienda protegida .....	195
Cuadro 5.4	Otras propuestas realizadas desde la ciudadanía analizadas en el marco del Plan Director de Vivienda.....	196
Cuadro 6.1	Cuadro de mando del Plan Director 2018-2020 .....	200
Cuadro 6.2	Objetivos adicionales de control del PDV 2018-2020 .....	201
Cuadro 7.1	Costes presupuestarios del PDV 2018-2020.....	207
Cuadro 7.2	Presupuesto consolidado del PDV 2018-2020.....	208
Cuadro 7.3	Plan Estratégico de Subvenciones. Eje Estratégico: Política de vivienda social que garantice el derecho a una vivienda digna.....	209
Cuadro 7.4	Cuadro de financiación del Plan Director de Vivienda 2018-2020 incluyendo Departamento y Sociedades .....	210
Cuadro 8.1	Relación de la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el Plan Director de Vivienda.....	212
Cuadro 8.2	Relación con el Programa de Gobierno de la XI Legislatura .....	215
Cuadro 8.3	Relación del Plan Director de Vivienda y otros planes del Gobierno Vasco.....	217





## Indice de Gráficos

### Parte I. Diagnóstico

Gráfico 3.1	Evolución de las viviendas protegidas iniciadas en la CAPV .....	33
Gráfico 3.2	Evolución del gasto total en vivienda* 2001-2016.....	33
Gráfico 3.3	Evolución del parque de viviendas de Bizigune.....	34
Gráfico 3.4	Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación, 2006-2016.....	34
Gráfico 4.1	Evolución de la tasa de variación interanual del PIB en el contexto internacional, 2013-2016.....	49
Gráfico 4.2	Evolución de la tasa de variación anual del IPC en la CAPV, 2013-2016 .....	49
Gráfico 4.3	Evolución de la tasa de desempleo en la CAPV y los Territorios Históricos, 2008-2016 .....	50
Gráfico 4.4	Evolución de la tasa de variación anual de la población de la CAPV y los Territorios Históricos, 2002-2016.....	51
Gráfico 4.5	Tasa de crecimiento poblacional de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2016.....	51
Gráfico 4.6	Evolución de la pirámide de población de la CAPV, 2001-2016 .....	53
Gráfico 4.7	Porcentaje de mujeres sobre el total de la población por grupos de edad, 2016.....	54
Gráfico 4.8	Estructura poblacional de la CAPV y los Territorios Históricos, 2016.....	54
Gráfico 4.9	Evolución de nacimientos y defunciones totales de la CAPV, 2001-2015 .....	56
Gráfico 4.10	Evolución de la tasa de crecimiento vegetativo de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2015 .....	56
Gráfico 4.11	Evolución de los movimientos migratorios totales de la CAPV, 2001-2015 .....	57
Gráfico 4.12	Evolución de la tasa de crecimiento migratorio de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2015 .....	57
Gráfico 4.13	Evolución de la población extranjera total de la CAPV, 2001-2016 .....	58
Gráfico 4.14	Evolución del porcentaje de población nacida en el extranjero de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2016.....	58
Gráfico 4.15	Evolución de los hogares de la CAPV, 1991-2016.....	60
Gráfico 4.16	Evolución del tamaño medio familiar y de los hogares unipersonales de la CAPV, 1991-2011.....	61
Gráfico 4.17	Evolución del tamaño de los hogares de la CAPV, 2010-2016 .....	62
Gráfico 4.18	Evolución de las tipologías familiares de la CAPV, 1991-2011 .....	62
Gráfico 4.19	Evolución prevista de la población de la CAPV y los Territorios Históricos, 2017-2031.....	63
Gráfico 4.20	Proyección de la Pirámide poblacional de la CAPV, 2031 .....	64
Gráfico 4.21	Variación relativa de la población de la CAPV por grandes grupos de edad, 2016-2031 .....	64
Gráfico 4.22	Evolución de los indicadores de natalidad y mortalidad de la CAPV, 2016-2030.....	65
Gráfico 4.23	Evolución de los indicadores de migración de la CAPV, 2016-2030 .....	65
Gráfico 4.24	Evolución de la incidencia de la pobreza en Euskadi, 2008-2016.....	66
Gráfico 4.25	Tasa de personas localizadas en calle por cada 1.000 habitantes, por municipios. Noche 26-27 de octubre de 2016 .....	68
Gráfico 6.1	Distribución territorial del parque de viviendas de la CAPV.....	80
Gráfico 6.2	Evolución del parque de viviendas familiares en la CAPV .....	80
Gráfico 6.3	Evolución del parque de viviendas en la CAPV y los Territorios Históricos .....	81
Gráfico 6.4	Tasa de viviendas en alquiler en la CAPV y los Territorios Históricos.....	82
Gráfico 6.5	Distribución territorial de las fianzas depositadas .....	83
Gráfico 6.6	Distribución territorial de las viviendas protegidas de la CAPV.....	88
Gráfico 6.7	Viviendas protegidas de la CAPV según fecha de expediente .....	89
Gráfico 6.8	Evolución de la construcción de viviendas en la CAPV .....	91
Gráfico 6.9	Evolución de la construcción de viviendas por Territorio Histórico .....	92
Gráfico 6.10	Evolución de las viviendas protegidas iniciadas en régimen de alquiler .....	93
Gráfico 6.11	Tipología de las viviendas protegidas iniciadas .....	93





Gráfico 6.12	Ratio de viviendas protegidas iniciadas por 1.000 habitantes por ámbito geográfico (promedio anual).....	93
Gráfico 6.13	Evolución de los precios de las viviendas en venta nuevas y usadas en la CAPV .....	95
Gráfico 6.14	Tasas anuales de variación de precios de las viviendas nuevas y usadas en la CAPV .....	96
Gráfico 6.15	Evolución de los precios de las viviendas nuevas en venta por Territorio Histórico .....	96
Gráfico 6.16	Evolución de los precios de las viviendas usadas en venta por Territorio Histórico .....	97
Gráfico 6.17	Evolución de las rentas de las viviendas libres y protegidas en la CAPV .....	97
Gráfico 6.18	Evolución de las rentas de la vivienda libre por Territorios Históricos.....	98
Gráfico 6.19	Comparativa de las rentas medias según tipología de vivienda en alquiler, 2016.....	98
Gráfico 6.20	Tasa de viviendas vacías y viviendas gestionables por área funcional .....	101
Gráfico 7.1	Evolución de los índices de necesidad de primer acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 2005-2015 .....	104
Gráfico 7.2	Demanda y necesidad de acceso a la vivienda en la CAPV, 2015.....	104
Gráfico 7.3	Demanda y necesidad de cambio de vivienda habitual en la CAPV, 2016 .....	105
Gráfico 7.4	Evolución de la necesidad de acceso a la primera vivienda en la CAPV y los Territorios Históricos, 2005-2015.....	105
Gráfico 7.5	Evolución de la necesidad de cambio en la CAPV y los Territorios Históricos, 2005-2015.....	106
Gráfico 7.6	Evolución del régimen de tenencia de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda con ingresos o rentas propias en la CAPV, 2007-2015 .....	106
Gráfico 7.7	Distribución de la población con necesidad de acceso a la primera vivienda en función del nivel de ingresos y régimen de tenencia demandado, 2015 .....	107
Gráfico 7.8	Motivo principal de la necesidad de cambio de vivienda habitual en la CAPV, 2015 .....	107
Gráfico 7.9	Evolución de la demanda de vivienda protegida en la CAPV y por Territorio Histórico, 2006-2017 .....	108
Gráfico 7.10	Evolución de la distribución del régimen de tenencia de la vivienda protegida solicitada a Etxebide en la CAPV, 2013-2017 .....	110
Gráfico 7.11	Distribución de la demanda de Etxebide según régimen de tenencia en la CAPV y los Territorios Históricos, 2017 .....	110
Gráfico 7.12	Evolución del perfil de la población demandante de vivienda protegida .....	112
Gráfico 7.13	Distribución de los/as titulares de solicitudes de vivienda protegida de Etxebide por colectivos, 2013-2017.....	112
Gráfico 7.14	Evolución del nivel de ingresos de la población demandante de vivienda protegida empadronada, 2013-2017.....	113
Gráfico 7.15	Evolución de las transacciones inmobiliarias de vivienda en la CAPV, 2004-2016.....	116
Gráfico 7.16	Evolución las transacciones de vivienda por Territorios Históricos.....	117
Gráfico 7.17	Evolución de las hipotecas constituidas (promedio mensual) en la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017.....	118
Gráfico 8.1	Distribución del parque de viviendas según antigüedad .....	122
Gráfico 8.2	Año de construcción de las ITEs realizadas .....	125
Gráfico 8.3	Año de realización de las ITEs.....	125
Gráfico 8.4	Accesibilidad de los edificios según resultados de las ITEs .....	126
Gráfico 8.5	Año de realización de la próxima ITE para los edificios con la ITE ya realizada.....	128
Gráfico 8.6	ITES previstas a 3 años (2017-2019).....	129
Gráfico 8.7	ITES previstas realizar a 3 años (2017-2019) por Territorio Histórico .....	129
Gráfico 8.8	Necesidades de rehabilitación de las viviendas percibidas por sus ocupantes .....	131
Gráfico 8.9	Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación, 2006-2016.....	132
Gráfico 8.10	Distribución de las ayudas según tipo de obra, 2016 .....	133
Gráfico 8.11	Distribución de las ayudas concedidas en materia de accesibilidad por Territorio Histórico, 2013-2016 .....	134
Gráfico 8.12	Nuevo modelo de Administración de Fincas .....	139



## Parte II. Plan Director de Vivienda

Gráfico 5.1	Valoración de los retos del Plan Director de Vivienda, 2018-2020 .....	192
Gráfico 5.2	Ranking de valoración de las medidas contempladas en el Plan Director de Vivienda, 2018-2020 .....	193
Gráfico 5.3	Ranking de valoración colectivos prioritarios de la vivienda protegida .....	195
Gráfico 6.1	Metodología de evaluación de las políticas públicas de vivienda .....	204

## Indice de Mapas

### Parte I. Diagnóstico

Mapa 4.1	Tasa de variación de la población del periodo 2011-2016 por comarcas de la CAPV .....	52
Mapa 4.2	Tasas de población menor de 20 años y mayor de 64 años por comarcas, 2016 .....	55
Mapa 4.3	Porcentaje de población nacida en el extranjero por comarcas, 2016 .....	59
Mapa 4.4	Evolución de la cifra de los hogares por comarcas, 2001-2016.....	61
Mapa 5.1	Suelo disponible 2017-2020 por áreas funcionales.....	74
Mapa 6.1	Tasa de crecimiento del parque de viviendas por comarcas, 2010-2016.....	81
Mapa 6.2	Parque de viviendas de Alokabide por área funcional .....	85
Mapa 6.3	Parque de viviendas de Bizigune por área funcional.....	86
Mapa 6.4	El parque de viviendas total gestionado por Alokabide por área funcional.....	87
Mapa 6.5	Ratio de iniciaciones de vivienda protegida por 1.000 habitantes.....	94
Mapa 6.6	Ratio de vivienda vacía sobre el parque total por áreas funcionales .....	101
Mapa 7.1	Demanda total de vivienda protegida por áreas funcionales.....	109
Mapa 7.2	La demanda de vivienda protegida por áreas funcionales .....	111
Mapa 8.1	ITEs registradas por áreas funcionales .....	123
Mapa 8.2	Número de ITEs previstas a 3 años (2017-2019) por áreas funcionales.....	130

# Parte I. DIAGNÓSTICO



# 1. INTRODUCCIÓN GENERAL



## 1. Introducción general

El actual documento presenta el **Diagnóstico sobre la vivienda en la CAPV**, documento que servirá de base para la posterior formulación del **Plan Director de Vivienda 2018-2020 de la CAPV**.

Se recoge a continuación el análisis de la información disponible a través de la información estadística y documental sobre la situación del sector de la vivienda, así como de la información facilitada por la Viceconsejería de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente. Planificación Territorial y Vivienda.

Tras esta introducción, se realiza en primer lugar un análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda, centrando especialmente la atención en las principales novedades de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda y su desarrollo reglamentario, que van a condicionar la intervención pública en materia de vivienda de los próximos años.

El capítulo 3, presenta la evolución de los Planes de Vivienda anteriores, así como las principales conclusiones de la Evaluación del Plan Director de Vivienda 2013-2016 y del Plan Renove 2013-2016 del País Vasco, reflexiones que deberán ser tenidas en cuenta a la hora de definir el nuevo Plan de Vivienda.

A continuación, en el capítulo 4 se realiza un análisis del entorno sociodemográfico. Partiendo del escenario macroeconómico de la CAPV, se presentan las principales cifras de evolución de la población y de los hogares y las proyecciones demográficas a largo plazo. También se aborda la situación de los colectivos con especiales dificultades en materia de vivienda.

El capítulo 5 recoge información sobre la disponibilidad de suelo residencial en la CAPV, la compra de suelo adquirida en los últimos años, el patrimonio de suelo del Departamento para la edificación de vivienda protegida y las previsiones del Planeamiento Municipal.

A continuación, se analiza en el capítulo 6, la oferta de vivienda en la CAPV, con la descripción de la evolución del parque de viviendas total y del protegido, la edificación de vivienda libre y protegida, la evolución de los precios de venta y de alquiler y la situación de la vivienda vacía en la CAPV.

Posteriormente, se caracteriza la necesidad de vivienda de la población de acceder a la primera vivienda o de cambiar de vivienda habitual, al tiempo que se cuantifica y caracteriza la demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide y la población sujeta al derecho subjetivo de vivienda. Culmina el apartado con algunos datos de evolución de las compraventas de vivienda en la CAPV.

El capítulo 8 se centra en analizar la situación de la rehabilitación de vivienda. Se realiza una caracterización del parque de viviendas y se presta especial atención a las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs) registradas y previstas. También se ofrece información sobre las necesidades de rehabilitación percibidas por los hogares vascos y sobre las actuaciones de rehabilitación protegida.

El documento culmina con una síntesis de los principales indicadores y con un resumen de las principales ideas fuerzas derivadas del diagnóstico sobre las que diseñar el nuevo Plan Director de Vivienda.



## 2. ANÁLISIS DEL MARCO LEGAL Y NORMATIVO Y LOS SISTEMAS DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA





## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

### 2.1 Esquema del marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo

Tal y como recoge el artículo 10 del Estatuto de Autonomía del País Vasco, la Comunidad Autónoma del País Vasco tiene competencia exclusiva en materia de vivienda y urbanismo, lo que le permite desarrollar una política propia en esta materia, incluidos el fomento y la promoción de la construcción de viviendas.

A pesar de esta competencia, la Comunidad Autónoma del País Vasco se encuentra condicionada por las actividades sectoriales que el Estado puede desarrollar en virtud de sus propias competencias. De hecho, existe una normativa estatal general que juega un papel muy importante en la regulación del sector de la vivienda y la edificación en el País Vasco. Se recoge en el cuadro adjunto la normativa general estatal en el ámbito de la vivienda.

**Cuadro 2.1**

**Normativa estatal general en el ámbito de la vivienda**

NORMATIVA ESTATAL EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">La Ley 49/1960</a> de Propiedad Horizontal</li> <li>• La <a href="#">Ley 29/1994</a> de Arrendamientos Urbanos</li> <li>• La <a href="#">Ley 38/1999</a> de Ordenación de la Edificación</li> <li>• El <a href="#">Real Decreto 314/2006</a> por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación</li> <li>• El <a href="#">Real Decreto Legislativo 1/2013</a>, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.</li> <li>• La <a href="#">Ley 4/2013</a> de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas</li> <li>• <a href="#">Real Decreto Legislativo 7/2015</a>, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.</li> </ul>

La normativa que afecta al desarrollo de las políticas de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco es extensa y diversa, abarcando desde la ordenación del territorio a la edificación, la rehabilitación y regeneración urbana, así como aspectos relativos a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Los diferentes programas y políticas de vivienda que se deseen desarrollar en el marco del futuro Plan Director de Vivienda deberán cumplir con el marco legal existente o contemplar, en su caso, las consiguientes modificaciones normativas necesarias para desarrollar algunas propuestas concretas.

En el siguiente esquema se recoge la normativa más importante en materia de vivienda y urbanismo vigente en el País Vasco en el momento de elaboración del Plan Director de Vivienda 2018-2020.

## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

## Cuadro 2.2

## Marco legal vigente en materia de vivienda y urbanismo en el País Vasco

NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA
<p><b>Normativa básica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Ley 3/2015</a> de Vivienda</li> <li>• Decreto 42/2016, del <a href="#">Depósito de las fianzas de alquiler</a> y registro de contratos de arrendamiento</li> <li>• Decreto 39/2008 sobre <a href="#">régimen jurídico de viviendas de protección pública</a></li> <li>• <a href="#">Ley 20/1997</a>, para la Promoción de la Accesibilidad.</li> </ul> <p><b>Acción administrativa de fomento:</b></p> <p><u>ALQUILER:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orden 7 noviembre 2008: Ayudas a la <a href="#">promoción de viviendas protegidas en alquiler</a></li> <li>• Decreto 466/2013: Programa de vivienda vacía <a href="#">Biziquene</a></li> <li>• Decreto 180/2014: Programa de intermediación en el mercado de alquiler <a href="#">ASAP</a></li> </ul> <p><u>REHABILITACIÓN:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre <a href="#">medidas financieras para rehabilitación de vivienda</a>.</li> <li>• Orden de 23 de noviembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de <a href="#">modificación de la orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda</a>.</li> <li>• ORDEN de 26 de noviembre de 2014, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de <a href="#">segunda modificación de la Orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda</a>.</li> <li>• Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre <a href="#">actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado</a>.</li> <li>• Corrección de Errores del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre <a href="#">actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado</a>.</li> <li>• Orden de 18 de julio de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se regula un <a href="#">programa de ayudas en materia de Rehabilitación de Viviendas y Edificios</a> (Programa REVIVE), para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la ejecución de las obras derivadas de los mismos.</li> <li>• Orden de 31 de julio de 2013, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, por la que se <a href="#">convoca y regula el programa de ayudas del Plan RENOVE en materia de Rehabilitación eficiente de Viviendas y Edificios</a>, para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la ejecución de las obras derivadas de los mismos.</li> </ul> <p><u>COMPRA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orden 6 octubre 2010: <a href="#">Medidas financieras</a> para la compra de vivienda en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIS), entendiendo como tales las Áreas de Rehabilitación Integrada declaradas y las Áreas Degradadas.</li> </ul> <p><u>SUELO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orden 3 febrero 2010: Medidas financieras de <a href="#">adquisición onerosa de suelo</a> para formación de patrimonios públicos para destino VPO</li> </ul> <p><b>Normativa técnica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto 241/2012 de Inspección Técnica de Edificios y <a href="#">Decreto 80/2014</a> de modificación de este Decreto para su adaptación a la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas</li> <li>• <a href="#">Proyecto Decreto ..../2017</a> por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Registro de Inspecciones Técnicas.</li> </ul>

## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

### NORMATIVA EN MATERIA DE URBANISMO

#### **Normativa de rango legal:**

- [Ley 2/2006](#) de Suelo y Urbanismo de la CAPV y sus modificaciones
- [Ley 2/2014](#) de modificación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo
- [Ley 4/1990](#) de Ordenación del Territorio del País Vasco

#### **Normativa de rango reglamentario:**

- Decreto 244/1988 por el que se aprueba el reglamento de funcionamiento de los Jurados Territoriales de [Expropiación Forzosa](#)
- Decreto 206/2003 por el que se regula el procedimiento para la aprobación de las modificaciones no sustanciales de las DOT, PTP y PTS
- Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, modificado por el [Decreto 123/2012](#) de estándares urbanísticos
- [Decreto 28/1997](#) por la que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial y [Decreto 4/2016](#) de modificación en lo relativo a la cuantificación residencial.

## 2.2 La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda

### 2.2.1 Principales novedades de la Ley de Vivienda

La [Ley 3/2015](#), de 18 de junio, de vivienda, constituye actualmente el paraguas y marco de actuación general de las políticas de vivienda del País Vasco<sup>1</sup>.

Una de las principales novedades que incorpora la Ley es el **reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda**: “derecho a la ocupación legal estable de una vivienda” a favor de quienes no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos para conseguir una. Se trata además de un derecho exigible ante los tribunales.

Este derecho está vigente desde el 1 de enero de 2016. El reconocimiento explícito de este derecho se recoge en el capítulo II de la Ley, en el que se define la necesidad de vivienda a efectos de la Ley, así como los requisitos de exigencia del derecho subjetivo.

La Ley incluye una disposición transitoria en la que se establece un régimen transitorio de acceso gradual al derecho subjetivo en tanto no se apruebe el Reglamento correspondiente con las disposiciones previstas por la Ley (Disposición Transitoria Cuarta).

El derecho subjetivo a la vivienda puede ser satisfecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler o mediante una prestación económica en los casos que no se disponga de vivienda para hacer frente a la necesidad. Durante el ejercicio 2016 la cuantía de la prestación económica de vivienda es de 250 euros mensuales.

<sup>1</sup> Hay que tener presente que algunos de los artículos han sido recurridos por el Gobierno Central, habiendo sido admitido a trámite por el Tribunal Constitucional a 12 de abril de 2016. Los artículos recurridos son los siguientes: 3 (incisos t), x)), 4 (apartados 1 y 2.b)), 6.1), 9.4), 56 (apartados 1), 2) y 3)), 59, 63.2) (apartados a), b), c), d), f), g), h)), 64, 72 (apartados 1) y 3.c)), 74, 75, 83 (apartado d)), 84 (apartado d)) y apartado 3 de la Disposición Adicional Primera.

## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

La Ley hace **una firme apuesta por el régimen de alquiler** de manera que los recursos destinados a las políticas de vivienda (exceptuando los destinados a la rehabilitación urbana) deberán ser destinados al fomento de las políticas de alquiler. En concreto, la Ley establece que el 80% de los recursos en materia de vivienda se destinarán a las políticas de alquiler (artículo 7.4 de la Ley).

Además, en el plazo de cinco años desde la publicación de la Ley, el porcentaje se incrementará al 100%, esto es, todos los recursos destinados a las políticas de vivienda (exceptuando los destinados a la rehabilitación) deberán destinarse a las políticas de alquiler.

La Ley de Vivienda reconoce también el derecho a un medio y un entorno urbano adecuado, introduciendo diversos aspectos que no estaban recogidos en la normativa anterior con el fin de **impulsar la rehabilitación de edificios y la regeneración de espacios urbanos y su revitalización económica y social**. No obstante, algunas de estas cuestiones han sido también recurridas, como la posibilidad de expropiación forzosa de la vivienda en caso de incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y mantenimiento de la vivienda.

Uno de los aspectos que cabe destacar es la simplificación de los trámites, puesto que en virtud de la Ley, la gestión de la rehabilitación de edificios o regeneración urbana podrá ser total o parcialmente adjudicada directamente a las sociedades urbanísticas de rehabilitación o gestión sin necesidad de licitación pública alguna.

Con la aprobación de la Ley 3/2015 de vivienda queda derogado el artículo 200 de la [Ley 2/2006](#), de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo relativo a la inspección técnica de edificios (ITE). La Ley recoge que son los Ayuntamientos las entidades responsables de controlar y garantizar el cumplimiento, tanto de la elaboración de las ITEs, como de las actuaciones de subsanación derivadas del dictamen de la ITE.

Es obligatoria tanto la realización, como su inscripción en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. El Gobierno Vasco deberá impulsar la realización de estas inspecciones y será responsable del mantenimiento del Registro.

Las ITEs actualmente quedan reguladas por los desarrollos reglamentarios de los [Decretos 241/2012 y 80/2014](#), pero existe un nuevo [Proyecto de Decreto](#) por el que se regulan los criterios y requisitos que debe cumplir la inspección técnica de edificios y el Registro de Inspecciones Técnicas.

Por otro lado, a tenor del artículo 54 de la Ley de Vivienda, **las fianzas establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos deberán ser depositadas en la Delegación Territorial correspondiente (servicio Bizilagun)** del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda. Es obligación del arrendador depositar la fianza abonada por el arrendatario.

Asimismo, todos los contratos de alquiler deberán ser inscritos en un Registro de la Administración lo que permitirá contar con un Registro de contratos de arrendamiento de fincas urbanas (artículo 55).

Estas cuestiones han sido desarrolladas por el [Decreto 42/2016](#), de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi. En este decreto se establece un plazo de tres meses para depositar las fianzas correspondientes a los contratos suscritos entre la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, y la entrada en vigor del Decreto 42/2016, en el caso de que no estuvieran depositadas.



## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

Cuadro 2.3

Principales novedades de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

PRINCIPALES NOVEDADES DE LA LEY DE VIVIENDA	
Reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda	<b>Artículo 7.</b> Derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos para conseguir una.
Expropiación forzosa de la vivienda de protección pública por motivo económico	<b>Artículo 73.1g).</b> Se podrá expropiar una vivienda de protección pública cuando tras la adjudicación, los ingresos de los titulares <u>superan el máximo establecido para poder ser adjudicatario/a en una cuantía superior en un 50% por un período de tres años consecutivos.</u>
Incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para la adjudicación	<b>Artículo 36.2.</b> Si un adjudicatario de vivienda protegida adquiere una vivienda libre tendrá la obligación de restituir la vivienda de protección pública a la Administración general del País Vasco
Ampliación del derecho de tanteo y retracto a la vivienda libre	<b>Artículo 65.5.</b> Se posibilita el derecho de tanteo y retracto en transmisiones de viviendas adquiridas en procesos de ejecución hipotecaria, situadas en áreas de acreditada demanda de vivienda, previa delimitación de estas áreas en el Plan Territorial Sectorial de Vivienda.
Obligación de depósito de fianzas en la Administración Pública	<b>Artículo 54.</b> Se deberán depositar las fianzas de los contratos de alquiler en la Delegación Territorial correspondiente (servicio Bizilagun) del Departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, o a través del régimen especial.
Creación del registro de contratos de arrendamiento	<b>Artículo 55.</b> Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y todos los contratos de alquiler deberán ser inscritos en este Registro.
Destino de los recursos en materia de vivienda al alquiler (excepto rehabilitación)	<b>Artículo 7.4.</b> En el plazo de 5 años, todos los recursos disponibles en materia de vivienda (exceptuando las políticas de rehabilitación) deberán destinarse preferentemente al alquiler.
El impulso de la rehabilitación bajo el prisma de la cohesión social	<b>Varios artículos (Artículo 49, Artículo 51,...).</b> Cobra una gran importancia la rehabilitación de edificios, y la regeneración y renovación de espacios urbanos incorporando la componente de integración social y revitalización comercial.
Creación del patrimonio público de suelo de la CAPV	<b>Artículo 14.</b> Los inmuebles que formen parte del Patrimonio Público de Suelo se mantendrán bajo titularidad pública y las viviendas se destinarán principalmente al alquiler
<b>Tipos de viviendas de protección pública</b>	<b>Artículos 19 al 24.</b> En las viviendas de protección oficial desaparece la diferencia entre protección de régimen especial y de régimen general, <u>pasando a denominarse viviendas de protección social.</u> Además están las viviendas tasadas y los alojamientos dotacionales entre los tipos de inmuebles de protección pública.

Fuente: Ley 3/2015, de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

### 2.2.2 Desarrollo reglamentario de la Ley de Vivienda

La aprobación de la Ley 3/2015 de Vivienda implica la necesidad de un importante desarrollo reglamentario que irá viendo la luz en los próximos años. Hasta la fecha esta es la única norma que ha sido aprobada con el objeto de desarrollar algunos aspectos de la ley:

- Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Asimismo, existe un Proyecto de Decreto por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Registro de Inspecciones Técnicas, en el que se profundiza en la capacitación de los técnicos para realizar los informes. También están en tramitación el Proyecto de Decreto sobre el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada (DVS) y el Proyecto de Decreto de patrimonio público de suelo (PPS).

En tanto no se publiquen las disposiciones reglamentarias previstas por la Ley los reglamentos actuales permanecerán en vigor. Se estiman en 24 los reglamentos precisos a desarrollar.

La satisfacción del derecho a la vivienda recogida en el artículo 9 de la Ley 3/2015 hace necesario el desarrollo de un reglamento. Mientras tanto, la disposición adicional cuarta contempla el régimen jurídico provisional para el establecimiento y aplicación gradual del derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada.

Por su parte, están pendientes de desarrollo reglamentario el régimen jurídico de las viviendas de protección social, tasadas y alojamientos dotacionales. Según contempla la Ley:

- “El Gobierno Vasco desarrollará reglamentariamente, las características de las viviendas de protección social y tasadas de régimen autonómico en cuanto a su precio o renta correspondiente, los requisitos que deben cumplir los interesados en el acceso a la ocupación legal de la vivienda, las medidas financieras y el régimen jurídico de las viviendas”.
- “Las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades que se establezcan en esta ley, en su desarrollo reglamentario y en las ordenanzas locales que los ayuntamientos publiquen al efecto, y que deberán contemplar, como mínimo, las siguientes determinaciones:
  - a) Características de las viviendas, locales y anejos de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica de las viviendas de protección social y de habitabilidad.
  - b) Régimen jurídico de las viviendas, locales y anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, rentas, porcentaje correspondiente a los costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros aspectos que resulten procedentes.
  - c) Requisitos que deban cumplir las personas que puedan resultar adjudicatarias de las citadas viviendas, anejos o locales”.

Asimismo, la Ley establece la necesidad de regular el régimen aplicable a las viviendas sobreocupadas y las actuaciones tendentes a evitar y corregir las situaciones de sobreocupación así como los métodos para acreditar el uso inadecuado de las viviendas.



## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

A corto plazo, se prevé que se aprueben los siguientes reglamentos o modificaciones normativas:

- El Decreto del Derecho Subjetivo a la Vivienda.
- El Patrimonio Público de Suelo
- El Régimen jurídico de la vivienda de protección pública
- Decreto Etxebide: los procedimientos de inscripción de demanda y adjudicación de viviendas de protección pública
- Decreto de Rehabilitación: actualización de un Decreto y una Orden de fomento.
- Regulación de los precios de las viviendas y las rentas de alquiler (previsiblemente en 2018).
- Nueva regulación Decreto ASAP
- Nueva regulación Decreto Bizigune
- Nueva regulación Fomento al arrendamiento
- Decreto colaboración Financiera 2018-2020

Por otro lado, se van a modificar los límites de rentas del programa Bizigune, pero esta modificación se realiza mediante la Ley de Presupuestos y tendrá carácter retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

### 2.2.3 Artículos recurridos de la Ley de Vivienda

Cuadro 2.4

Aspectos de la Ley recurridos.

ASPECTOS RECURRIDOS	
Expropiación forzosa del uso temporal de la vivienda	<b>Artículos 74 y 75.</b> De este modo se asegura una solución habitacional a las personas afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos por impago de alquiler
Declaración y registro de viviendas deshabitadas	<b>Artículos 56, 58 y 64.</b> Se define por Ley la vivienda deshabitada y se crea un Registro de viviendas deshabitadas de carácter autonómico
Canon a las viviendas vacías y alquiler forzoso mediante expropiación de las viviendas deshabitadas	<b>Artículos 57, 59 y 72.</b> Las viviendas declaradas deshabitadas deberán <u>abonar un canon</u> . Además se podrá aplicar un <u>alquiler forzoso</u> de las viviendas declaradas deshabitadas que permanezcan <u>desocupadas transcurrido un año desde su declaración</u> , mediante la expropiación forzosa temporal de la vivienda por un plazo de cinco años.
Definición de la función social de la vivienda	<b>Artículo 4.</b> Se posibilitan una serie de actuaciones para garantizar el cumplimiento de la función social: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ejercicio del derecho de tanteo y retracto</li> <li>• expropiación</li> <li>• canon sobre viviendas desocupadas</li> <li>• alquiler forzoso</li> <li>• sanciones</li> <li>• ...</li> </ul>

Fuente: Ley 3/2015, de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

### 2.3 Normativa técnica de vivienda

#### 2.3.1 La regulación de la inspección técnica de edificios

La [Ley 2/2006](#) de Suelo y Urbanismo regula por primera vez en Euskadi la figura de la ITE, pero la aprobación de la [Ley 3/2015](#) de vivienda deroga el artículo 200 de la Ley de Suelo relativo a la inspección técnica de edificios.

Son los desarrollos reglamentarios del [Decreto 241/2012](#) de Inspección Técnica de Edificios y el [Decreto 80/2014](#) de modificación de este Decreto para su adaptación a la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas los que regulan actualmente las ITEs. No obstante, existe un nuevo [Proyecto de Decreto](#) para la regulación de las ITEs y el Registro de Inspecciones Técnicas.

El nuevo Decreto tiene por objeto desarrollar reglamentariamente los preceptos de la Ley de Vivienda y clarificar la normativa anteriormente aprobada en esta materia a la luz de la experiencia y conocimientos adquiridos en su aplicación.

Hay que recordar que el Decreto 80/2014 amplió el plazo para los edificios que cumplieran los 50 años con anterioridad al 27 de junio de 2017, otorgándoles a los/as propietarios/as un plazo máximo de un año (27 de junio de 2018) para realizar la ITE. Por lo tanto, actualmente, todos los edificios que hayan cumplido 50 años tienen un plazo de un año para realizar la ITE, lo que va a implicar un importante incremento en el volumen de inspecciones a realizar en los próximos años.

Por su parte, aquellos propietarios/as de edificios que deseen acogerse a ayudas públicas deberán obligatoriamente realizar la ITE independientemente de la edad del edificio.

#### 2.3.2 La regulación de la Edificación: Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación

La [Ley 38/1999](#) de Ordenación de la Edificación establece los requisitos básicos de la edificación con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente. Esta Ley, en su disposición final segunda, autoriza al Gobierno a aprobar, mediante Real Decreto, un Código Técnico de la Edificación en el que se establezcan las exigencias básicas que deben cumplirse en los edificios, relativos a la seguridad y la habitabilidad.

El [Real Decreto 314/2006](#), de 17 de marzo, aprueba el Código Técnico de la Edificación que da cumplimiento a los requisitos básicos establecidos en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación. Este Código Técnico crea un marco normativo homologable al existente en los países más avanzados incorporando también las exigencias relativas a los requisitos de eficiencia energética de los edificios que establece la [Directiva 2002/91/CE](#) <sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Esta Directiva fue modificada por la [Directiva 2010/31/UE](#) y transpuesta parcialmente al ordenamiento jurídico español a través del [Real Decreto 235/2013](#), de 5 de abril, que deroga el Real Decreto 47/2007.



## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

Por lo tanto, el Código Técnico ordena y completa la reglamentación básica relacionada con la seguridad y habitabilidad establecidas en la Ley 38/1999 y plantea un enfoque orientado a las exigencias básicas, y basado en prestaciones en línea con los enfoques europeos y de las Organizaciones Internacionales.

El Código Técnico se divide en dos partes, la primera de ellas de carácter reglamentario y la segunda constituida por los Documentos Básicos que contienen los procedimientos, reglas técnicas y ejemplos de soluciones que permiten determinar si el edificio cumple con los niveles de prestación establecidos.

### 2.3.3 Certificación energética de los edificios

El [Decreto 226/2014](#), de 9 de diciembre, de certificación energética de los edificios, da respuesta a la necesidad de actualización de la normativa autonómica a este respecto recogida en el Decreto 240/2011, de 22 de noviembre, tras las modificaciones introducidas por la nueva Directiva 2010/31/UE y transpuestas por el Real Decreto 235/2013.

Según este Real Decreto (235/2013) corresponde a las Comunidades Autónomas el control y registro de los Certificados de Eficiencia Energética, las previsiones que garanticen el cumplimiento de las obligaciones impuestas a las personas promotoras o propietarias y la regulación de la exhibición de la Etiqueta de Eficiencia Energética.

Atendiendo a la normativa en vigor deberán obtener un Certificado de Eficiencia Energética:

- Todos los edificios de nueva construcción.
- Todas las modificaciones y reformas de edificios existentes que tengan una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> en las que se renueve más del 25% del total de sus cerramientos o que se modifique el uso o la intensidad de la actividad desarrollada, de manera que repercuta en el nivel de calificación energética.
- Los edificios, o partes de los mismos, que se vendan o alquilen.
- Los edificios, o partes de los mismos, en los que una autoridad pública ocupe una superficie útil total o superior a los 250 m<sup>2</sup> y que sean frecuentados habitualmente por el público.

## 2.4 Normativa de urbanismo

### 2.4.1 La Ordenación del Territorio del País Vasco: las Directrices de Ordenación Territorial

La [Ley 4/1990](#), de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, tiene por objeto la definición y regulación de los instrumentos de ordenación territorial del País Vasco, así como el establecimiento de los criterios y procedimientos necesarios para asegurar la coordinación de las acciones con incidencia territorial que corresponda desarrollar a las diferentes Administraciones Públicas en ejercicio de sus respectivas competencias.

Con la finalidad de ordenar el territorio de la Comunidad Autónoma, la referida Ley crea tres instrumentos: las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Sectoriales.

## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

El [Decreto 28/1997](#), de 11 de febrero aprueba las Directrices de Ordenación Territorial, que constituyen el marco de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de ordenación territorial y ordenación urbana.

En las DOT se establece la cuantificación del límite máximo en la oferta de suelo residencial por el planeamiento municipal, con carácter provisional hasta la aprobación de los correspondientes Planes Territoriales Parciales. El [Decreto 4/2016](#), de 19 de enero, introduce modificaciones en lo relativo a esta cuantificación residencial.

### 2.4.2 Ley 2/2014 de modificación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo exigía que los planes generales y normas subsidiarias de los municipios de la CAPV estuvieran adaptados a las determinaciones de la citada Ley para el 20 de septiembre de 2014. A esa fecha únicamente 56 municipios habían adaptado su planeamiento a las determinaciones de la Ley 2/2006 y otros 65 se encontraban tramitando la adecuación de sus planes generales y normas subsidiarias.

En consecuencia, la [Ley 2/2014](#) prorroga el plazo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006 en siete años adicionales, de modo que, el plazo total para adaptación de estos instrumentos urbanísticos a la citada ley pasa a ser de un máximo de 15 años, hasta el 20 de septiembre de 2021.

### 2.4.3 Los estándares urbanísticos

El [Decreto 123/2012](#), de 3 de julio, de estándares urbanísticos, tiene por objeto el desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en lo que concierne a la regulación de los estándares urbanísticos legalmente previstos en la misma: límites a la edificabilidad urbanística, estándares dotacionales, estándar de viviendas de protección pública y estándar de alojamientos dotacionales.

El estándar legal, una vez fijado en el plan no podrá ser objeto de minoración alguna salvo su traslado o compensación en los términos previstos en la legislación urbanística.

En suelo urbano no consolidado se deberá calificar suelo con destino a viviendas de protección pública para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial (20% viviendas de protección oficial y 20% viviendas tasadas).

En suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística deberá calificar suelo para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial (55% viviendas de protección oficial y 20% viviendas tasadas).

## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

## 2.5 Sistemas de protección a la vivienda

### 2.5.1 Acción administrativa de fomento del alquiler

#### 2.5.1.1 Programa de vivienda vacía Bizigune

El [Decreto 466/2013](#), de 23 de diciembre, regula el Programa de Vivienda Vacía (Bizigune). Sus características más destacables son que los propietarios perciben aproximadamente el 65% de la renta mensual habitual en el mercado, con la garantía de recuperar su vivienda en similares condiciones, y que los arrendatarios no abonan por ella más del 30% de sus ingresos brutos anuales computados de conformidad con la normativa vigente en materia de viviendas de protección oficial.

La gestión del Programa de Vivienda Vacía “Bizigune” corresponde a la sociedad pública Alokabide, S.A., bajo la dirección y control del Departamento competente en materia de vivienda. Se realiza un contrato de usufructo de 6 años de duración y el importe a abonar en concepto de renta a la persona propietaria es de 525 € mensuales como máximo.

Por su parte, los ingresos anuales ponderados de las personas adjudicatarias que ocuparán las viviendas en régimen de alquiler no podrán superar los 21.100 euros y la renta inicial anual de las viviendas ascenderá al 30% de estos ingresos.

#### 2.5.1.2 Programa de intermediación en el mercado de alquiler libre ASAP

[Decreto 180/2014](#), de 23 de septiembre, de modificación del [Decreto 43/2012](#), de 27 de marzo por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

Este Programa se creó con el objetivo de facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporasen al mercado del alquiler a un precio asequible para las personas arrendatarias. Para ello estableció un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre a las personas propietarias de los impagos de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, a cambio de que las rentas no sobrepasen unas cuantías máximas.

Los ingresos anuales ponderados de las personas adjudicatarias deberán estar comprendidos entre los 12.000 y 39.000 euros y la renta de las viviendas no superará el 30% de sus ingresos anuales ponderados.

#### Cuadro 2.5

##### Rentas máximas de alquiler del programa ASAP.

LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA	RENTA MENSUAL MÁXIMA (€/mes)
Donostia-San Sebastián	650
Bilbao y Vitoria-Gasteiz	600
Grupo a) excepto capitales	550
Grupo b)	475
Resto de municipios	400

Fuente: Decreto 43/2012, de 27 de marzo.

## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

El programa se desarrolla por medio de una red de intermediarios homologados que actúan como Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco.

### 2.5.1.3 Programa para el fomento de la promoción de viviendas en régimen de alquiler

A través de este programa, La Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco trata de fomentar la promoción de viviendas para destino a arrendamiento protegido. El plazo mínimo es de 15 o 50 años, y durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

Las ayudas consisten en préstamos cualificados, descuentos bancarios de las certificaciones de obra, subsidiación del tipo de interés y subvenciones. Los incentivos al arrendamiento dependen del plazo del alquiler, y de la modalidad de vivienda protegida.

**Cuadro 2.6**  
**Incentivos al arrendamiento protegido**

Tipología de Vivienda	Euros por vivienda	
	15 años	50 años
VPO régimen general	10.000	20.000
VPO régimen especial	18.000	40.000
	Tipo A	Tipo B
Alojamientos dotacionales	3.000	40.000

Fuente: Orden 7 noviembre 2008.

### 2.5.2 Actuaciones protegidas de rehabilitación

Con el fin de fomentar las actuaciones de rehabilitación, el Gobierno Vasco cuenta con cinco programas operativos enmarcados en el denominado Plan Renove:

#### 2.5.2.1 Programa 1: de ayudas a particulares y comunidades de propietarios para la rehabilitación de edificios y viviendas:

El programa está destinado al apoyo de cuatro tipos de actuaciones:

- Adecuación estructural y constructiva del edificio y de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y locales comerciales.
- Adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente para personas con discapacidad física.
- Intervención en la envolvente térmica de los edificios para ahorro energético.
- Adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de la buena construcción.

Las personas beneficiarias de estas ayudas son tanto los particulares como las comunidades de propietarios, y las ayudas consisten en subvenciones a fondo perdido, préstamos cualificados y desgravación fiscal. La cuantía de las subvenciones depende de diversos factores: tipo de actuación, ingresos ponderados y número de miembros de la unidad familiar, y ámbito de actuación (rehabilitación aislada o integrada).



## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

## Cuadro 2.7

## Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 1

## NORMATIVA PROGRAMA 1 AYUDAS REHABILITACIÓN

Orden del 29 de Diciembre de 2006. Medidas financieras para la Rehabilitación de Viviendas.

Orden de 23 de Noviembre de 2011. Modificación de la Orden sobre Medidas financieras para la Rehabilitación de Viviendas.

Orden de 26 de noviembre de 2014, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de segunda modificación de la Orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

## Cuadro 2.8

## Subvenciones concedidas en el marco del Programa 1

## CUANTÍAS MÁXIMAS Y PORCENTAJES A APLICAR SOBRE EL PRESUPUESTO PROTEGIBLE

Ingresos ponderados	Nº de miembros	Cuantías Máximas		
		Obras 1 y 2	Obras 3	Obras 4
		+ R. Integrada: 5.500C. + R. Aislada: 3.850C.	+ R. Integrada: 5.940C. + R. Aislada: 4.180C.	+ R. Integrada: 2.200C. + R. Aislada: 1.100C.
Hasta 9.000C	3 o menos	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 40%. + R. Aislada: 25%.	+ R. Integrada: 15%. + R. Aislada: 7%.
	Más de 3	+ R. Integrada: 40%. + R. Aislada: 25%.	+ R. Integrada: 45%. + R. Aislada: 30%.	+ R. Integrada: 20%. + R. Aislada: 10%.
De 9.001C a 15.000C	3 o menos	+ R. Integrada: 30%. + R. Aislada: 15%.	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 10%. + R. Aislada: 5%.
	Más de 3	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 40%. + R. Aislada: 25%.	+ R. Integrada: 15%. + R. Aislada: 7%.
De 15.001C a 21.000C	3 o menos	+ R. Integrada: 25%. + R. Aislada: 10%.	+ R. Integrada: 30%. + R. Aislada: 15%.	+ R. Integrada: 5%. + R. Aislada: 2%.
	Más de 3	+ R. Integrada: 30%. + R. Aislada: 15%.	+ R. Integrada: 35%. + R. Aislada: 20%.	+ R. Integrada: 10%. + R. Aislada: 5%.

\* Estos porcentajes se incrementarán un 5% cuando los titulares de las actuaciones sean **unidades convivenciales de 5 o más miembros o familias numerosas**.

Fuente: Orden 7 noviembre 2008.

### 2.5.2.2 Programa 2: de ayudas en materia de Accesibilidad a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores:

Las personas beneficiarias de estas ayudas (subvenciones a fondo perdido) son los Ayuntamientos, Entidades Locales y Entidades privadas sin ánimo de lucro y de utilidad pública. Las ayudas se destinan a la elaboración o actualización de planes de accesibilidad y para la ejecución de obras de mejora que garanticen la accesibilidad en el entorno urbano y de las edificaciones. Se incluyen también la adquisición e instalación de ascensores y plataformas elevadoras.

Las subvenciones podrán alcanzar hasta un 80% del presupuesto de ejecución de los trabajos de redacción del programa y hasta un 50% del presupuesto de ejecución de las obras o de adquisición de los equipamientos.

## Cuadro 2.9

## Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 2

## NORMATIVA PROGRAMA 2 AYUDAS REHABILITACIÓN

ORDEN de 7 de septiembre de 2017, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se regulan y convocan para el ejercicio 2017, las subvenciones a ayuntamientos y entidades locales menores, y entidades privadas con fines sociales de utilidad pública, para la elaboración o actualización de planes de accesibilidad y para la ejecución de obras de mejora que garanticen la accesibilidad en el entorno urbano y de las edificaciones.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

**2.5.2.3 Programa 3: de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) o en Áreas Residenciales Degradadas:**

Ayudas destinadas a Ayuntamientos y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación para la elaboración de planes de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada y Áreas Residenciales Degradadas. La cuantía de las subvenciones es de hasta un 90% del coste de redacción de los documentos, hasta un 100% del coste de levantamientos topográficos y hasta un 75% del presupuesto de ejecución de las obras.

**Cuadro 2.10****Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 3****NORMATIVA PROGRAMA 3 AYUDAS REHABILITACIÓN**

Orden de 2 de mayo de 2007, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se regula la concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.

ORDEN de 28 de diciembre de 2016, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se convocan las ayudas para la redacción de documentos y la ejecución de obras en los términos de la Orden de 2 de mayo de 2007, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

**2.5.2.4 Programa 4: de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado.**

Este es un programa de ayuda dirigido a las comunidades de propietarios de edificios agrupados hasta configurar bloques o manzanas cuya fecha de construcción sea anterior a 1980 y ya dispongan de adecuación urbanística y estructural en los términos del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre. La ayuda consiste en una subvención a fondo perdido para la realización de las siguientes actuaciones:

- Redacción de proyectos y ejecución de obras correspondientes a intervenciones integrales que comprendan reducción energética, accesibilidad y seguridad.
- Monitorización energética del confort térmico interior y del consumo energético de calefacción.
- Ampliación del perímetro edificado para conseguir la mejora de las condiciones de habitabilidad.





## 2. Análisis del marco legal y normativo y los sistemas de protección a la vivienda

## Cuadro 2.11

## Subvenciones concedidas en el marco del Programa 4

Actuación	Cuantía máxima	
	Rehab. aislada	ARIs /ADs
Redacción de informes, certificaciones y proyectos (euros/vivienda)	800	960
Ejecución de obras		
▪ Mejora del comportamiento energético (euros por vivienda)	8.200	9.400
▪ Mejora de la accesibilidad: (euros por actuación)		
✓ Instalación de ascensor en edificios que carecían de él	60.000	72.000
✓ Adaptación de ascensores existentes	20.000	24.000
✓ Resolver la accesibilidad a cota cero	12.000	14.400
▪ Mejora de la seguridad (euros por vivienda)		
✓ Instalación de extintores	50	60
✓ Instalación de columna seca	100	120
✓ Instalación de detección y alarma	150	180

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

## Cuadro 2.12

## Normativa que regula las ayudas a la rehabilitación del Programa 4

## NORMATIVA PROGRAMA 4 AYUDAS REHABILITACIÓN

Orden de 23 de diciembre de 2015, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, por la que se convocan para el año 2016 las ayudas del Programa Renove de Rehabilitación eficiente de Viviendas y Edificios, para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la ejecución de las obras derivadas de los mismos.

Orden de 28 de diciembre de 2016, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se convoca y regula para el año 2017, el Programa Renove de Rehabilitación eficiente de Viviendas y Edificios, para la elaboración de Proyectos de Intervención en el Patrimonio Edificado, de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la ejecución de las obras derivadas de los mismos.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

### 2.5.2.5 Programa 5: de subvenciones para la regeneración urbana en áreas con problemáticas especiales de índole urbanística y social.

Este es un programa destinado a Ayuntamientos y Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación con el fin de apoyar de forma específica actuaciones de regeneración urbana en áreas con problemáticas especiales de índole urbanística y social.

Finalmente, no hay que perder de vista que, además de las ayudas concedidas por la Viceconsejería de Vivienda, los Ayuntamientos y Sociedades Municipales cuentan con sus propios programas de ayudas a la rehabilitación.



# 3. EVOLUCIÓN DE LOS PLANES DE VIVIENDA ANTERIORES



## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

### 3.1 Planes Directores de Vivienda

El Gobierno Vasco ha apostado en sucesivas legislaturas por el impulso del régimen de alquiler y las actuaciones de rehabilitación como las principales medidas para favorecer el acceso a la vivienda de las personas con mayores dificultades. Sin embargo, la conjunción de diversos factores ha hecho que los ambiciosos objetivos no siempre hayan podido cumplirse.

El largo período de crisis económica, y las importantes restricciones en la concesión de créditos por parte de las entidades financieras ha dificultado enormemente la puesta en marcha de nuevos proyectos, y más aún en régimen de arrendamiento protegido.

**Cuadro 3.1**  
**Objetivos de los Planes Directores de Vivienda anteriores**

	PDV 2002-2005	PDV 2006-2009	PDV 2010-2012	PDV 2013-2016
<b>Edificación VPP</b>	<b>16.200</b>	<b>27.000</b>	<b>12.950</b>	<b>8.000</b>
Venta/derecho superficie	8.900	18.500	8.650	4.050
Alquiler	7.300	8.500	4.300	3.950
<b>% alquiler/total</b>	<b>45,1</b>	<b>31,5</b>	<b>33,2</b>	<b>49,4</b>
Departamento/Sociedades	8.350	10.300	6.700	3.600
Ayuntamientos	7.850	10.950	1.550	1.000
Privados	--	5.750	4.700	3.400
<b>Vivienda vacía (BIZ+ASAP)</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>6.817</b>	<b>8.080</b>
<b>Adquisición de suelo</b>	<b>22.600</b>	<b>24.000</b>	<b>12.100</b>	<b>3.000</b>
<b>Rehabilitación</b>	<b>29.000</b>	<b>51.250</b>	<b>52.900</b>	<b>73.400</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda.

Los diferentes Planes Directores buscaban una elevada cuota de edificación de vivienda protegida en régimen de alquiler; sin embargo, en todos los períodos analizados la proporción del alquiler se ha quedado siempre por debajo del objetivo previsto.

**Cuadro 3.2**  
**Grado de cumplimiento de la cuota de alquiler sobre el parque protegido edificado total**

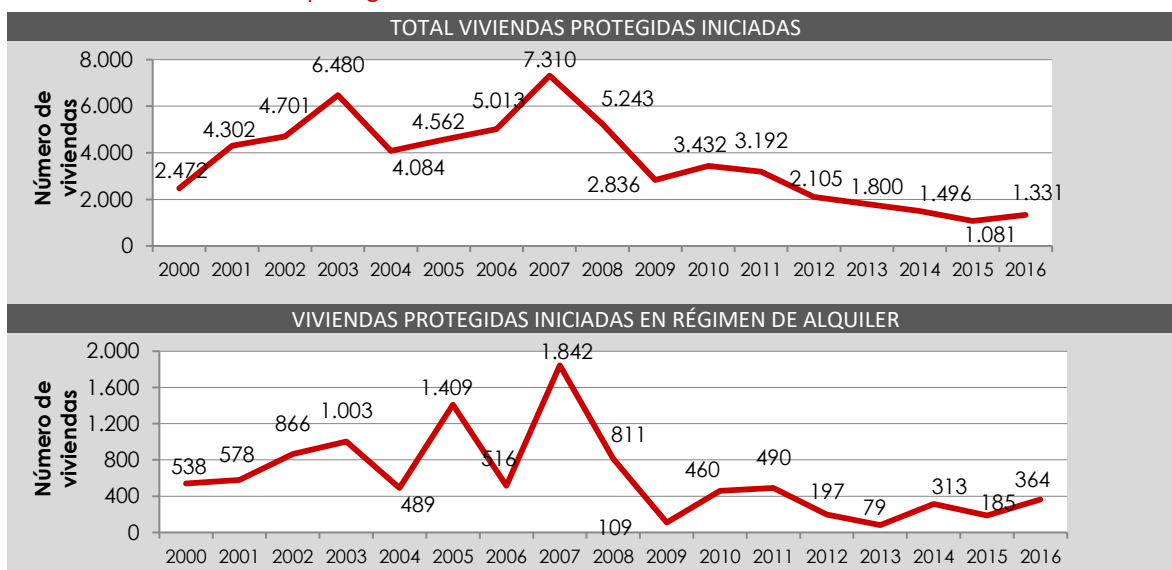
% alquiler/total	PDV 2002-2005	PDV 2006-2009	PDV 2010-2012	PDV 2013-2016
OBJETIVO	45,1	31,5	33,2	49,4
RESULTADO	19,0	16,1	11,6	16,5

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial y Vivienda.

## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Gráfico 3.1

Evolución de las viviendas protegidas iniciadas en la CAPV



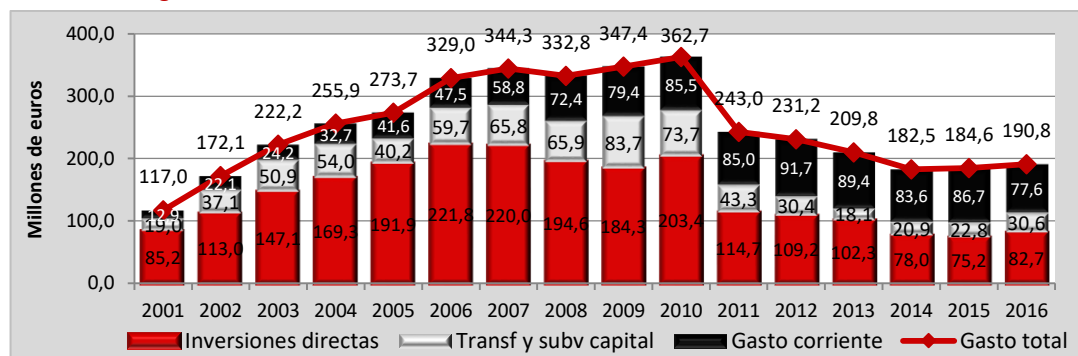
\*Hasta el primer trimestre de 2017

Fuente: Estadística de viviendas iniciadas y terminadas, Gobierno Vasco

En los últimos años han surgido nuevos colectivos a los que atender desde las políticas de vivienda, como las víctimas de los desahucios y lanzamientos de alquiler, familias que teniendo ingresos no pueden hacer frente al pago de sus viviendas e incluso personas adjudicatarias de VPO que no tienen acceso a crédito hipotecario. Esta situación se ha visto agravada además por las importantes restricciones presupuestarias de las Administraciones en un contexto de crisis.

Gráfico 3.2

Evolución del gasto total en vivienda\* 2001-2016



\*Gasto consolidado del Departamento y las Sociedades.

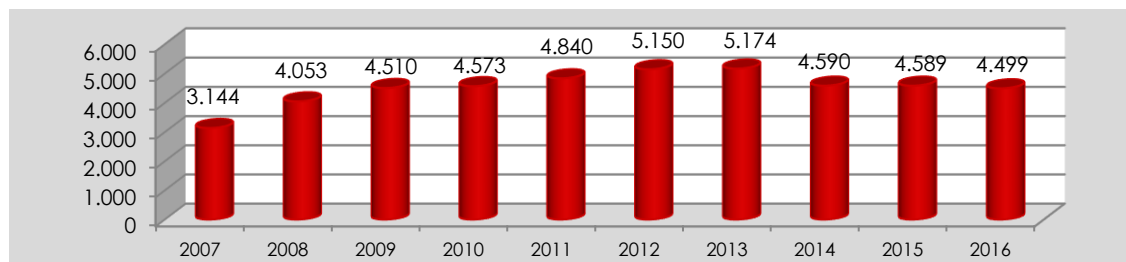
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Por lo tanto, el Departamento ha tenido que adaptarse a los nuevos escenarios tratando de buscar nuevas fórmulas innovadoras para dar respuesta a los nuevos retos de las políticas de vivienda. Se ha trabajado en la combinación de programas de rehabilitación buscando el máximo aprovechamiento de la ciudad ya construida con programas de movilización de las viviendas vacías hacia el mercado de alquiler.

## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Bizigune demostró ser una potente herramienta que ha conseguido movilizar un elevado volumen de viviendas. En esta línea el Departamento trató de buscar nuevas fórmulas que movilizaran un mayor volumen del parque con un menor coste para la administración, puesto que el coste de Bizigune limita su alcance. Así surgió ASAP que se perfilaba como una opción válida, pero que no ha cumplido con las expectativas previstas.

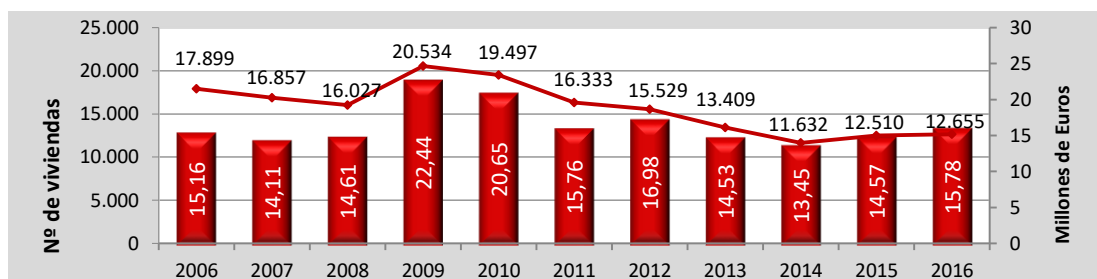
**Gráfico 3.3**  
Evolución del parque de viviendas de Bizigune



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Por su parte, el parque envejecido de la CAPV, uno de los más antiguos de Europa, hacía necesario desarrollar políticas tendentes a la mejora y conservación del mismo. Las ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios han sido ampliamente desarrolladas por el Departamento y se han ido adaptando a las nuevas necesidades: accesibilidad, eficiencia energética en línea con las políticas europeas y la Estrategia 2020, etc.

**Gráfico 3.4**  
Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación, 2006-2016



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Los problemas de mantenimiento del parque son evidentes, y la implantación de las ITEs puede contribuir a esta mejora. Sin embargo, es necesario un cambio de cultura y el trabajo con las comunidades de propietarios de cara a incrementar su información y formación se vislumbra como una tarea a desarrollar en los próximos años.

Asimismo, los problemas de accesibilidad del parque junto con el hecho de contar con una población también más envejecida han hecho que esta sea una de las máximas prioridades de las nuevas políticas de vivienda, donde la máxima es que las personas mayores puedan residir en sus viviendas el mayor tiempo posible y en las mejores condiciones.

## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Todo esto debe pasar por la colaboración interdepartamental y la coordinación entre diferentes políticas sectoriales y, también por la colaboración interinstitucional. Deben ir de la mano las políticas sociales, de vivienda, energéticas, empleo, compartiendo objetivos y sinergias y aunando esfuerzos por el bien común.

### 3.2 Evaluación del Plan Director de Vivienda 2013-2016

La Estrategia del Plan Director de Vivienda 2013-2016 (PDV 2010-2013) se estructura en 6 ejes estratégicos y 22 líneas de actuación que engloban en conjunto un total de 72 acciones. Es un Plan que ha contado con una dotación presupuestaria de 460 millones de euros, manteniendo las principales apuestas del Plan que le precede: el impulso del régimen de alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración urbana.

Cuadro 3.3

Formulación de la estrategia: Ejes Estratégicos y Líneas de Actuación

EJES ESTRATÉGICOS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN
EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER	1.1. Impulsar el acceso a la promoción de vivienda nueva en alquiler. 1.2. Proveer un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares. 1.3. Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda.
EJE 2. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS.	2.1. Redefinir el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida. 2.2. Establecer un sistema de adjudicaciones de vivienda que favorezca a los colectivos prioritarios. 2.3. Desarrollar programas de trabajo de control de la adjudicación e inspección de viviendas protegidas. 2.4. Fomentar medidas innovadoras para resolver las necesidades de habitación. 2.5. Impulsar actuaciones para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes.
EJE 3. ORIENTAR LOS RECURSOS A LA ADAPTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LAS NUEVAS NECESIDADES Y A LA GESTIÓN DE LOS SUELOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN	3.1. Adecuar las tipologías de viviendas a las necesidades actuales. 3.2. Dotar de mayor flexibilidad a los procesos administrativos de vivienda protegida. 3.3. Aprovechar los suelos ya disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias. 3.4. Revisar el marco normativo que regula tanto la preparación del suelo como la vivienda y sus tipologías.
EJE 4. IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON DIRECTRICES EUROPEAS	4.1. Impulso a la accesibilidad universal. 4.2. Apoyo a la conservación y mantenimiento de los edificios. 4.3. Promover un nuevo modelo de gestión global en la rehabilitación. 4.4. Promover nuevas fórmulas de impulso al empleo relacionadas con la rehabilitación. 4.5. Potenciar la calidad de la vivienda.
EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS	5.1. Movilizar la vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido. 5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de las viviendas deshabitadas.
EJE 6. GESTIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES	6.1. Acentuar la coordinación en políticas sectoriales. 6.2. Optimizar las herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda. 6.3. Fomentar la participación ciudadana.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

### 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Este período ha estado marcado por la aprobación de la nueva Ley de Vivienda y dos aspectos fundamentales que recoge la misma: el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda y el cumplimiento de la función social de la vivienda.

En este sentido, los programas dirigidos a la movilización de vivienda usada (Bizigune y ASAP) tratan de cubrir el déficit de producción de nueva vivienda en alquiler. En cuanto al Programa Bizigune, cuenta a cierre de 2016 con un parque de casi 4.500 viviendas movilizadas en régimen de alquiler. Esta cifra no ha alcanzado el objetivo de 5.750 viviendas que planteaba el PDV 2013-2016 al final del período, por lo que el grado de cumplimiento se sitúa en el 78%.

Hay que decir que en períodos anteriores el Programa Bizigune había alcanzado niveles de cumplimiento próximos al 100%, pero la reducción de la renta máxima que los y las propietarios/as de vivienda pueden percibir (desde los 600 € a los 450 € mensuales) ha influido en esta menor captación de viviendas por parte de este programa. En esta línea, se prevé un aumento de este parque a través del incremento del importe máximo hasta los 600 € mensuales.

Por su parte, el Programa ASAP se planteaba como una importante alternativa para captar viviendas para el arrendamiento protegido con un ambicioso objetivo de 2.330 viviendas en los 4 años del PDV 2010-2013. Sin embargo, este nuevo programa de intermediación en el mercado de alquiler se ha quedado muy por debajo de las expectativas ya que únicamente han sido captadas 254 viviendas (grado de cumplimiento del 11%). Estos bajos resultados plantean la necesidad de realizar una reflexión sobre el programa, analizando en profundidad aquellos lugares en los que ASAP ha tenido éxito de cara al aprendizaje y traslación a otros municipios de estas buenas prácticas.

Otro de los pilares de las políticas de vivienda impulsadas por el PDV 2013-2016 ha sido la actividad de rehabilitación. El grado de cumplimiento en términos de número de viviendas beneficiadas por los programas de ayudas a la rehabilitación se ha situado en el 69%. En términos de importe real destinado al conjunto de las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en el período 2013-2016, hay que decir que se ha ejecutado el 92% del presupuesto previsto para estas ayudas.

Hay que tener presente el importante impacto que supone la actividad de rehabilitación: impacto económico en términos de PIB y empleo generado, e impacto social en la mejora de la calidad de vida de las personas con la supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la habitabilidad de las viviendas, que permiten mantener a las personas mayores en sus hogares durante más tiempo. Además, la introducción de programas de eficiencia energética ha contribuido a la consecución de los objetivos de la estrategia de sostenibilidad 2020.

El objetivo de captación de nuevos suelos para la edificación de vivienda protegida en el marco del PDV 2013-2016 se situaba en 3.000 viviendas, mientras que únicamente ha sido adquirido suelo para cerca de 500 viviendas en estos 4 años. En este sentido hay que decir que en este período en materia de suelo se ha trabajado en dos líneas de actuación tratando, por un lado, de aprovechar los suelos ya disponibles, y por otro, buscando nuevas fórmulas para la captación de suelos.





## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Las prestaciones complementarias de vivienda destinadas a las familias como ayuda al pago del alquiler continúan englobando una parte importante de las actuaciones de las políticas de la Viceconsejería de Vivienda. En el período 2013-2016 han sido concedidas un total de 113.180 ayudas.

Este período también ha estado marcado por la aprobación de la nueva Ley 3/2015 y el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda. Este derecho puede ser satisfecho mediante la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler o mediante una prestación económica: en los casos en que no se disponga de vivienda para hacer frente a la necesidad.

En el ejercicio 2016 hubo un total de 847 expedientes de reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, de los que 633 fueron puestos en práctica.

## Cuadro 3.4

## Objetivos cuantitativos y grado de cumplimiento del Plan Director de Vivienda 2013-2016

Nº de actuaciones Total 2013-2016	Objetivo	Realizaciones	Grado de cumplimiento (%)
ACTUACIONES DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA NUEVA			
Objetivo total de nueva promoción	8.000	5.708	71,4
• Total alquiler	3.950	941	23,8
• Total venta	4.050	4.767	117,7
Por agente promotor			
• Departamento	1.150	476	41,4
• VISESA	2.450	1.687	68,9
• Ayuntamientos y Sociedades municipales	1.000	3.545	80,6
• Privados	3.400		
OTRAS ACTUACIONES DE VIVIENDA			
Programa Bizigune_ movilización vivienda vacía	5.750	4.499	78,2
Programa ASAP_ nuevo programa intermediación alquiler	2.330	254	10,9
Compra de vivienda destinada a alquiler	650	0	0,0
Rehabilitación de vivienda vacía destinada a alquiler	650	0	0,0
Nueva vivienda creada en procesos de rehabilitación y regeneración urbana	2.950	2.760	93,6
Prestación complementaria de vivienda	106.100	113.180	106,7
ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN			
Ayudas a la rehabilitación	73.480	50.778	69,1
• Rehabilitación integrada	3.400	4.522	133,0
• Rehabilitación aislada	69.000	45.684	66,2
• Rehabilitación de accesibilidad	1.080	572	53,0
ACTUACIONES DE SUELO			
Objetivo total de suelo	3.000	495	16,5
• Departamento	2.000	442	22,1
• VISESA	1.000	53	5,3
TOTAL ACTUACIONES			
Total actuaciones	202.910	177.674	87,6

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Por otro lado, hay que tener presente el valor social de las actuaciones de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco. En este sentido, hay que destacar la firma de convenios de Alokabide con instituciones y entidades del tercer sector para la cesión de viviendas con el objeto de desarrollar diferentes proyectos relacionados con la inclusión social. Han sido firmados un total de 55 convenios con 23 entidades diferentes.

Asimismo, Alokabide ha firmado convenios con 3 entidades para la cesión de viviendas para la posterior gestión por parte de Alokabide. En concreto, se han suscrito convenios con Kutxabank, Caixabank y Azpiegiturak (D.F.B) que en conjunto contemplan 158 viviendas, de las que 79 son gestionadas por Alokabide.

**Cuadro 3.5****Convenios para la cesión de viviendas por entidades para la gestión por Alokabide**

Entidad	Fecha convenio	Viviendas contempladas	Viviendas gestionadas
Kutxabank	29/07/2014	100	40
Building Center (Caixabank)	30/03/2015	16	16
Azpiegiturak (D.F.B)*	22/01/2016	42	23

\*Convenio firmado para apoyar el plan de acogida a refugiados.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Alokabide, además, ha sido capaz de dar respuesta a situaciones de emergencia en la CAPV:

- Inundaciones en las Encartaciones.
- Amenaza de ruina en un edificio en Amorebieta por plagas de termitas.
- Inundaciones en la vega del Urumea en Donostia-San Sebastián.
- Incendio de viviendas en el barrio de Trintxerpe en Pasaia.
- Derrumbamiento de la ladera de la montaña en el barrio de Kamiñalde en Ondarroa.

La Viceconsejería de Vivienda ha puesto a disposición de Cruz Roja y CEAR un total de 18 viviendas para destinarlas a las personas refugiadas y participa en las mesas de seguimiento del programa de refugiados. Alokabide, además, ha firmado en torno a 40 convenios con Ayuntamientos de los tres territorios con el objetivo de mejorar la captación de viviendas y la gestión de los programas Bizigune y ASAP.

Por otro lado, a los objetivos cuantitativos globales, hay que añadir un total de 71 medidas que contemplaba el Plan Director de Vivienda 2013-2016.



## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Cuadro 3.6

Grado de ejecución de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016

EJES ESTRATÉGICOS	Líneas de actuación	Medidas previstas	Grado de ejecución medidas		
			Medidas ejecutadas totalmente	Medidas parcialmente ejecutadas	Medidas no ejecutadas
EJE 1	3	12	2	7	3
EJE 2.	5	15	3	6	6
EJE 3	4	12	2	1	9
EJE4.	5	16	7	2	7
EJE 5.	2	6	4	2	0
EJE 6.	3	10	4	2	4
TOTAL	22	71	22	20	29













Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

## Cuadro 3.7

## Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016






Acciones	Resultados
<b>EJE ESTRATÉGICO 1: IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Profundizar en nuevas formas de acceso a la vivienda: alquiler con opción de compra más flexible, compraventa con pago aplazado.</li> </ul>	Se ha realizado el análisis y hay 669 contratos acogidos a la nueva normativa (74% sobre objetivo). 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estudiar nuevas fórmulas de acceso a la vivienda como las cooperativas de alquiler o cesión de uso.</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Analizar nuevos nichos de actuación: compra de VPO por particulares para alquiler (microfinanciación).</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Favorecer la colaboración con entidades privadas para construir y gestionar viviendas protegidas en alquiler.</li> </ul>	No se ha realizado la revisión normativa necesaria y ha sido concedida una ayuda de fomento al alquiler a una entidad privada (33% sobre objetivo). 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estudio de fijación de precios y convenios con entidades financieras.</li> </ul>	Se han realizado convenios con entidades financieras, pero queda pendiente el estudio y la aprobación de la normativa. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Impulsar convenios con Ayuntamientos para poner suelo a disposición de agentes privados y públicos e incrementar las reservas de suelo para la promoción de viviendas en régimen de alquiler.</li> </ul>	Se ha cumplido el objetivo de captación de suelo, pero el suelo disponible para edificar en alquiler es el 30% sobre el previsto. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Trabajo conjunto con los Ayuntamientos para crear un parque mínimo de viviendas sociales en todos los municipios.</li> </ul>	Se han firmado con Ayuntamientos el 78% de los convenios previstos. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Priorizar la promoción de viviendas en alquiler en las localizaciones donde exista demanda.</li> </ul>	Se ha realizado un mapa de demanda de alquiler. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Propiciar, junto con los territorios históricos, una política de incentivos fiscales y un marco regulatorio para favorecer el alquiler.</li> </ul>	Se han realizado contactos con las Diputaciones. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estudiar la mejora de la seguridad y las garantías del alquiler para arrendadores e inquilinos.</li> </ul>	Acción no ejecutada 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Creación de una red de alojamientos públicos en alquiler para colectivos prioritarios.</li> </ul>	El número de ADAs promovidos se ha quedado lejos del objetivo previsto. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover la gestión de una parte de las viviendas en alquiler social a través de convenios específicos con entidades sin ánimo de lucro pertenecientes al ámbito de los servicios municipales.</li> </ul>	Aunque se han firmado 4 convenios con entidades sin ánimo de lucro, las viviendas gestionadas representan el 35% sobre el objetivo previsto. 



## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

## Cuadro 3.8

## Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016












Acciones	Resultados
<b>EJE ESTRATÉGICO 2: FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS</b>	
• Adecuar los requisitos de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda a su situación de necesidad.	Acción no ejecutada. 
• Valorización del servicio de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda.	Acción ejecutada. Los solicitantes mantienen los datos actualizados. 
• Recabar la información de otros Departamentos para la acreditación de colectivo prioritario.	Acción no ejecutada. 
• Unificación con los Ayuntamientos de las listas de acceso a vivienda protegida.	Se han firmado el 33% de los convenios de integración previstos y el 13% de los convenios de colaboración para la adjudicación de promociones municipales. 
• Estudio de la mejora de la gestión de Etxebide.	
• Revisar los procesos de adjudicación de vivienda pública.	Acción no ejecutada. 
• Incluir nuevos colectivos prioritarios en las adjudicaciones.	Acción no ejecutada. 
• Reflexión y revisión de los criterios de adjudicación de VPP.	Acción no ejecutada. 
• Inspección del parque de vivienda protegida para garantizar su uso correcto.	Se ha superado el número de inspecciones previstas, pero no se ha finalizado la revisión para contar con un protocolo uniforme de actuación. 
• Reforzar la coordinación para evitar el uso y transmisión fraudulenta de vivienda protegida.	Se ha avanzado pero no se ha alcanzado el 100% de los objetivos previstos. 
• Estudio de implantación de nuevos modelos basados en experiencias internacionales de propiedad compartida.	Se ha realizado el estudio, y se ha divulgado en parte los resultados del estudio, pero no se ha puesto en marcha ninguna iniciativa con esta modalidad. 
• Análisis de la posibilidad de implantación de la figura de hipoteca inversa para VPP.	Acción no ejecutada. 
• Apartamentos tutelados para jóvenes.	Acción ejecutada. Se han superado los objetivos previstos. 
• Estudio de una nueva estrategia de apoyo a la emancipación.	Se ha realizado el estudio pero aún no se ha apoyado a jóvenes con estas nuevas medidas. 
• Colaboración con entidades financieras para favorecer el crédito hipotecario destinado a compra de viviendas por personas jóvenes.	Formalizados 4 convenios con las entidades financieras (previstos dos). 



## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Cuadro 3.9

















Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016

Acciones	Resultados
<b>EJE ESTRATÉGICO 3: ORIENTAR LOS RECURSOS A LA ADAPTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LAS NUEVAS NECESIDADES Y A LA GESTIÓN DE LOS SUELOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Flexibilizar y favorecer la rotación hacia otro tipo de vivienda cuando cambian las necesidades.</li> </ul>	La normativa se encuentra en elaboración, pero se han superado el número de permutas previstas. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fomentar las cooperativas de promoción de vivienda.</li> </ul>	Acción ejecutada. El programa ha sido implantado con éxito, superándose ampliamente el número de viviendas promovidas por cooperativas sobre el inicialmente previsto. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Profundizar en la mejora de la rentabilidad de la producción de vivienda social y alojamientos dotacionales en alquiler para privados.</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estudio de la implicación de la ciudadanía en el análisis de las ordenanzas de diseño de las VPP.</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Permitir combinaciones de tipologías distintas de VPO en una misma parcela.</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Simplificar y agilizar los trámites administrativos de calificación de VPO aumentando la eficiencia de los recursos.</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptar los requisitos administrativos de VPO a los itinerarios vitales personales.</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aprovechar suelos disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias.</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Definición de localizaciones prioritarias para futuras actuaciones.</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptación de recursos a la preparación de suelos de titularidad pública en localizaciones prioritarias.</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Colaboración con Ayuntamientos y Diputaciones para mejorar la gestión en materia de expropiaciones y gestión de suelo.</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Analizar la utilidad de las viviendas tasadas.</li> </ul>	Acción no ejecutada. 
<ul style="list-style-type: none"> <li>Impulsar la modificación del marco normativo que regula la preparación del suelo para promoción de vivienda pública.</li> </ul>	Acción ejecutada. Ha sido modificada la normativa. 

## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

## Cuadro 3.10












## Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016

Acciones	Resultados
<b>EJE ESTRATÉGICO 4: IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON DIRECTRICES EUROPEAS</b>	
• Priorizar actuaciones en materia de accesibilidad en base al diagnóstico de necesidades en la edificación y en las áreas urbanas.	Se ha alcanzado el 17% del número de actuaciones previstas y se ha destinado el 30% sobre el presupuesto previsto. 
• Impulso decidido a la implantación de ascensores.	El número de ayudas concedidas representa el 43% sobre el objetivo previsto. 
• Impulso a la adaptabilidad de las viviendas para personas con dependencia.	Acción no ejecutada. 
• Generar un marco normativo idóneo para las actuaciones en materia de accesibilidad.	Acción no ejecutada. 
• Impulsar la realización de las Inspecciones Técnicas de los Edificios con inclusión de accesibilidad, seguridad y certificación de eficiencia energética.	Acción ejecutada. Superados los objetivos previstos. 
• Avanzar en una economía baja en carbono mediante actuaciones en las viviendas de alto consumo energético, mejorando la eficiencia del conjunto del parque residencial.	Acción ejecutada. El programa se ha puesto en marcha y se han superado los objetivos previstos. 
• Impulsar nuevas actuaciones de regeneración urbana.	Acción ejecutada. Se han superado los objetivos previstos. 
• Potenciar las capacidades de VISESA relacionadas con la rehabilitación, renovación y regeneración urbana.	Acción ejecutada. 
• Simplificar los trámites de los programas de ayudas del Plan Renove Rehabilitación.	Acción no ejecutada. 
• Impulsar la implantación de incentivos fiscales para la rehabilitación y regeneración urbana.	Acción no ejecutada. 
• Difundir la existencia de ayudas a la rehabilitación y eficiencia energética.	Acción no ejecutada. 
• Potenciar el papel de las Sociedades Urbanas de Rehabilitación (SUR).	Acción ejecutada. Se han realizado los contactos previstos. 
• Estudio de implantación de una línea de ayudas en los 3 ejes principales del Plan: movilización de vivienda deshabitada, rehabilitación y alquiler.	Acción no ejecutada. 
• Análisis pormenorizado de la inclusión de la masovería urbana, comercial y empresarial en el parque de VPP vasco.	Acción no ejecutada. 
• Estudio de nuevas formas de impulso del empleo relacionadas con los trabajos de rehabilitación de vivienda.	Acción ejecutada. Se ha realizado el estudio. 
• Continuar con una política de control de calidad en la edificación.	Acción ejecutada. Se ha aprobado la normativa correspondiente. 

## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

Cuadro 3.11

Avance de las acciones previstas por el Plan Director de Vivienda 2013-2016

Acciones	Resultados
<b>EJE ESTRATÉGICO 5: DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS</b>	
• Mejorar la eficiencia del Programa Bizigune.	Acción ejecutada. Ha sido modificada la normativa del programa. 
• Análisis y reflexión del Programa ASAP.	Se ha modificado la normativa, pero el número de contratos de alquiler está muy lejos del objetivo previsto (10%). 
• Captación de vivienda desocupada de promotores y entidades financieras.	Se han realizado el 55% de los contactos previstos con promotores y entidades financieras. 
• Desarrollar acciones destinadas a detectar viviendas deshabitadas.	Acción ejecutada. Se ha desarrollado una metodología para la detección de vivienda vacía. 
• Mejorar la caracterización de las viviendas desocupadas.	Acción ejecutada. 
• Programas de concienciación social sobre la necesidad de ocupación de las viviendas deshabitadas.	Acción ejecutada. 
<b>6- EJE ESTRATÉGICO 6: GESTIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES</b>	
• Establecer un marco común de actuación entre instituciones.	Acción no ejecutada. 
• Coordinación de la política de vivienda con otras políticas sociales.	Acción no ejecutada. 
• En coordinación con las Diputaciones Forales impulsar un nuevo modelo fiscal para favorecer el acceso a la vivienda.	Se han realizado los contactos pero no se ha modificado el tratamiento fiscal al alquiler. 
• Homogeneizar y mejorar la información estadística por parte de las instituciones.	Acción no ejecutada. 
• Integración de ORUBIDE en VISESA.	Acción ejecutada. 
• Impulsar la financiación a través de organismos internacionales y entidades financieras.	Acción no ejecutada. 
• Mejora de la gestión y coordinación entre todos los Departamentos y Administraciones que forman parte del proceso de inscripción, adjudicación y mantenimiento de las Viviendas Protegidas.	Acción ejecutada. Se han firmado los convenios previstos para este fin, facilitando el proceso para administraciones y ciudadanía. 
• Impulsar espacios de encuentro para una mejor información a la ciudadanía.	Acción ejecutada. Se han superado tanto el número de encuentros como el número de participantes previstos. 
• Profundizar en prácticas de participación ciudadana innovadoras.	Está en proceso de diseño un sistema de participación multicanal. 
• Publicación y divulgación de los servicios y actuaciones desarrolladas por la Viceconsejería de Vivienda.	Acción ejecutada. Superados ampliamente los objetivos previstos. 



## 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

### 3.3 La evaluación del Plan Renove 2013-2016

El importe de las ayudas a la rehabilitación concedidas durante el período 2013-2016 asciende a 74,9 millones de euros (el 92% del presupuesto público previsto para estas ayudas). Cabe destacar que el 70% de la inversión total de las ayudas ha sido destinado a actuaciones de eficiencia energética, estimándose una reducción de las emisiones de CO<sub>2</sub> de un 30%.

Las actuaciones de regeneración urbana se han centrado en el apoyo de acciones en áreas con problemáticas especiales de índole urbanística y social y forman parte de un conjunto amplio de acciones de regeneración y revitalización que se han desarrollado en áreas prioritarias con intervención del Gobierno Vasco, los Ayuntamientos, las sociedades urbanísticas de rehabilitación y otros agentes.

En la evaluación de la actividad de rehabilitación desarrollada por el Departamento en el marco del Plan Renove Rehabilitación Vivienda 2013-2016, cabe destacar algunos aspectos puestos de relieve por los agentes participantes en el mismo:

- Importante contribución del Plan a la dinamización del mercado de la construcción y la reducción del consumo energético y las emisiones de CO<sub>2</sub>.
- Se destaca también la contribución del Plan a incentivar la creación de empleo, mejorar la calidad de vida y la cohesión social y a potenciar la rehabilitación basada en intervenciones integrales.
- Son valorados muy positivamente los programas de ayudas a particulares y comunidades de propietarios para la rehabilitación de edificios y viviendas.

Por otro lado, los agentes han identificado algunos aspectos a mejorar:

- Déficit de información institucional a la ciudadanía.
- Necesidad de revisar, aumentar y flexibilizar la cuantía de los recursos (subvenciones) y las condiciones de financiación (préstamos cualificados).
- Necesidad de desarrollo de las actuaciones en ARIS y de los proyectos de regeneración urbana, solicitándose un tratamiento especial a los cascos históricos.
- Necesidad de incidir en el desarrollo de una cultura urbanística en materia de conservación.
- Demanda de ayudas a las intervenciones parciales de edificios, proponiéndose destinar parte del presupuesto de las acciones integrales a acciones parciales.

Finalmente, la evaluación realizada apunta a las siguientes recomendaciones como áreas de trabajo para el futuro:

- Unificación de la normativa existente en materia de rehabilitación.
- Puesta en marcha de una campaña informativa para la ciudadanía y para las y los profesionales del sector, incorporando el diseño de una guía para la rehabilitación y asesoramiento de carácter técnico.
- Mayor colaboración real entre las administraciones públicas a través de una coordinación entre las ayudas estatales y autonómicas y la convergencia con otros planes de ayudas (Plan Renove Ventanas del EVE).
- Dotación de un mayor volumen de recursos económicos.
- Despliegue de las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs) en coherencia con las posibilidades de gestión de los agentes implicados (Ayuntamientos, personal técnico, Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y comunidades de propietarios).



### 3. Evolución de los planes de vivienda anteriores

- Consideración de la accesibilidad de las comunidades vecinales como un ámbito prioritario de los procesos de rehabilitación integral.

A modo de conclusión, cabe decir que el subsector de la rehabilitación tiene un importante peso en el empleo, y el País Vasco cuenta con un parque residencial con importantes necesidades de este tipo. Además, aparece un aspecto clave como es la obligatoriedad de realización de las ITEs (Inspecciones Técnicas de Edificios), en las que se analizan, además del aspecto constructivo del edificio, otros elementos clave como son la accesibilidad y la eficiencia energética. Por lo tanto, en las políticas de vivienda, el apoyo a la rehabilitación debe seguir incrementando su peso.



# 4. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO- DEMOGRÁFICO



## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

## 4.1 Escenario macroeconómico de la CAPV

### *Los indicadores macroeconómicos reflejan una mejoría en la situación de la economía vasca*

Tras años de descenso del PIB y de crisis económica, la economía vasca vuelve a tener tasas de variación positiva del PIB. Según los datos de EUSTAT, el PIB de la CAPV ha registrado un crecimiento del 2,8% en el primer trimestre de 2017 con respecto al mismo trimestre del año anterior. Por Territorios Históricos, Araba y Bizkaia registran crecimientos, 2,9% en ambos casos superiores al obtenido en Gipuzkoa, que crece un 2,5%.

Cuadro 4.1

Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de la CAPV, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	I-2017
Araba	-1,8	2,1	2,8	3,3	2,9
Bizkaia	-1,6	1,4	2,6	3,1	2,9
Gipuzkoa	-2,0	1,6	3,4	3,0	2,5
Total CAPV	-1,8	1,6	2,9	3,1	2,8

Fuente: Cuentas económicas trimestrales, EUSTAT.

Los cuatro grandes sectores de la economía de la CAPV presentan en 2017 una tasa de variación interanual positiva y es el sector servicios el que registra el mayor crecimiento (+3,1%). También el sector de la construcción registra una tendencia creciente, alcanzando un incremento interanual del 2,1% en el primer trimestre de 2017.

Cuadro 4.2

Evolución de la tasa de variación interanual del PIB de la CAPV por sectores económicos, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	I-2017
Agricultura, ganadería y pesca	-3,3	-19,7	13,4	1,6	2,6
Industria y Energía	-2,7	2,0	3,9	3,3	2,0
Construcción	-4,5	-1,7	0,5	1,6	2,1
Servicios	-1,2	1,7	2,9	3,2	3,1
PIB	-1,8	1,6	2,9	3,1	2,8

Fuente: Cuentas económicas trimestrales, EUSTAT.

En cuanto a la demanda, aumentan también el gasto en consumo, la formación bruta de capital y la demanda interna. La evolución de las exportaciones y las importaciones registra un crecimiento más moderado a principios de 2017.

Cuadro 4.3

Evolución de la tasa de variación interanual del componente de demanda del PIB de la CAPV, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	I-2017
Gasto en consumo final	-1,2	1,9	2,8	3,0	2,9
Formación bruta de capital	-4,9	-0,5	2,8	3,3	2,9
Demanda interna	-2,1	1,4	2,8	3,0	2,9
Exportaciones de bienes y servicios	1,1	5,8	0,6	2,2	0,7
Importaciones de bienes y servicios	0,4	5,3	0,6	2,2	0,9
PIB	-1,8	1,6	2,9	3,1	2,8

Fuente: Cuentas económicas trimestrales, EUSTAT.

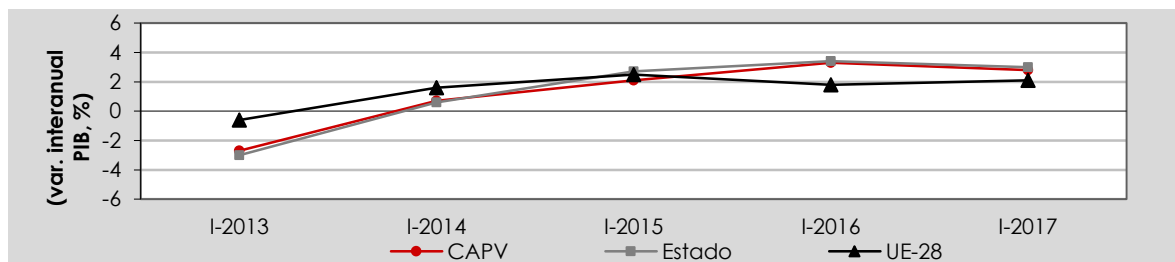


## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

En el contexto internacional, la economía vasca presenta unas tasas de crecimiento económico superiores al conjunto de la UE-28.

Gráfico 4.1

Evolución de la tasa de variación interanual del PIB en el contexto internacional, 2013-2016

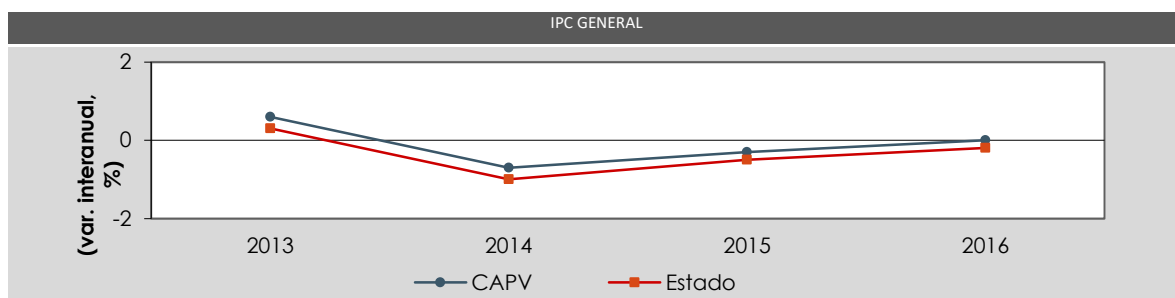


Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. INE. Eurostat.

El índice de precios de consumo general cayó hasta 2014 y en 2015 y 2016 inicia una tendencia al alza. En la CAPV se ha mantenido un crecimiento algo superior al registrado a nivel estatal.

Gráfico 4.2

Evolución de la tasa de variación anual del IPC en la CAPV, 2013-2016



Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales.

En cuanto al empleo, en 2014 la tasa de desempleo registra su máximo, y comienza en 2015 a descender hasta situarse en 2016 en el 13,4%. Por grupos de edad, preocupa el desempleo de la población más joven, que a pesar de estar descendiendo, se sitúa en el 29,1%. Por Territorios Históricos, las tasas de desempleo se mantienen algo por encima en el caso de Bizkaia (14,9%) y Araba (13,6%).

Cuadro 4.4

Evolución de la tasa de paro de la CAPV, 2013-2016

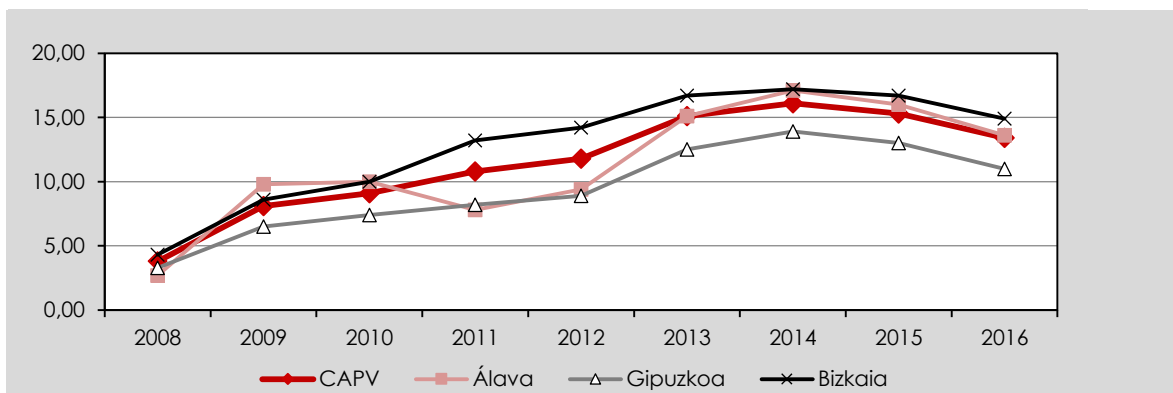
	2013	2014	2015	2016
16-24 años	38,3%	38,2%	35,2%	29,1%
25-44 años	16,4%	17,9%	17%	14,8%
45 y más años	11%	11,5%	11,6%	10,5%
Total CAPV	15,1%	16,1%	15,3%	13,4%

Fuente: EUSTAT. Encuesta de población en relación con la actividad.

## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

Gráfico 4.3

Evolución de la tasa de desempleo en la CAPV y los Territorios Históricos, 2008-2016



Fuente: EUSTAT. Encuesta de población en relación con la actividad.

La crisis económica también ha impactado en la renta familiar de la CAPV, que se cifraba en 40.097 euros anuales de media en 2014.

Cuadro 4.5

Evolución de la renta familiar en la CAPV, 2001-2014

Renta total	2001	2003	2006	2009	2011	2013	2014
Araba	31.305	33.968	38.610	42.001	41.727	38.589	38.447
Bizkaia	29.549	32.201	39.008	42.191	41.476	40.368	40.136
Gipuzkoa	30.218	32.692	38.704	43.950	43.589	40.832	40.808
CAPV	30.009	32.609	38.853	42.729	42.192	40.247	40.097

Fuente: EUSTAT. Encuesta de población en relación con la actividad

## 4.2 Contexto socio-demográfico

### 4.2.1 Evolución de la población

**La población vasca se mantiene en cifras similares gracias al suave crecimiento en Araba y Gipuzkoa, que compensa la pérdida poblacional de Bizkaia**

En 2016, la población vasca ascendía a 2.171.886 habitantes. La evolución más reciente de la población muestra un ligero descenso de la población residente en la CAPV entre 2011 y 2016. Esta contracción se debe principalmente al crecimiento natural negativo y a la contención en la llegada de población inmigrante a la Comunidad Autónoma.

Por Territorios Históricos, en Araba reside el 15% de la población, en Bizkaia el 52% y en Gipuzkoa el 33%. La suave caída de población registrada entre 2011 y 2016 en la población vasca (-0,10%) se debe al descenso de la población de Bizkaia (-1,2%). En Gipuzkoa y Araba la población se ha mantenido en cifras similares.



## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

Cuadro 4.6

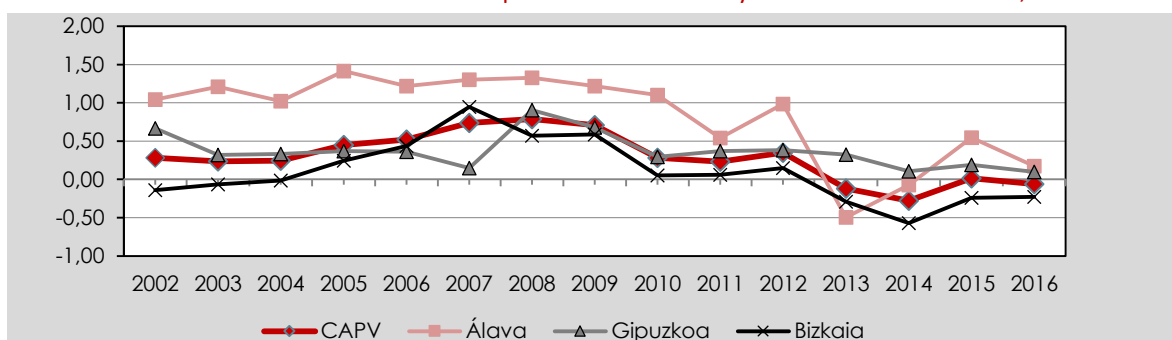
Evolución reciente de la población de la CAPV, 2001-2016

	2001	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Araba	284.596	318.730	321.862	320.266	320.032	321.777	322.335
Bizkaia	1.122.180	1.152.406	1.154.134	1.150.792	1.144.214	1.141.442	1.138.852
Gipuzkoa	672.434	702.897	705.594	707.891	708.631	709.991	710.699
CAPV	2.079.210	2.174.033	2.181.590	2.178.949	2.172.877	2.173.210	2.171.886

Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

Gráfico 4.4

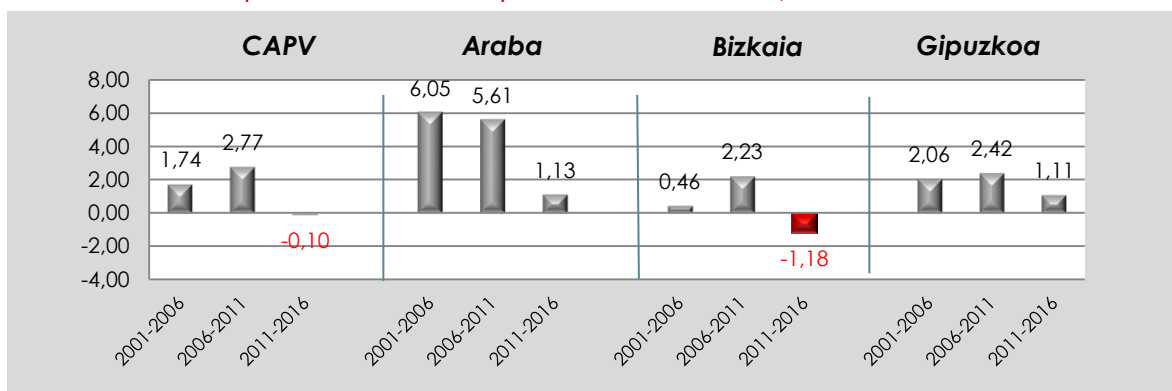
Evolución de la tasa de variación anual de la población de la CAPV y los Territorios Históricos, 2002-2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

Gráfico 4.5

Tasa de crecimiento poblacional de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

Descendiendo al nivel comarcal, las tres comarcas en las que se sitúan las capitales concentran el 66% de la población en 2016: la Llanada Alavesa acoge el 12% de la población, el Gran Bilbao el 39,5% y Donostia-San Sebastián el 15%. Entre 2011 y 2016, la población ha decrecido en las comarcas de los Valles Alaveses, la Montaña Alavesa, el Gran Bilbao, la Rioja Alavesa, Gernika-Bermeo y Markina-Ondarroa. Por el contrario, aumenta la población de Plentzia-Mungia, Tolosaldea y Urola-Costa.

## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

Cuadro 4.7

Evolución de la población total por comarcas, 2001-2016

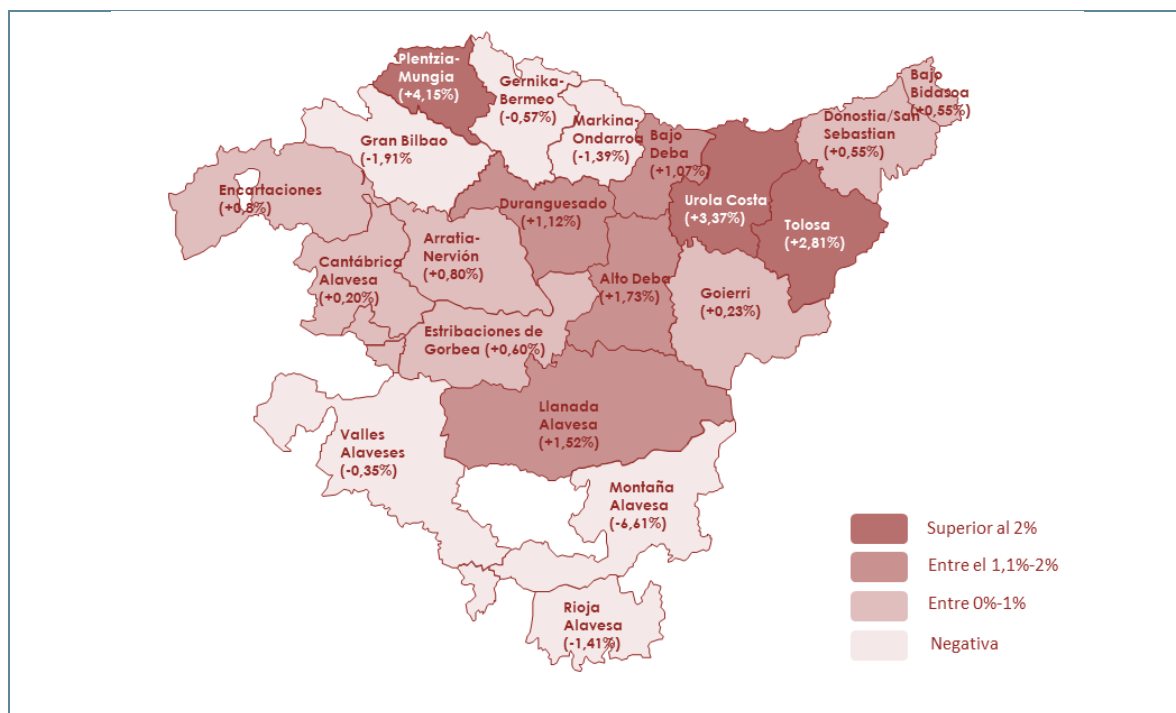
Comarca	2011*	2016	Tasa de variación 2011-2016 (%)
Arabako Ibarrek / Valles Alaveses	5.951	5.930	-0,35%
Arabako Lautada / Llanada Alavesa	254.761	258.641	1,52%
Arabako Mendialdea / Montaña Alavesa	3.192	2.981	-6,61%
Arratia-Nerbioi / Arratia-Nervión	23.499	23.686	0,80%
Bidasoa Beherea / Bajo Bidasoa	76.342	76.765	0,55%
Bilbo Handia / Gran Bilbao	873.742	857.044	-1,91%
Deba Beherea / Bajo Deba	54.719	55.307	1,07%
Debagioiena / Alto Deba	61.668	62.734	1,73%
Donostialdea / Donostia-San Sebastián	322.726	324.511	0,55%
Durangaldea / Duranguesado	97.140	98.229	1,12%
Enkartzioak / Encartaciones	31.731	31.984	0,80%
Errioxa Arabarra/Rioja Alavesa	11.648	11.484	-1,41%
Gernika-Bermeo	45.949	45.688	-0,57%
Goierri	67.383	67.537	0,23%
Gorbeia Inguruak / Estribaciones del Gorbea	8.725	8.777	0,60%
Kantauri Arabarra / Cantábrica Alavesa	34.453	34.522	0,20%
Markina-Ondarroa	26.380	26.014	-1,39%
Plentzia-Mungia	53.965	56.207	4,15%
Tolosaldea / Tolosa	47.129	48.454	2,81%
Urola Kosta/Urola Costa	72.930	75.391	3,37%
<b>Total CAPV</b>	<b>2.174.033</b>	<b>2.171.886</b>	<b>-0,10%</b>

\* Población residente en viviendas principales.

Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.

Mapa 4.1

Tasa de variación de la población del periodo 2011-2016 por comarcas de la CAPV



Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.



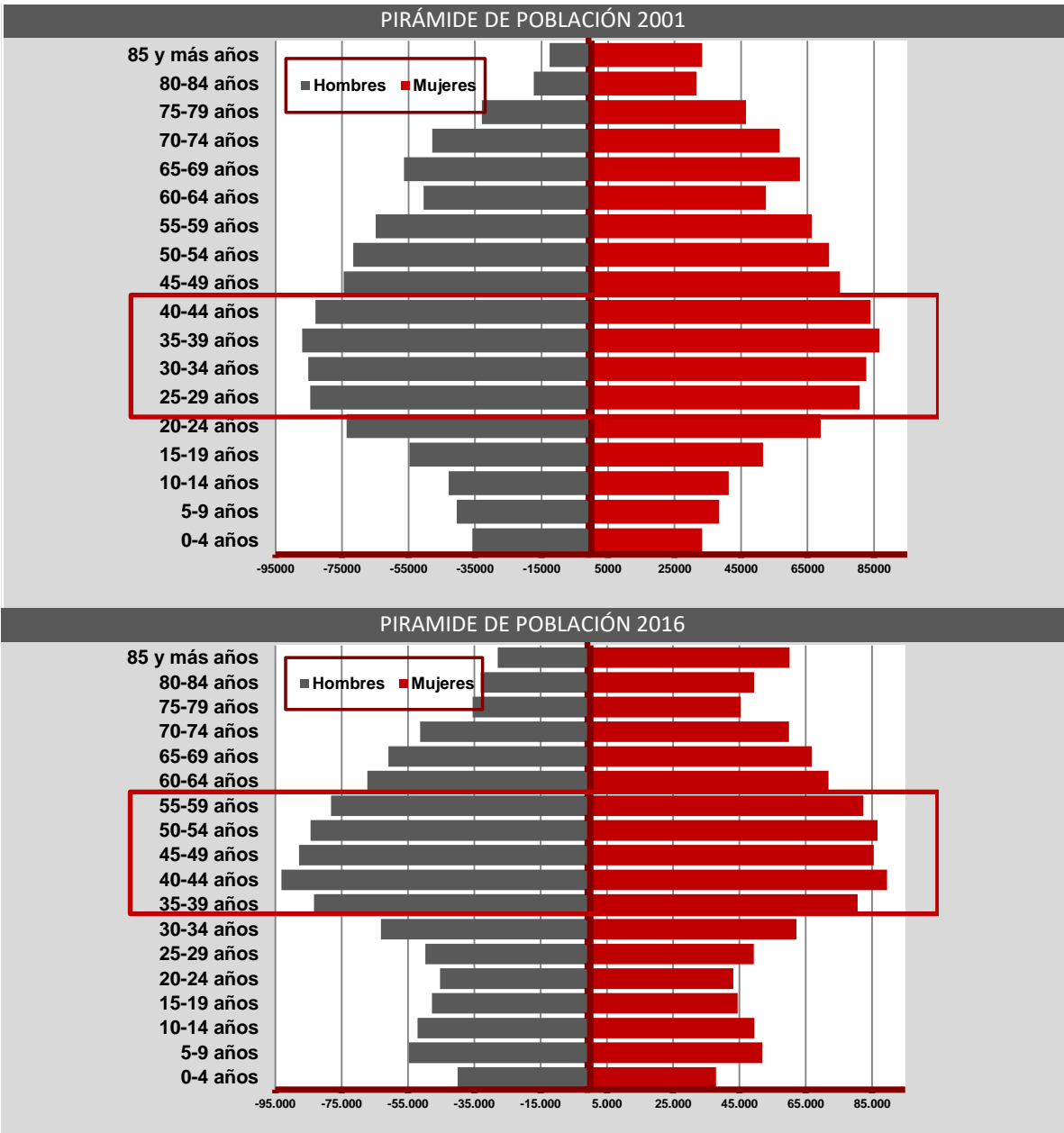
4. Análisis del entorno socio-demográfico

4.2.2 Caracterización de la población

La población vasca envejece y se reduce en las franjas de edad más jóvenes

La pirámide de población de la CAPV muestra el progresivo envejecimiento. Se ha producido un descenso continuado de las franjas de edades más jóvenes, al tiempo que aumenta la población de 65 años o más, con lo que se produce un desplazamiento “hacia arriba” de las cohortes de edad más numerosos que se sitúan entre los 35 a 59 años de edad.

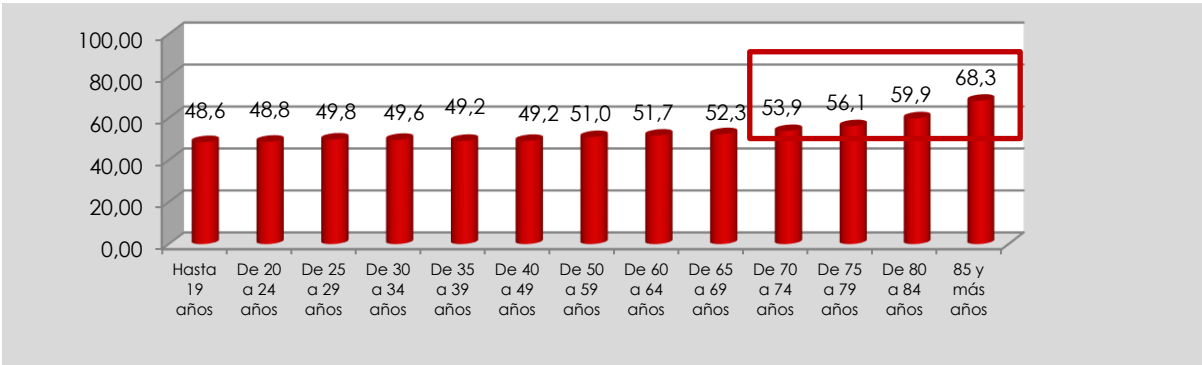
Gráfico 4.6  
Evolución de la pirámide de población de la CAPV, 2001-2016



Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

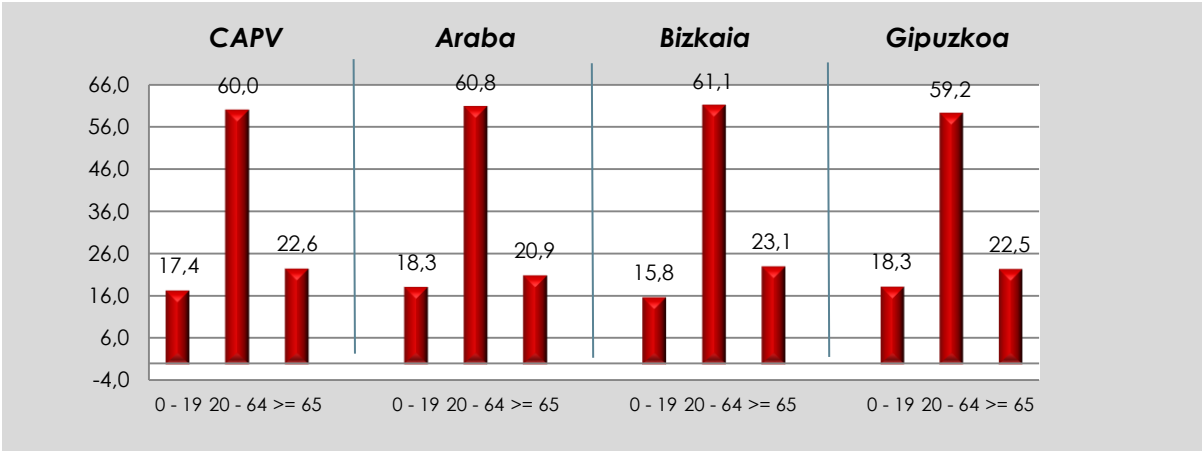
Gráfico 4.7  
Porcentaje de mujeres sobre el total de la población por grupos de edad, 2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

La población de menos de 20 años de la CAPV (el 17% del total) tiene un peso inferior al de la población con más de 64 años de edad (23%) y es en Bizkaia donde se registran mayores niveles de envejecimiento poblacional. La proporción de población mayor de 65 años supera el promedio de la CAPV en las siguientes comarcas: Montaña Alavesa, Gran Bilbao, Bajo Deba, Alto Deba, Gernika-Bermeo y Markina-Ondarroa.

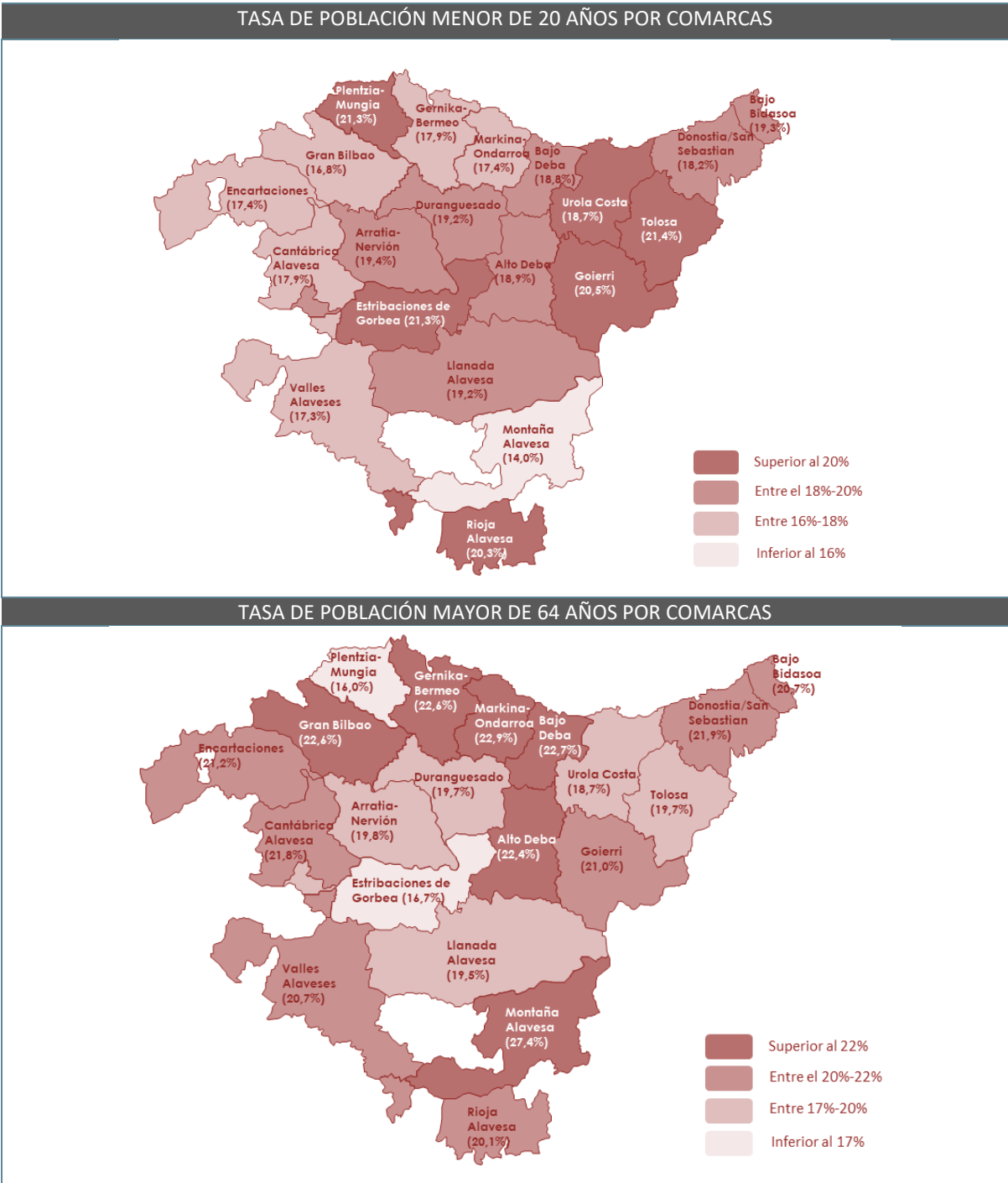
Gráfico 4.8  
Estructura poblacional de la CAPV y los Territorios Históricos, 2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

Mapa 4.2  
Tasas de población menor de 20 años y mayor de 64 años por comarcas, 2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

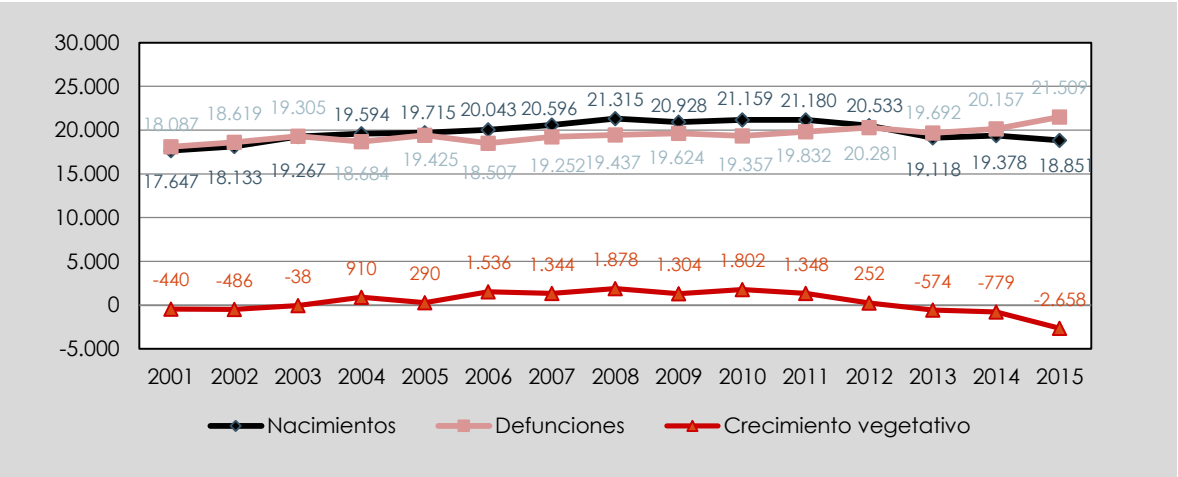
4. Análisis del entorno socio-demográfico

El crecimiento migratorio compensa las tasas negativas de crecimiento vegetativo

El análisis los nacimientos y defunciones de la CAPV permite comprobar que uno de los factores clave del descenso de la población registrado en los últimos años se debe a la caída continuada de los nacimientos y el aumento de las defunciones, dando como resultado un crecimiento vegetativo negativo. Únicamente Araba registra un crecimiento vegetativo positivo.

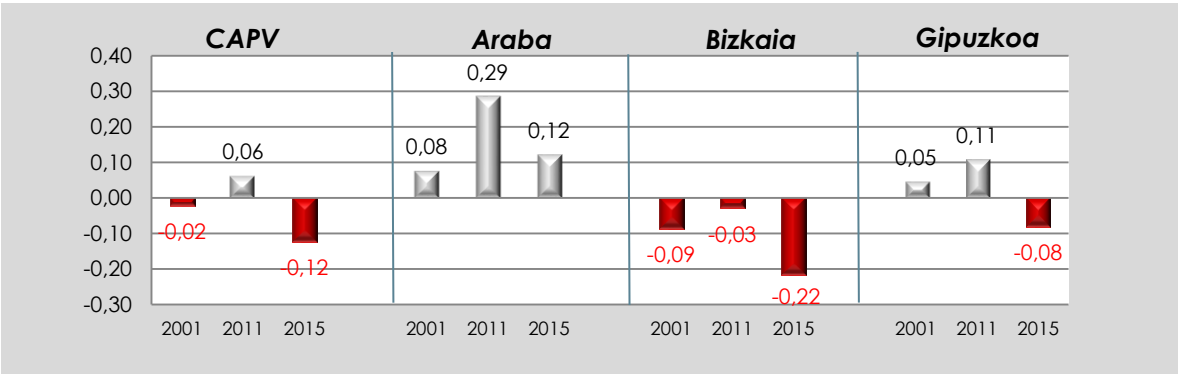
El saldo migratorio vuelve en 2014 a ser positivo, dejando atrás dos años en los que las emigraciones fueron superiores a las inmigraciones (2012 y 2013). El saldo migratorio de 2015 es positivo, aunque todavía es menor al registrado en periodos anteriores (2001-2011) y es bastante inferior en Bizkaia que en Araba y Gipuzkoa.

Gráfico 4.9  
Evolución de nacimientos y defunciones totales de la CAPV, 2001-2015



Fuente: Estadística de Nacimientos y Defunciones de la C. A. de Euskadi, Eustat.

Gráfico 4.10  
Evolución de la tasa de crecimiento vegetativo de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2015

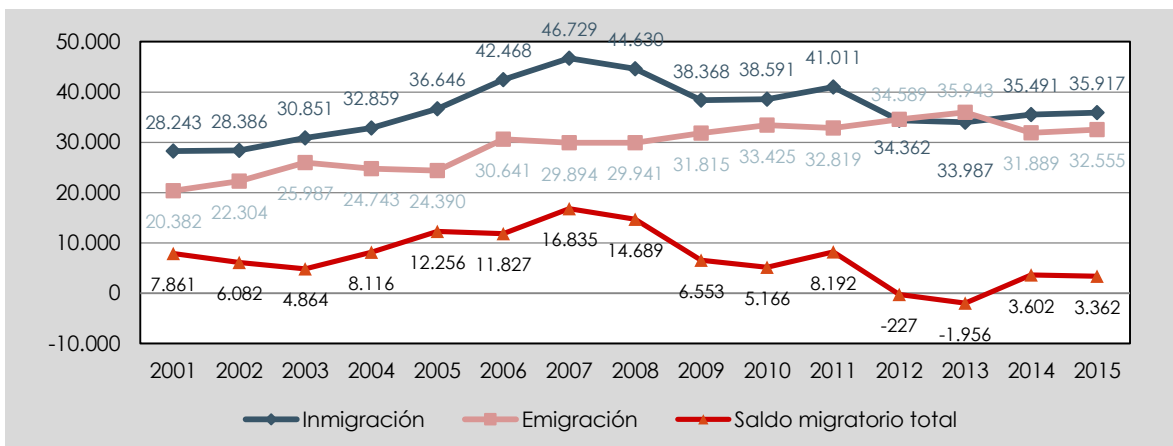


Fuente: Estadística de Nacimientos y Defunciones de la C. A. de Euskadi, Eustat.

## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

Gráfico 4.11

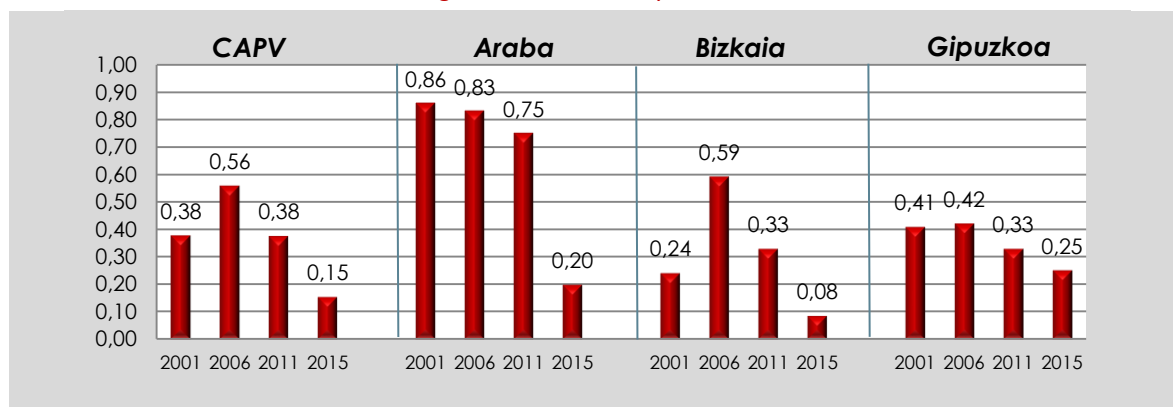
Evolución de los movimientos migratorios totales de la CAPV, 2001-2015



Fuente: Estadística de Movimientos Migratorios de la C. A. de Euskadi, Eustat.

Gráfico 4.12

Evolución de la tasa de crecimiento migratorio de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2015



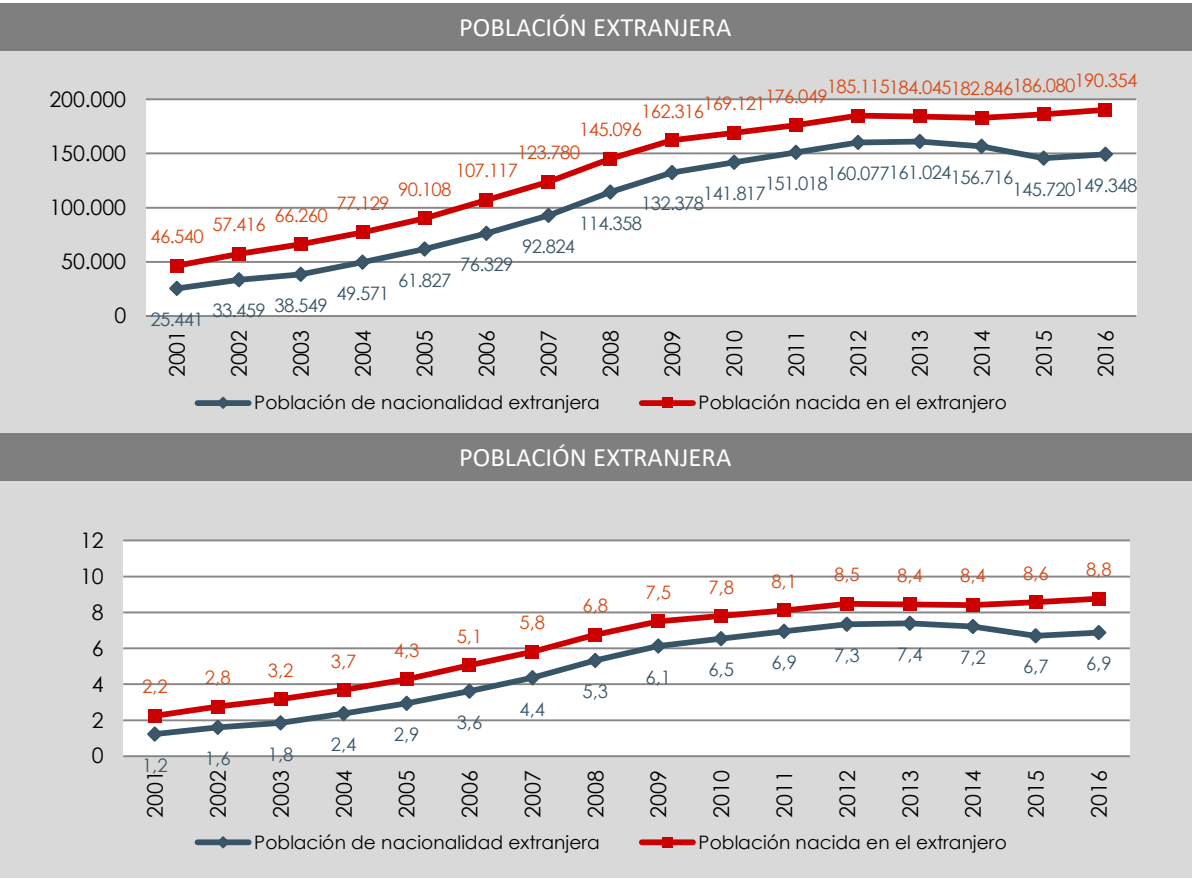
Fuente: Estadística de Movimientos Migratorios de la C. A. de Euskadi, Eustat.

**Se estabiliza la llegada de población extranjera**

En 2016, el 8,8% de la población residente en el País Vasco es población nacida en el extranjero y el 6,9% es de nacionalidad extranjera. En términos evolutivos, se observa que la población nacida en el extranjero mantiene una suave tendencia al alza, y la población de nacionalidad extranjera ha registrado algunas caídas, aumentando levemente en 2016.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

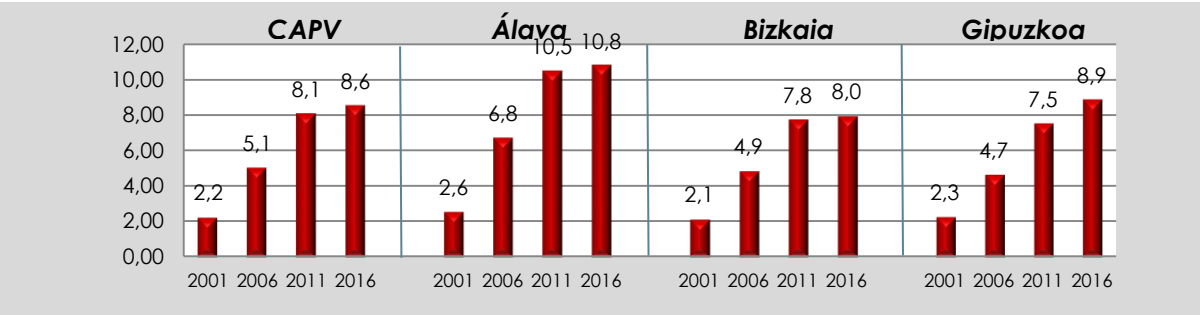
Gráfico 4.13  
Evolución de la población extranjera total de la CAPV, 2001-2016



Fuente: Estadística Municipal de Habitantes, Eustat.

Araba es el territorio con más población nacida en el extranjero, con el 10,8% del total, frente al 8% de Bizkaia y el 8,9% de Gipuzkoa.

Gráfico 4.14  
Evolución del porcentaje de población nacida en el extranjero de la CAPV y los Territorios Históricos, 2001-2016

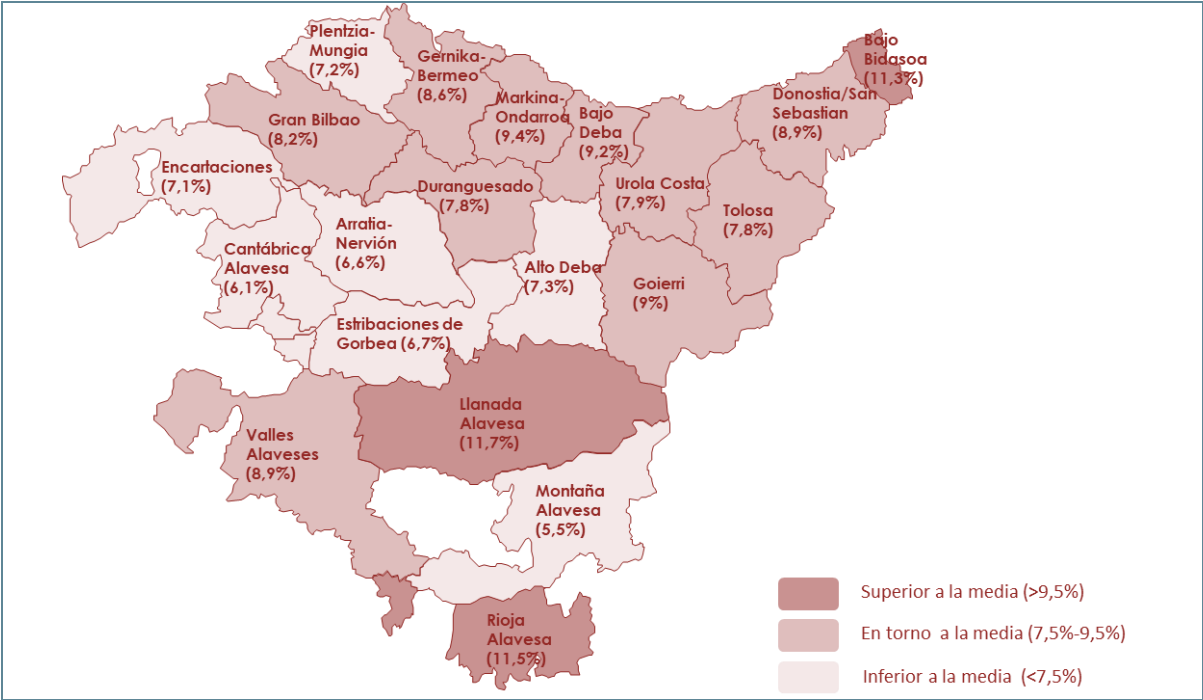


Fuente: Estadística Municipal de Habitantes, Eustat.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

Por comarcas destacan los porcentajes algo más elevados de población de origen extranjero en la Llanada Alavesa por la influencia de Vitoria-Gasteiz. La Rioja Alavesa y la comarca fronteriza del Bajo Bidasoa también cuentan con un porcentaje de población extranjera superior a la media.

Mapa 4.3  
Porcentaje de población nacida en el extranjero por comarcas, 2016



Fuente: Padrón municipal de habitantes, Eustat.

4.2.3 Evolución y caracterización de los hogares

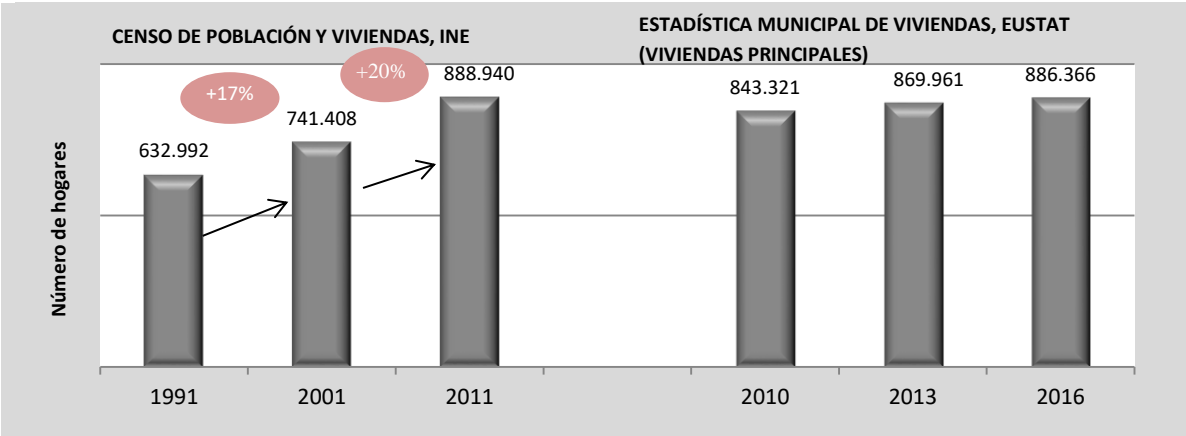
*El número de hogares de la CAPV experimentan un crecimiento mayor al registrado por la población.*

La estadística municipal de viviendas de Eustat cifraba en 886.366 el número de viviendas familiares principales de la CAPV en 2016, cifra muy similar a la del Censo de población y vivienda de 2011 (888.940 hogares).

Desde una perspectiva temporal algo más amplia, la cifra de hogares ha experimentado un crecimiento mucho mayor al de la población. Así, entre 2001 y 2016 los hogares han aumentado un 19,6%, mientras que la población ha crecido un 4,5% en ese mismo periodo.

4. Análisis del entorno socio-demográfico

Gráfico 4.15  
Evolución de los hogares de la CAPV, 1991-2016



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

Por ámbitos geográficos, en Araba es donde la cifra de hogares más ha aumentado, con un incremento del 33% entre 2001 y 2016, frente al 19% de aumento registrado en Gipuzkoa y el 16% de Bizkaia. Por comarcas, los hogares aumentan por encima del promedio de la CAPV en Valles Alaveses, Llanada Alavesa, Arratia-Nervión, Estribaciones del Gorbea y Plentzia-Mungia.

Cuadro 4.8  
Evolución de los hogares de la CAPV y los Territorio Histórico, 2001-2016

	Censo de población			Estadística Municipal de Viviendas		
	2001	2011	2012	2010	2013	2016
Araba	81.803	101.503	135.107	124.848	132.867	135.265
Bizkaia	350.871	397.197	467.295	447.117	456.534	462.104
Gipuzkoa	200.318	242.708	286.537	271.356	280.560	288.997
CAPV	632.992	741.408	888.940	843.321	869.961	886.366

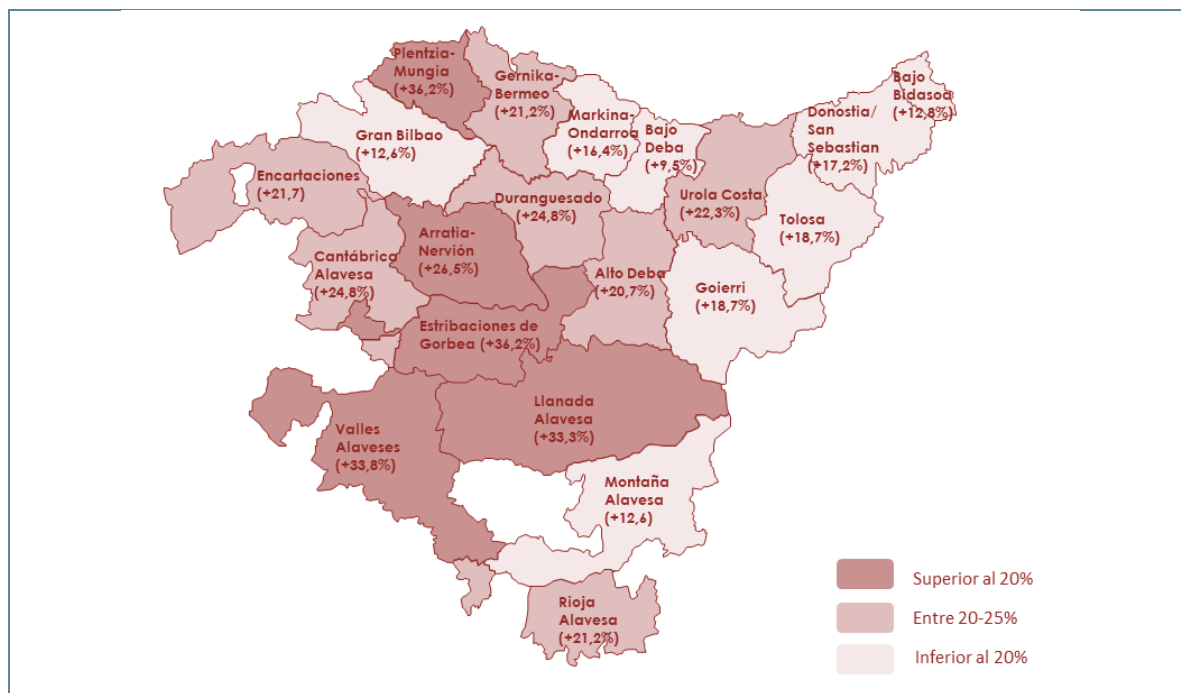
Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.



## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

Mapa 4.4

Evolución de la cifra de los hogares por comarcas, 2001-2016



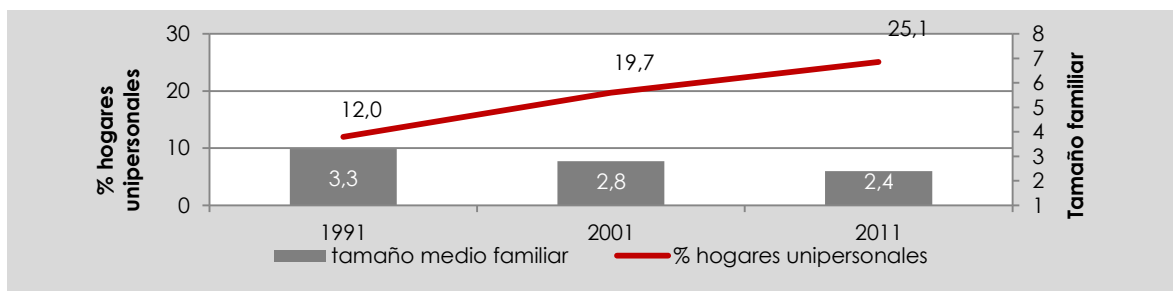
Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

**Desciende el tamaño familiar y aumenta el volumen de hogares unipersonales**

El censo de población y vivienda registra un importante descenso del tamaño medio familiar en el País Vasco, pasando de 3,3 personas por hogar en 1991 a situarse en 2,4 personas en 2011. En dicho periodo ha aumentado sustancialmente el número de hogares unipersonales. El 25% de las familias en 2011 estaban compuestas únicamente por una persona, frente al 12% en 1991.

Gráfico 4.16

Evolución del tamaño medio familiar y de los hogares unipersonales de la CAPV, 1991-2011



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

El aumento de la cifra de hogares unipersonales también se refleja en los datos publicados más recientemente por la estadística municipal de viviendas de Eustat. En 2016, hay en la CAPV 244.185 hogares compuestos por 1 persona y suponen el 27,5% del total de hogares.



## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

Cuadro 4.9

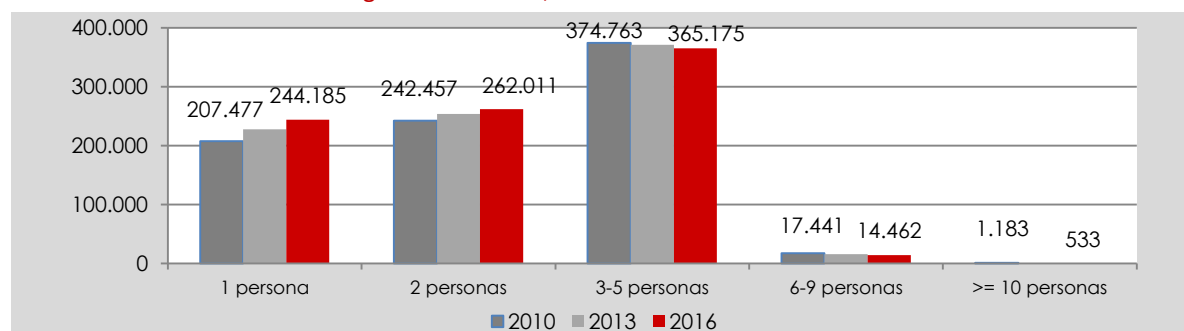
Evolución del tamaño de los hogares de la CAPV, 2010-2016

	2010	2013	2016
1 persona	207.477	227.843	244.185
2 personas	242.457	254.114	262.011
3-5 personas	374.763	371.490	365.175
6-9 personas	17.441	15.811	14.462
>= 10 personas	1.183	703	533
<b>Total</b>	<b>843.321</b>	<b>869.961</b>	<b>886.366</b>
Tamaño medio familiar	2,6	2,5	2,5

Fuente: Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

Gráfico 4.17

Evolución del tamaño de los hogares de la CAPV, 2010-2016



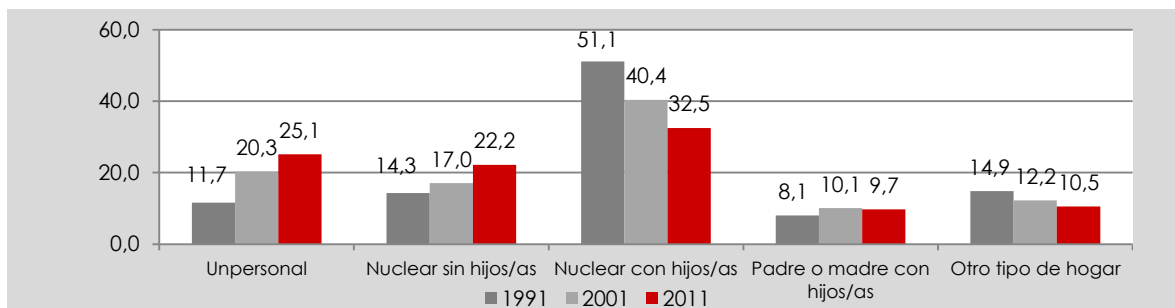
Fuente: Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

**Aumentan las cifras de hogares de personas mayores que viven solas y de las familias monoparentales**

La tipología de los hogares también está registrando importantes cambios. Además del aumento de las familias unipersonales, descienden los hogares nucleares (familias compuestas por padre y madres con hijos/as) y aumentan las de parejas sin hijos/as y uno de cada diez hogares son de familias monoparentales.

Gráfico 4.18

Evolución de las tipologías familiares de la CAPV, 1991-2011



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

En el caso de los hogares unipersonales, destaca el aumento de la cantidad de personas mayores que viven solas en la CAPV. Los datos del censo de 2011 revelan que cerca de 88.000 hogares están compuestos por personas mayores de 65 años que viven solas (el 10% del total de hogares).

**Cuadro 4.10**  
**Estructura de los hogares de la CAPV, 2011**

Estructura del hogar	Nº	%
<b>Hogares unipersonales</b>		
• Mujer sola menor de 65 años	58.425	6,6%
• Hombre solo menor de 65 años	76.194	8,6%
• Mujer sola de 65 años o más	68.468	7,7%
• Hombre solo de 65 años o más	19.728	2,2%
<b>Núcleo familiar</b>		
• Pareja sin hijos/as	197.226	22,2%
• Pareja con hijos/as en donde algún hijo/a es menor de 25 años	221.287	24,9%
• Pareja con hijos/as en donde todos los hijos/as de 25 años o más	67.265	7,6%
• Hogar formado por pareja o padre/madre que convive con algún hijo/a menor de 25 años y otra(s) persona(s)	32.923	3,7%
• Padre o madre con algún hijo/a menor de 25 años	39.677	4,5%
• Padre o madre con todos sus hijos de 25 años o más	46.645	5,2%
• Otro tipo de hogar	61.101	6,9%
<b>Total</b>	<b>888.940</b>	<b>100,0%</b>

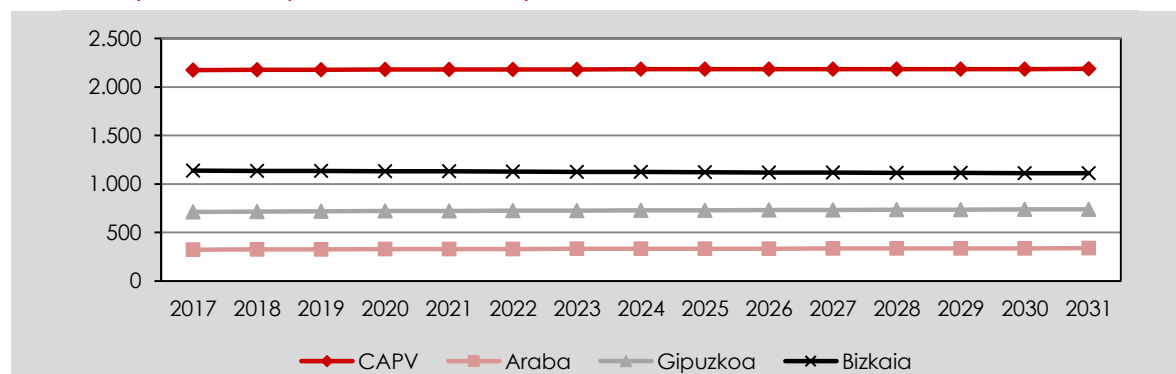
Fuente: Censo de población y viviendas, INE.

#### 4.2.4 Proyecciones demográficas a largo plazo

##### *Se prevé un ligero aumento de la población a largo plazo*

Las Proyecciones Demográficas de Eustat prevén un ligero crecimiento de la población a corto y medio plazo. La población vasca alcanzará la cifra de 2.185.000 habitantes en 2030, 13.914 más que en 2017, lo cual supone un incremento únicamente del 0,53% en el periodo 2017-2031. Dicha tendencia a la estabilidad poblacional no será igual por ámbitos geográficos. Las proyecciones anuncian un aumento de la población de Araba (+4,3%) y Gipuzkoa (+3,6) y prevén un descenso de la población de Bizkaia (-2,4%).

**Gráfico 4.19**  
**Evolución prevista de la población de la CAPV y los Territorios Históricos, 2017-2031**



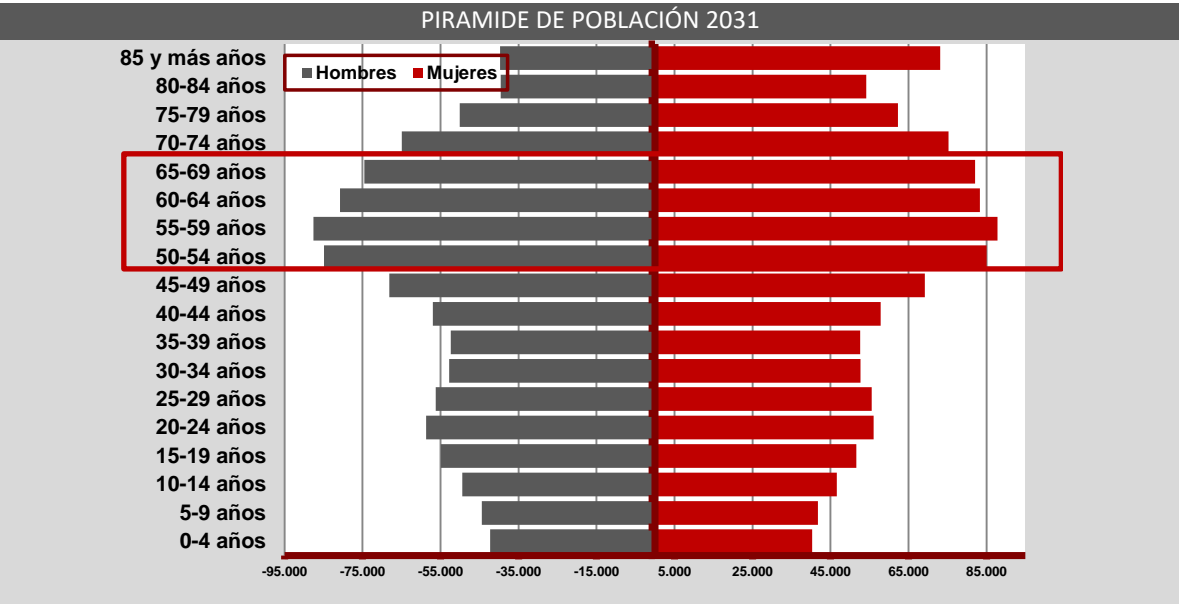
Fuente: Proyecciones Demográficas de Eustat

4. Análisis del entorno socio-demográfico

**Se agravará el envejecimiento de la población y habrá pérdida de peso de la franja de edad de 30 a 49 años**

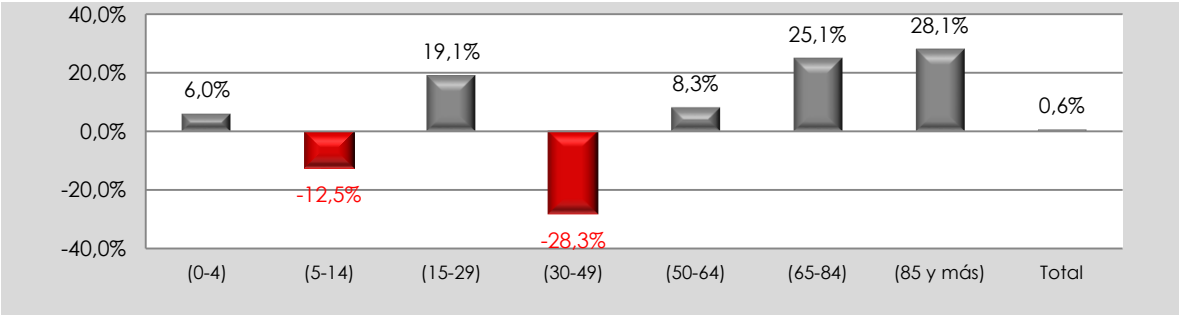
La pirámide de población reflejará un cada vez mayor envejecimiento de la población y el desplazamiento de los efectivos más numerosos hacia las franja de 50 a 69 años de edad. Se prevé una importante caída de la población de 5 a 14 años (-12,5%) y de la población de 30 a 49 años de edad (-28,3%) y un importante aumento de población de más de 65 años. La población de 65 o más años podría aumentar en unas 150.000 personas, por lo que su peso llegaría a alcanzar el 28% de la población en 2031.

Gráfico 4.20  
Proyección de la Pirámide poblacional de la CAPV, 2031



Fuente: Proyecciones Demográficas de Eustat

Gráfico 4.21  
Variación relativa de la población de la CAPV por grandes grupos de edad, 2016-2031



Fuente: Proyecciones Demográficas de Eustat

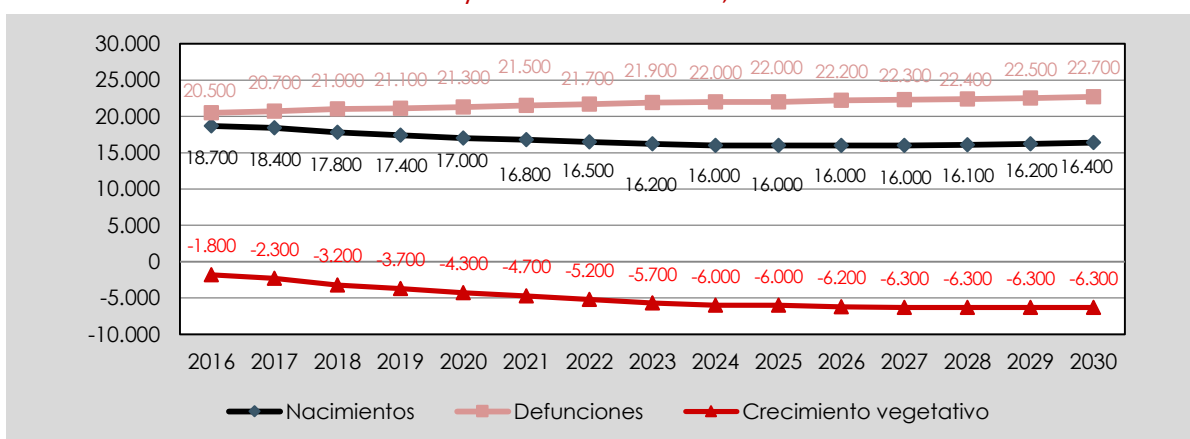
## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

***El saldo migratorio compensará las pérdidas de población***

La brecha entre los nacimientos y las defunciones va a seguir aumentando, incrementándose por tanto el crecimiento vegetativo negativo. No obstante, los saldos migratorios positivos compensarán el aumento de las defunciones y la disminución de los nacimientos. Así, la combinación de los saldos en los dos componentes del crecimiento demográfico, el natural (nacimientos menos defunciones) y el migratorio (inmigración menos emigración) producirá prácticamente la estabilización de la población entre 2016 y 2031.

Gráfico 4.22

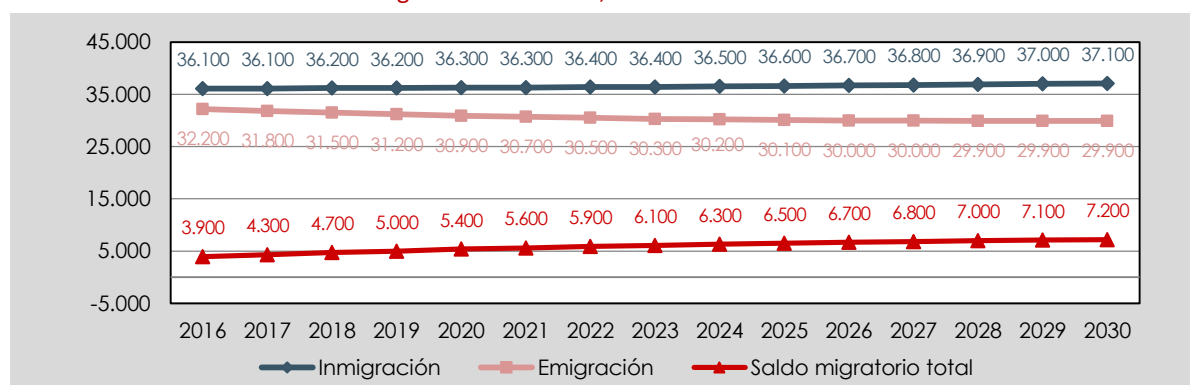
Evolución de los indicadores de natalidad y mortalidad de la CAPV, 2016-2030



Fuente: Proyecciones Demográficas (PD) de Eustat

Gráfico 4.23

Evolución de los indicadores de migración de la CAPV, 2016-2030



Fuente: Proyecciones Demográficas (PD) de Eustat

**4.3 Colectivos con especiales dificultades en materia de vivienda****4.3.1 Población en situación de exclusión residencial grave**

*Tras unos años en los que han aumentado los indicadores de pobreza, los datos de 2016 reflejan un descenso en cuanto a la incidencia de la pobreza en Euskadi.*



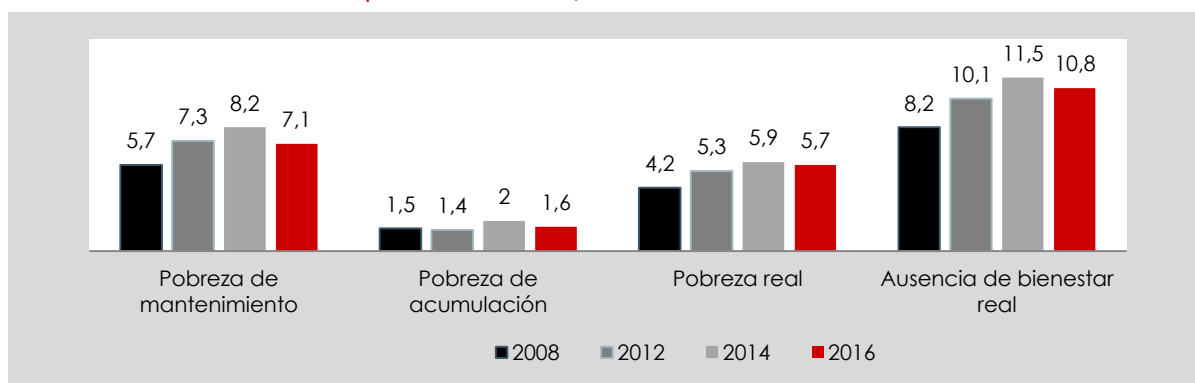
## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

La última Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales (EPDS) realizada en la Comunidad Autónoma de Euskadi muestra en 2016 un ligero descenso de la incidencia de la pobreza y de la ausencia de bienestar en el País Vasco. Tomando como referencia el último informe publicado: “entre 2014 y 2016, los factores que presionaron al alza el impacto de las situaciones reales de pobreza y precariedad durante la crisis dejan de ejercer tanta influencia, salvo en los grupos más cercanos a las situaciones de pobreza real. Se reducen las situaciones de riesgo en la dimensión de ingresos (mantenimiento), con la única excepción del indicador Eurostat de pobreza grave”.

Euskadi cuenta con menores niveles de pobreza que el conjunto del Estado. Así, mientras la tasa de riesgo de pobreza se sitúa en Euskadi en el 9%, en el Estado se eleva al 22,3%. En cuanto al retraso en pagos de la vivienda, en el País Vasco este se cifra en el 5,3%, frente al 8,4% del Estado.

Gráfico 4.24

Evolución de la incidencia de la pobreza en Euskadi, 2008-2016.



Fuente: Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales (EPDS).

**El estudio de 2014 sobre las personas en situación de exclusión residencial grave contabiliza un total de 1.836 personas sin hogar en Euskadi, de los cuales 323 pernoctaban en la calle, 288 en el recuento de octubre de 2016.**

Tomando como referente el Estudio sobre las Personas en situación de exclusión Residencial grave en la CAPV de 2014, casi 2.000 personas se encuentran en dicho tipo de situación. Durante la noche del recuento fueron localizadas un total de 1.836 personas en situación de exclusión residencial grave en la CAPV. De todas ellas, 323, esto es el 17,6%, se encontraban en las calles de alguno de los 10 municipios donde se realizó el recuento, mientras que 1.513 (el 82,4%) se encontraban alojadas en recursos residenciales para personas sin hogar.

El último recuento de personas en situación de exclusión residencial en calle, realizado el pasado octubre de 2016 en 24 municipios de la CAPV, cifraba en 285 las personas que fueron localizadas en espacios públicos o estructuras inadecuadas.

Del total de personas contabilizadas, 163 fueron localizadas en Bizkaia (el 57%), 86 en Gipuzkoa (30%) y 36 en Araba (13%). Aproximadamente dos terceras partes (el 67%, 192 personas) fueron localizadas en alguna de las tres capitales vascas. En Bilbao se localizó a 112 personas, en Donostia-San Sebastián 44 y en Vitoria Gasteiz 36. En el resto de municipios fueron contabilizadas un total de 93 personas.



## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

Considerando la población residente en cada municipio, destaca la tasa de personas localizadas en calle en Iurreta, Bilbao, Irun y Pasaia. Les siguen en nivel de incidencia los municipios de Donostia-San Sebastián, Zalla, Errenteria y Zarautz.

Desde un punto de vista evolutivo, a pesar del aumento del número de municipios en los que se ha realizado el recuento (24 municipios en 2016, frente a 10 en 2014), el número de personas contabilizadas en calle ha descendido, debido a la importante reducción registrada en ciudades como Donostia, Bilbao e Irun.

Cuadro 4.11

Evolución de los resultados del recuento de personas en calle por municipios de la CAPV, 2012-2016

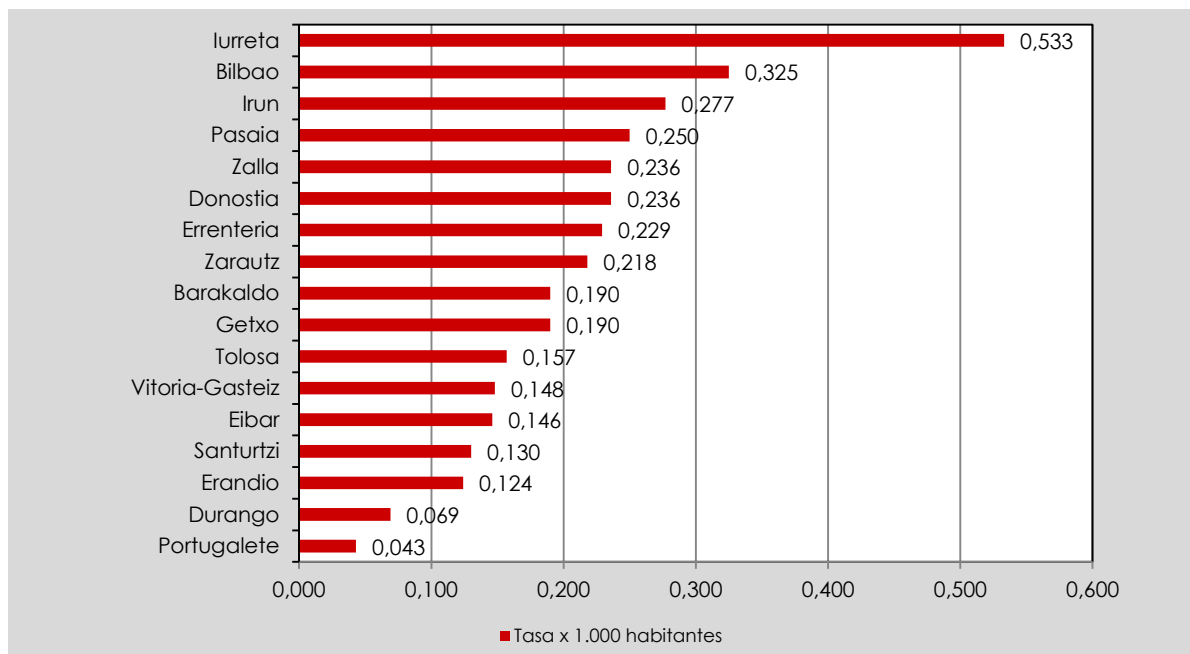
	2012	2014	2016	Evolución 2014-2016
<b>Araba</b>				
Laudio	0	3	0	-3
Vitoria-Gasteiz	29	17	36	19
<b>Total Araba</b>	<b>29</b>	<b>20</b>	<b>36</b>	<b>16</b>
<b>Bizkaia</b>				
Barakaldo	--	9	19	10
Bilbao	148	141	112	-29
Durango	--	--	2	--
Erandio	--	--	3	--
Getxo	--	20	15	-5
Güeñes	--	--	0	--
Iurreta	--	--	2	--
Leioa	--	--	0	--
Portugalete	--	2	2	=
Santurtzi	--	3	6	3
Sestao	--	0	0	=
Urduña	--	--	0	--
Zalla	--	--	2	--
<b>Total Bizkaia</b>	<b>148</b>	<b>175</b>	<b>163</b>	<b>-21</b>
<b>Gipuzkoa</b>				
Donostia	66	89	44	-45
Eibar	--	--	4	--
Errenteria	--	--	9	--
Hernani	--	--	0	--
Irun	--	39	17	-22
Legazpi	--	--	0	--
Pasaia	--	--	4	--
Tolosa	--	--	3	--
Zarautz	--	--	5	--
<b>Total Gipuzkoa</b>	<b>66</b>	<b>128</b>	<b>86</b>	<b>-67</b>
<b>TOTAL CAPV</b>	<b>243</b>	<b>323</b>	<b>285</b>	<b>-38</b>

Fuente: III estudio sobre la situación de las personas en situación de exclusión residencial grave en la CAPV, SIIS.

## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

Gráfico 4.25

Tasa de personas localizadas en calle por cada 1.000 habitantes, por municipios. Noche 26-27 de octubre de 2016



Fuente: III estudio sobre la situación de las personas en situación de exclusión residencial grave en la CAPV, SIIS.

## 4.3.2 Población con ayudas económicas

***Aumenta la población perceptora de la Prestación Complementaria de Vivienda***

En diciembre de 2016 Lanbide registraba un volumen de 63.797 expedientes de Renta de Garantía de Ingresos, de los que un 46% además percibe la Prestación Complementaria de Vivienda (29.447). A pesar del descenso en el número de expedientes de RGI, la Prestación Complementaria de Vivienda ha seguido una tendencia creciente en Bizkaia y Gipuzkoa.

Cuadro 4.12

Evolución de las prestaciones económicas del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos en la CAPV y los Territorios Históricos, 2014-2016

Número de expedientes	Renta de Garantía de Ingresos (RGI)			Prestación Complementaria de Vivienda (PCV)		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Araba	9.918	9.659	9.575	4.855	4.693	4.692
Bizkaia	40.455	39.990	39.183	16.960	17.487	17.511
Gipuzkoa	15.314	15.077	15.039	6.868	6.974	7.244
<b>CAPV</b>	<b>65.687</b>	<b>64.726</b>	<b>63.797</b>	<b>28.683</b>	<b>29.154</b>	<b>29.447</b>

Fuente: Lanbide.



## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

Cuadro 4.13

## Ayudas de Emergencia Social en la CAPV, 2016

	Nº AYUDAS		Importe (Euros)		Importe medio por ayuda (Euros)
	Nº	%	Euros	%	
Alquiler	8.469	19,3	11.665.662,78	35,0	1.377,45
Endeudamiento	2.583	5,9	2.242.027,43	6,7	867,99
Intereses de amortización	1.374	3,1	2.190.349,67	6,6	1.594,14
Mobiliario y electrodomésticos	1.556	3,6	471.959,00	1,4	303,32
Reparaciones e instalaciones	1.186	2,7	598.638,97	1,8	504,75
Necesidades primarias	9.157	20,9	4.136.455,04	12,4	451,73
Otros gastos de mantenimiento	19.488	44,5	12.045.913,00	36,1	618,12
<b>TOTAL DE LA CAPV</b>	<b>43.813</b>	<b>100,0</b>	<b>33.351.005,89</b>	<b>100,0</b>	<b>761,21</b>

Fuente: Gobierno Vasco.

**El 35% del gasto de las Ayudas de Emergencia Social se destina al pago de alquileres**

El 19% de las ayudas concedidas de emergencia social de 2016 fueron destinadas al pago del alquiler, proporción que se eleva al 35% si se tiene en cuenta el importe. Más concretamente, en 2016 se concedieron 8.469 Ayudas de Emergencia Social, por un importe global de 11.665.662,78 euros. La ayuda media concedida ha sido de 1.377,5 euros.

Gipuzkoa es el territorio que más Ayudas de Emergencia Social concedió en 2016, 3.660 ayudas, por un valor de 6.777.797,8 euros y una cuantía media de 1.851,9 euros por ayuda concedida. Por su parte, en Bizkaia se concedieron 3.275 ayudas (importe global de 3.158.988,9 euros) y en Araba 1.534 (1.728.876,1 euros).

Cuadro 4.14

## Ayudas de Emergencia Social con destino al pago del alquiler en la CAPV y los Territorios Históricos, 2016

	Nº	Importe	Importe medio por ayuda
Araba	1.534	1.728.876,1	1.127,0
Bizkaia	3.275	3.158.988,9	964,6
Gipuzkoa	3.660	6.777.797,8	1.851,9
<b>CAPV</b>	<b>8.469</b>	<b>11.665.662,8</b>	<b>1.377,5</b>

Fuente: Gobierno Vasco.

**Más de la mitad de los hogares en alquiler cuentan con un alquiler subvencionado**

Si se tienen en cuenta tanto las ayudas económicas dirigidas al pago de alquileres como el parque de alquiler gestionado por Alokabide, se obtiene que cerca de 50.000 viviendas del País Vasco disponen de un alquiler subvencionado, lo que supone aproximadamente el 57% del total de hogares en los que se reside en alquiler.



## 4. Análisis del entorno socio-demográfico

Cuadro 4.15

Estimación del parque de alquiler subvencionado de la CAPV, 2016

Número	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
Ayudas económicas (Número de ayudas)				
Prestación Complementaria de Vivienda	4.692	17.511	7.244	29.447
Ayudas de emergencia social para el pago del alquiler	1.534	3.275	3.660	8.469
<b>Parque de alquiler gestionado por Alokabide (nº de viviendas)</b> (Alokabide, ASAP, Bizigune, Viviendas del Departamento, Viviendas de terceros)	3.641	5.176	3.165	11.982
<b>TOTAL</b>	<b>9.867</b>	<b>25.962</b>	<b>14.069</b>	<b>49.898</b>
Hogares en alquiler (Censo 2011)	14.355	44.138	28.740	87.233
<b>% sobre el total de hogares de alquiler</b>	<b>68,7</b>	<b>58,8</b>	<b>49,0</b>	<b>57,2</b>

Fuente: Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco.



## 5. DISPONIBILIDAD DE SUELO



## 5. Disponibilidad de suelo

## 5.1 Disponibilidad de suelo residencial en la CAPV

### 5.1.1 Evolución de la superficie adquirida

#### Contención en la adquisición del suelo

La contención del gasto y la búsqueda de un equilibrio territorial en la promoción de vivienda protegida en zonas con alta demanda, han dado como resultado que la adquisición de suelo efectuada en el periodo 2013-2016 haya sido menor a la registrada en años anteriores.

Así, entre 2013-2016 sólo se ha adquirido suelo en el área funcional de Bilbao Metropolitano, y en concreto, la mayor parte ha correspondido a Bilbao: 505 viviendas, y las 30 restantes corresponde a Basauri para el total del periodo.

Cuadro 5.1

Distribución geográfica del suelo adquirido por el Departamento y las Sociedades Públicas

	Media anual 2002-2005		Media anual 2006-2009		Media anual 2010-2012		Total 2013-2016	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%h
<b>Áreas funcionales</b>								
Araba Central	654	22	575	15	4	1	--	--
Balmaseda-Zalla	--	--	--	--	23	3	--	--
Beasain-Zumárraga	27	1	19	1	--	--	--	--
Bilbao Metropolitano	1.007	35	2.395	64	238	30	535	100
Donostia-San Sebastián	459	16	226	6	341	44	--	--
Durango	74	3	71	2	--	--	--	--
Eibar	83	3	84	2	91	11	--	--
Gernika-Markina	111	4	42	1	--	--	--	--
Igorre	9	--	9	--	--	--	--	--
Laguardia	--	--	--	--	--	--	--	--
Laudio	73	3	78	2	--	--	--	--
Arrasate-Bergara	65	2	113	3	19	2	--	--
Mungia	--	--	--	--	--	--	--	--
Tolosa	14	1	78	2	6	1	--	--
Zarautz - Azpeitia	337	12	73	2	59	8	--	--
<b>Territorios Históricos</b>								
Araba	727	25,0	640	17,0	4	1,0	--	--
Bizkaia	1.202	41,0	2.517	67,0	280	36,0	535	100,0
Gipuzkoa	985	34,0	615	16,0	497	64,0	--	--
<b>CAPV</b>	<b>2.913</b>	<b>100,0</b>	<b>3.772</b>	<b>100,0</b>	<b>781</b>	<b>100,0</b>	<b>535</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

## 5. Disponibilidad de suelo

## 5.1.2 Patrimonio de suelo del Departamento

En 2017, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda cuenta con patrimonio de suelo para edificar 5.728 viviendas, de las que 4.228 estarían disponibles, en principio, para edificar en el periodo del Plan Director de Vivienda (2018-2020).

Cuadro 5.2

Distribución geográfica del patrimonio de suelo del Departamento según disponibilidad

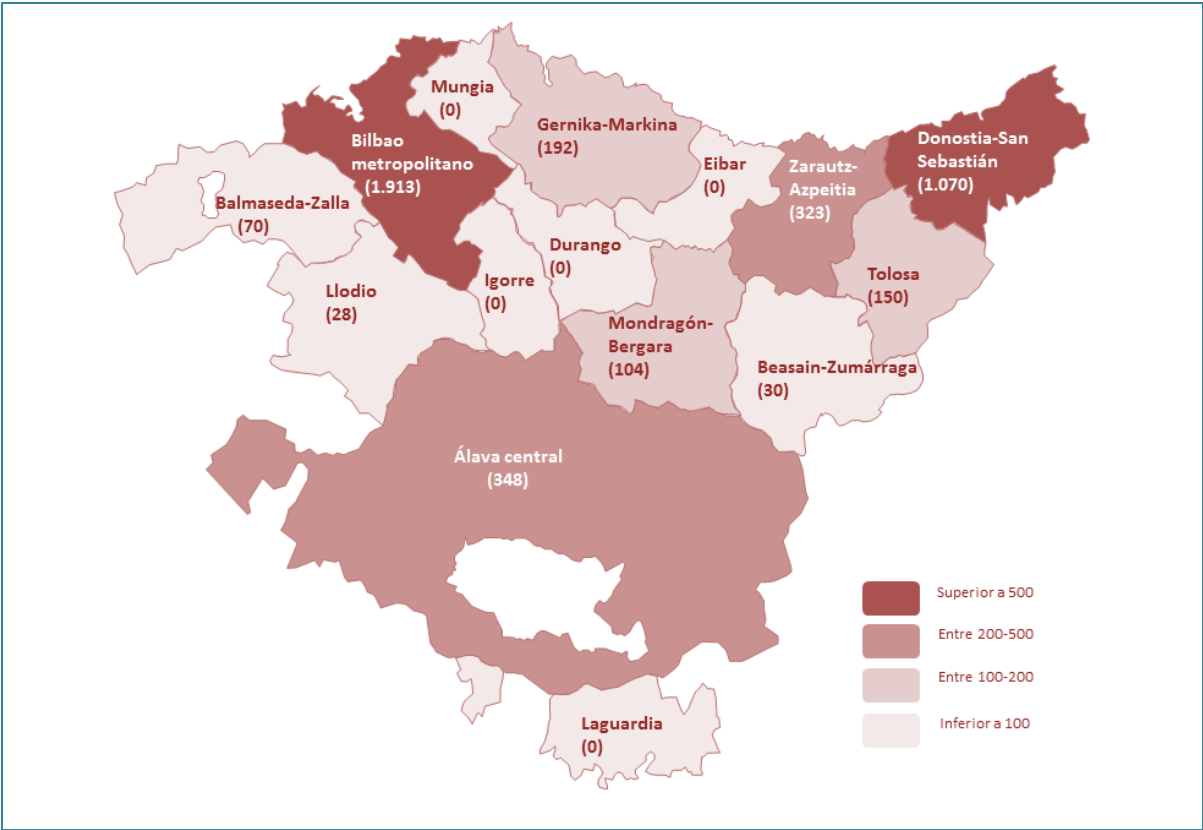
	Disponibilidad (Número de viviendas)					Total patrimonio	
	2017	2018	2019	2020	Más adelante	Número	%
<b>Áreas funcionales</b>							
Araba Central	--	348	--	--	--	348	6,1
Balmaseda-Zalla	70	--	--	--	--	70	1,2
Beasain-Zumarraga	--	30	--	--	--	30	0,5
Bilbao Metropolitano	1.521	96	32	264	--	1.913	33,4
Donostia-San Sebastián	785	--	73	212	1.500	2.570	44,9
Durango						--	0,0
Eibar						--	0,0
Gernika-Markina		192				192	3,4
Igorre						--	0,0
Laguardia						--	0,0
Laudio	28	--	--	--	--	28	0,5
Arrasate-Bergara			104			104	1,8
Mungia						--	0,0
Tolosa	150					150	2,6
Zarautz - Azpeitia	90	103	--	130	--	323	5,6
<b>Territorios Históricos</b>							
Araba	28	348	0	0	0	376	6,6
Bizkaia	1.591	288	32	264	0	2.175	38,0
Gipuzkoa	1.025	133	177	342	1.500	3.177	55,5
<b>CAPV</b>	<b>2.644</b>	<b>769</b>	<b>209</b>	<b>606</b>	<b>1.500</b>	<b>5.728</b>	<b>100</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

5. Disponibilidad de suelo

Por áreas funcionales, para el periodo 2017-2020 las correspondientes a las capitales concentran la mayor parte del suelo disponible. Más concretamente, Bilbao Metropolitano cuenta con patrimonio de suelo para la edificación de 1.913 viviendas (el 45% del suelo disponible medido en número de viviendas), Donostia-San Sebastián con 1.070 viviendas y Araba Central con 348 viviendas. Destaca además la buena disponibilidad de suelo del área de Zarautz-Azpeitia (323 viviendas).

Mapa 5.1  
Suelo disponible 2017-2020 por áreas funcionales



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

## 5. Disponibilidad de suelo

## 5.1.3 Previsiones del Planeamiento Municipal

UDALPLAN 2016, el inventario de planeamiento de ordenación urbanística contempla la edificación aproximadamente de 201.000 viviendas en el País Vasco. Se prevé que el 44% de las viviendas por edificar estén ubicadas en Bizkaia, un 31,5% en Gipuzkoa y un 25% en Araba.

Cuadro 5.3

Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016

	Previsiones del planeamiento (nº viviendas)					Nº de viviendas actuales	% sobre total CAPV
	Libres	VPO	Tasadas	Total	% sobre. previsión total		
Araba							
Urbano res. consolidado	9.983	723	203	10.909	5,4	135.338	8,1
Urbano res. no consolidado	3.792	2.383	6.755	12.930	6,4	10.627	121,7
Urbanizable residencial	12.191	13.315	202	25.708	12,8	5.238	490,8
No urbanizable n. rural	198	--	--	198	0,1	2.109	9,4
Total Araba	26.164	16.421	7.160	49.745	24,7	153.312	32,4
Bizkaia							
Urbano res. consolidado	15.236	4.401	320	19.957	9,9	496.790	4,0
Urbano res. no consolidado	22.310	10.349	3.093	35.752	17,8	4.238	843,6
Urbanizable residencial	18.390	10.330	1.357	30.077	14,9	2.991	1005,6
No urbanizable n. rural	2.408	--	--	2.408	1,2	29.189	8,2
Total Bizkaia	58.344	25.080	4.770	88.194	43,8	533.208	16,5
Gipuzkoa							
Urbano res. consolidado	10.066	3.766	1.187	15.019	7,5	306.062	4,9
Urbano res. no consolidado	15.700	5.677	2.769	24.146	12,0	4.964	486,4
Urbanizable residencial	8.790	11.896	3.387	24.073	12,0	1.534	1569,3
No urbanizable n. rural	54	--	--	--	0,0	16.016	0,3
Total Gipuzkoa	34.610	21.339	7.343	63.292	31,5	328.576	19,3
CAPV							
Urbano res. consolidado	35.285	8.890	1.710	45.885	22,8	938.190	4,9
Urbano res. no consolidado	41.802	18.409	12.617	72.828	36,2	19.829	367,3
Urbanizable residencial	39.371	35.541	4.946	79.858	39,7	9.763	818,0
No urbanizable n. rural	2.660	--	--	2.660	1,3	47.314	5,6
Total CAPV	119.118	62.840	19.273	201.231	100,0	1.015.096	19,8

Fuente: UDALPLAN 2016.



## 5. Disponibilidad de suelo

Por ámbitos geográficos, el más notable volumen de edificación está pensado en las áreas correspondientes a las capitales: en el área funcional de Bilbao Metropolitano (59.077 viviendas, el 29% del total planeado), en el área de Vitoria-Gasteiz (41.444 viviendas) y en el de Donostia-San Sebastián (35.117 viviendas).

Con respecto a la tipología de las viviendas previstas, 1 de cada 3 viviendas (el 31%) será Vivienda de Protección Oficial (aproximadamente 62.800). Asimismo está prevista la edificación de 19.273 viviendas tasadas y 119.118 viviendas libres.

## Cuadro 5.4

## Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016

	Previsiones planeamiento (nº viviendas)					Viviendas actuales	% s. total CAPV
	Libres	VPO	Tasadas	Total	%VPO sobre prev total		
<b>Territorios Históricos</b>							
Araba	26.164	16.421	7.160	49.745	33,0	153.312	32,4
Bizkaia	58.344	25.080	4.770	88.194	28,4	533.208	16,5
Gipuzkoa	34.610	21.339	7.343	63.292	33,7	328.576	19,3
<b>Áreas funcionales</b>							
Araba Central	19.417	15.163	6.864	41.444	36,6	129.075	32,1
Balmaseda-Zalla	4.313	1.129	20	5.462	20,7	16.018	34,1
Beasain-Zumarraga	4.090	1.575	403	6.068	26,0	32.670	18,6
Bilbao Metropolitano	36.300	18.903	3.874	59.077	32,0	412.150	14,3
Donostia-San Sebastián	16.211	13.067	5.839	35.117	37,2	184.168	19,1
Durango	5.755	1.792	165	7.712	23,2	34.232	22,5
Eibar	3.743	1.304	366	5.413	24,1	33.703	16,1
Gernika-Markina	4.110	1.299	401	5.810	22,4	39.492	14,7
Igorre	2.159	128	0	2.287	5,6	6.855	33,4
Laguardia	4.138	355	265	4.758	7,5	8.097	58,8
Laudio	3.930	1.078	31	5.039	21,4	19.438	25,9
Arrasate-Bergara	3.169	1.248	70	4.487	27,8	29.748	15,1
Mungia	3.550	1.261	136	4.947	25,5	12.745	38,8
Tolosa	3.188	2.000	459	5.647	35,4	21.785	25,9
Zarautz - Azpeitia	5.045	2.538	380	7.963	31,9	34.920	22,8
<b>Capitales</b>							
Vitoria-Gasteiz	8.874	13.299	6.795	28.968	45,9	108.793	26,6
Bilbao	9.225	6.141	1.553	16.919	36,3	154.464	11,0
Donostia-San Sebastián	5.507	5.871	2.422	13.800	42,5	86.125	16,0
<b>CAPV</b>	<b>119.118</b>	<b>62.840</b>	<b>19.273</b>	<b>201.231</b>	<b>31,2</b>	<b>1.015.096</b>	<b>19,8</b>

Fuente: UDALPLAN 2016.



## 5. Disponibilidad de suelo

**Cuadro 5.5**  
**Previsiones del Planeamiento municipal, Udalplan 2016**

Ámbito territorial	Previsiones planeamiento (nº viviendas)					Viviendas actuales	% s. total CAPV
	Libres	VPO	Tasadas	Total	%VPO sobre prev total		
<b>Territorios Históricos</b>							
Araba	26.164	16.421	7.160	49.745	33,0	153.312	32,4
Bizkaia	58.344	25.080	4.770	88.194	28,4	533.208	16,5
Gipuzkoa	34.610	21.339	7.343	63.292	33,7	328.576	19,3
<b>Áreas funcionales</b>							
Araba Central	19.417	15.163	6.864	41.444	36,6	129.075	32,1
Balmaseda-Zalla	4.313	1.129	20	5.462	20,7	16.018	34,1
Beasain-Zumarraga	4.090	1.575	403	6.068	26,0	32.670	18,6
Bilbao Metropolitano	36.300	18.903	3.874	59.077	32,0	412.150	14,3
Donostia-San Sebastián	16.211	13.067	5.839	35.117	37,2	184.168	19,1
Durango	5.755	1.792	165	7.712	23,2	34.232	22,5
Eibar	3.743	1.304	366	5.413	24,1	33.703	16,1
Gernika-Markina	4.110	1.299	401	5.810	22,4	39.492	14,7
Igorre	2.159	128	0	2.287	5,6	6.855	33,4
Laguardia	4.138	355	265	4.758	7,5	8.097	58,8
Laudio	3.930	1.078	31	5.039	21,4	19.438	25,9
Arrasate-Bergara	3.169	1.248	70	4.487	27,8	29.748	15,1
Mungia	3.550	1.261	136	4.947	25,5	12.745	38,8
Tolosa	3.188	2.000	459	5.647	35,4	21.785	25,9
Zarautz - Azpeitia	5.045	2.538	380	7.963	31,9	34.920	22,8
<b>Capitales</b>							
Vitoria-Gasteiz	8.874	13.299	6.795	28.968	45,9	108.793	26,6
Bilbao	9.225	6.141	1.553	16.919	36,3	154.464	11,0
Donostia-San Sebastián	5.507	5.871	2.422	13.800	42,5	86.125	16,0
<b>CAPV</b>	<b>119.118</b>	<b>62.840</b>	<b>19.273</b>	<b>201.231</b>	<b>31,2</b>	<b>1.015.096</b>	<b>19,8</b>

Fuente: UDALPLAN 2016.

Como resultado del paso de los años, los cambios producidos principalmente por las variaciones demográficas, por la evolución del tamaño familiar, por la evolución del parque de viviendas y de su uso, y por la artificialización del suelo, se hizo necesario un redimensionamiento de la cuantificación residencial y así lo recoge el DECRETO 4/2016, de 19 de enero, que cuantifica la capacidad residencial estimada para el planeamiento 2014-2022 en 186.463 viviendas en la CAPV.



## 5. Disponibilidad de suelo

Cuadro 5.6

Capacidad residencial estimada para el planeamiento 2014-2022

Ámbito territorial	Parque de viviendas 2013	Capacidad residencial máxima	
		En viviendas	% parque
Territorios Históricos			
Araba	152.722	39.547	25,9%
Bizkaia	525.458	88.294	16,8%
Gipuzkoa	322.528	58.622	18,2%
Áreas funcionales			
Araba Central	128.784	34.312	26,6%
Balmaseda-Zalla	15.985	3.589	22,5%
Beasain-Zumarraga	32.257	6.602	20,5%
Bilbao Metropolitano	405.333	58.284	14,4%
Donostia-San Sebastián	179.040	29.242	16,3%
Durango	33.852	8.770	25,9%
Eibar	33.326	4.795	14,4%
Gernika-Markina	39.055	6.695	17,1%
Igorre	6.808	2.320	34,1%
Laguardia	8.083	2.443	30,2%
Laudio	19.313	4.012	20,8%
Arrasate-Bergara	29.512	4.533	15,4%
Mungia	12.782	6.354	49,7%
Tolosa	21.817	4.391	20,1%
Zarautz - Azpeitia	34.761	10.121	29,1%
CAPV	1.000.708	186.463	18,6%

Fuente: DECRETO 4/2016, de 19 de enero, de modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial.



## 6. OFERTA DE VIVIENDA



## 6. Oferta de vivienda

## 6.1 Evolución del parque de viviendas

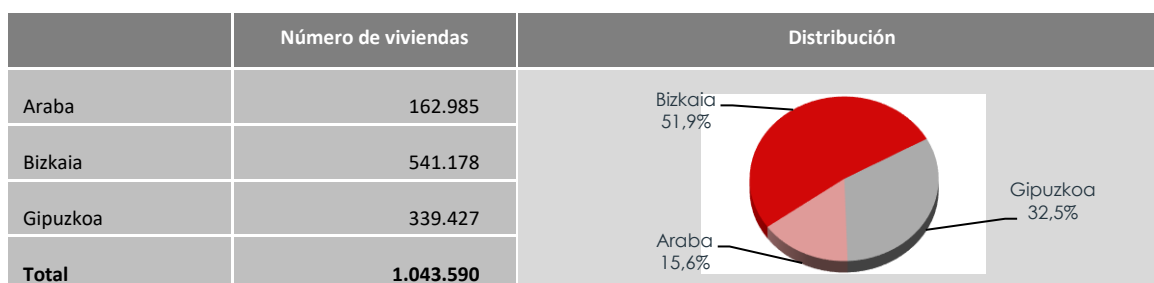
### 6.1.1 Evolución del parque total

#### *Contención en el crecimiento del parque de viviendas tras dos décadas de gran expansión del mercado inmobiliario*

El parque de viviendas de la CAPV ascendía en 2016 a un total de 1.043.590 viviendas según la Estadística Municipal de Viviendas, lo que supone 1 vivienda por cada 2 habitantes. Bizkaia concentra el 52% del parque (541.178 viviendas), Gipuzkoa el 32% (339.427 viviendas) y Araba el 16% restante (162.985 viviendas).

Gráfico 6.1

Distribución territorial del parque de viviendas de la CAPV

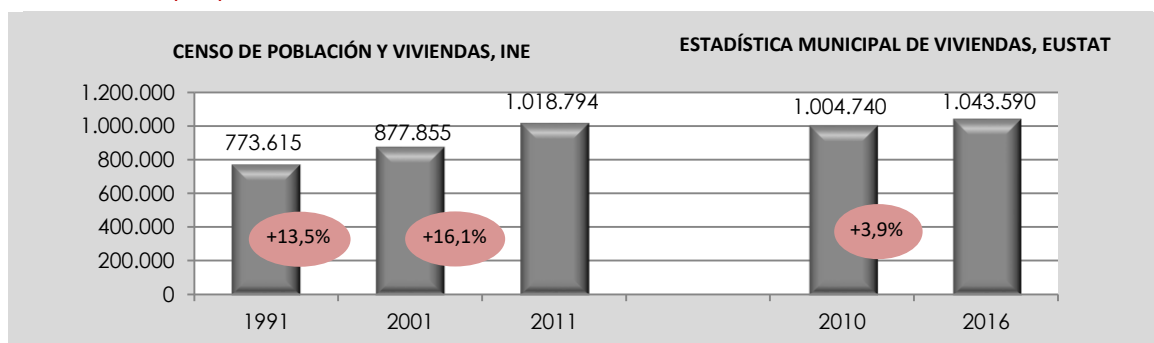


Fuente: Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

El crecimiento del parque en los últimos 6 años ha sido significativamente inferior al registrado en las décadas anteriores, principalmente en el período intercensal 2001-2011, con un incremento del 1,6% anual en el conjunto de la CAPV (1,4% anual en el período 1991-2001, y 0,7% anual entre 2010 y 2016)<sup>3</sup>.

Gráfico 6.2

Evolución del parque de viviendas familiares en la CAPV



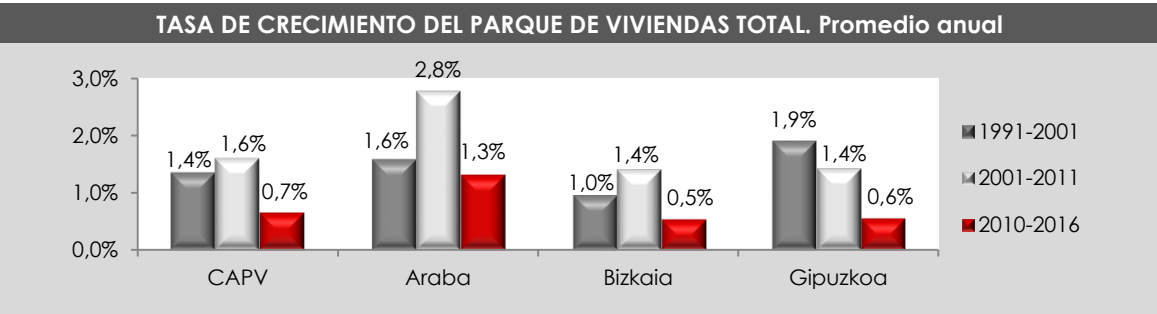
Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

<sup>3</sup> Se comparan los crecimientos atendiendo a las mismas fuentes, puesto que el Censo de Población y Viviendas del INE y la Estadística Municipal de Viviendas del Eustat utilizan metodologías diferentes.

6. Oferta de vivienda

El crecimiento ha sido desigual en los diferentes Territorios Históricos, con un fuerte incremento en Araba, destacando el 2,8% anual del período 2001-2011 en este Territorio, y registrando también el incremento más elevado en la etapa más reciente, 2010-2016 (1,3% anual frente al 0,5% de Gipuzkoa y Bizkaia). Por su parte, Gipuzkoa experimentó el mayor crecimiento en el período intercensal 1991-2001 (1,9% anual).

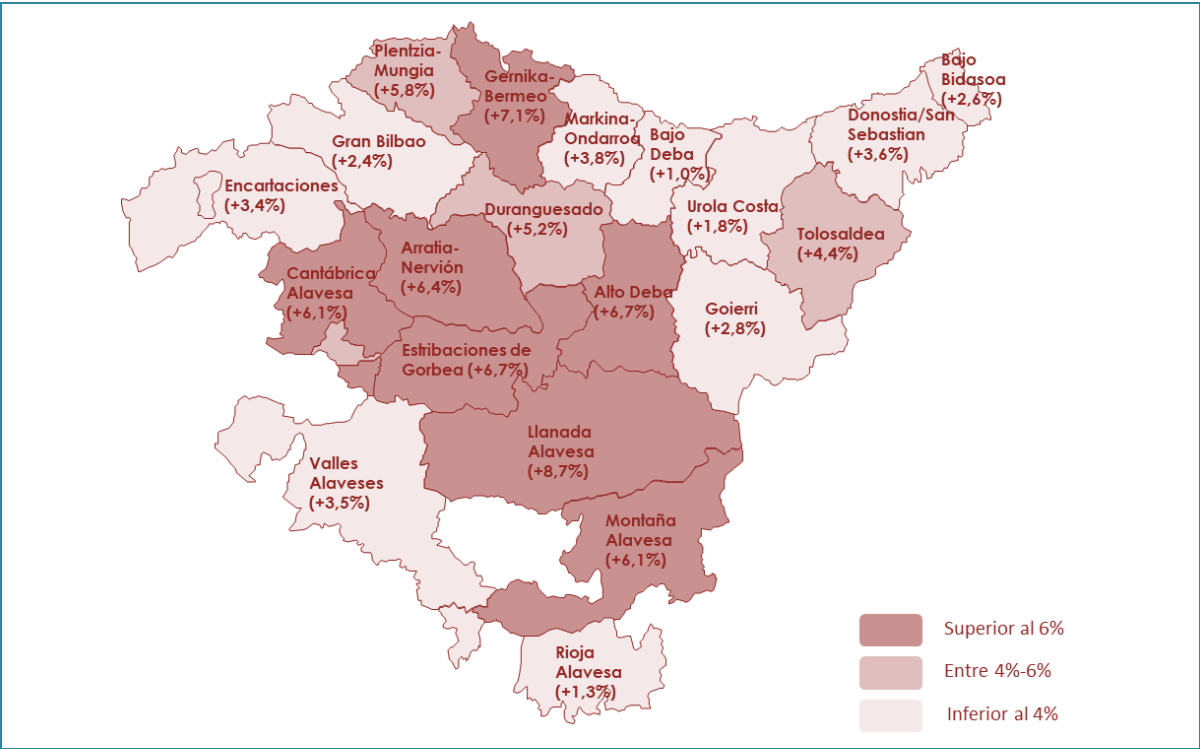
Gráfico 6.3  
Evolución del parque de viviendas en la CAPV y los Territorios Históricos



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

En lo que ha transcurrido de década (2010-2016), el parque de viviendas ha crecido un 3,9% en el conjunto de la CAPV. El análisis comarcal muestra importantes diferencias, registrándose la mayor expansión en las comarcas interiores, con excepción de la comarca de Gernika-Bermeo con un incremento del 7,1%. El mayor crecimiento corresponde a la Llanada Alavesa (+8,7%) y el más reducido al Bajo Deba (+1,0%).

Mapa 6.1  
Tasa de crecimiento del parque de viviendas por comarcas, 2010-2016



Fuente: Censos de población y viviendas, INE y Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

## 6. Oferta de vivienda

## 6.1.2 Las viviendas principales

**Se da un elevado aprovechamiento del parque de viviendas de la CAPV, con una tasa de viviendas principales muy superior a la observada en otras CCAA del Estado**

Las viviendas principales, esto es, las que constituyen la residencia habitual de sus ocupantes, representan el 85% del parque de viviendas del conjunto de la CAPV en 2016, proporción que resulta algo menor en el Territorio alavés (83%) que en Gipuzkoa y Bizkaia (85% en ambos casos). Estos datos son similares a los registrados en el Censo de viviendas del año 2011.

En términos comparativos se registra una tasa de viviendas principales muy superior a la observada en otras CCAA del Estado. Así, Comunidades limítrofes como La Rioja o Cantabria presentan una tasa de viviendas principales sensiblemente más reducida: 65% y 66% respectivamente, situándose en el 71% la del conjunto del Estado.

**Cuadro 6.1**  
Tipología de las viviendas principales

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
<b>2011</b>				
Viviendas principales	130.170	453.945	276.407	860.522
Resto	26.103	75.741	56.428	158.272
<b>Total viviendas familiares</b>	<b>156.273</b>	<b>529.686</b>	<b>332.835</b>	<b>1.018.794</b>
<b>2016</b>				
Viviendas principales	135.265	462.104	288.997	886.366
Resto	27.720	79.074	50.430	157.224
<b>Total viviendas familiares</b>	<b>162.985</b>	<b>541.178</b>	<b>339.427</b>	<b>1.043.590</b>

Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.

## 6.1.3 Régimen de tenencia

**El arrendamiento continúa siendo un régimen de tenencia minoritario en la CAPV, y la oferta no da respuesta a una creciente demanda**

Los datos más recientes proceden de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda realizada en 2015, y a pesar de ser una modalidad minoritaria, se aprecia un incremento del régimen de alquiler (respecto del Censo de 2011). Sin embargo, de momento no va acompasado el incremento de la demanda con una oferta que sea capaz de dar respuesta a estas necesidades.

Aproximadamente el 10% del parque de viviendas se encuentra ocupado en régimen de alquiler (unas 88.000). La proporción es algo más elevada en Araba (12%) frente al 10% de Gipuzkoa y el 9% de Bizkaia.

**Gráfico 6.4**  
Tasa de viviendas en alquiler en la CAPV y los Territorios Históricos



Fuente: Censo de población y viviendas, INE y ENDV-2015, Gobierno Vasco.

## 6. Oferta de vivienda

De la misma manera, frente a la dicotomía propiedad/alquiler, la oferta no parece estar preparada para dar respuesta a las nuevas tipologías y fórmulas de acceso a la vivienda, que la población está demandando. Son fórmulas, muy extendidas en otras regiones europeas pero que no acaban de aterrizar en nuestro territorio, debido, al menos en parte, a los requisitos legales que deben cumplir estas figuras, que hacen necesaria una reforma de nuestro marco legal.

Por su parte, todos los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 26 de septiembre de 2015 tienen la obligación de depositar la fianza establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, tal y como dispone el artículo 54.1 de la Ley 3/2015 de Vivienda.

A tenor de la información procedente del fichero de fianzas y contratos de alquiler, un total de 30.617 contratos de alquiler en vigor han depositado la fianza correspondiente en las delegaciones territoriales del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda<sup>4</sup>.

Destaca una elevada concentración en Gipuzkoa que acumula el 41% de las fianzas depositadas. Bizkaia concentra el 40% y Araba el 19% restante.

## Cuadro 6.2

## Contratos de alquiler con fianza depositada

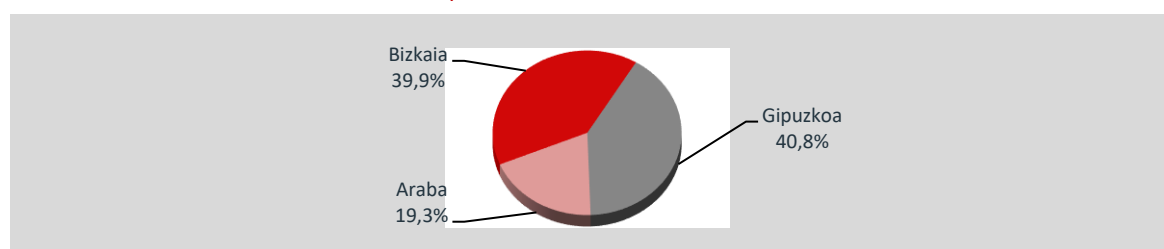
	Hasta 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Sin dato	Total
Araba	11	9	72	176	318	635	2.325	1.657	773	5.976
Bizkaia	16	14	100	139	226	1.103	7.470	3.172	140	12.380
Gipuzkoa	741	14	75	38	63	1.206	6.016	3.969	139	12.661
<b>CAPV</b>	<b>768</b>	<b>37</b>	<b>247</b>	<b>353</b>	<b>607</b>	<b>2.944</b>	<b>15.811</b>	<b>8.798</b>	<b>1.052</b>	<b>30.617</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Las tres capitales vascas acumulan cerca de la mitad del total de contratos de alquiler con fianza depositada (14.187 fianzas, 46% del total). Otros municipios que acumulan un volumen importante de fianzas son Irun (1.083 fianzas), Barakaldo (972 fianzas) o Getxo (934 fianzas de alquiler).

## Gráfico 6.5

## Distribución territorial de las fianzas depositadas



Fuente: Censo de población y viviendas, INE y ENDV-2015, Gobierno Vasco

<sup>4</sup> Datos de Julio de 2017.

## 6. Oferta de vivienda

Cuadro 6.3

Fianzas depositadas por ámbito geográfico

	Número de fianzas	Distribución (%)
<b>ARABA</b>	<b>5.976</b>	<b>19,5</b>
• Vitoria-Gasteiz	5.048	16,5
• Laudio	225	0,7
• Amurrio	170	0,6
• Resto Araba	533	1,7
<b>BIZKAIA</b>	<b>12.380</b>	<b>40,4</b>
• Bilbao	4.723	15,4
• Barakaldo	972	3,2
• Getxo	934	3,1
• Portugalete	504	1,6
• Basauri	466	1,5
• Santurtzi	395	1,3
• Leioa	370	1,2
• Durango	338	1,1
• Galdakao	238	0,8
• Mungia	227	0,7
• Sestao	222	0,7
• Amorebieta	201	0,7
• Resto Bizkaia	2.790	9,1
<b>GIPUZKOA</b>	<b>12.661</b>	<b>41,4</b>
• Donostia-San Sebastián	4.416	14,4
• Irun	1.083	3,5
• Errenteria	587	1,9
• Eibar	555	1,8
• Hernani	445	1,5
• Hondarribia	346	1,1
• Tolosa	334	1,1
• Zarautz	320	1,0
• Pasaia	318	1,0
• Lasarte	314	1,0
• Ordizia	219	0,7
• Andoain	217	0,7
• Beasain	210	0,7
• Resto Gipuzkoa	3.297	10,8
<b>CAPV</b>	<b>30.617</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

## 6.2 La vivienda protegida en la CAPV

### 6.2.1 El parque de viviendas protegidas en alquiler gestionado por Alokabide

*Alokabide gestiona cerca de 12.000 viviendas protegidas en régimen de alquiler en la CAPV*

El País Vasco es la Comunidad Autónoma que cuenta con el parque de viviendas protegidas más extenso del Estado en términos relativos. En lo que respecta al régimen de alquiler, Alokabide cuenta con un parque propio de 3.805 viviendas, que unidas a las viviendas procedentes de otros programas, que también gestiona, alcanzan una cifra de 11.982 viviendas en arrendamiento protegido.





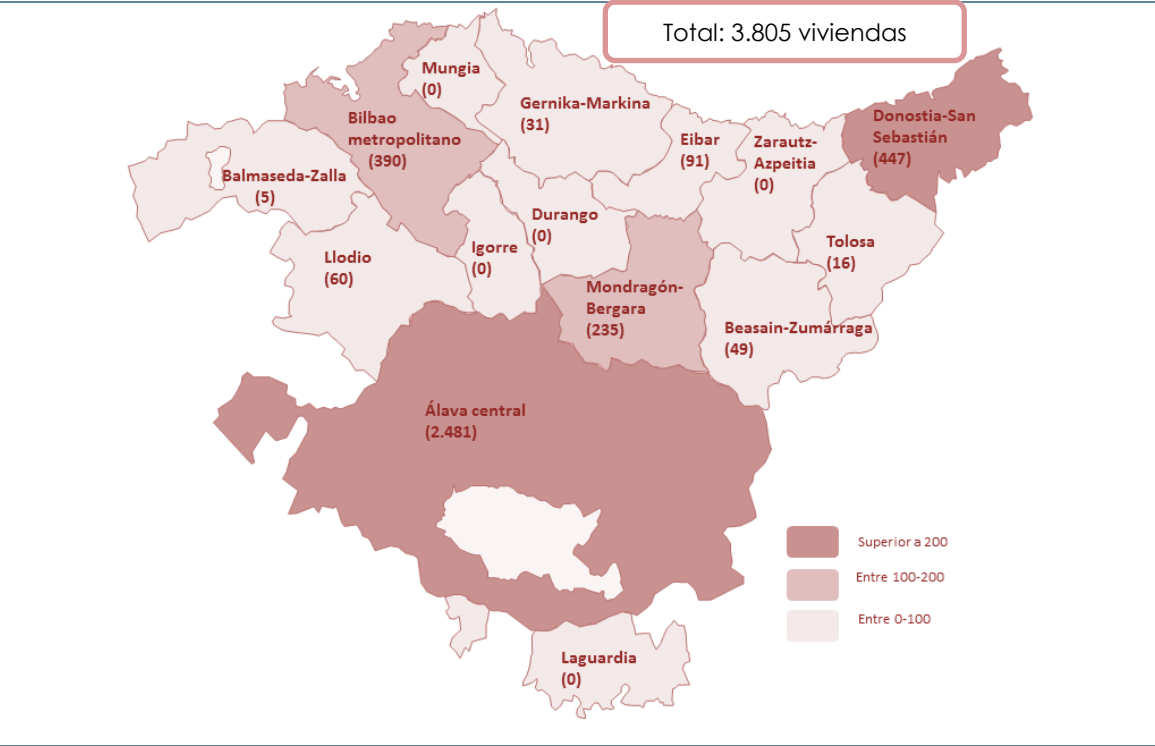
6. Oferta de vivienda

Cuadro 6.4  
Parque de viviendas en alquiler gestionado por Alokabide

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
Alokabide	2.541	426	838	3.805
ASAP	16	163	75	254
Bizigune	523	2.807	1.169	4.499
Viviendas del Departamento	561	1.690	1.025	3.276
Viviendas terceros	0	90	58	148
<b>TOTAL CAPV</b>	<b>3.641</b>	<b>5.176</b>	<b>3.165</b>	<b>11.982</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Mapa 6.2  
Parque de viviendas de Alokabide por área funcional

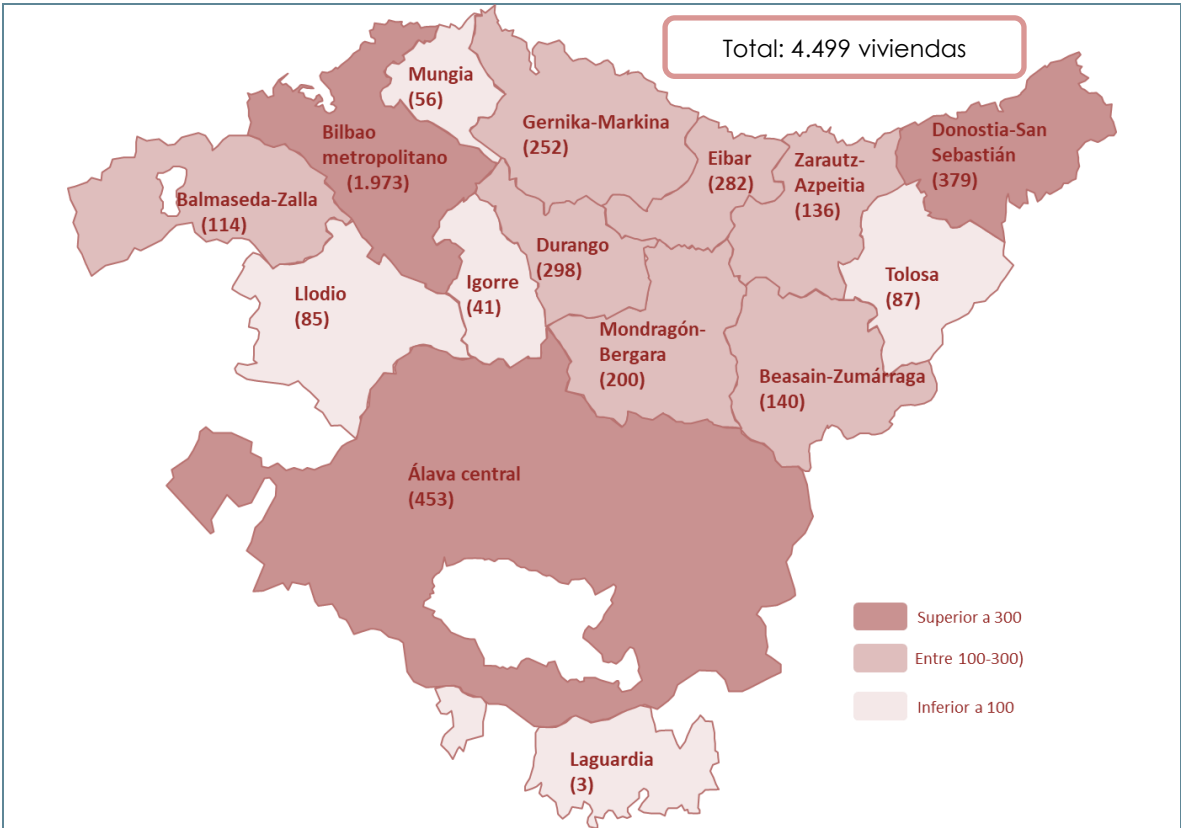


Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Atendiendo a los diferentes parques de vivienda se observa una desigual distribución geográfica. El parque propio de Alokabide se concentra en Araba y especialmente en el área funcional de Araba Central (2.481 viviendas, el 65% del total). Por su parte, las viviendas captadas a través del programa Bizigune presentan una mayor concentración en Bizkaia, acumulándose principalmente en el área de Bilbao Metropolitano (1.973 viviendas, 44% del total).

6. Oferta de vivienda

Mapa 6.3  
Parque de viviendas de Bizigune por área funcional



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

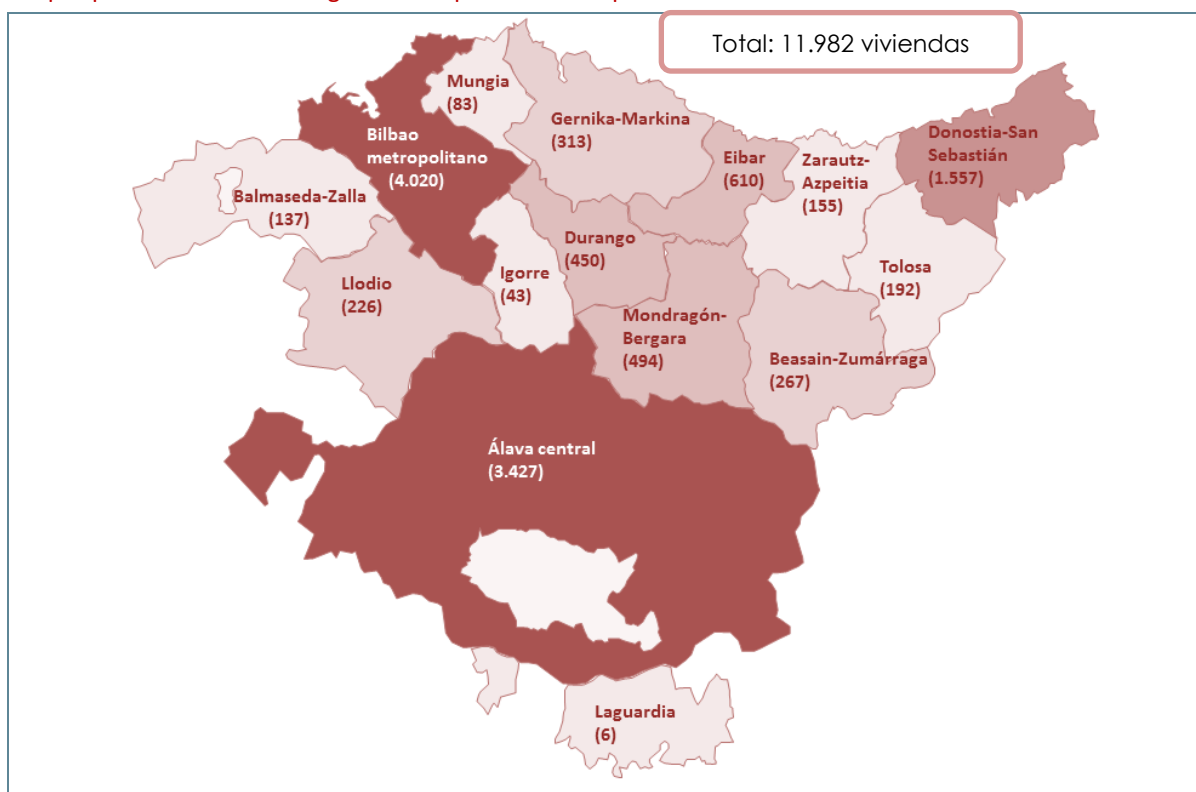
Atendiendo a los datos globales del parque total gestionado por Alokabide, es el área funcional de Bilbao Metropolitano la que concentra un mayor volumen de viviendas protegidas en alquiler (4.020 viviendas). A este respecto, hay que tener presentes las viviendas en alquiler gestionadas por los Ayuntamientos y Sociedades Municipales.

Por ejemplo, Viviendas Municipales de Bilbao gestiona un total de 4.112 viviendas en régimen de alquiler. Por su parte, Donostiako Etxegintza además de gestionar su propio parque de viviendas en alquiler (1.811 viviendas), cuenta con un programa de arrendamiento de viviendas vacías similar a Bizigune y denominado “Alokabide” que ha movilizado también un importante volumen de viviendas en la capital guipuzcoana. Sestao Berri cuenta con 120 viviendas municipales en alquiler.

## 6. Oferta de vivienda

Mapa 6.4

El parque de viviendas total gestionado por Alokabide por área funcional



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Cuadro 6.5

El parque de viviendas protegidas en alquiler según su titularidad

ÁREA FUNCIONAL	ASAP	BIZIGUNE	ALOKABIDE	Departamento	Terceros	TOTAL
Araba Central	15	453	2.481	478	0	3.427
Balmaseda-Zalla	1	114	5	17	0	137
Beasain-Zumarraga	4	140	49	74	0	267
Bilbao Metropolitano	141	1.973	390	1.516	0	4.020
Donostia-San Sebastián	44	379	447	644	42	1.556
Durango	13	298	0	87	52	450
Eibar	13	282	91	224	0	610
Gernika-Markina	6	252	31	12	12	313
Igorre	1	41	0	1	0	43
Laguardia	0	3	0	3	0	6
Laudio	1	85	60	80	0	226
Arrasate-Bergara	4	200	235	55	0	494
Mungia	1	56	0	0	26	83
Tolosa	4	87	16	85	0	192
Zarautz-Azpeitia	3	136	0	0	16	155
<b>Total general</b>	<b>254</b>	<b>4.499</b>	<b>3.805</b>	<b>3.276</b>	<b>148</b>	<b>11.982</b>

Fuente: Viviendas Municipales de Bilbao y Gobierno Vasco.

## 6. Oferta de vivienda

## 6.2.2 El parque total de viviendas protegidas en la CAPV

Atendiendo al histórico de calificaciones de vivienda protegida de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco, en el País Vasco han sido calificadas un total de 125.192 viviendas protegidas. De ellas en 40.495 viviendas ha vencido la fecha de calificación protegida, por lo que han pasado a ser viviendas libres.

Además, otras 27.325 viviendas podrán ser descalificadas en los próximos años, por lo que del total edificado, menos de la mitad seguirá perteneciendo al parque de viviendas protegidas de la CAPV (57.190 viviendas, 46% del total).

Estos datos ponen de relieve cómo las políticas de vivienda desarrolladas en el pasado han permitido una pérdida de las ayudas públicas (bajo diferentes modalidades) destinadas a la promoción de viviendas protegidas puesto que gran parte de estas han pasado a ser libres. La calificación permanente del parque de viviendas evita que se siga produciendo esta situación en el futuro y se pueda contar con un importante parque de viviendas protegidas para seguir atendiendo las necesidades de la población.

Por Territorios Históricos, se aprecia una mayor pérdida de patrimonio del parque de viviendas protegidas en Bizkaia, puesto que únicamente el 35% del parque edificado tiene calificación permanente, frente al 50% del parque de Gipuzkoa y el 57% en el caso de Araba.

Cuadro 6.6

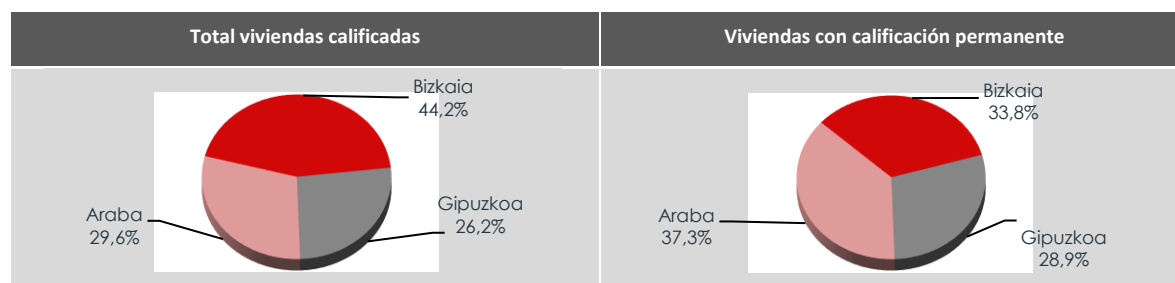
Viviendas protegidas edificadas en la CAPV según la fecha del fin de su calificación

	Fecha fin de calificación antes de 2017	Fecha fin de calificación 2017 o posterior	Sin fecha fin de calificación (permanente)	Total viviendas	% con calif. permanente
Araba	9.496	6.302	21.310	37.058	57,5
Bizkaia	22.811	13.128	19.354	55.293	35,0
Gipuzkoa	8.238	8.077	16.526	32.841	50,3
<b>CAPV</b>	<b>40.495</b>	<b>27.507</b>	<b>57.190</b>	<b>125.192</b>	<b>45,7</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.6

Distribución territorial de las viviendas protegidas de la CAPV

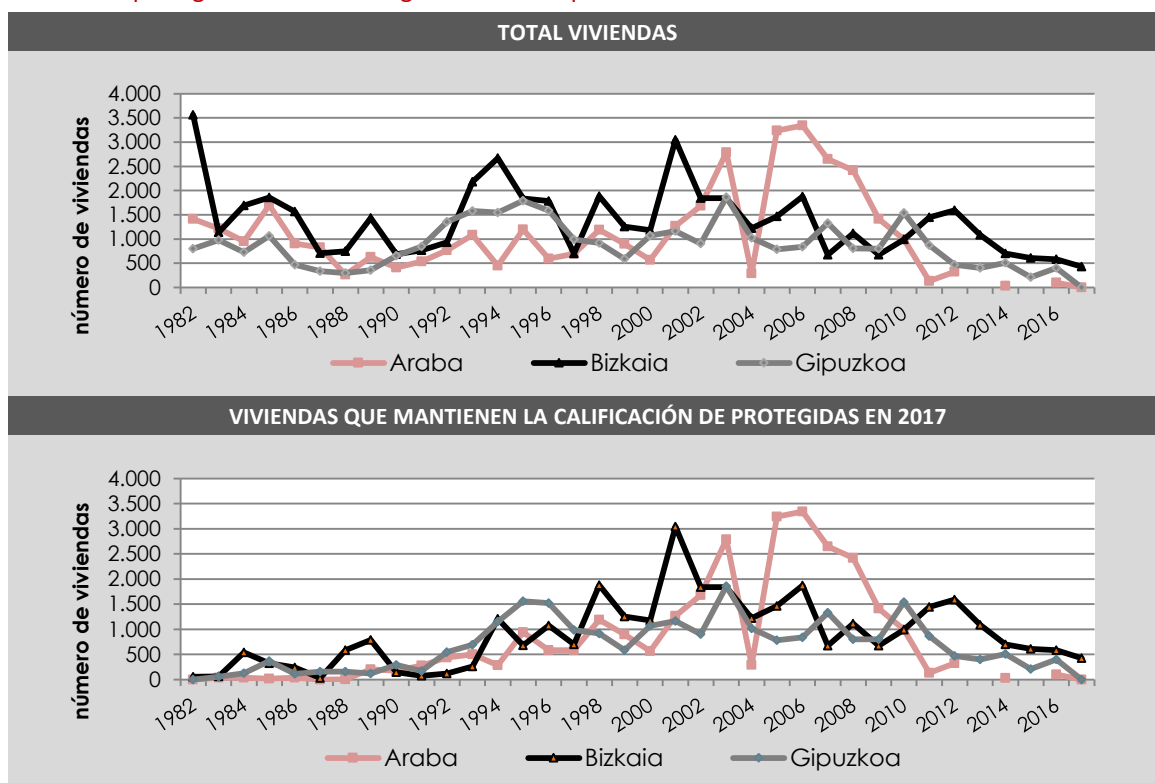


Fuente: Estadística Municipal de Viviendas, Eustat.

## 6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.7

Viviendas protegidas de la CAPV según fecha de expediente



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Las viviendas calificadas para la venta constituyen el grueso del total del parque protegido calificado en la CAPV (85% del total). Del parque de viviendas que aún mantiene la calificación, el 80% corresponde a la venta, y el 20% restante a otra modalidad entre las que se incluyen el arrendamiento, la autopromoción o la venta para alquiler.

Cuadro 6.7

Viviendas protegidas según régimen de acceso y uso

Régimen de cesión y uso	Alquiler por el promotor	Venta para alquiler	Alquiler con opción de compra	Uso propio (autopromoción, cooperativa)	Venta	Total
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>						
• Araba	1.834	3.108	593	2.025	29.498	37.058
• Bizkaia	2.423	876	116	3.162	48.716	55.293
• Gipuzkoa	2.502	971	52	742	28.574	32.841
• CAPV	<b>6.759</b>	<b>4.955</b>	<b>761</b>	<b>5.929</b>	<b>106.788</b>	<b>125.192</b>
<b>VIVIENDAS CON CALIFICACIÓN</b>						
• Araba	1.834	3.107	593	1.993	20.085	27.612
• Bizkaia	1.504	876	116	3.162	26.824	32.482
• Gipuzkoa	2.502	971	52	349	20.729	24.603
• CAPV	<b>5.840</b>	<b>4.954</b>	<b>761</b>	<b>5.504</b>	<b>67.638</b>	<b>84.697</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

## 6. Oferta de vivienda

Atendiendo al tipo de vivienda, la mayoría corresponden a las modalidades de VPO de promoción privada (72.180, 58%), o VPO de promoción concertada (19.710, 16%). Entre las dos modalidades acumulan 3 de cada 4 viviendas protegidas calificadas en la CAPV.

En cuanto a las viviendas sociales de promoción directa del Departamento, cabe destacar una concentración de esta tipología en el Territorio de Bizkaia, que acumula las tres cuartas partes de estas viviendas (8.658 viviendas, 73%).

**Cuadro 6.8****Tipos de viviendas según Territorios Históricos**

Tipo de vivienda	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
VPO de promoción privada	24.897	29.407	17.876	72.180
VPO de promoción concertada	4.333	8.153	7.224	19.710
Vivienda social de promoción directa (promoción del Departamento)	1.143	8.658	2.049	11.850
Vivienda a precio tasado usada	2.120	5.882	3.605	11.607
Vivienda social de régimen privado	3.448	1.243	272	4.963
Vivienda social concertada	0	467	980	1.447
Adquisición para arrendamiento (promoción) régimen social	845	70	75	990
Vivienda a precio tasado nueva	210	298	464	972
VPO tasada de regulación autonómica	59	679	202	940
Viviendas tasadas municipales de régimen general	0	181	0	181
Viviendas libres	2	116	24	142
Adquisición para arrendamiento (promoción) en régimen de VPO	0	31	48	79
Viviendas tasadas municipales de régimen especial	0	54	5	59
Sin información	1	54	17	72
<b>TOTAL</b>	<b>37.058</b>	<b>55.293</b>	<b>32.841</b>	<b>125.192</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

**6.3 La construcción de vivienda****6.3.1 La construcción de vivienda protegida: evolución / tipología / localización**

**En 2016 se asiste a una recuperación del sector, elevándose significativamente el número de iniciaciones, especialmente en el mercado libre y en Gipuzkoa**

La crisis supuso el desplome de la construcción y el fin de la expansión del mercado inmobiliario. En los últimos años la edificación de vivienda libre se ha situado en el entorno de las 2.000 unidades iniciadas anualmente frente a las 12.000-14.000 que se iniciaban en la época de máximo auge en la construcción. El ejercicio 2016 ha supuesto un importante cambio en esta tendencia elevándose a 4.407 las viviendas libres iniciadas en el año.

Por su parte, el mercado protegido ha compartido dicho escenario al reducirse el número de viviendas protegidas construidas en los últimos años. En este subsector, en 2016 también se ha observado una

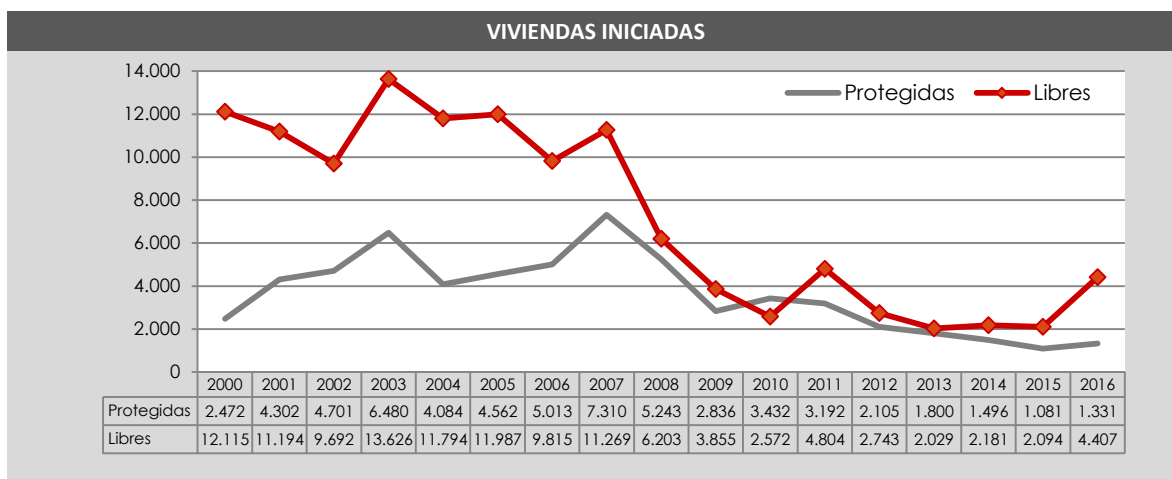


## 6. Oferta de vivienda

recuperación, aunque de una magnitud bien diferente a la registrada en el mercado libre (1.331 viviendas iniciadas, +23% respecto de 2015).

Gráfico 6.8

Evolución de la construcción de viviendas en la CAPV



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas y terminadas, Gobierno Vasco.

Centrando el análisis en el mercado libre y atendiendo a la distribución territorial, se ha de destacar que Gipuzkoa concentra más de la mitad de las viviendas iniciadas (2.414 iniciaciones, 55% del total). Bizkaia acumula el 39% (1.715 viviendas), mientras que en Araba únicamente han sido iniciadas 278 viviendas libres en 2016.

En términos de evolución, tanto Bizkaia como Gipuzkoa han duplicado el volumen iniciado en 2015, mientras que Araba ha registrado un crecimiento sensiblemente menor (+38% respecto de 2015). Hay que decir que desde que se inició la crisis, únicamente en 2011 se registró un volumen similar de iniciaciones.

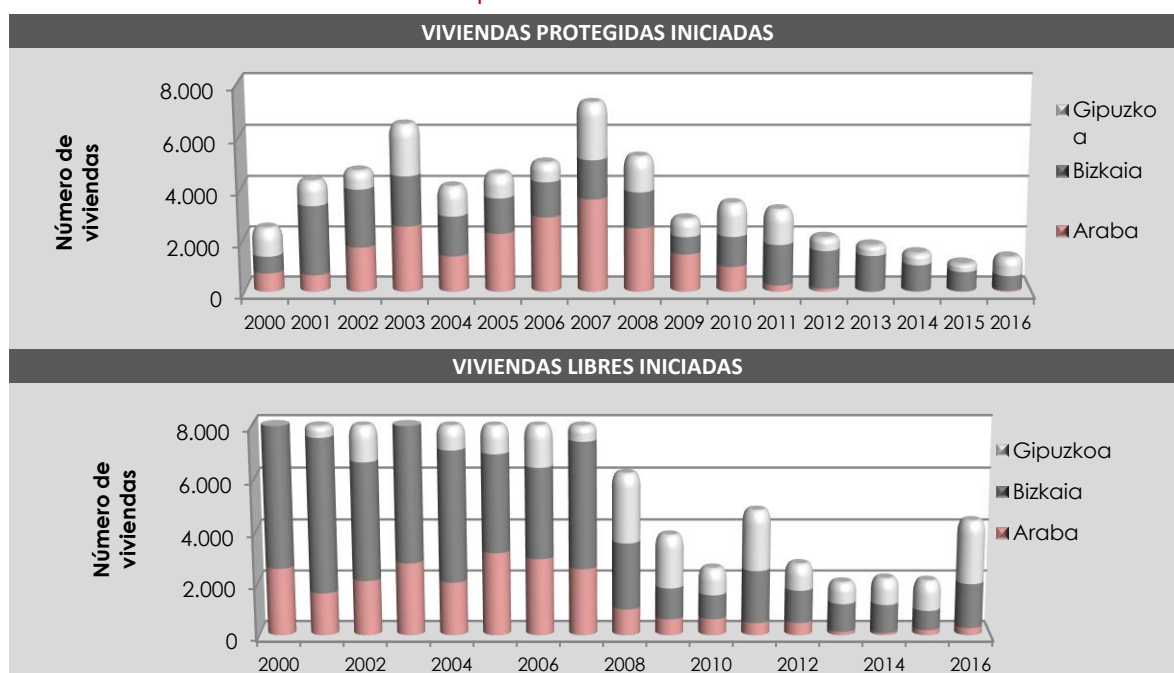
En cuanto al segmento protegido, las iniciaciones de vivienda en Araba son testimoniales, respondiendo ello a una búsqueda del reequilibrio territorial, tras unos años en los que la mayoría de la construcción protegida se localizaba en territorio alavés y principalmente en Vitoria-Gasteiz.

En concreto, en 2016, las 1.331 viviendas iniciadas tienen el siguiente reparto territorial: Gipuzkoa concentra el 54% (714 viviendas), Bizkaia el 43% (576 viviendas) y Araba el 3% (41 viviendas). Como se puede apreciar, es una distribución similar a la observada en el mercado libre, con un claro predominio de Gipuzkoa en ambos segmentos.

## 6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.9

Evolución de la construcción de viviendas por Territorio Histórico



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas, Gobierno Vasco.

En el período 2000-2009 la construcción de vivienda protegida se centró principalmente en el territorio alavés (42% del total), mientras que en la etapa posterior (2010-2016), Bizkaia ha concentrado la mayor parte de las iniciaciones (56% del total). Como se ha señalado anteriormente, 2016 ha sido el año en que más ha destacado Gipuzkoa, puesto que ha acumulado más de la mitad de las iniciaciones, tanto en el mercado protegido como en el libre.

Cuadro 6.9

Evolución de la construcción de viviendas protegidas por Territorio Histórico

Territorio Histórico	2000-2009		2010-2016	
	Número de viviendas	%	Número de viviendas	%
Araba	19.769	42,1	1.417	9,8
Bizkaia	15.469	32,9	8.011	55,5
Gipuzkoa	11.765	25,0	5.009	34,7
<b>CAPV</b>	<b>47.003</b>	<b>100,0</b>	<b>14.437</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

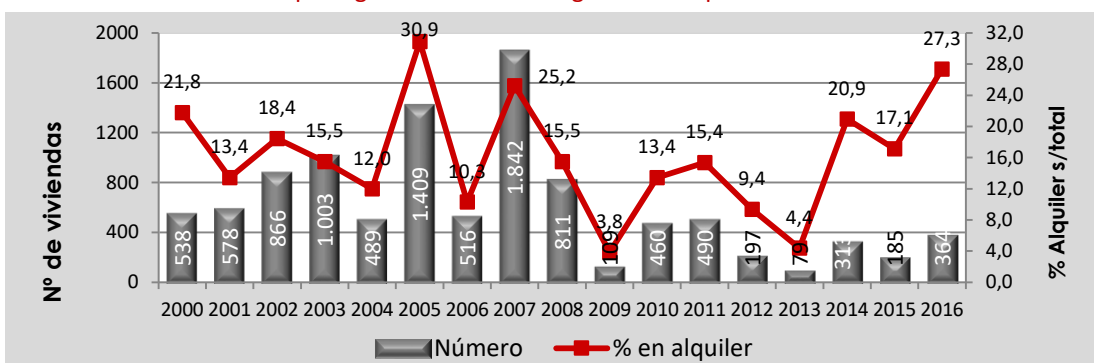
En lo que respecta al régimen de tenencia, en 2016 se ha observado también un importante incremento de la tasa del régimen de alquiler que ha ascendido al 27% del total de iniciaciones de viviendas protegidas (364 viviendas). Por su parte, la VPO continúa siendo la modalidad predominante entre las tipologías de viviendas protegidas existentes. En 2016, el 60% de las viviendas protegidas iniciadas correspondía a esta modalidad (797 viviendas).



## 6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.10

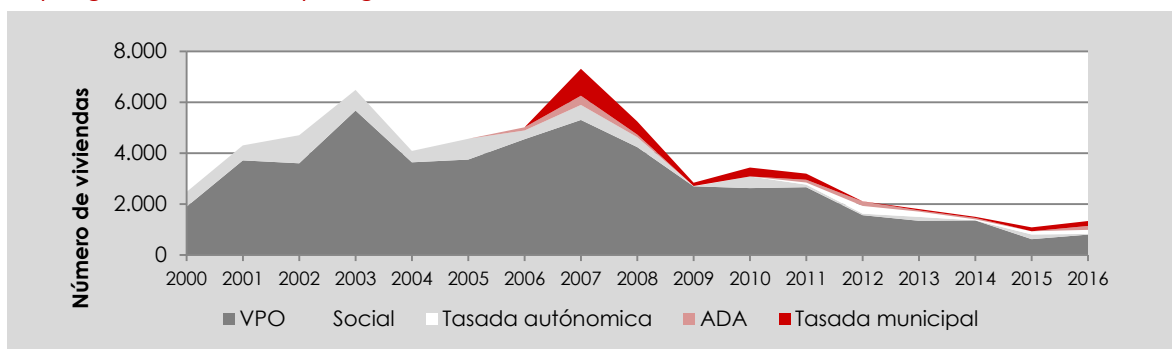
Evolución de las viviendas protegidas iniciadas en régimen de alquiler



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 6.11

Tipología de las viviendas protegidas iniciadas

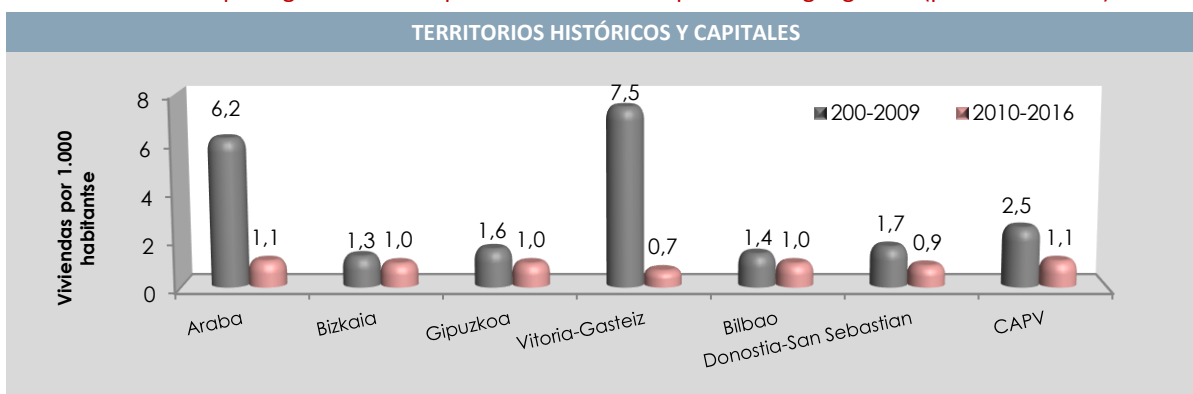


Fuente: Estadística de viviendas iniciadas, Gobierno Vasco y Censo de población y viviendas, INE

Por último, el ratio de viviendas protegidas iniciadas por 1.000 habitantes muestra la importante desigualdad territorial a la que se ha asistido en etapas recientes y que en el período 2010-2016 se ha ido tratando de corregir.

Gráfico 6.12

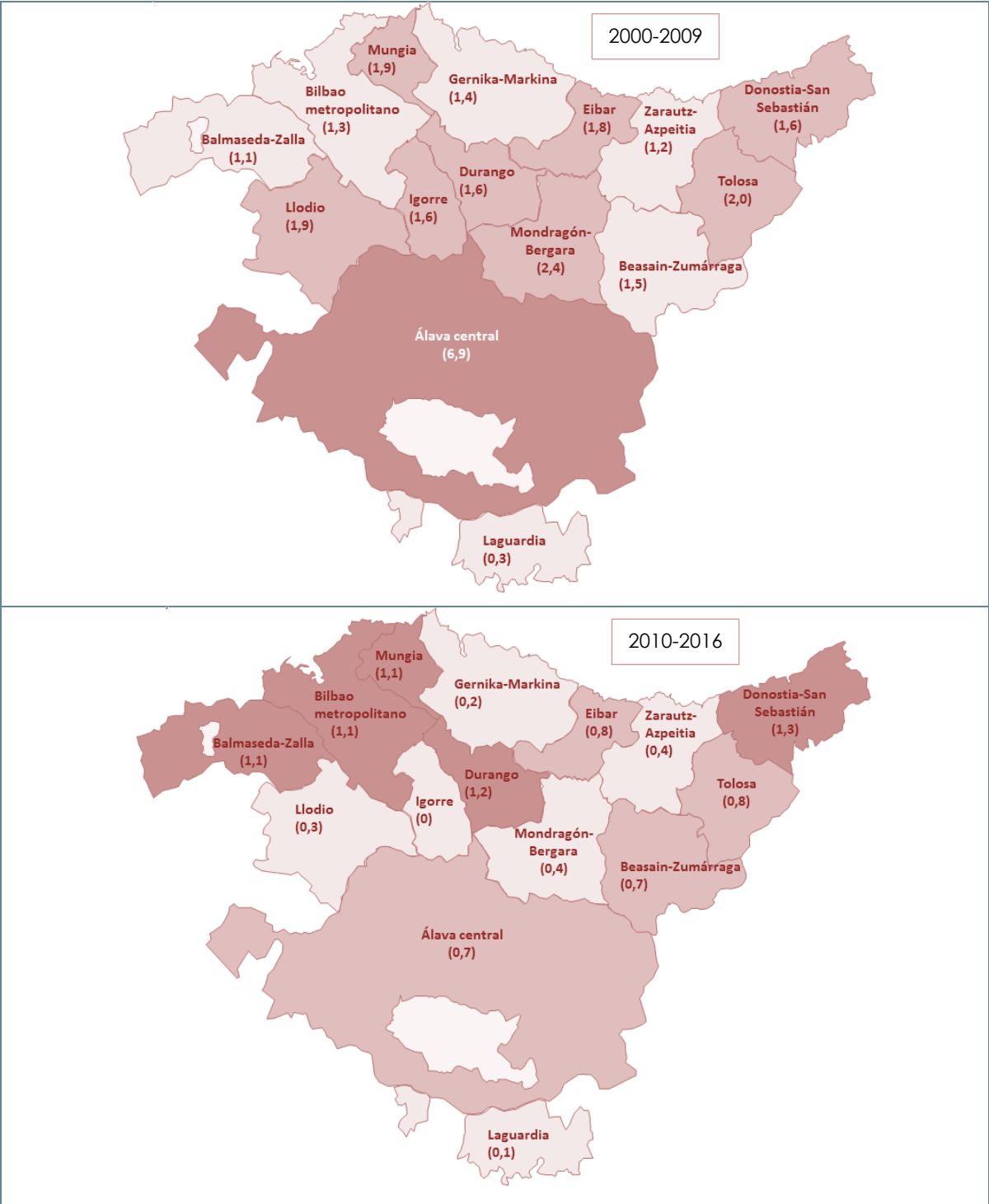
Ratio de viviendas protegidas iniciadas por 1.000 habitantes por ámbito geográfico (promedio anual)



Fuente: Estadística de viviendas iniciadas, Gobierno Vasco y Censo de población y viviendas, INE

6. Oferta de vivienda

Mapa 6.5  
Ratio de iniciaciones de vivienda protegida por 1.000 habitantes



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

## 6. Oferta de vivienda

## 6.4 Precios y rentas de las viviendas en oferta

### 6.4.1 Evolución de los precios de las viviendas nuevas y usadas en venta

***La favorable evolución de la actividad del sector de edificación residencial en el último año parece haber contenido la caída de precios de la vivienda***

La evolución de los precios de las viviendas ha seguido una trayectoria coherente con la del dinamismo del sector. En el momento de máxima expansión constructiva, los precios siguieron una senda alcista, que tuvo su punto de inflexión en la explosión de la burbuja inmobiliaria, comenzando a partir de entonces un progresivo descenso del precio medio de la vivienda ofertada en la CAPV.

En las fechas anteriores al inicio de la crisis, el precio de la vivienda usada había crecido hasta superar en promedio al de la vivienda de nueva construcción, una situación que se ha visto invertida pues actualmente el precio medio por metro cuadrado de la vivienda usada es un 14% inferior al promedio de la vivienda nueva.

En concreto, atendiendo a la estadística de oferta inmobiliaria elaborada por el Gobierno Vasco, el precio medio de la vivienda usada se sitúa en el primer trimestre de 2017 en 2.765 €/m<sup>2</sup>, frente a los 3.214 €/m<sup>2</sup> de la vivienda nueva.

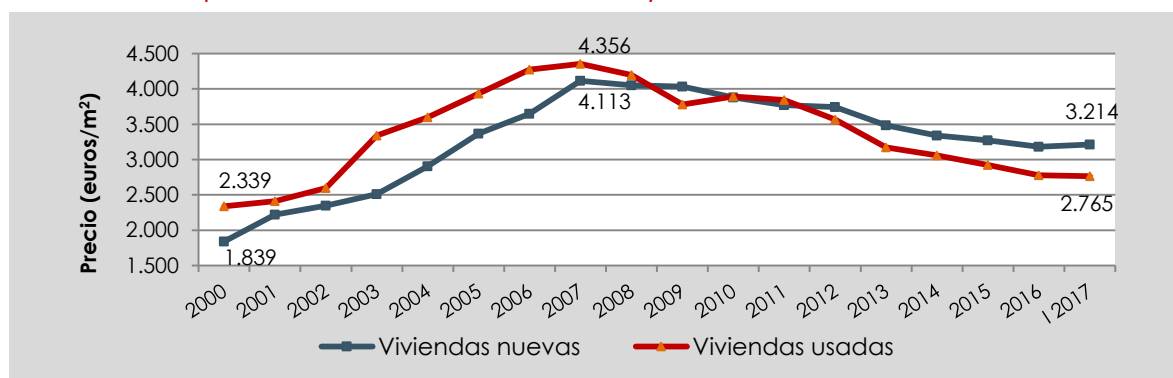
La evolución más reciente apunta a una contención de esta caída, lo que parece indicar que la favorable evolución de la construcción en el último año ha frenado el descenso de precios.

El promedio registrado en el primer trimestre de 2017 en el segmento de nueva construcción continúa siendo un 1,5% inferior al promedio del mismo período de 2016, pero se aprecia un leve incremento respecto del precio medio observado a cierre de 2016 (+1% respecto del cuarto trimestre de 2016).

En cualquier caso, no se ha de perder de vista que el precio medio de la vivienda de nueva construcción es un 22% inferior al de hace 10 años, y en el caso de la vivienda de segunda mano es un 37% inferior.

Gráfico 6.13

Evolución de los precios de las viviendas en venta nuevas y usadas en la CAPV

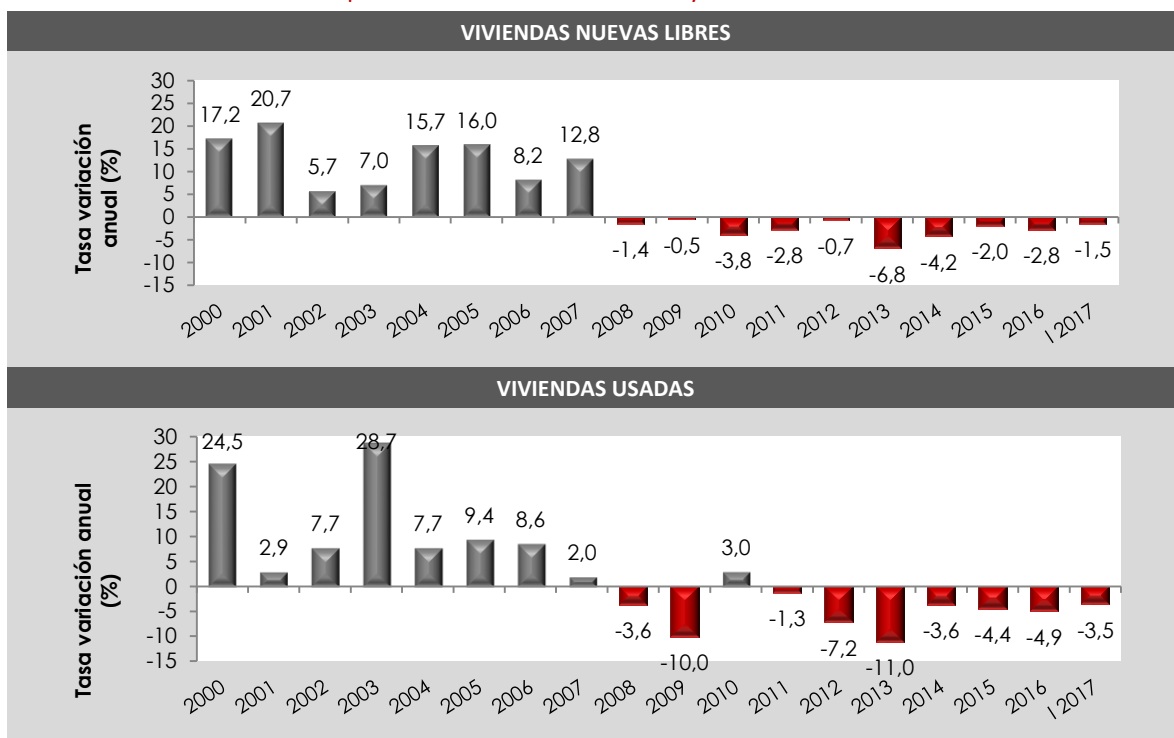


Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

## 6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.14

Tasas anuales de variación de precios de las viviendas nuevas y usadas en la CAPV

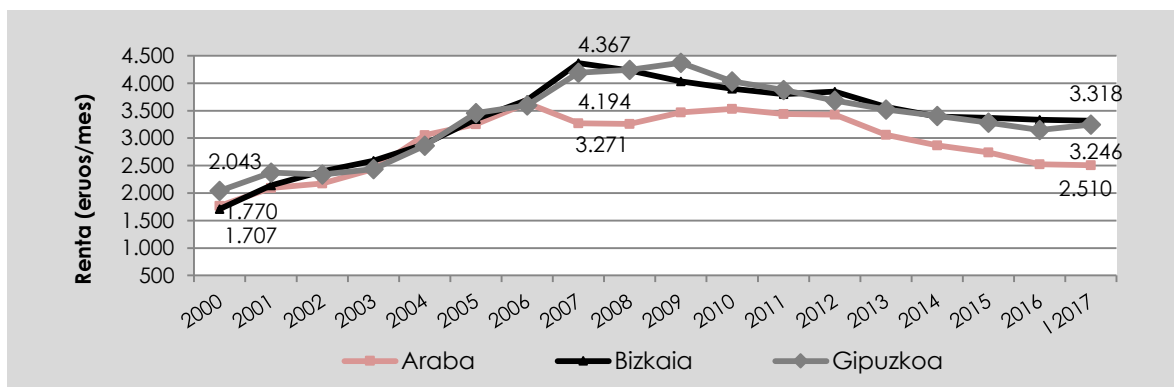


Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

Atendiendo a la vivienda de nueva construcción, el análisis territorial muestra un promedio significativamente superior en Bizkaia (3.318 €/m<sup>2</sup>) y Gipuzkoa (3.246 €/m<sup>2</sup>) respecto de Araba (2.510 €/m<sup>2</sup>). En el caso de la vivienda de segunda mano, el ranking se mantiene pero la diferencia de precios con el territorio alavés es de menor magnitud: Bizkaia (2.888 €/m<sup>2</sup>), Gipuzkoa (2.836 €/m<sup>2</sup>) y Araba (2.385 €/m<sup>2</sup>).

Gráfico 6.15

Evolución de los precios de las viviendas nuevas en venta por Territorio Histórico

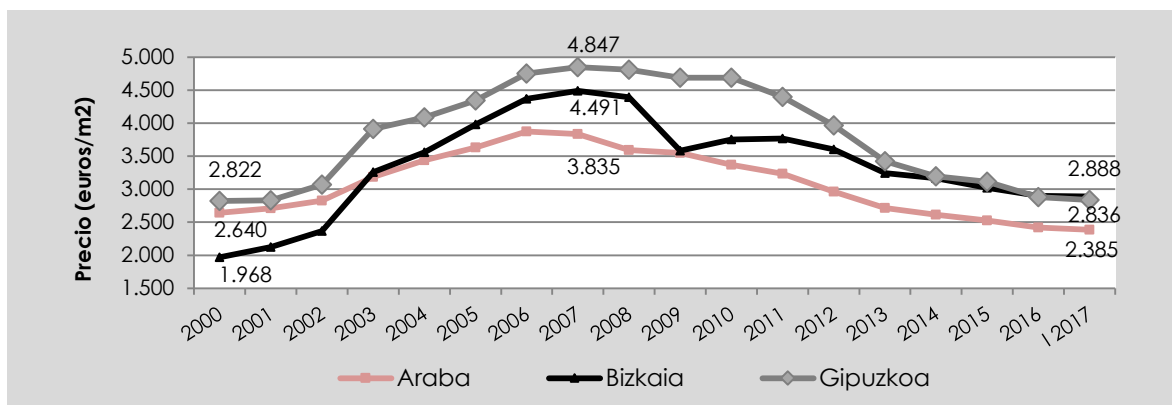


Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

## 6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.16

Evolución de los precios de las viviendas usadas en venta por Territorio Histórico



Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

## 6.4.2 Evolución de las rentas de las viviendas ofertadas en alquiler

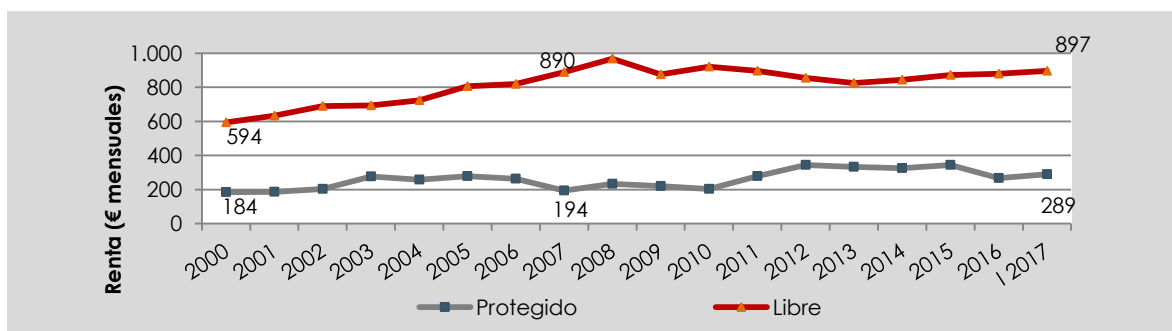
*La ausencia de oferta suficiente hace que la renta del mercado de alquiler libre se mantenga en niveles muy elevados e inaccesibles para los colectivos más necesitados*

El promedio de las rentas de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler en la CAPV se sitúa en el primer trimestre de 2017 en 897 € mensuales. Al contrario que la trayectoria observada en el caso de la vivienda ofertada en régimen de venta, las rentas de alquiler no sólo no han experimentado un retroceso, sino que incluso han crecido en los últimos años. La renta media de alquiler del primer trimestre de 2017 es un 2% superior al promedio de 2016 y un 9% superior al de 2013.

En este sentido, cabe señalar que la ausencia de oferta suficiente para atender la creciente demanda de vivienda en régimen de alquiler es la principal causa de la carestía del arrendamiento libre en la CAPV. Además, en los últimos años empieza a preocupar el trasvase de parte de esta oferta hacia un segmento más rentable para las personas propietarias como es el alquiler vacacional.

Gráfico 6.17

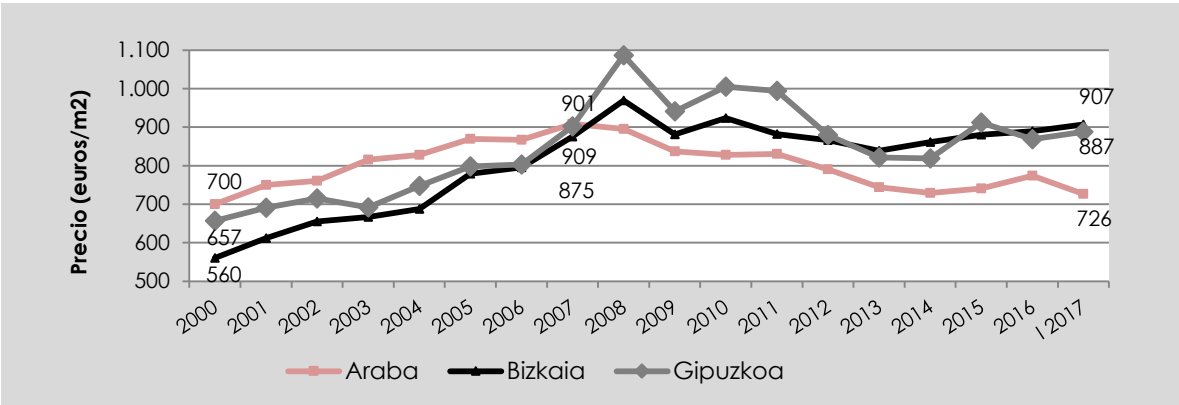
Evolución de las rentas de las viviendas libres y protegidas en la CAPV



Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.18  
Evolución de las rentas de la vivienda libre por Territorios Históricos

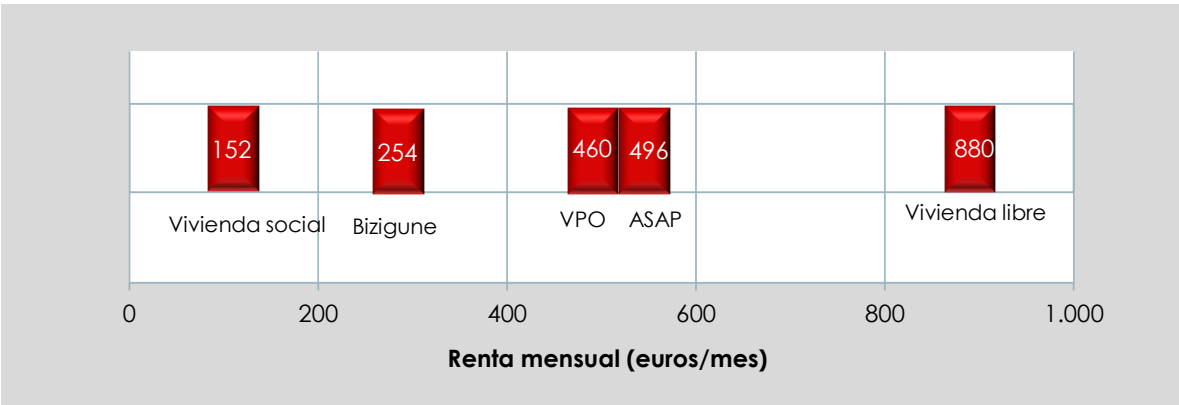


Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

Frente al elevado precio de las rentas del mercado libre, el promedio de las viviendas protegidas de nueva construcción ofertadas en régimen de alquiler es sensiblemente inferior (289 € mensuales). Sin embargo, hay que tener presente que una parte sustancial de la población no puede acceder a estas viviendas, puesto que no cumple los requisitos necesarios y no tiene los ingresos suficientes para acceder al mercado libre.

En el siguiente gráfico se puede comprobar la diferencia de rentas entre las diferentes tipologías de vivienda. Este gráfico resulta muy ilustrativo para visualizar la brecha existente y la necesidad de incrementar la oferta en un nivel intermedio de rentas, que pueda dar mejor respuesta a las necesidades de la población. El nivel de rentas del programa ASAP es considerado accesible para buena parte de las personas necesitadas de vivienda, pero actualmente es muy reducida su oferta y no ha tenido el éxito esperado.

Gráfico 6.19  
Comparativa de las rentas medias según tipología de vivienda en alquiler, 2016



Fuente: Estadística de oferta inmobiliaria, Gobierno Vasco.

6. Oferta de vivienda

6.5 La vivienda vacía

6.5.1 Cuantificación de la vivienda vacía

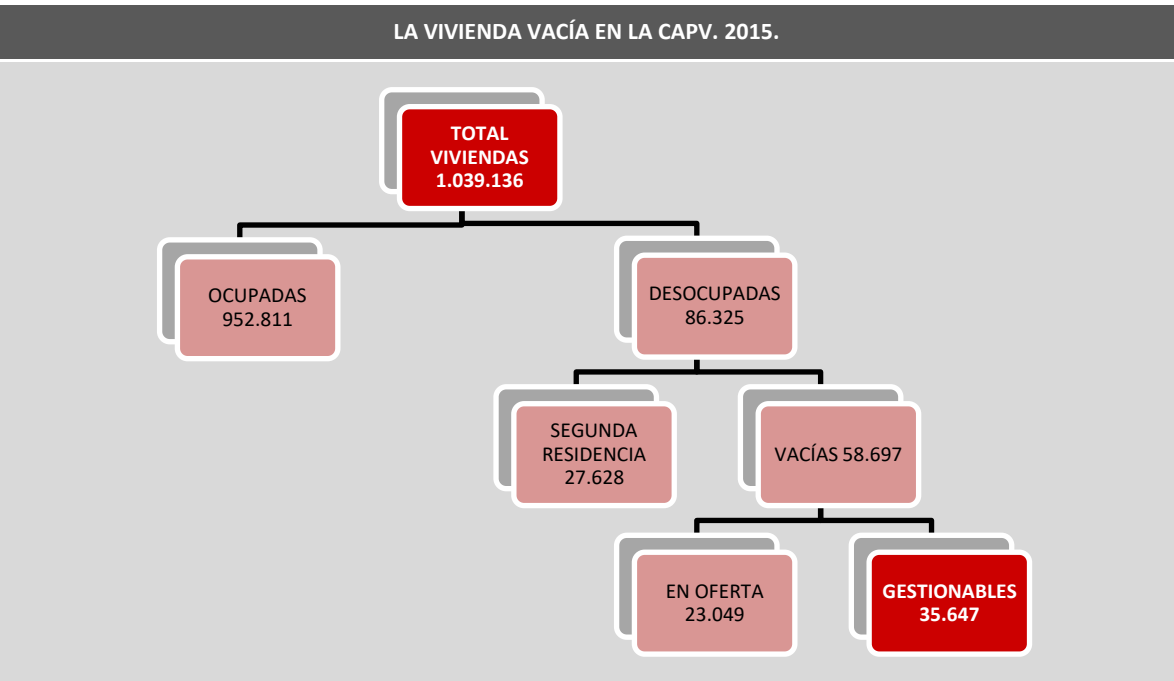
*En términos porcentuales, no se puede considerar que exista una problemática grave de vivienda vacía en la CAPV, pero el volumen es suficiente como para activar los mecanismos necesarios para movilizar estas viviendas hacia el mercado de alquiler*

La cuantificación y caracterización de la vivienda vacía es uno de los objetivos de la mayoría de las políticas de vivienda, con el fin de diseñar programas dirigidos a movilizar estas viviendas e incrementar la oferta en régimen de alquiler a precios asequibles.

Sin embargo, la identificación de estas viviendas es una tarea que presenta dificultades, partiendo de la que entraña la propia definición de vivienda vacía. La Ley 3/2015 de vivienda del País Vasco incluye esta definición y los mecanismos necesarios para realizar un registro de viviendas deshabitadas. Cabe recordar que este es uno de los aspectos de la Ley que han sido recurridos por el Gobierno Central ante el Tribunal Constitucional.

Atendiendo a la Estadística de Vivienda Vacía elaborada por el Gobierno Vasco en 2015, un total de 86.325 viviendas del País Vasco no son utilizadas como residencia habitual, de las cuales 27.628 serían utilizadas como residencia secundaria y 58.697 son consideradas viviendas vacías (5,6% del total del parque de la CAPV).

Cuadro 6.10  
Cuantificación de la vivienda vacía en la CAPV



Fuente: Estadística de vivienda vacía. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Este no es un porcentaje tan elevado como para calificar de grave la problemática de vivienda deshabitada en la CAPV, pero en términos absolutos engloba a un volumen suficiente de viviendas como para activar

## 6. Oferta de vivienda

mecanismos que recuperen estas viviendas, para dar solución a numerosas personas y familias que necesitan acceder a un alquiler a precio asequible.

Profundizando en la situación de estas viviendas vacías, se observa que 23.049 se encontrarían en oferta (de venta o alquiler), y es considerado como gestionables un total de 35.647 viviendas. Estas son las viviendas que interesan desde el punto de vista de las políticas de vivienda, puesto que el interés de la identificación reside en su máximo aprovechamiento y movilización hacia el mercado de alquiler.

Por ámbitos geográficos, las áreas funcionales de Laguardia (9,9%), Arrasate (9,1%), Balmaseda-Zalla (8,3%) y Eibar (8,1%) presentan las tasas más elevadas de vivienda vacía. Por el contrario, las áreas de Durango (1,3%), Igorre (3,9%), Donostia-San Sebastián (4,7%) y Bilbao Metropolitano (4,9%) registran las tasas más bajas.

Cuadro 6.11

## La vivienda vacía por Territorios Históricos

	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa		CAPV	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
<b>Total viviendas</b>	162.700	100,0	538.018	100,0	338.418	100,0	1.039.136	100,0
Ocupadas	144.751	89,0	499.829	92,9	308.231	91,1	952.811	91,7
<b>Desocupadas</b>	17.949	11,0	38.189	7,1	30.187	8,9	86.325	8,3
Temporada	7.020	4,3	10.982	2,0	9.626	2,8	27.628	2,7
<b>Vacías</b>	<b>10.929</b>	<b>6,7</b>	<b>27.206</b>	<b>5,1</b>	<b>20.562</b>	<b>6,1</b>	<b>58.697</b>	<b>5,6</b>
En oferta	5.118	3,1	10.444	1,9	7.488	2,2	23.049	2,2
<b>Gestionables</b>	<b>5.811</b>	<b>3,6</b>	<b>16.762</b>	<b>3,1</b>	<b>13.074</b>	<b>3,9</b>	<b>35.647</b>	<b>3,4</b>

Fuente: Estadística de Vivienda Vacía. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Cuadro 6.12

## La vivienda vacía por áreas funcionales

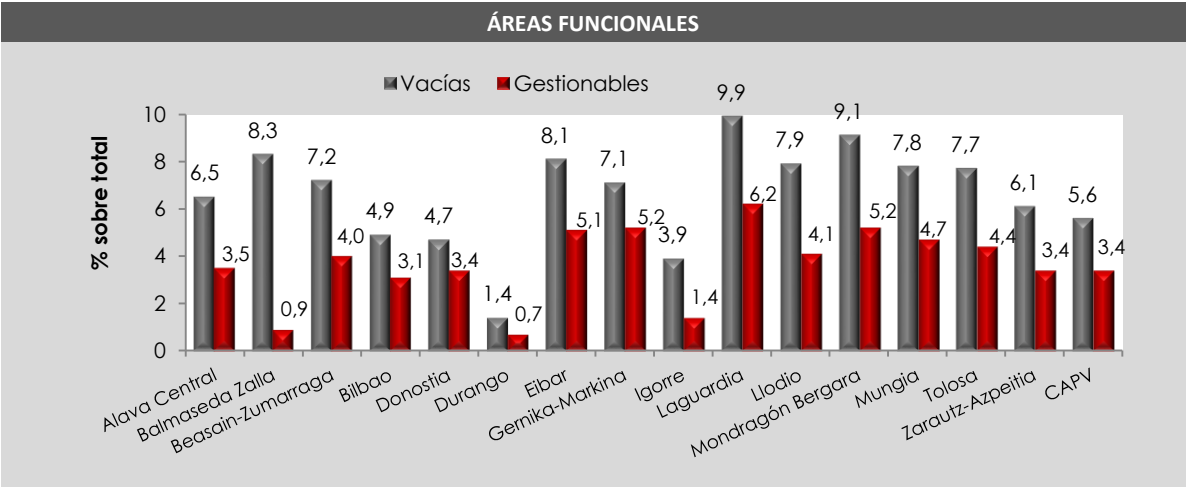
	Total viviendas		Ocupadas		Temporada		Vacías	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Araba Central	137.630	100,0	124.887	90,7	3.748	2,7	8.995	6,5
Balmaseda-Zalla	16.240	100,0	14.491	89,2	393	2,4	1.356	8,3
Beasain-Zumarraga	33.229	100,0	30.582	92,0	266	0,8	2.381	7,2
Bilbao Metropolitano	413.271	100,0	387.420	93,7	5.628	1,4	20.223	4,9
Donostia-San Sebastián	189.581	100,0	175.921	92,8	4.691	2,5	8.969	4,7
Durango	34.423	100,0	33.830	98,3	109	0,3	484	1,4
Eibar	35.405	100,0	31.666	89,4	865	2,4	2.874	8,1
Gernika-Markina	40.403	100,0	34.169	84,6	3.364	8,3	2.870	7,1
Igorre	7.052	100,0	6.611	93,7	164	2,3	277	3,9
Laguardia	8.489	100,0	4.756	56,0	2.895	34,1	838	9,9
Laudio	20.865	100,0	18.536	88,8	683	3,3	1.646	7,9
Mondragon-Bergara	30.507	100,0	27.161	89,0	555	1,8	2.791	9,1
Mungia	13.965	100,0	11.911	85,3	969	6,9	1.085	7,8
Tolosa	22.403	100,0	20.423	91,2	262	1,2	1.718	7,7
Zarautz - Azpeitia	35.673	100,0	30.449	85,4	3.033	8,5	2.191	6,1
<b>CAPV</b>	<b>1.039.136</b>	<b>100,0</b>	<b>952.811</b>	<b>91,7</b>	<b>27.628</b>	<b>2,7</b>	<b>58.697</b>	<b>5,6</b>

Fuente: Estadística de Vivienda Vacía. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.



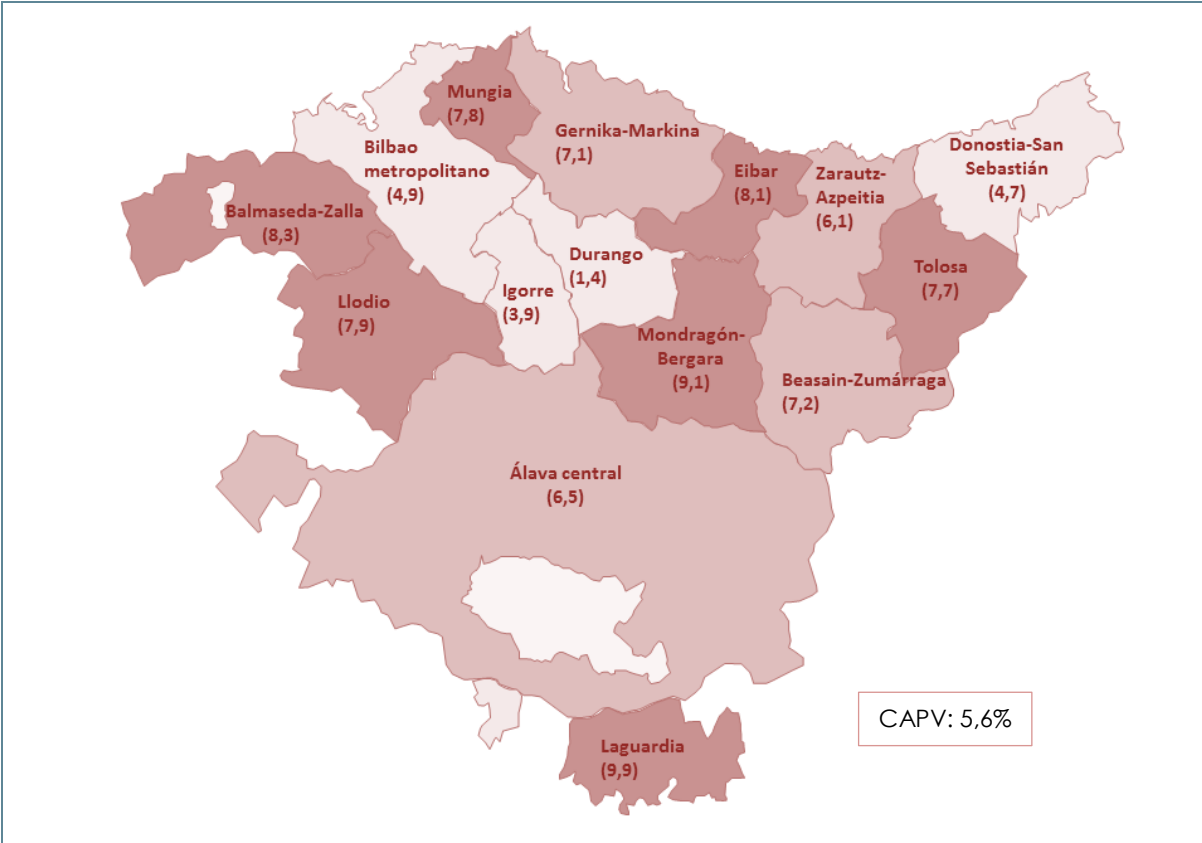
6. Oferta de vivienda

Gráfico 6.20  
Tasa de viviendas vacías y viviendas gestionables por área funcional



Fuente: Estadística de Vivienda Vacía. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Mapa 6.6  
Ratio de vivienda vacía sobre el parque total por áreas funcionales



Fuente: Estadística de Vivienda Vacía. Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

## 7. NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA



## 7. Necesidad y demanda de vivienda

## 7.1 Cuantificación de la necesidad de vivienda

### 7.1.1 Evolución de las necesidades de vivienda en la CAPV

**Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, se necesitan 64.290 viviendas para cubrir la necesidad de acceso a la primera vivienda y 53.132 hogares sienten la necesidad de cambiar de vivienda habitual.**

La última Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda realizada por el Gobierno Vasco data de 2015, y cuantifica la necesidad de acceso a la primera vivienda en 64.290 viviendas, considerando en exclusiva las personas con algún tipo de ingreso o rentas propias. La necesidad de acceso se eleva a 91.693 viviendas, si se incluye también a la población sin ingresos. Por su parte, la necesidad de cambiar de vivienda habitual en 2015 se cifra en 53.132 viviendas.

En términos relativos, en el 7,4% de los hogares vascos existe alguna persona de 18 a 44 años con ingresos propios con necesidad de acceder a su primera vivienda. La necesidad de cambio de vivienda habitual se cifra en el 6,2%.

#### Cuadro 7.1.

Principales indicadores de necesidad y demanda de acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 2015

	Necesidad de acceso a la vivienda (*)	Necesidad de cambio de vivienda principal
Necesidad (% de hogares)	7,4%	6,2%
Viviendas necesarias (nº)	64.290	53.132
Demanda de vivienda a 4 años (nº)	42.233	37.452
Demanda de vivienda a 2 años (nº)	29.356	25.508
Demanda de vivienda a 1 año (nº)	1.745	16.540

(\*) Para la necesidad de acceso se han estimado las viviendas que demanda la población de 18 a 44 años con ingresos o rentas propias. Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

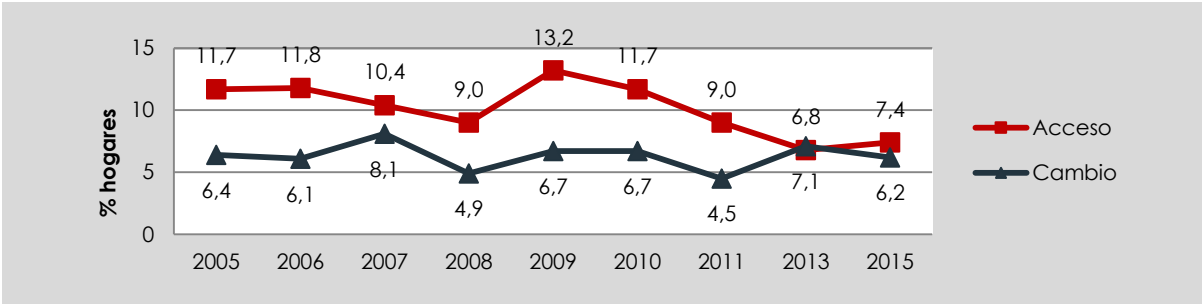
**En 2015, aumenta ligeramente la población con necesidad de acceso a su primera vivienda con ingresos propios; no obstante, se contrae fuertemente la demanda a corto plazo. La necesidad de cambio se reduce en 2015, aunque aumenta su demanda a corto plazo.**

Desde el punto de vista evolutivo, la necesidad percibida de acceso se ha contraído sustancialmente tras el máximo alcanzado en 2009. No obstante, en 2015 aumenta el número de personas con ingresos propios con necesidad de acceder a la primera vivienda, con respecto al resultado de 2013 (+8,4%), pero únicamente 1 de cada 5 personas considera que posee ingresos suficientes para poder afrontar dicha necesidad de acceso. La necesidad de cambiar de vivienda habitual alcanza al 6,2% de los hogares, lo que supone un descenso del 14% con respecto a las viviendas detectadas en 2013.



7. Necesidad y demanda de vivienda

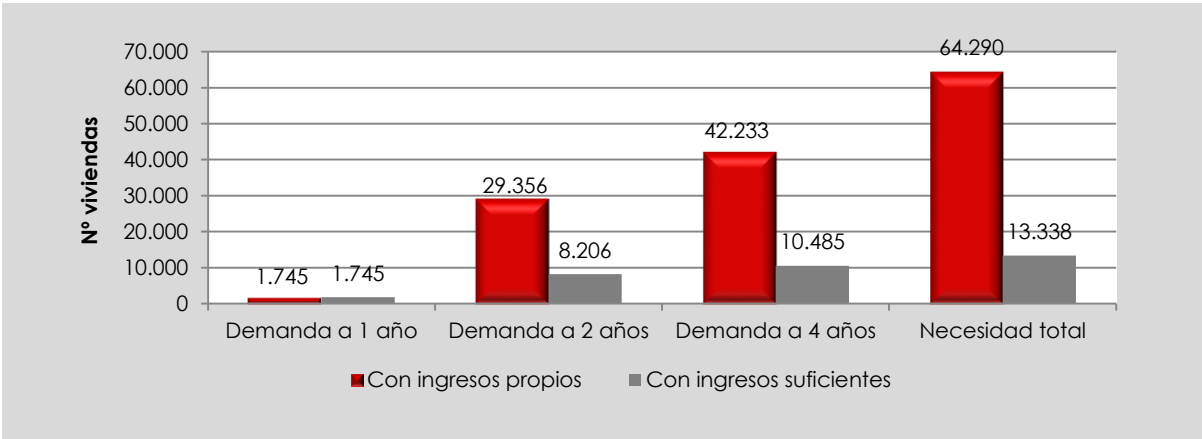
Gráfico 7.1  
Evolución de los índices de necesidad de primer acceso y cambio de vivienda en la CAPV, 2005-2015



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

En 2015, la demanda a corto plazo de acceso a primera vivienda ha descendido sustancialmente, y mejora la tendencia en el largo plazo, con respecto a 2013. El aumento de la necesidad de acceso no se produce en el caso de la demanda a un año. Tan sólo en el 2,7% de los hogares hay personas con potencial para el acceso a la primera vivienda (cuentan con ingresos propios) se prevé acceder a una vivienda en el plazo de 1 año, si bien aumenta sensiblemente la previsión de hacerlo en el plazo de 2 o 4 años. No obstante la demanda de acceso es bastante menor si se tiene en cuenta únicamente a las personas que consideran que disponen de ingresos suficientes para afrontar la adquisición o el alquiler de una vivienda principal.

Gráfico 7.2  
Demanda y necesidad de acceso a la vivienda en la CAPV, 2015



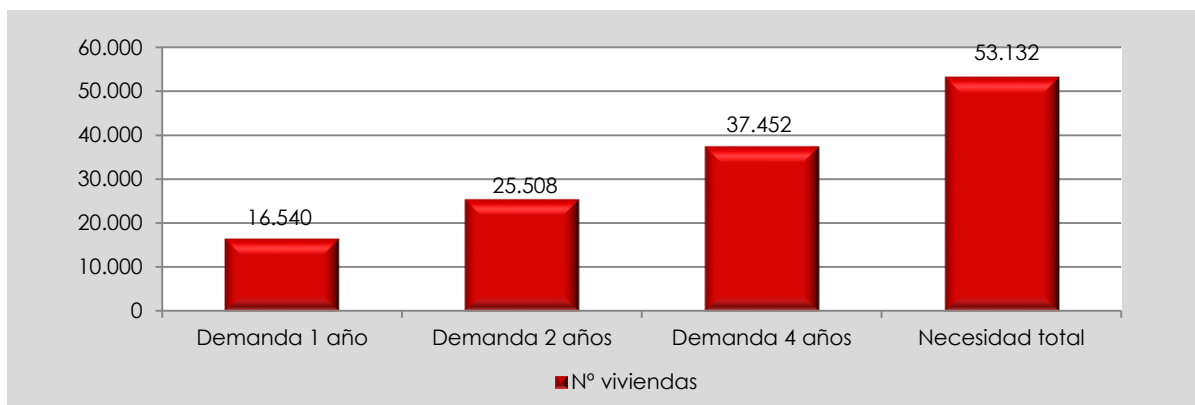
Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

En el caso del cambio de vivienda, la demanda a corto y medio plazo alcanza en 2015 ronda los máximos históricos. La previsión de poder afrontar el cambio en el próximo año alcanza al 31% de los hogares, por encima de las previsiones de años anteriores y registra la cifra más alta recogida desde 2007. También aumenta la demanda de cambio de vivienda habitual en el plazo de 2 años y en el de 4 años.

## 7. Necesidad y demanda de vivienda

Gráfico 7.3

Demanda y necesidad de cambio de vivienda habitual en la CAPV, 2016



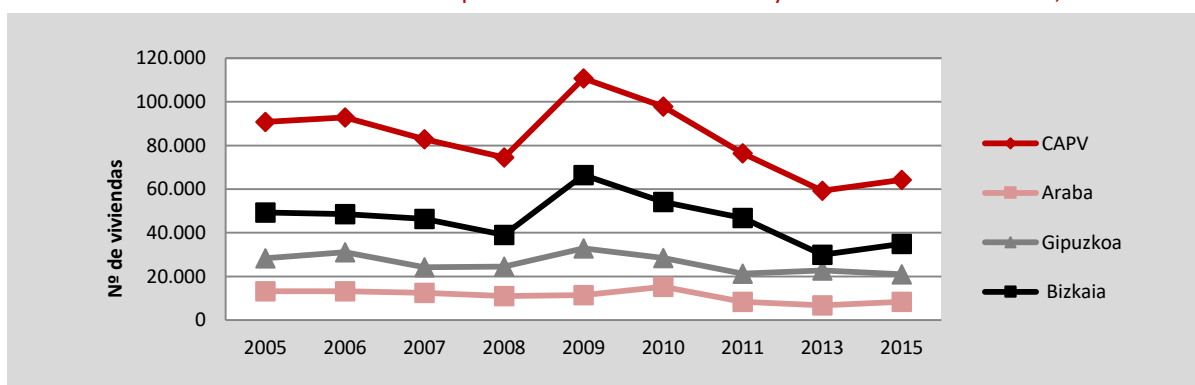
Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

## 7.1.2 Evolución de las necesidades de vivienda por ámbitos geográficos

El aumento de la necesidad de primera vivienda en la CAPV se debe principalmente a la demanda de Bizkaia y Araba. La población de Bizkaia de 18 a 44 años con ingresos propios necesitaba 34.949 viviendas y la población alavesa 8.362 viviendas, lo cual supone unos incrementos con respecto a 2013 del 17% y del 25,4%, respectivamente. Por el contrario, entre la población de Gipuzkoa se reduce la necesidad de primera vivienda, cifrándose en 20.979 las viviendas necesitadas (-7,6% con respecto a 2013).

Gráfico 7.4

Evolución de la necesidad de acceso a la primera vivienda en la CAPV y los Territorios Históricos, 2005-2015



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

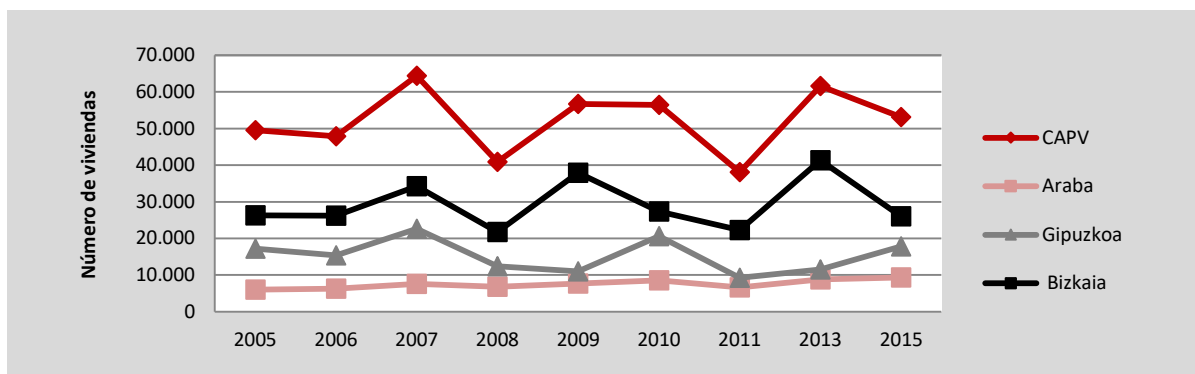
El descenso de las necesidades de cambio en 2015 se debe principalmente a la fuerte contracción de las necesidades registradas en Bizkaia, territorio en el dato de 2015 se cifra en 26.042 viviendas, con una reducción del 37% con respecto a 2013. En Araba y Gipuzkoa se producen, por el contrario aumentos de la necesidad de cambio. En Gipuzkoa se alcanza la cifra de 17.784 viviendas (+54,4%) y en Araba en 9.307 viviendas (+5,5%).



## 7. Necesidad y demanda de vivienda

Gráfico 7.5

Evolución de la necesidad de cambio en la CAPV y los Territorios Históricos, 2005-2015



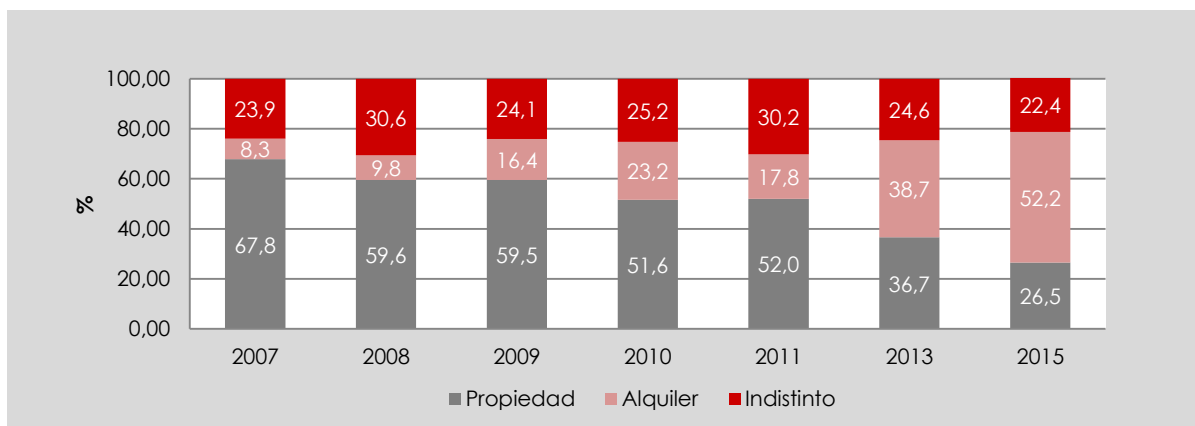
Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

## 7.1.3 Caracterización de la necesidad y la demanda

3 de cada 4 personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a la primera vivienda señalan como principal motivo el deseo de independizarse de la familia (75%) y en cuanto al tipo de vivienda necesitada, un 52,2% de esta población con necesidad de primera vivienda se decanta por el alquiler; una proporción muy superior a la registrada en años previos. La preferencia por la propiedad se ha reducido sustancialmente: el 26,5% de la población con necesidad de acceso e ingresos propios demanda una primera vivienda en compra.

Gráfico 7.6

Evolución del régimen de tenencia de las viviendas necesitadas por las personas con necesidad de acceso a la primera vivienda con ingresos o rentas propias en la CAPV, 2007-2015



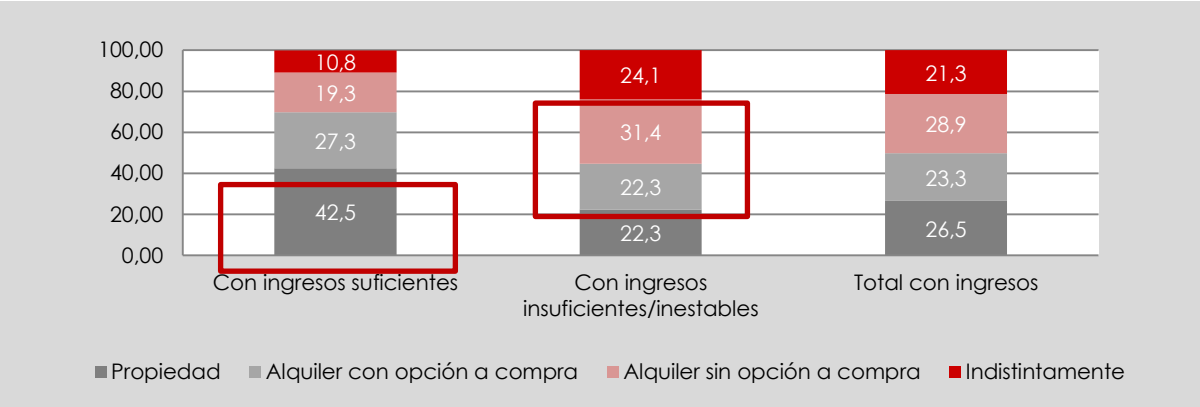
Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

El análisis entre la población con necesidad de acceso por niveles de ingresos, permite comprobar que a mayor capacidad económica, la preferencia por la propiedad de vivienda aumenta sustancialmente. La opción del alquiler se produce, por lo general, cuando se posee un nivel de ingresos insuficiente o inestable, mientras que una vez alcanzada la estabilidad económica, la preferencia por la vivienda en propiedad se mantiene.



7. Necesidad y demanda de vivienda

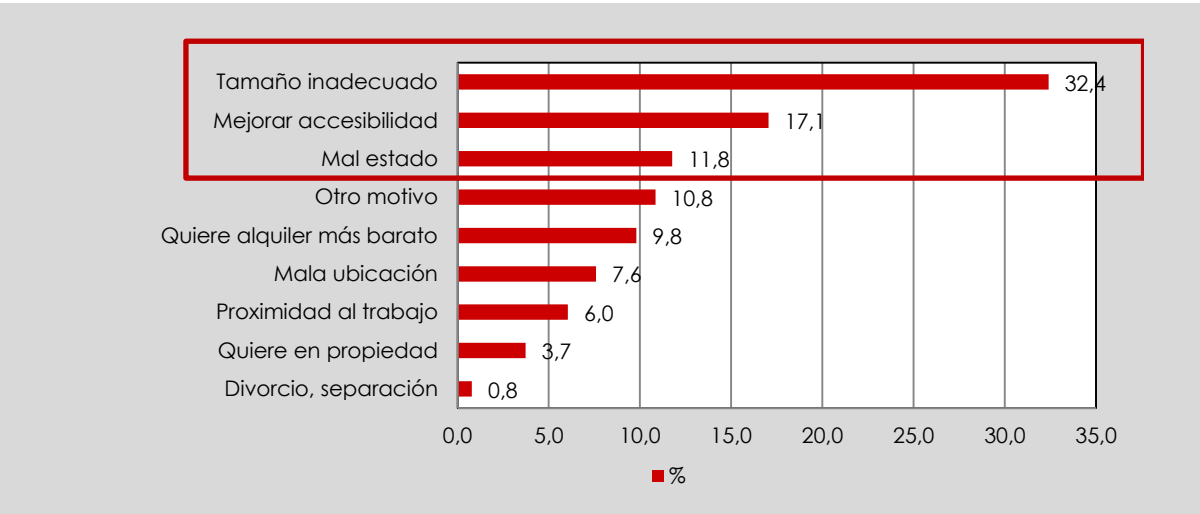
Gráfico 7.7  
Distribución de la población con necesidad de acceso a la primera vivienda en función del nivel de ingresos y régimen de tenencia demandado, 2015



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

El tamaño inadecuado de la vivienda actual es el principal motivo de la necesidad de cambio, alcanzando al 32% de los hogares. En el 17% de los casos, se alude a dificultades de accesibilidad y en un 12% al mal estado de conservación de la vivienda principal.

Gráfico 7.8  
Motivo principal de la necesidad de cambio de vivienda habitual en la CAPV, 2015



Fuente: Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. Departamento de Empleo y Políticas Sociales.

## 7. Necesidad y demanda de vivienda

## 7.2 La demanda de vivienda protegida en la CAPV

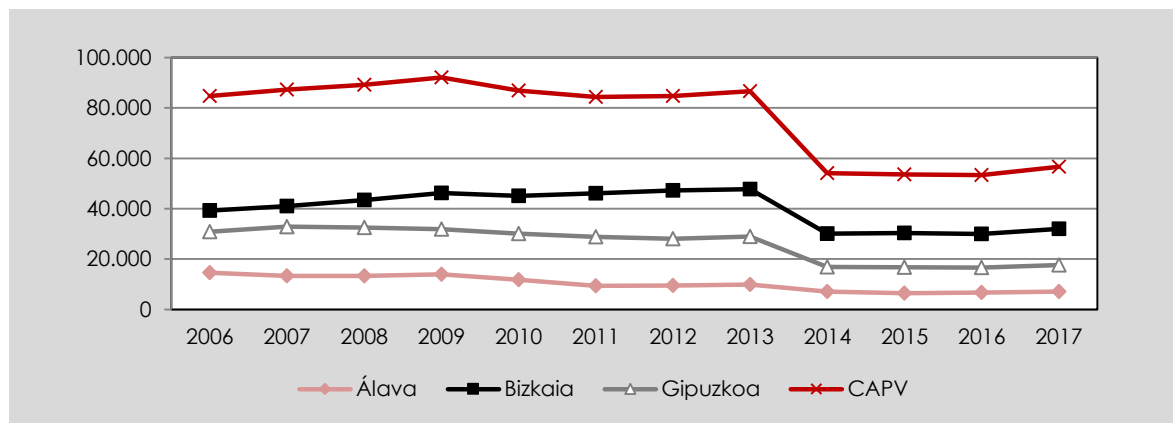
### 7.2.1 Cuantificación de la demanda de vivienda protegida

***Etxebide cuenta aproximadamente con 56.700 solicitudes de vivienda protegida, de las cuales 8 de cada 10 demandan vivienda protegida de alquiler***

Desde 2014, la demanda de vivienda protegida se ha contraído sustancialmente en la CAPV. En el primer trimestre de 2017 Etxebide registra 56.677 solicitudes en, lo cual supone una caída del 35% en el último cuatrienio (de 2013 a 2017), tras la entrada en vigor de la Orden de regulación de Etxebide en 2012. El descenso de la demanda reciente (2013-2017) ha sido más acusado en Gipuzkoa y Bizkaia. Araba ha registrado en estos años una caída algo menor, si bien llevaba más tiempo en una trayectoria de descenso de demanda.

Gráfico 7.9

Evolución de la demanda de vivienda protegida en la CAPV y por Territorio Histórico, 2006-2017



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

Cuadro 7.2

Evolución de la demanda de vivienda protegida en Etxebide de la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017

Nº de expedientes	2013	2014	2015	2016	I-2017
Araba	9.799	7.105	6.449	6.700	7.106
Bizkaia	48.229	30.062	30.393	29.945	31.937
Gipuzkoa	28.989	16.875	16.778	16.682	17.634
<b>Total CAPV</b>	<b>87.017</b>	<b>54.042</b>	<b>53.620</b>	<b>53.327</b>	<b>56.677</b>

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

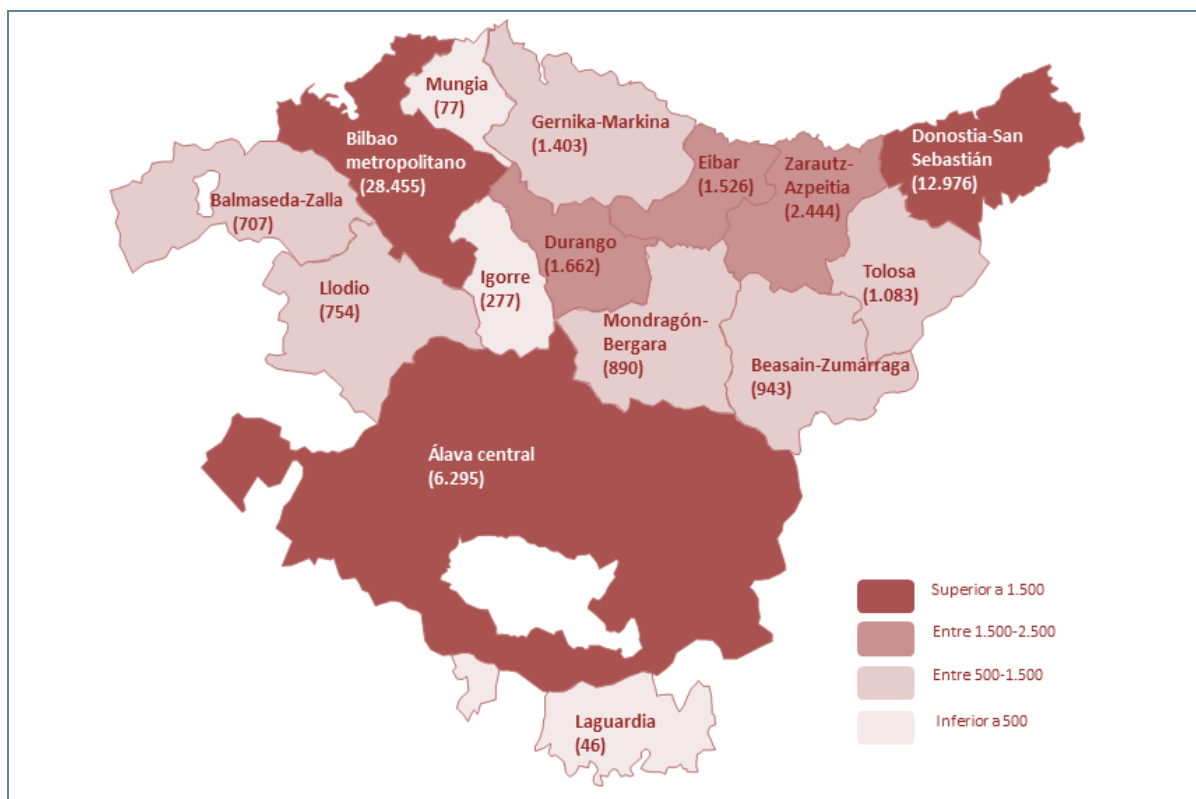
En el primer trimestre de 2017, Bizkaia concentra el 56% de la demanda de vivienda protegida con 31.937 expedientes; Gipuzkoa el 31% (17.634 expedientes) y Araba el 12,5% (7.106). La demanda de vivienda protegida se concentra fundamentalmente en las áreas funcionales de las capitales vascas. No obstante, también hay que destacar el número de solicitudes registradas en las áreas funcionales de Zarautz-Azpeitia (2.444), Durango (1.662), Eibar (1.526) y Gernika-Markina (1.403).



## 7. Necesidad y demanda de vivienda

Mapa 7.1

Demanda total de vivienda protegida por áreas funcionales



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

## 7.2.2 La demanda de vivienda de alquiler y de propiedad

La vivienda en alquiler es el régimen de tenencia más solicitado ante Etxebide. En concreto, Etxebide cuenta con solicitudes de 46.493 viviendas protegidas de alquiler (el 82% del total) y de 10.184 de compra. A pesar del descenso global de solicitudes, la demanda de vivienda protegida de alquiler ha aumentado entre 2014 y 2017, mientras que la de compra mantiene su tendencia decreciente.

Cuadro 7.3

Evolución de la vivienda protegida solicitada a Etxebide en la CAPV por régimen de tenencia, 2013-2017

Nº de expedientes	2013	2014	2015	2016	I-2017
Alquiler	50.305	39.623	42.193	43.733	46.493
Compra	36.311	14.419	11.427	9.594	10.184
<b>Total CAPV</b>	<b>87.017</b>	<b>54.042</b>	<b>53.620</b>	<b>53.327</b>	<b>56.677</b>

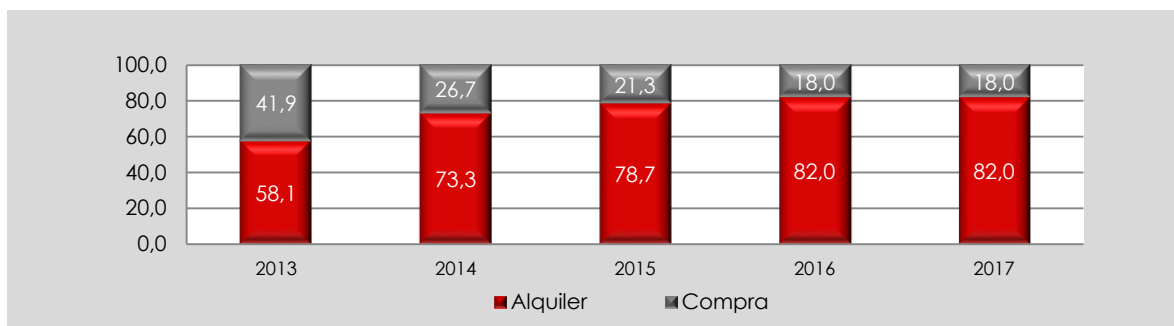
Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.



## 7. Necesidad y demanda de vivienda

Gráfico 7.10

Evolución de la distribución del régimen de tenencia de la vivienda protegida solicitada a Etxebide en la CAPV, 2013-2017



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

Por Territorios Históricos, es destacable que, a principios de 2017 prácticamente la totalidad de las solicitudes en Araba son de vivienda de alquiler (el 95% del total, frente al 5% de solicitud de vivienda en compra). La demanda de vivienda protegida de compra es algo mayor en Bizkaia (17%) y Gipuzkoa (24%).

Cuadro 7.4

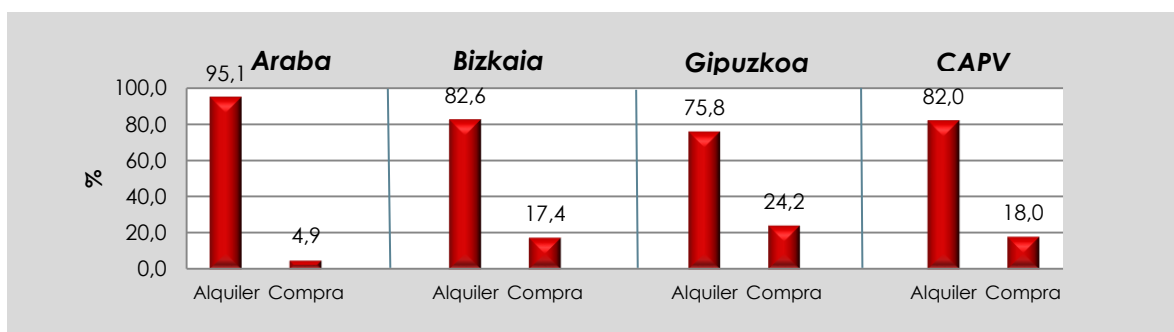
Tipo de vivienda solicitada en la CAPV y los Territorios Históricos, 2017

Nº de expedientes	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Total CAPV
Alquiler	6.758	26.364	13.371	46.493
Compra	348	5.573	4.263	10.184
<b>TOTAL</b>	<b>7.106</b>	<b>31.937</b>	<b>17.634</b>	<b>56.677</b>

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 7.11

Distribución de la demanda de Etxebide según régimen de tenencia en la CAPV y los Territorios Históricos, 2017



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

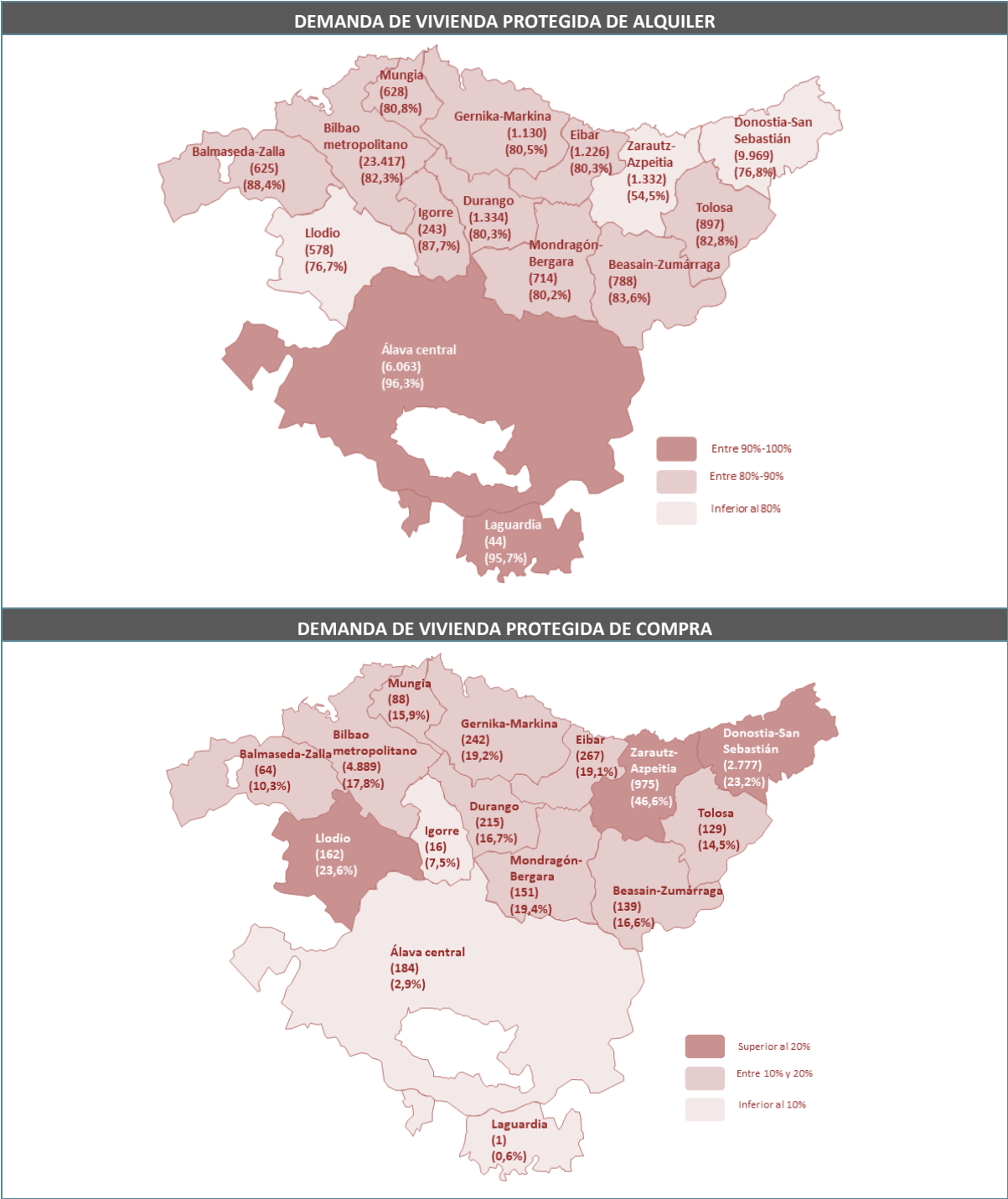
Por áreas funcionales, destaca la mayor demanda de vivienda de alquiler en Araba Central y Laguardia en términos relativos. Por volumen de solicitudes de vivienda protegida de alquiler destacan las áreas funcionales de las tres capitales vascas, así como las de Durango, Zarautz-Azpeitia, Eibar y Gernika-Markina.

Por el contrario, los niveles de solicitud de vivienda en compra son superiores a la media de la CAPV en áreas de Zarautz-Azpeitia, Donostia-San Sebastián y Laudio. Por número de viviendas demandadas de compra, destaca la cifra en torno a 5.000 viviendas solicitadas en Bilbao-Metropolitano.



7. Necesidad y demanda de vivienda

Mapa 7.2  
La demanda de vivienda protegida por áreas funcionales



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

## 7. Necesidad y demanda de vivienda

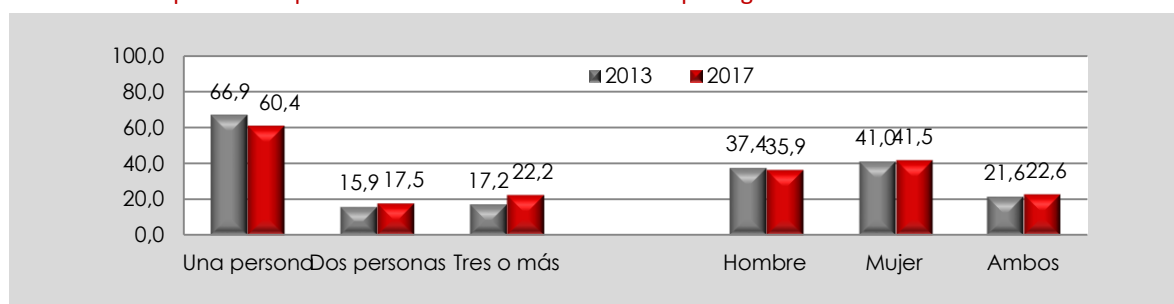
## 7.2.3 Caracterización de la demanda de vivienda protegida

En los últimos años se ha producido un notable cambio en el perfil de la demanda de vivienda protegida. Por un lado, se ha producido un aumento de las solicitudes de familias compuestas por dos miembros o más (22.469), mientras que por otro lado, descienden las solicitudes individuales (34.208 expedientes).

Disminuye la importancia relativa de los expedientes en los que consta únicamente un hombre y aumenta ligeramente el peso de la demanda de mujeres y de expedientes en los que figuran como titular: una mujer y un hombre.

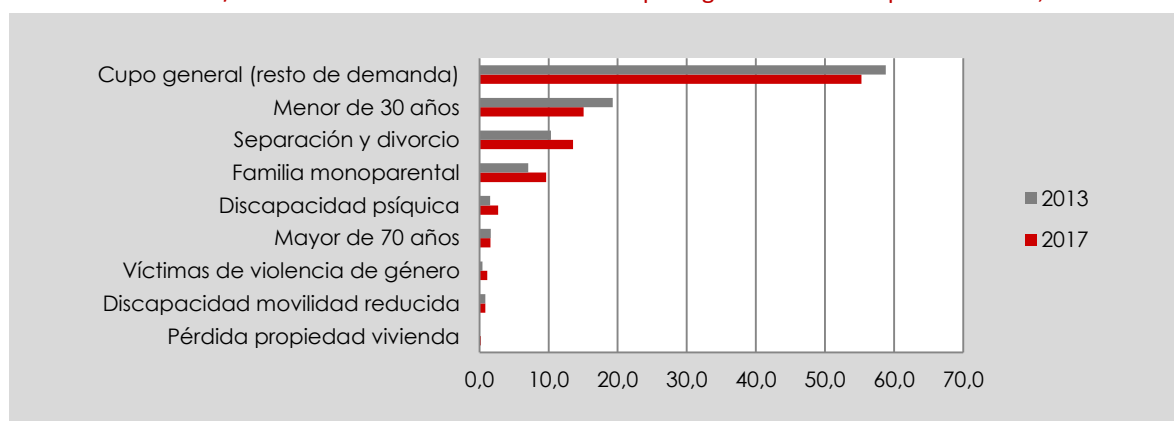
Con respecto a los colectivos específicos demandantes de vivienda protegida, desciende el peso relativo de los expedientes pertenecientes al cupo general (sin colectivo específico) y los de la población menor de 30 años, y aumentan las solicitudes de vivienda protegida de personas en situación de separación o divorcio y de familias monoparentales.

**Gráfico 7.12**  
Evolución del perfil de la población demandante de vivienda protegida



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

**Gráfico 7.13**  
Distribución de los/as titulares de solicitudes de vivienda protegida de Etxebide por colectivos, 2013-2017



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

El nivel de ingresos ponderados de la población demandante de vivienda protegida de Etxebide ha descendido considerablemente, hasta situarse en el primer trimestre de 2017 en 16.845 euros de media (un 22% menos que en 2013) y se mantiene una diferencia significativa entre el nivel de ingresos de la demanda de compra y de la demanda de alquiler.

## 7. Necesidad y demanda de vivienda

Cuadro 7.5

Distribución de la población demandante de vivienda protegida según nivel de ingresos y régimen de tenencia solicitado, 2017

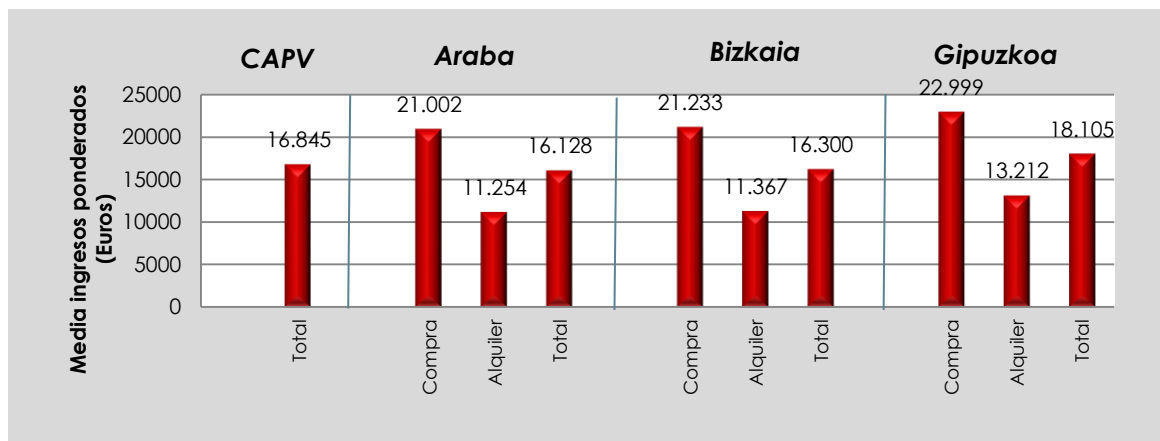
	ALQUILER	COMPRA	TOTAL
<b>Nivel de ingresos ponderados anuales</b>			
Menos de 3.000	4,7	2,3	4,3
Entre 3.000 y 9.000	24,7	5,4	21,2
Entre 9.000 y 12.000	31,3	7,8	27,1
Entre 12.000 y 20.000	29,6	30,2	29,7
Entre 20.000 y 25.000	5,0	17,9	7,3
Entre 25.000 y 32.000	3,0	18,6	5,8
Entre 32.000 y 39.000	1,1	11,4	3,0
Entre 39.000 y 50.000	0,4	5,5	1,3
Sin acreditar	0,2	0,9	0,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

Por Territorios Históricos, en Araba se registra el nivel de ingresos más bajo (16.128 euros). Después se sitúa Bizkaia (16.300 euros), mientras que Gipuzkoa presenta un nivel de ingresos medios algo superior (18.105 euros). En todos los casos el nivel de ingresos de la población demandante de compra es bastante más elevado.

Gráfico 7.14

Evolución del nivel de ingresos de la población demandante de vivienda protegida empadronada, 2013-2017



Fuente: Cuadro de mando de Etxebide. Gobierno Vasco.

## 7. Necesidad y demanda de vivienda

## 7.3 El derecho subjetivo a la vivienda

### 7.3.1 Estimación del derecho subjetivo

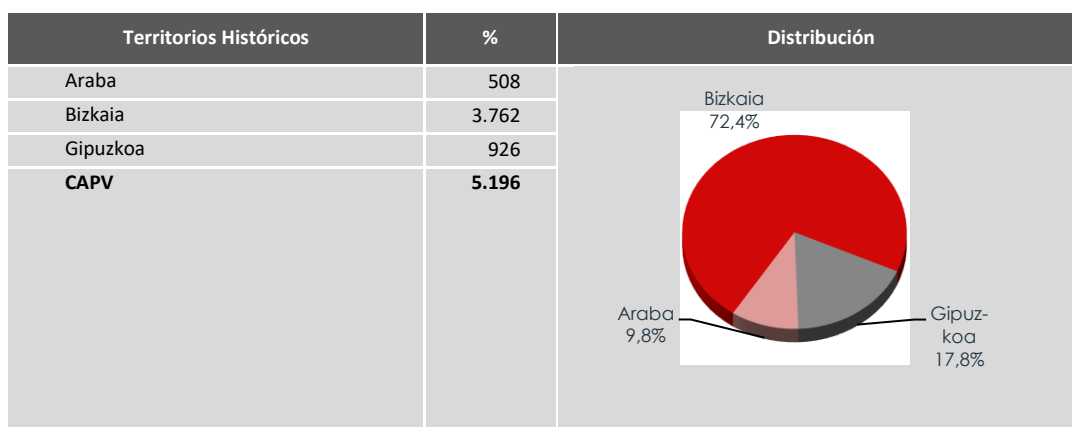
**A fecha actual, aproximadamente 5.200 expedientes de Etxebide cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo de vivienda.**

La aprobación de la Ley 3/2015, de Vivienda ha supuesto el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda (DSV). Este derecho se materializa mediante la facilitación del acceso a una vivienda, en la medida en que sea posible, y con una prestación económica cuando no es posible satisfacerse con una vivienda. Se ha adaptado el Registro de Etxebide al nuevo derecho subjetivo recogido en la Ley 3/2015 de vivienda, dando prioridad a las unidades convivenciales que cumplen los requisitos para ser beneficiarias dicho derecho.

En el primer trimestre de 2017, el número de expedientes que cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo de la vivienda es de 5.196. Bizkaia concentra el 72% de los expedientes con derecho subjetivo, con 3.762 solicitudes. El derecho subjetivo de Gipuzkoa se cifra en 926 expedientes y el de Araba en 508.

**Cuadro 7.6**

**Expedientes de Etxebide que cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo de vivienda en la CAPV y los Territorios Históricos**



Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

En torno a uno de cada 2 expedientes que cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo corresponde a solicitudes de vivienda protegida realizadas por mujeres (48%) y también en una proporción similar corresponde a un tamaño familiar superior a 3 miembros. El nivel de ingresos medios de la población demandante es de 9.211 euros anuales ponderados.



## 7. Necesidad y demanda de vivienda

Cuadro 7.7

Características de la población demandante de vivienda protegida de Etxebide que cumple con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo a la viviendas, 2017

	Número	%
<b>Sexo titulares</b>		
Hombre	882	17,0
Mujer	2.479	47,7
Ambos	1.835	35,3
<b>Total</b>	<b>5.196</b>	<b>100,0</b>
<b>Miembros de la unidad familiar</b>		
1 persona	1.482	28,5
2 personas	1.267	24,4
3 o 4 personas	1.881	36,2
5 personas o más	566	10,9
<b>Total</b>	<b>5.196</b>	<b>100,0</b>
<b>Nivel de ingresos ponderados anuales</b>		
Menos de 3.000 euros	48	0,9
Entre 3.000 y 9.000 euros	2.442	47,0
Entre 9.000 y 12.000 euros	1.845	35,5
Entre 12.000 y 15.000 euros	861	16,6
<b>Total</b>	<b>5.196</b>	<b>100,0</b>
<b>Ingresos medios ponderados anuales (Euros)</b>	<b>9.211</b>	<b>--</b>

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

## 7.3.2 Solicitudes de aplicación del derecho subjetivo

Se detalla a continuación el número de personas que han solicitado la aplicación del derecho subjetivo a la vivienda en la CAPV. Hasta septiembre de 2017, el Gobierno Vasco tiene contabilizadas 2.878 solicitudes de derecho subjetivo a la Vivienda, de las que fueron reconocidas 892 (el 31% del total). La adjudicación de oficio de una vivienda fue la vía principal para garantizar ese derecho, tal y como se detalla en la tabla adjunta.

Cuadro 7.8

Solicitudes del derecho subjetivo a la vivienda de población de la CAPV, 2016-2017\*

Datos acumulados desde 2016 hasta septiembre de 2017	Número
<b>Solicitudes</b>	<b>2.878</b>
Pendientes	1.588
Desistidas	2
Desestimadas	396
<b>DSV reconocida</b>	<b>892</b>
• Prioridad en la adjudicación	290
• Adjudicación directa de Vivienda	548
• Prestación Económica de Vivienda (PEV)	50
• PEV extinguida	4
<b>DSV extinguido</b>	<b>0</b>

\* Datos hasta septiembre de 2017.

Fuente: Etxebide. Viceconsejería de Vivienda. Gobierno Vasco.

## 7. Necesidad y demanda de vivienda

## 7.4 La compraventa de vivienda

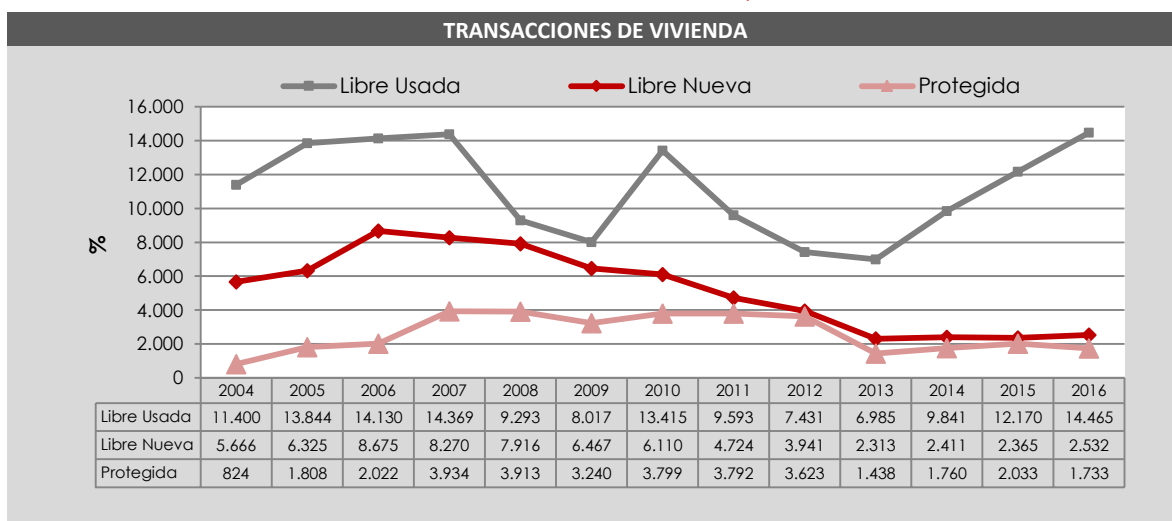
***Aumenta la venta de vivienda libre de segunda mano, mientras que la nueva libre y protegida se mantiene en niveles similares a los últimos años.***

Los datos provisionales del primer trimestre de 2017 registran con respecto al primer trimestre de 2016 un mayor número de transacciones de vivienda libre usada y un menor volumen de transacciones de vivienda libre nueva y de vivienda protegida en el País Vasco.

Un horizonte temporal más amplio, permite comprobar que la venta de viviendas libres usadas ha recuperado en 2016 cifras anteriores a la crisis, con 14.465 transacciones registradas en 2016. La venta de vivienda nueva y protegida sigue siendo menor a la de periodos previos.

Gráfico 7.15

Evolución de las transacciones inmobiliarias de vivienda en la CAPV, 2004-2016



Fuente: Ministerio de Fomento

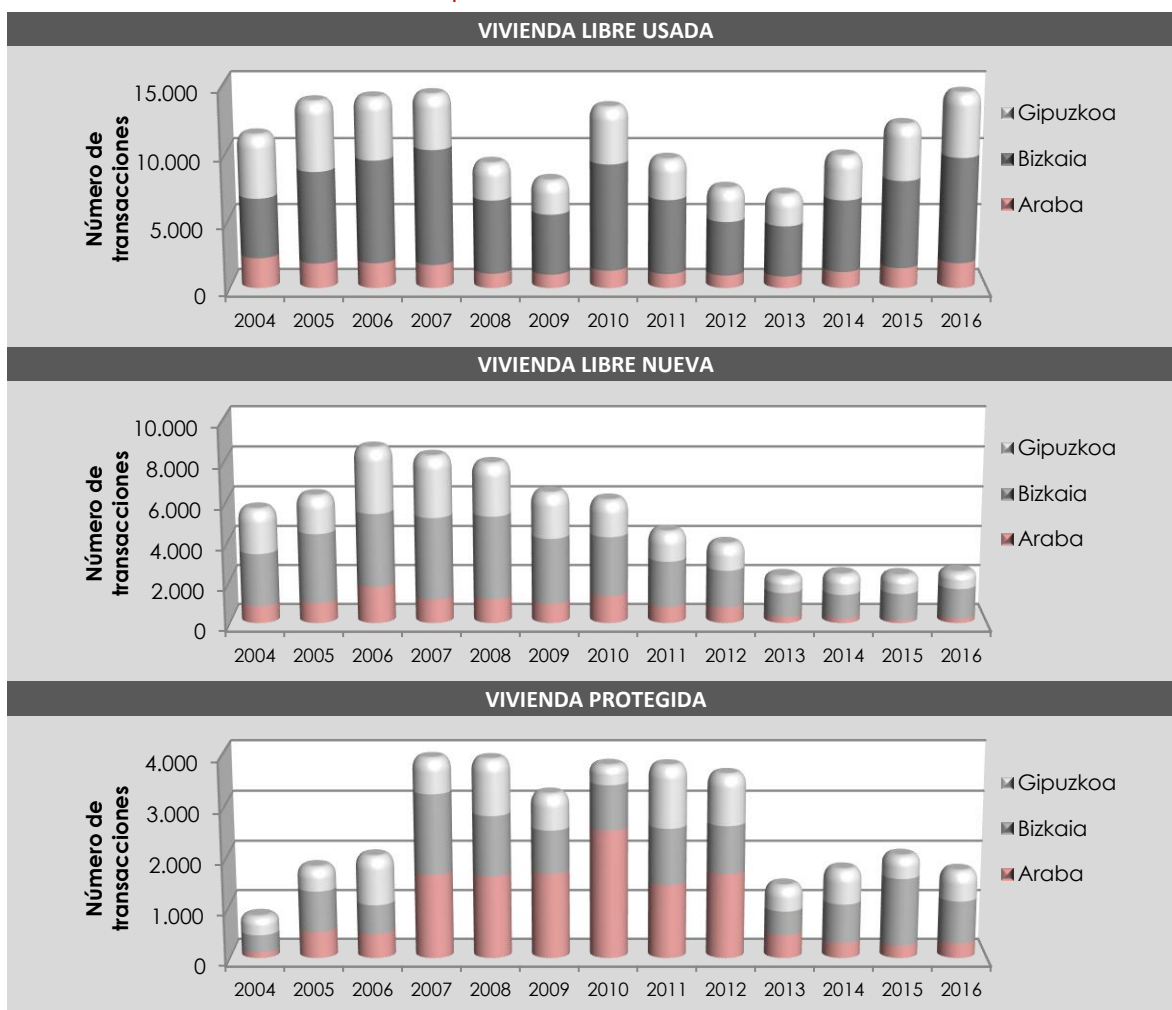
El incremento de las transacciones de vivienda libre usada se produce en los 3 Territorios Históricos. En el caso de la venta de vivienda nueva libre, en 2016 se registra un aumento de las ventas en Araba y en Bizkaia; por el contrario, se reduce la compra de vivienda nueva en Gipuzkoa. La venta de vivienda protegida crece en 2016 en Gipuzkoa y Araba, pero se contrae notablemente en el caso de Bizkaia.



## 7. Necesidad y demanda de vivienda

Gráfico 7.16

Evolución las transacciones de vivienda por Territorios Históricos



Fuente: Ministerio de Fomento

Según la información publicada por el Ministerio de Fomento, en 2016 se firmaron aproximadamente 15.500 hipotecas en la CAPV, lo que supone un incremento con respecto a los años precedentes. Este dato de cierre de 2016 supone que se formalizó una hipoteca por cada 140 habitantes de la CAPV, ratio algo más elevado en el caso de Araba (180 hipotecas/habitante) que en Bizkaia (133 hipotecas/habitante) y Gipuzkoa (138 hipotecas/habitante).

Los datos mensuales disponibles de 2017 también parecen mantener dicha tendencia de recuperación de la actividad.



## 7. Necesidad y demanda de vivienda

Cuadro 7.9

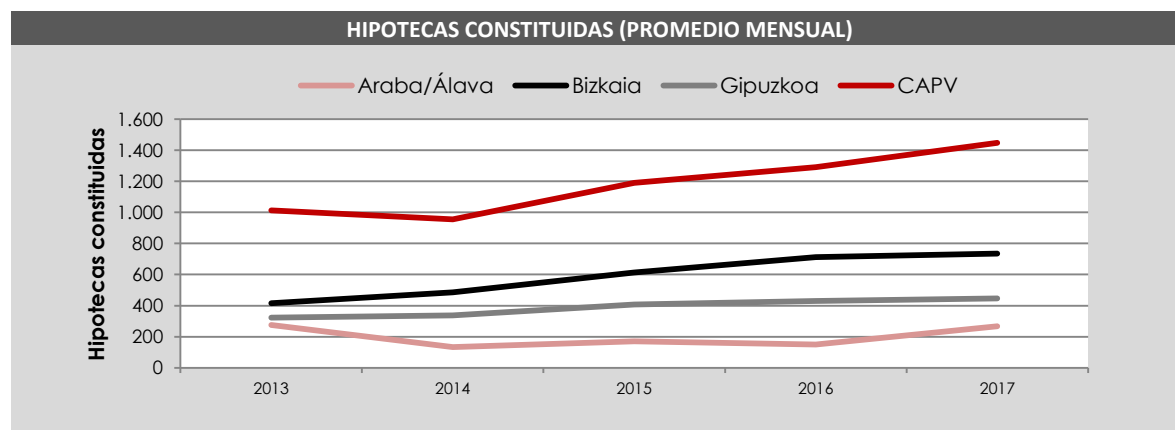
Evolución del número de hipotecas constituidas (promedio mensual) en la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017

	Araba/Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2013	3.293	4.990	3.863	12.146
2014	1.596	5.837	4.036	11.469
2015	2.039	7.359	4.885	14.283
2016	1.794	8.548	5.154	15.496
2017 (Datos de Enero a Mayo)	1.340	3.670	2.228	7.238

Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 7.17

Evolución de las hipotecas constituidas (promedio mensual) en la CAPV y los Territorios Históricos, 2013-2017



Fuente: Ministerio de Fomento

Finalmente se aportan a continuación datos sobre la evolución de lanzamientos por ejecuciones hipotecarias o de alquiler.

## 7. Necesidad y demanda de vivienda

Cuadro 7.10

Evolución de los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias, 2013-2016

	Total 2013	Total 2014	Total 2015	Total 2016
Andalucía	4.280	5.285	5.707	5.193
Aragón	685	748	785	681
Asturias	301	343	360	281
Illes Balears	824	889	865	802
Canarias	1.905	2.042	2.159	1.644
Cantabria	205	219	311	216
Castilla y León	910	1.087	1.102	1.006
Castilla - la Mancha	1.519	1.194	1.430	1.251
Cataluya	4.426	4.861	5.337	4.452
Comunitat Valenciana	5.353	6.268	5.767	5.398
Extremadura	281	358	343	324
Galicia	608	803	800	766
Madrid	2.657	2.211	1.736	1.657
Murcia	1.318	1.917	1.851	2.127
Navarra	98	144	191	167
<b>País Vasco</b>	<b>273</b>	<b>231</b>	<b>268</b>	<b>256</b>
La Rioja	168	277	213	176
<b>TOTAL</b>	<b>25.811</b>	<b>28.877</b>	<b>29.225</b>	<b>26.397</b>

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

Cuadro 7.11

Evolución de los lanzamientos por alquiler, 2013-2016

	Total 2013	Total 2014	Total 2015	Total 2016
Andalucía	4.475	4.408	4.469	4.364
Aragón	1.020	921	924	957
Asturias	798	779	814	791
Illes Balears	1.580	1.587	1.438	1.468
Canarias	2.176	2.086	2.139	1.913
Cantabria	433	350	462	438
Castilla y León	1.689	1.583	1.410	1.551
Castilla - la Mancha	1.161	989	1.105	1.018
Cataluya	10.817	10.009	9.685	8.971
Comunitat Valenciana	4.164	3.928	4.034	4.056
Extremadura	344	373	334	384
Galicia	1.611	1.558	1.507	1.544
Madrid	5.553	5.373	5.278	4.760
Murcia	1.014	861	826	864
Navarra	274	230	240	237
<b>País Vasco</b>	<b>813</b>	<b>726</b>	<b>748</b>	<b>632</b>
La Rioja	219	283	264	245
<b>TOTAL</b>	<b>38.141</b>	<b>36.044</b>	<b>35.677</b>	<b>34.193</b>

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

## 8. LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA



## 8. La rehabilitación de vivienda

## 8.1 Caracterización del parque de viviendas

*El parque de viviendas de la CAPV se caracteriza por su antigüedad y los problemas asociados, como la falta de accesibilidad o de eficiencia energética*

El 67% de las viviendas de la CAPV fueron construidas antes de 1980 y la primera normativa que introduce parámetros de eficiencia energética data de 1979, por lo que la mayor parte de las edificaciones anteriores a esa fecha, con la salvedad de aquellas que hayan realizado intervenciones en este sentido, corren el riesgo de carecer de aislamientos adecuados que garanticen una adecuada eficiencia energética.

En cuanto a la accesibilidad, se aprecia una progresiva disminución de la proporción de viviendas que no cuentan con ascensor. Sin embargo, todavía casi una tercera parte del total de la CAPV carece de ascensor. Pero la falta de ascensor no es el único problema en lo que a accesibilidad respecta, puesto que en ocasiones el ascensor no se encuentra a cota 0 y es necesario salvar obstáculos, como escaleras, para acceder al mismo. Este hecho, unido al progresivo envejecimiento de la población, hace que garantizar la accesibilidad se convierta en una de las prioridades de las políticas de vivienda.

Cuadro 8.1

Parque de viviendas según antigüedad por Territorio Histórico

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
Antes de 1900	8.900	26.970	28.155	64.025
1900-1920	1.460	15.045	15.525	32.025
1921-1940	1.940	18.600	13.780	34.325
1941-1950	3.280	21.090	13.435	37.800
1951-1960	11.100	67.075	33.560	111.735
1961-1970	23.960	136.905	51.590	212.450
1971-1980	32.065	106.895	68.645	207.605
1981-1990	20.145	30.505	14.800	65.445
1991-2001	13.475	42.515	44.900	100.890
2002-2011	37.435	65.845	39.695	142.975
2012-2016	7.505	8.058	11.903	27.461
No consta	2.010	2.440	3.875	8.325
<b>Total</b>	<b>163.270</b>	<b>541.938</b>	<b>339.853</b>	<b>1.045.061</b>

Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.

Cuadro 8.2

Porcentaje de viviendas sin ascensor por Territorios Históricos

% sin ascensor	2010	2013	2014	2015	2016
Araba	30,1	28,5	28,2	28,1	27,9
Bizkaia	38,6	35,2	34,4	33,8	33,1
Gipuzkoa	33,7	30,9	30,5	30,1	29,7
<b>CAPV</b>	<b>35,7</b>	<b>32,8</b>	<b>32,2</b>	<b>31,7</b>	<b>31,2</b>

Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.

El intenso ritmo constructivo de las últimas décadas en Araba hace que este Territorio cuente con un parque más moderno que sus territorios vecinos. De hecho, la proporción de viviendas construidas con anterioridad a 1980 en Araba se sitúa en el 51%, frente al 73% de Bizkaia y el 67% de Gipuzkoa. Asimismo,

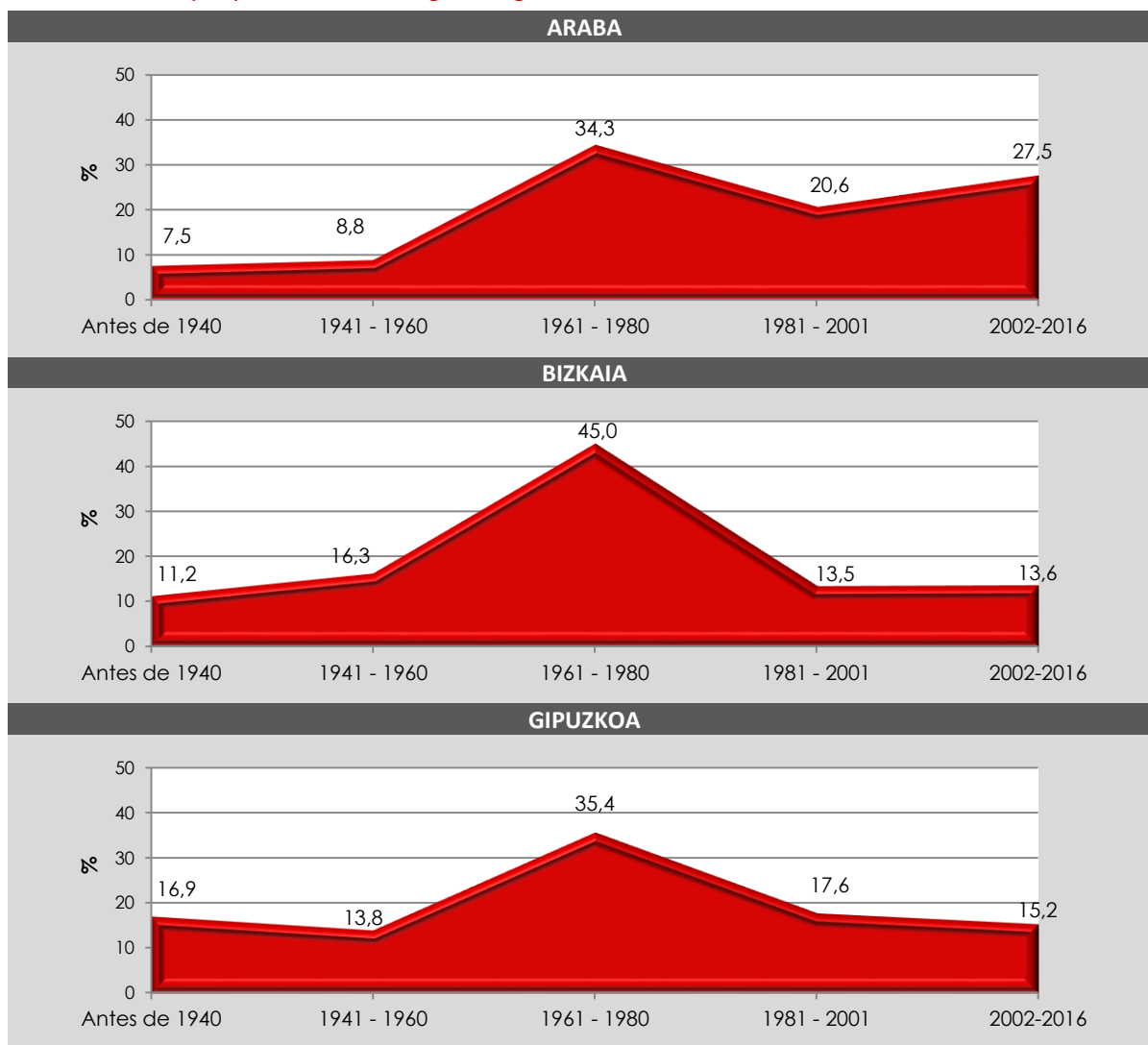


## 8. La rehabilitación devivienda

la proporción de viviendas sin ascensor es menor en Araba (28%) frente al 30% de Gipuzkoa y el 33% de Bizkaia.

Gráfico 8.1

Distribución del parque de viviendas según antigüedad



Fuente: Censos de población y viviendas y Padrón municipal, INE y Eustat.

## 8.2 Las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs)

### 8.2.1 ITEs registradas

***Euskoregite cuenta con un total de 8.238 ITEs registradas al cierre de 2016, de las cuales la mayor parte corresponden a Bizkaia***

Según el Decreto 80/2014, deberán pasar la ITE todos los edificios que cumplan 50 años antes del 27 de junio de 2017, y tendrán de plazo máximo para realizarla un año (27 de junio de 2018). Por su parte, aquellos edificios que deseen acogerse a ayudas públicas deberán obligatoriamente realizar la ITE independientemente de la edad del edificio.

Una vez realizadas estas inspecciones, los Ayuntamientos deben registrar las ITEs en el Registro de Inspección Técnica de Edificios de Euskadi (Euskoregite). Sin embargo, algunos ayuntamientos no están actualizando su información a través del sistema informático implementado para ello, por lo que los datos disponibles que se presentan a continuación, corresponden a ITEs registradas, que pueden ser menos que las efectivamente realizadas. En concreto, a 2 de enero de 2017 han sido registradas un total de 8.238 ITEs: el 63% de Bizkaia, el 26% de Gipuzkoa y el 11% de Araba.

#### Cuadro 8.3

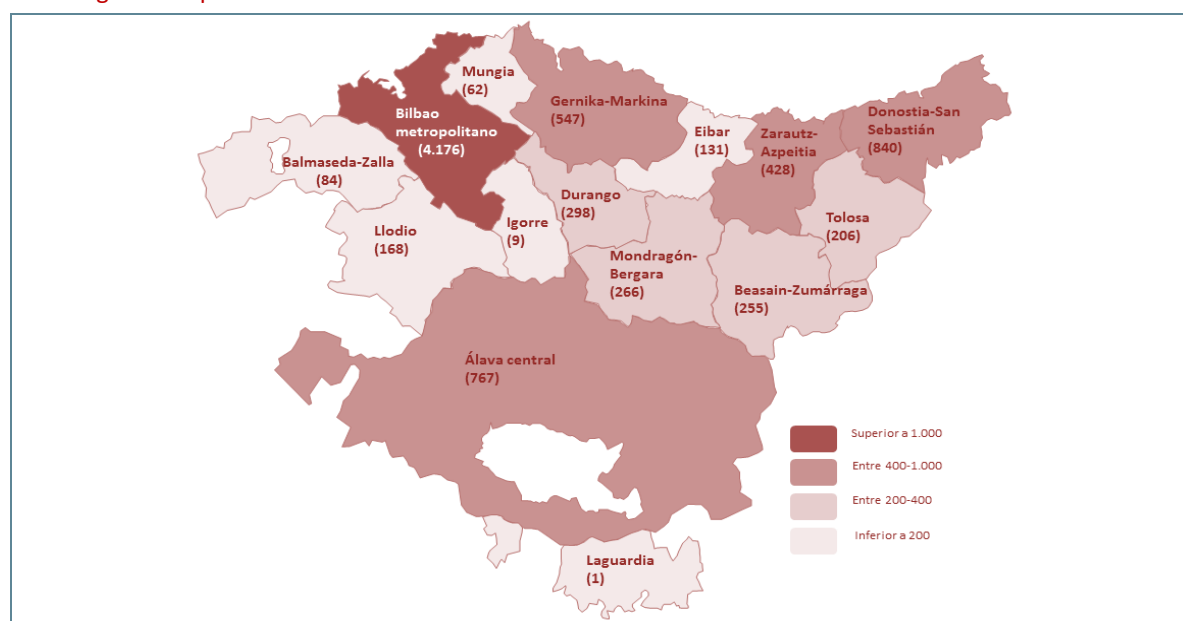
Número de ITEs registradas a 2 de enero de 2017 según Territorio Histórico

Territorio Histórico	Número de ITEs	Distribución (%)
Araba	904	11,0
Bizkaia	5.223	63,4
Gipuzkoa	2.111	25,6
<b>CAPV</b>	<b>8.238</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

#### Mapa 8.1

ITEs registradas por áreas funcionales



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

## 8. La rehabilitación de vivienda

Cabe destacar el elevado volumen de ITEs registradas correspondientes al municipio de Bilbao. A este respecto, hay que decir que Bilbao se ha adelantado a las exigencias del Decreto 80/2014 de ITEs, y gracias al calendario establecido ha conseguido que un total de 2.059 edificios hayan pasado ya la ITE.

Por su parte, Donostia-San Sebastián cuenta únicamente con 24 ITEs registradas en Euskoregite, si bien cabe pensar que el número de ITEs realizadas es considerablemente superior al de las registradas.

**Cuadro 8.4**  
**Municipios con mayor número de ITEs realizadas**

Municipio	Número de ITEs	%
Bilbao	2.059	25,0
Vitoria-Gasteiz	718	8,7
Barakaldo	368	4,5
Getxo	311	3,8
Irun	287	3,5
Basauri	269	3,3
Santurtzi	246	3,0
Bermeo	229	2,8
Portugalete	183	2,2
Tolosa	172	2,1
Zarautz	167	2,0
Hondarribia	140	1,7
.....	...	...
Donostia-San Sebastián	<b>24</b>	<b>0,3</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

En lo que respecta al año de construcción, el 23% de las ITEs corresponden a edificios construidos antes de 1940; el 20% han sido construidos entre 1940 y 1959, el 46% entre 1960 y 1979, y el 11% a partir de 1980.

**Cuadro 8.5**  
**Año de construcción de las ITEs realizadas**

Año de construcción	Número ITEs	%
Antes de 1900	556	6,7
1900-1939	1.321	16,0
1940-1959	1.660	20,2
1960-1979	3.819	46,4
1980-210	856	10,4
Sin dato	26	0,3
<b>Total</b>	<b>8.238</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

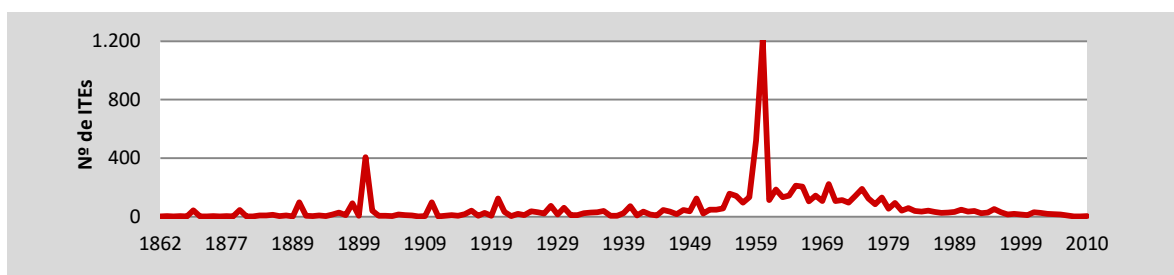




## 8. La rehabilitación devivienda

Gráfico 8.2

Año de construcción de las ITEs realizadas

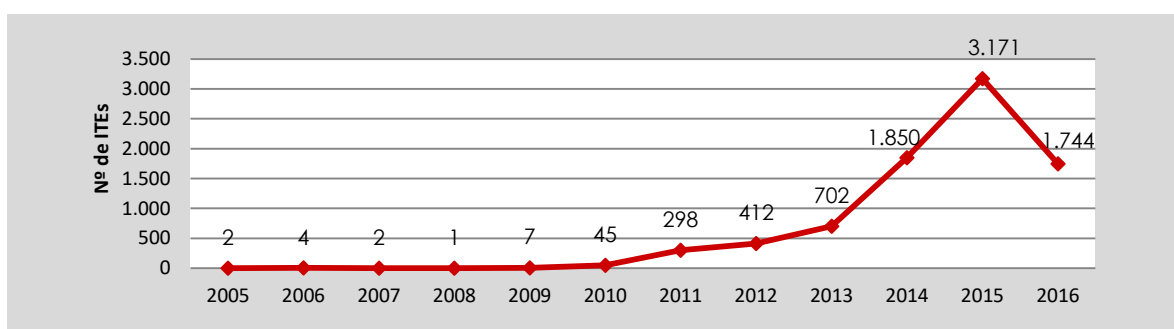


Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

La mayor parte de las ITEs registradas han sido realizadas en los dos últimos años, 3.171 en 2015 y 1.744 en 2016. Esta caída del año 2016 responde a la falta de actualización del registro, y no a un descenso en el volumen de inspecciones efectivas. La proximidad del vencimiento de la fecha límite establecida por la normativa hace prever un progresivo y próximo incremento en la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios.

Gráfico 8.3

Año de realización de las ITEs



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

## 8.2.2 Resultados de las ITEs

**Los problemas de accesibilidad y eficiencia energética se hacen evidentes en los resultados de las inspecciones realizadas. Las actuaciones consideradas de carácter urgente, muy urgente o inmediato afectan al 54% de los edificios inspeccionados**

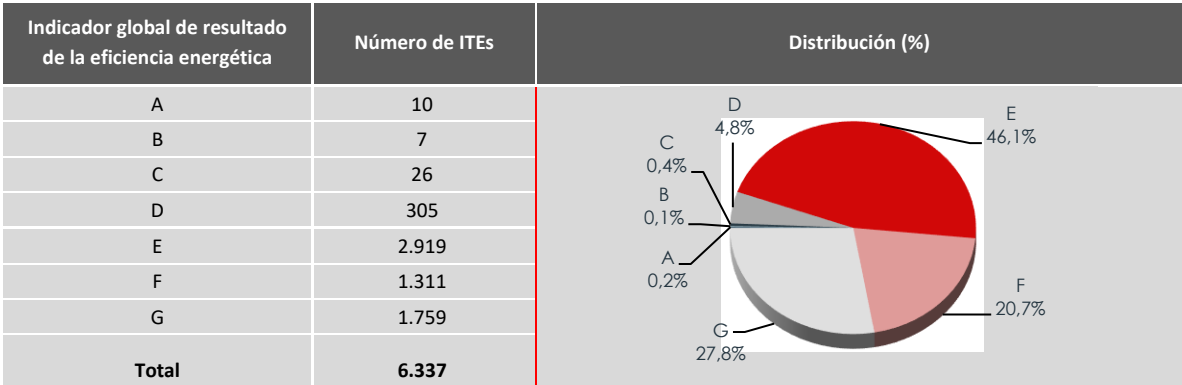
De las 8.238 ITEs registradas, únicamente 6.337 muestran información sobre la eficiencia energética de los edificios. El indicador global de eficiencia energética se categoriza mediante letras, desde la A que marca la máxima eficiencia hasta la letra G para los edificios menos eficientes.

A tenor de los resultados obtenidos, la mayor parte de los edificios adolecen de eficiencia energética, puesto que tan solo el 0,7% (43 edificios) obtienen una calificación entre la A y la C, franja en la que pueden ser considerados de “buena” eficiencia energética.



8. La rehabilitación devivienda

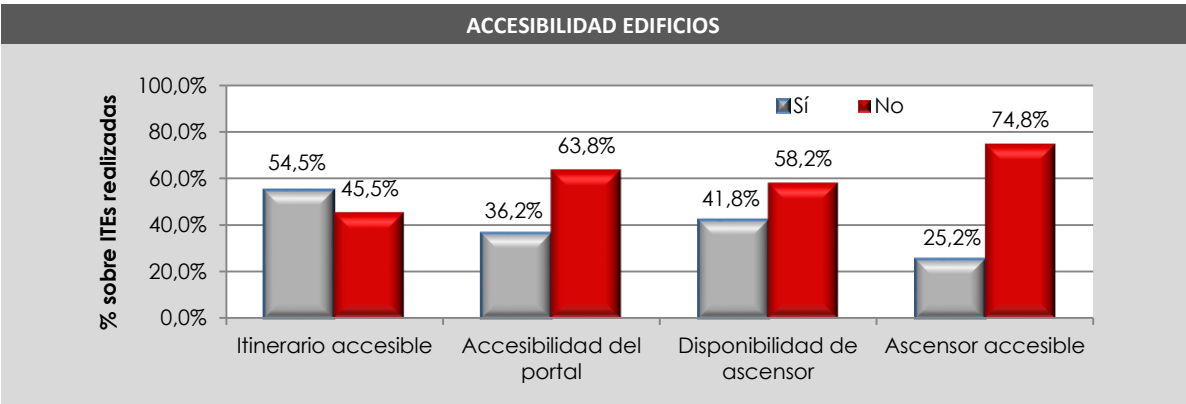
Cuadro 8.6  
Eficiencia energética de los edificios según resultados ITEs



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Por su parte, salen a la luz datos sobre la falta de accesibilidad ya prevista que se hacen evidentes con las inspecciones realizadas. En concreto, el 46% de los edificios no cuentan con un itinerario accesible y el 64% los portales no son accesibles. En cuanto a la disponibilidad de ascensor, el 58% de los edificios inspeccionados no tiene ascensor, pero si se atiende a la accesibilidad del ascensor esta cifra se eleva al 75%, es decir, a tres de cada cuatro edificios inspeccionados no tienen un ascensor accesible.

Gráfico 8.4  
Accesibilidad de los edificios según resultados de las ITEs



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

En función de los resultados de accesibilidad de los edificios analizados, los informes de las ITEs indican la susceptibilidad de ajustes razonables de cara a garantizar a las personas con discapacidad, el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones que los demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales.

Se consideran ajustes razonables aquellas modificaciones y adaptaciones necesarias que no supongan una carga desproporcionada o indebida para las personas propietarias de las viviendas afectadas. En concreto, se considera que los costes de las obras de adaptación son desproporcionados si al repercutirlos anualmente (descontando las posibles ayudas públicas), exceden de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

## 8. La rehabilitación de vivienda

En caso de cumplirse esta condición, las actuaciones necesarias para garantizar la accesibilidad universal deberán realizarse con carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la junta de propietarios.

Atendiendo a los resultados de las ITEs realizadas<sup>5</sup>, un total de 1.976 edificios son susceptibles de dichos ajustes “razonables” por lo que deberán acometer las intervenciones necesarias para garantizar la accesibilidad universal de sus edificios.

Cuadro 8.7

Susceptibilidad de ajustes razonables de las ITEs realizadas\*

Es susceptible de ajustes “razonables”	ITEs	
Sí	1.976	36,9
No	3.380	63,1
<b>Total</b>	<b>5.356</b>	<b>100,0</b>

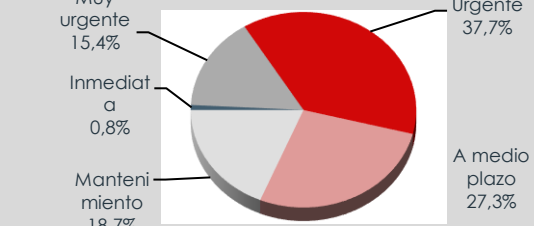
\* Sólo se muestran los valores con el campo informado.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Como resultado de las ITEs realizadas, se puede concluir que el 0,8% (67 edificios) deben realizar una actuación inmediata, en el 15% (1.270 edificios) tiene carácter muy urgente y en el 38% (3.107 edificios), carácter urgente. En cuanto al resto, la ITE establece que el 27% (2.251 edificios) deben realizar alguna actuación pero a medio plazo, esto es, puede aplazarse más de un año. Finalmente, el 19% de los edificios han obtenido un resultado favorable y son catalogadas como de necesidad de mantenimiento, lo que quiere decir que no han sido detectados problemas o estos han sido tan leves que se pueden solucionar con un mantenimiento.

Cuadro 8.8

Resultado Final de las ITEs realizadas

Resultados final*	Número de ITEs	Distribución (%)
Actuación inmediata	67	
Actuación muy urgente	1.270	
Actuación urgente	3.107	
Necesaria a medio plazo	2.251	
Mantenimiento	1.543	
<b>Total</b>	<b>8.238</b>	

\* Actuación inmediata: se detecta riesgo inminente de colapso o de posibles daños para las personas. La actuación debe llevarse a cabo en menos de 24 horas.

Actuación muy urgente: existen daños importantes que pueden provocar riesgos para las personas a medio plazo. Hay que actuar antes de tres meses.

Actuación urgente: se detectan deficiencias graves que pueden ocasionar un deterioro rápido del edificio. El plazo de actuación es de un año.

Actuación necesaria a medio plazo: se descubren defectos puntuales que no afectan al conjunto del sistema, pero pueden ir a más. La actuación puede aplazarse más de un año.

Mantenimiento: no se detectan problemas, o si son tan leves que se pueden solucionar con un correcto mantenimiento.

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

<sup>5</sup> Sólo 5.356 ITEs aportan información sobre este aspecto.

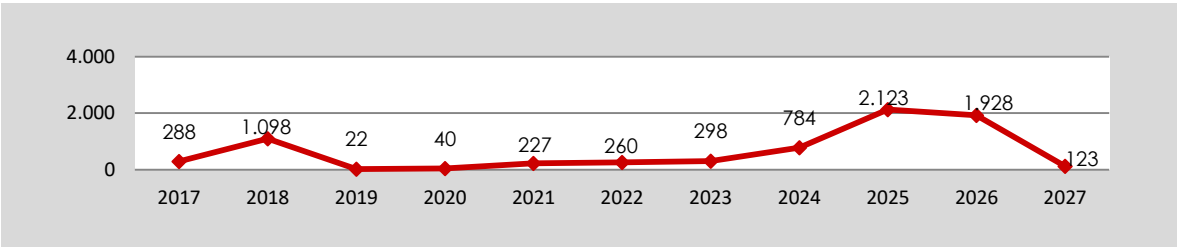
8. La rehabilitación devivienda

Cuadro 8.9  
Grado de intervención según el tipo de patología detectada

Grado de intervención según tipo de patología	Distribución (%)				
	Cubierta	Cimentación	Fachada	Suministro Agua	Evacuación Agua
Actuación Inmediata	0,1	0,3	0,5	0,0	0,0
Actuación muy urgente	5,8	4,9	9,5	0,5	1,8
Actuación urgente	23,2	17,2	29,0	1,7	9,7
Necesaria a medio plazo	22,5	18,9	31,2	4,7	14,1
Mantenimiento	36,7	43,8	20,0	70,7	57,3
Sin patología	11,8	14,9	9,8	22,3	17,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Gráfico 8.5  
Año de realización de la próxima ITE para los edificios con la ITE ya realizada



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

8.2.3 ITEs previstas

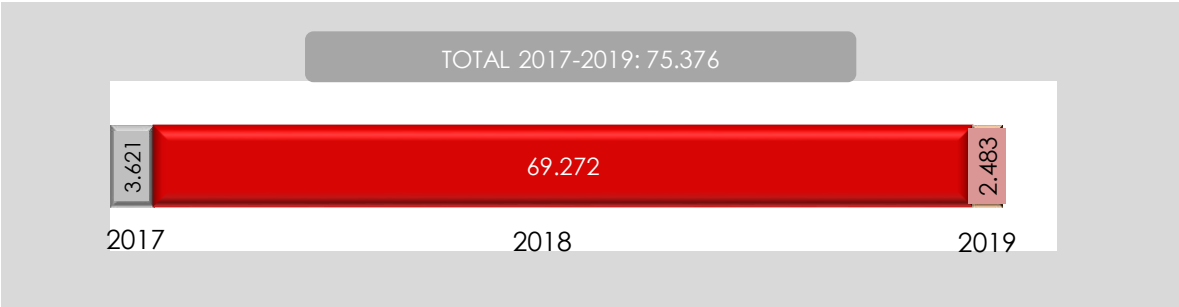
**El calendario establecido por la normativa vigente hace que se prevea la realización de un total de 75.376 ITEs entre los años 2017 y 2019**

Tal y como se ha mencionado anteriormente, atendiendo a la normativa vigente, todos los edificios que hayan cumplido 50 años a 27 de junio de 2017 tienen obligación de realizar la inspección técnica, por lo que en los próximos años el número de inspecciones a realizar se va a ver significativamente incrementado.

En concreto, está previsto que un total de 75.376 edificios realicen la ITE entre los años 2017 y 2019: 3.621 en 2017, 69.272 en 2018 y 2.483 en 2019.

8. La rehabilitación devivienda

Gráfico 8.6  
ITES previstas a 3 años (2017-2019)

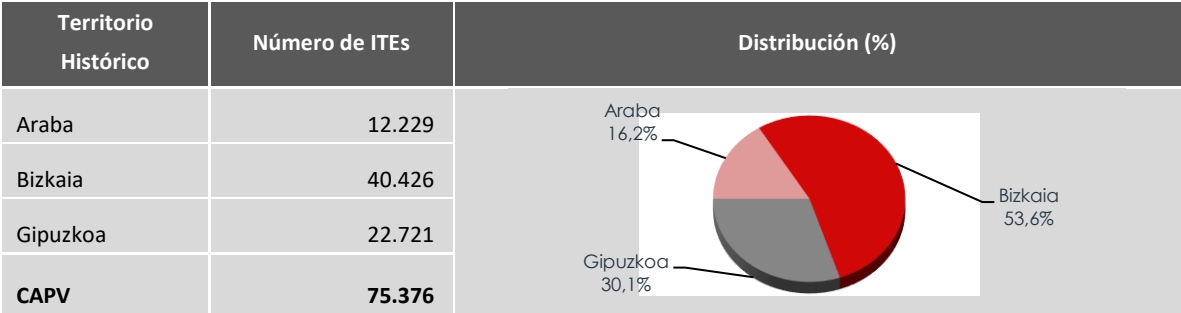


Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Atendiendo al análisis territorial, Bizkaia acumula el 54% de las ITES previstas (40.426 edificios), Gipuzkoa el 30% (22.721 edificios) y Araba el 16% (12.229 edificios).

Aproximadamente la mitad de las ITES corresponde a viviendas unifamiliares a las que se les va a dar un plazo adicional de un año para su registro con el objetivo de evitar la concentración.

Gráfico 8.7  
ITES previstas realizar a 3 años (2017-2019) por Territorio Histórico



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Profundizando en el análisis geográfico, las tres capitales acumulan un total de 14.478 ITES a realizar entre 2017 y 2019: 6.097 en Bilbao, 4.685 en Donostia-San Sebastián, y 4.002 en Vitoria-Gasteiz.

Por áreas funcionales, Bilbao Metropolitano suma un total de 23.481 ITES a realizar en el período 2017-2019; el área de Donostia-San Sebastián suma 10.428 y el área de Araba Central que incluye Vitoria-Gasteiz, 8.652 ITES.

## 8. La rehabilitación devivienda

Cuadro 8.10

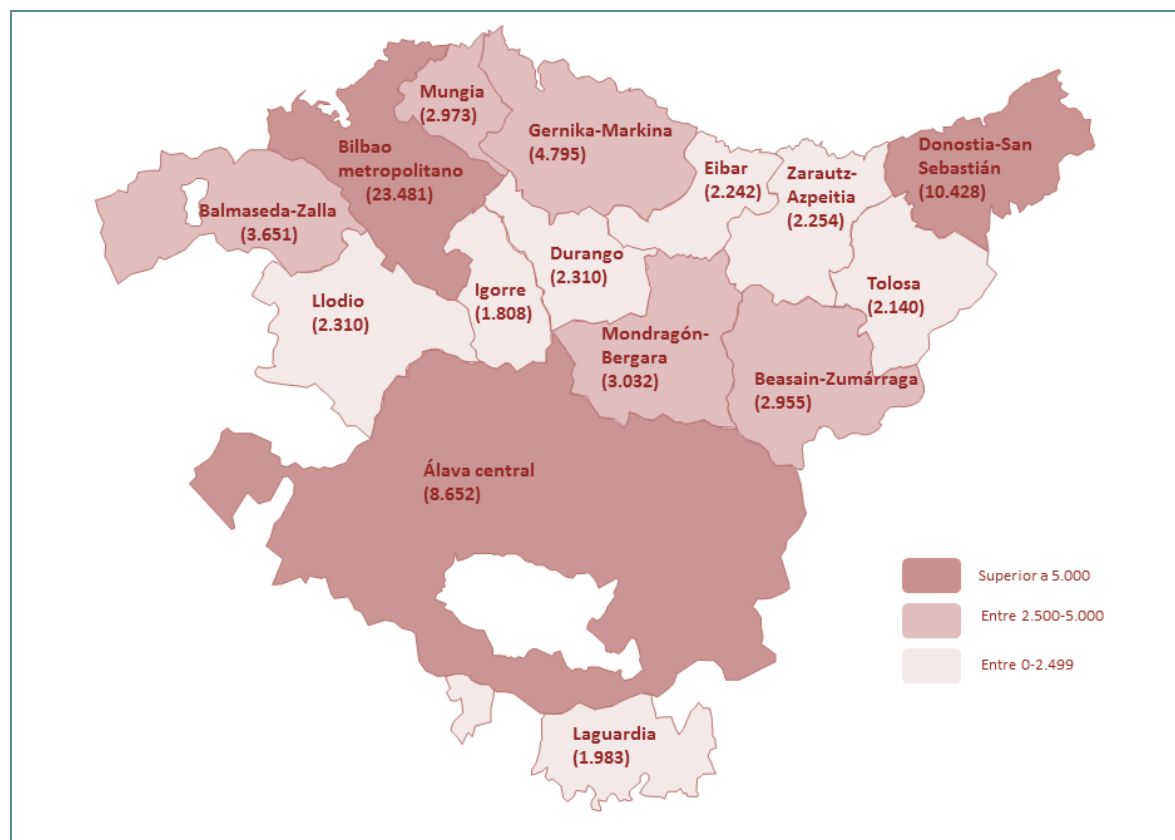
Número de ITEs previstas a 3 años en municipios con más de 1.000 (2017-2019)

Municipio	Número ITEs	% sobre total
Bilbao	6.097	8,1
Donostia-San Sebastián	4.685	6,2
Vitoria-Gasteiz	4.002	5,3
Barakaldo	2.654	3,5
Mungia	2.068	2,7
Getxo	1.797	2,4
Santurtzi	1.499	2,0
Irun	1.356	1,8
Portugalete	1.316	1,8
Errenteria	1.272	1,7
Bergara	1.248	1,7
Basauri	1.196	1,6

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Mapa 8.2

Número de ITEs previstas a 3 años (2017-2019) por áreas funcionales



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

### 8.3 Necesidades de rehabilitación

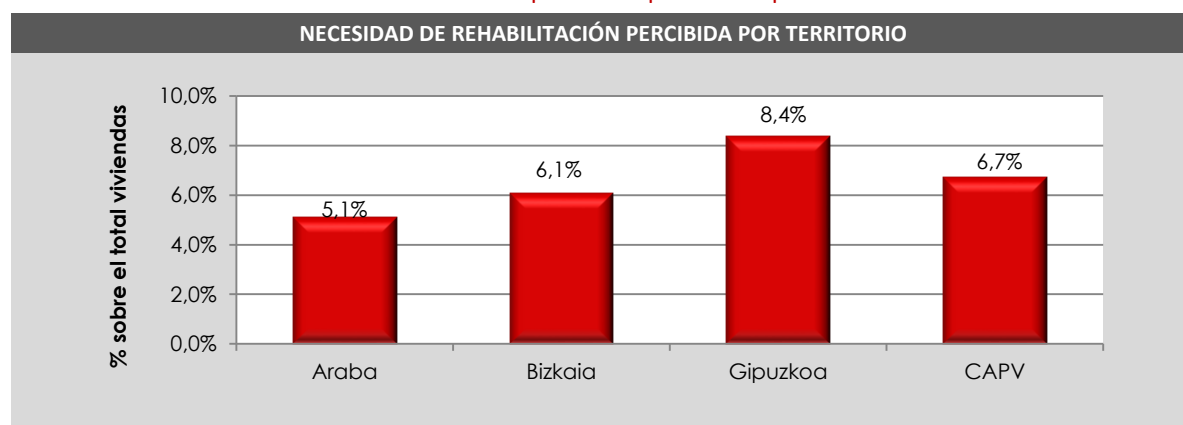
***Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, en 58.000 hogares se percibe la necesidad de realizar algún tipo de actuación de rehabilitación en su vivienda o edificio***

La Estadística de Necesidades y Demanda de Vivienda recoge la necesidad sentida por las personas respecto de su vivienda. En la encuesta realizada en 2015, el 6,7% de la población afirmaba tener algún tipo de necesidad de rehabilitación de su vivienda o edificio lo que representa algo más de 58.000 viviendas. Hay que decir que de este total, en el 44% de los casos la necesidad está relacionada con elementos del interior de la vivienda como pueden ser reformas en los baños y cocinas, etc., el 31% necesita rehabilitar elementos comunes del edificio, y un 25% quisiera reformas de ambos tipos.

En este sentido conviene recordar que en muchas ocasiones la necesidad sentida no se corresponde con la necesidad real del edificio, tanto por exceso como por defecto. A modo de ejemplo, cabe citar aquellos edificios que a pesar de no contar con ascensor sus ocupantes no sienten la necesidad de su instalación.

Gráfico 8.8

**Necesidades de rehabilitación de las viviendas percibidas por sus ocupantes**



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

### 8.4 Actuaciones de rehabilitación protegida

#### 8.4.1 Ayudas a la rehabilitación a particulares y comunidades de propietarios

***En el período 2013-2016 la Viceconsejería de Vivienda ha concedido ayudas por un importe global de 58,3 millones de euros, que han contribuido a la rehabilitación de un total de 50.205 viviendas.***

El fomento y apoyo a las actuaciones de rehabilitación ha sido tradicionalmente una actuación prioritaria de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco. Con este fin, la Viceconsejería cuenta con 5 programas de ayudas englobados en el denominado Plan Renove.



## 8. La rehabilitación devivienda

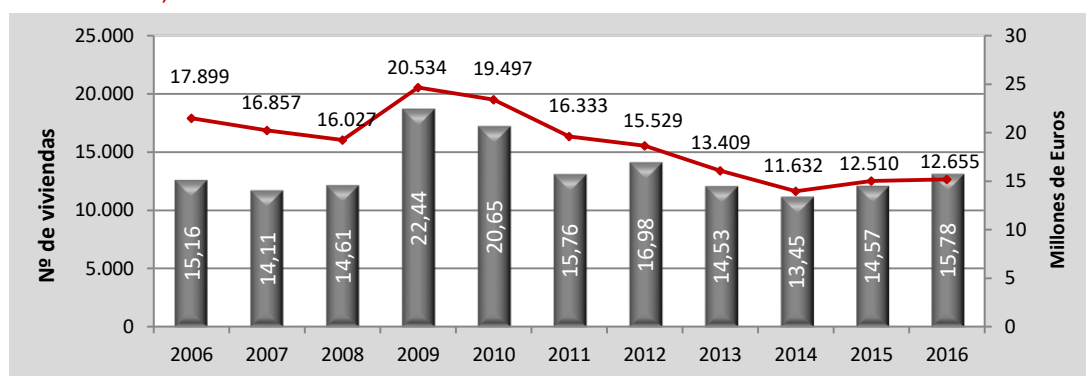
En cuanto al primero de ellos, las ayudas destinadas a particulares y comunidades de propietarios para la realización de obras en sus edificios y viviendas, en el año 2016 fueron concedidas ayudas por un importe global de 15,8 millones de euros que beneficiaron a un total de 12.655 viviendas.

La tendencia en la concesión de este tipo de ayudas ha sido decreciente desde el ejercicio 2009, si bien, en los 2 últimos años se ha mantenido. El origen de este retroceso se encuentra en un descenso en el número de solicitudes, puesto que no se ha llegado a agotar el presupuesto destinado a este programa.

La crisis también ha influido en esta cuestión, puesto que las dificultades económicas han desincentivado la rehabilitación de los edificios salvo en los casos de actuaciones absolutamente necesarias. Además, en los años de crisis se ha comprobado también un incremento de la morosidad en las comunidades de propietarios, factor que induce a una mayor reticencia a la hora de embarcarse en actuaciones de rehabilitación de cierta magnitud.

Gráfico 8.9

Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación, 2006-2016



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Política Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Hay que decir que las ayudas pueden destinarse tanto a la rehabilitación de elementos comunes como privativos de la vivienda, pero la mayor parte de ellas se dirigen a financiar actuaciones en elementos comunitarios; en concreto el 97% del total de las ayudas concedidas en el período 2013-2016.



## 8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.11

Ayudas a la rehabilitación según tipo de intervención subvencionada en la CAPV y por Territorios Históricos. 2013-2016

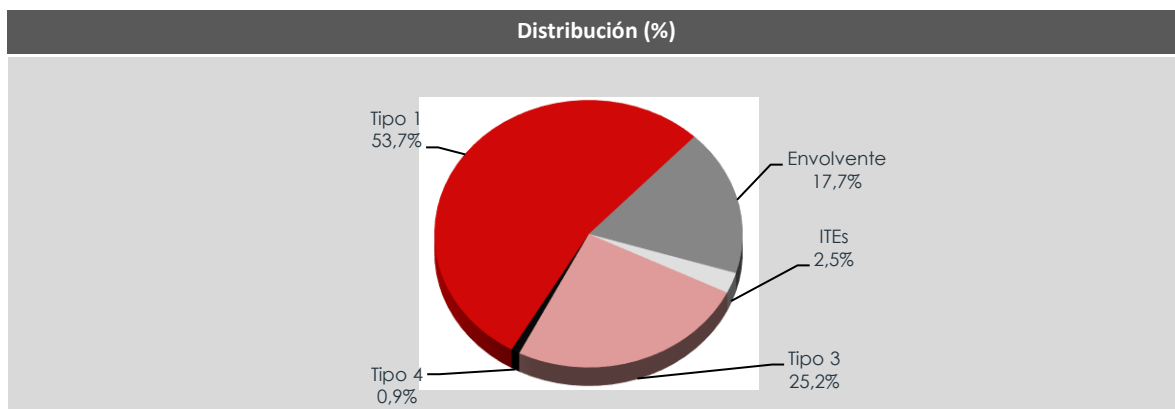
	Rehabilitación comunitaria	Rehabilitación individual	Total
<b>Número de viviendas</b>			
Araba	8.452	611	9.063
Bizkaia	27.445	719	28.164
Gipuzkoa	12.495	483	12.978
<b>CAPV</b>	<b>48.392</b>	<b>1.813</b>	<b>50.205</b>
<b>Importe subvención (€)</b>			
Araba	7.832.298	575.943	8.408.241
Bizkaia	29.288.734	642.526	29.931.260
Gipuzkoa	19.637.757	365.140	20.002.897
<b>CAPV</b>	<b>56.758.789</b>	<b>1.583.609</b>	<b>58.342.398</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Una parte relevante de las ayudas concedidas se han destinado a la adecuación estructural y constructiva de los edificios, con el 54% de las subvenciones concedidas en el 2016 (8,5 millones de euros). Las obras para la mejora de la accesibilidad suponen una cuarta parte del total de las ayudas (aproximadamente 4 millones de euros, el 25%). Las actuaciones de rehabilitación realizadas en el envoltorio que permiten mejorar la eficiencia energética han supuesto el 18% de las subvenciones concedidas (2,8 millones de euros en 2016).

Gráfico 8.10

Distribución de las ayudas según tipo de obra, 2016



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

## 8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.12

Subvenciones aprobadas en 2016 según tipo de obra y tipo de ayuda, 2016

	Rehabilitación comunitaria	Rehabilitación individual	Rehabilitación comunitaria+individual	Total Rehabilitaciones
<b>Tipo de obra</b>				
Tipo 1: Adecuación estructural y constructiva	8.266.624	200.173	11.422	8.478.219
Tipo 2: Adecuación condiciones habitabilidad	--	--	--	--
Tipo 3: Adaptación viviendas para mejora accesibilidad	3.837.457	136.917	0	3.974.373
Tipo 4: Acabado	57.900	83.271	245	141.416
Envolvente	2.793.334	--	--	2.793.334
Honorarios ITEs	391.423	--	--	391.423

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

## 8.4.2 Ayudas en materia de accesibilidad a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores

En cuanto al programa de ayudas a los Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la realización de planes y obras en materia de accesibilidad, en el período 2013-2016 se han concedido 2,6 millones de euros para la realización de 30 planes y 113 obras.

Cuadro 8.13

Subvenciones concedidas a Ayuntamientos y Entidades Locales Menores para la mejora de la accesibilidad. 2002-2016

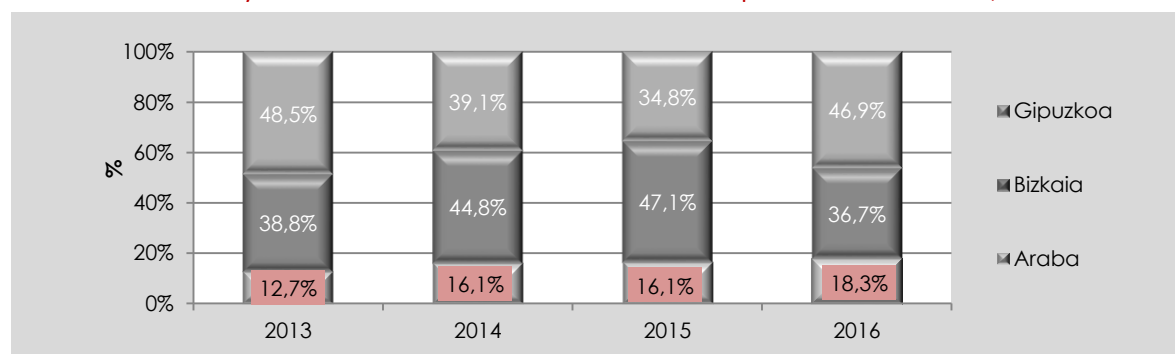
	2002-2005		2006-2009		2010-2012		2013-2016	
	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€	Nº	m.€
Planes	19	268	23	267	22	150	30	315
Obras	153	2.467	132	3.034	147	2.521	113	2.261
<b>Total</b>	<b>172</b>	<b>2.735</b>	<b>155</b>	<b>3.301</b>	<b>169</b>	<b>2.670</b>	<b>143</b>	<b>2.575</b>

Media anual del período

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Gráfico 8.11

Distribución de las ayudas concedidas en materia de accesibilidad por Territorio Histórico, 2013-2016



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

## 8. La rehabilitación de vivienda

## 8.4.3 Subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en ARIs o en ADs

En el período 2013-2016 la Viceconsejería de Vivienda ha concedido ayudas para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en áreas de rehabilitación integrada y en áreas degradadas por un importe global de 1,34 millones de euros para el apoyo a la realización de 61 proyectos de rehabilitación.

Cuadro 8.14

Ayudas a la rehabilitación del patrim. urbanizado y edificado en ARIs o ADs en la CAPV y en los Territorios Históricos

	2013		2014		2015		2016	
	Nº proyectos	Subvenciones m.€	Nº proyectos	Subvenciones m.€	Nº proyectos	Subvenciones m.€	Nº proyectos	Subvenciones m.€
Araba	--	--	5	102	4	127	6	326
Bizkaia	--	--	8	135	3	86	16	239
Gipuzkoa	--	--	4	83	9	154	6	90
<b>CAPV</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>17</b>	<b>320</b>	<b>16</b>	<b>368</b>	<b>28</b>	<b>655</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

## 8.4.4 Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios

El programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios ha concedido subvenciones en las cuatro convocatorias entre los años 2013 y 2016 por un importe conjunto de 21,8 millones de euros.

Cuadro 8.15

Programa de ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios

	Convocatoria 2013	Convocatoria 2014	Convocatoria 2015	Convocatoria 2016
2013	206.040	--	--	--
2014	1.999.800	578.108	--	--
2015	3.854.160	2.740.946	100.000	--
2016	--	2.740.946	1.800.000	76.242
2017	--	--	1.800.000	1.372.350
2018	--	--	1.800.000	1.715.437
2019	--	--	--	1.029.261
<b>Total</b>	<b>6.060.000</b>	<b>6.060.000</b>	<b>5.500.000</b>	<b>4.193.291</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda

## 8.4.5 Programa de subvenciones para la regeneración urbana

Finalmente, el programa de subvenciones para la regeneración urbana ha concedido 3,28 millones de euros a 4 municipios.

## 8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.16

## Programa de subvenciones para la regeneración urbana

	Convocatoria 2014	Convocatoria 2015	Convocatoria 2016
Abanto-Ziérbana	350.000	--	--
Sestao Berri	350.000	1.160.000	900.000
Abanto-Santa Juliana	--	--	400.000
Pasaia	--	--	125.000
<b>Total</b>	<b>700.000</b>	<b>1.160.000</b>	<b>1.425.000</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda

## 8.5 Las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación<sup>6</sup>

Las ayudas a la rehabilitación concedidas por la Viceconsejería de Vivienda están dirigidas a un segmento de la población con un reducido nivel de ingresos. En concreto, sólo pueden optar a estas ayudas los hogares cuyos ingresos anuales ponderados (teniendo en cuenta el número de perceptores y el número de miembros de la unidad familiar), no superen los 21.000 euros anuales.

Atendiendo a las ayudas concedidas en 2016, se comprueba que una de cada tres personas beneficiarias tenía unos ingresos comprendidos entre los 9.000 € y los 15.000 € anuales, y un 17% no alcanzaba los 9.000 € anuales.

Cuadro 8.17

## Distribución del número y cuantía de las ayudas según nivel de ingresos. 2016

Ingresos anuales	Número de ayudas		Subvención	
	Nº	%	€	%
Sin ingresos	772	6,1	252.192	3,1
Hasta 9.000 €	2.163	17,1	1.906.275	23,1
9.001 – 15.000 €	4.210	33,3	3.081.530	37,4
15.001- 21.000 €	3.933	31,1	2.234.561	27,1
Más de 21.000 €	1.577	12,5	769.108	9,3
<b>Total</b>	<b>12.655</b>	<b>100,0</b>	<b>8.243.666</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Además, continuando con el análisis del perfil de las personas demandantes de ayudas a la rehabilitación, se aprecia un claro predominio de las personas mayores puesto que el 40% cuenta con 65 o más años de edad, así como de los hogares unipersonales (45% del total).

<sup>6</sup> En este apartado se incluyen sólo las ayudas recibidas por particulares.

## 8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.18

Distribución del número y cuantía de las ayudas según edad. 2016

Edad del titular	Número de ayudas		Subvención	
	Nº	%	€	%
<35 años	634	5,0	447.517	5,4
35 – 49 años	2.145	16,9	1.425.816	17,3
50 – 64 años	2.305	18,2	1.474.640	17,9
65 y más años	5.028	39,7	3.240.556	39,3
Sin dato	2.543	20,1	1.655.137	20,1
<b>Total</b>	<b>12.655</b>	<b>100,0</b>	<b>8.243.666</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Cuadro 8.19

Distribución del número y cuantía de las ayudas según número de miembros de la unidad familiar. 2016

Número de personas de la unidad familiar	Número de ayudas		Subvención	
	Nº	%	€	%
1 persona	5.721	45,2	3.822.022	46,4
2 personas	3.771	29,8	2.262.474	27,4
3 personas	1.792	14,2	1.062.987	12,9
4 o más personas	1.371	10,8	1.096.183	13,3
<b>Total</b>	<b>12.655</b>	<b>100,0</b>	<b>8.243.666</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Asimismo, un rasgo característico es la mayor presencia de mujeres entre las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación, que responde a un perfil de mujeres mayores de 65 años que residen solas en sus viviendas.

Por último, cabe mencionar que las personas de nacionalidad extranjera representan menos del 1% del total de personas perceptoras de ayudas a la rehabilitación.

Cuadro 8.20

Distribución del número y cuantía de las ayudas según sexo. 2016

Sexo	Número de ayudas		Subvención	
	Nº	%	€	%
Hombre	4.467	35,3	2.741.250	33,3
Mujer	6.490	51,3	4.363.286	52,9
Sin informar	1.698	13,4	1.139.130	13,8
<b>Total</b>	<b>12.655</b>	<b>100,0</b>	<b>8.243.666</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



## 8. La rehabilitación de vivienda

Cuadro 8.21

Distribución del número y cuantía de las ayudas según nacionalidad. 2016

Nacionalidad	Número de ayudas		Subvención	
	Nº	%	€	%
Española	12.580	99,4	8.187.860	99,3
Extranjera	75	0,6	55.806	0,7
<b>Total</b>	<b>12.655</b>	<b>100,0</b>	<b>8.243.666</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

## 8.6 Las comunidades de propietarios

Las ayudas individuales otorgadas a las familias para la realización de obras en elementos comunitarios son compatibles con la ayuda directa a la comunidad de propietarios/as a la que pueden optar las comunidades de propietarios para la realización de estas mismas obras. Del total de subvenciones concedidas en 2016, el 48% ha correspondido a subvenciones directas a comunidades de propietarios (7,5 millones de euros).

Las ayudas directas a la comunidad tratan de incentivar la realización de actuaciones encaminadas a mejorar la accesibilidad (instalación de ascensores), mejorar la envolvente térmica, reparar el tejado o la fachada, u otras obras de rehabilitación que son necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación.

Se estima que existen unas 75.000 comunidades de propietarios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y según el estudio sobre la morosidad en las comunidades de propietarios realizado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, el 26% de las comunidades se tienen que enfrentar a problemas de morosidad, esto es, a la presencia de vecinos/as (o entidades financieras propietarias de algunas viviendas) que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas con la comunidad.

Este hecho se convierte en un problema añadido para numerosas comunidades de vecinos a la hora de afrontar los costes que supone una rehabilitación de cierta envergadura, puesto que deben asumir el sobrecoste que suponen las cuotas no abonadas.

Pero este no es el único problema al que se enfrentan las comunidades de propietarios, sino que existe un desconocimiento acerca de la normativa que deben cumplir y de las ayudas a las que pueden acceder. En algunas comunidades de propietarios, los administradores de fincas asesoran sobre estos temas a la comunidad, pero en muchos casos se aprecia también un desconocimiento de los propios administradores de fincas.

En este sentido, hay que recordar la existencia de Bizilagun, servicio público, universal y gratuito que ofrece información y asesoramiento en esta y otras materias, así como una serie de instrumentos útiles que permitan solucionar los desencuentros en las comunidades de propietarios.

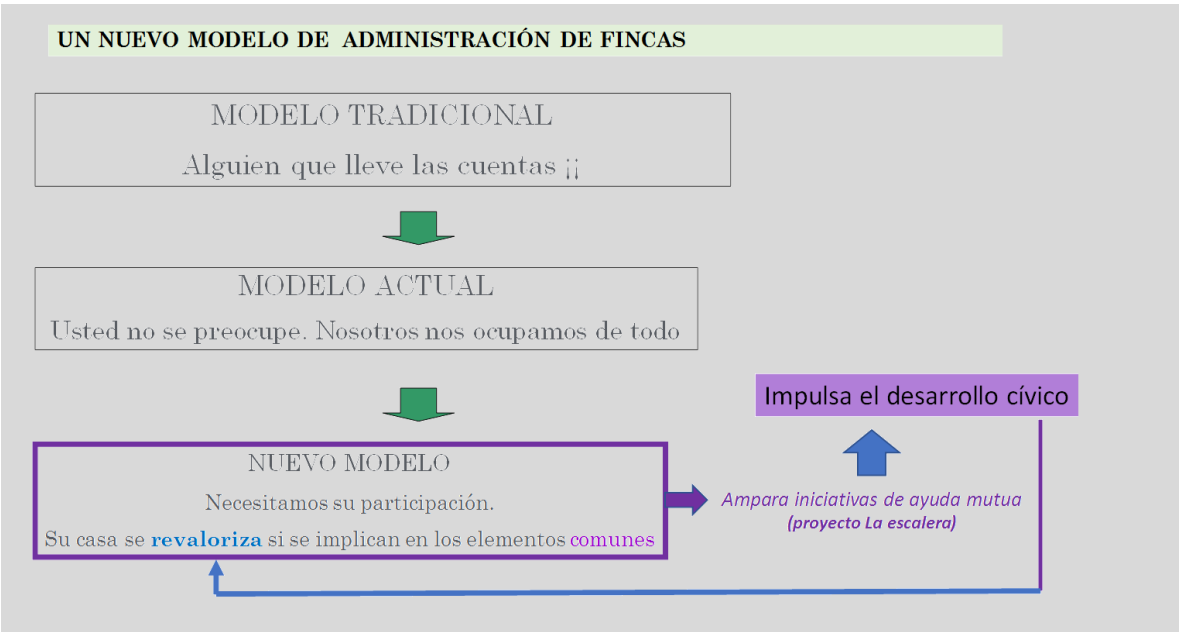
Sin embargo, todo parece apuntar a la necesidad de crear nuevos programas que, por un lado, favorezcan la formación y el acceso a la información por parte de los vecinos/as y, por otro, fomenten la colaboración entre vecinos/as y entre comunidades, de modo que las buenas prácticas puedan ser conocidas y se hagan extensibles al conjunto de comunidades.



8. La rehabilitación devivienda

Proyectos como “La Escalera” en los que se avanza hacia un nuevo modelo de administración de fincas pueden favorecer una mejora en la convivencia, al tiempo que se incrementa la conciencia de la importancia del mantenimiento de los edificios, así como la solidaridad, favoreciendo la realización de las obras necesarias. En este tipo de proyectos se fomenta la participación y se busca la implicación de los vecinos/as.

Gráfico 8.12  
Nuevo modelo de Administración de Fincas



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

## 9. RESUMEN Y CONCLUSIONES





## 9.1 Síntesis de indicadores

Cuadro 9.1

Síntesis de los principales indicadores de la CAPV en materia de vivienda

Indicador	Valor indicador	Año del valor	Evolución reciente	Valoración
<b>INDICADORES MACRO-ECONÓMICOS</b>				Contexto macro-económico con síntomas de mejoría
• Variación anual PIB	2,8%	I-2017	↑	
• Tasa de paro	13,4%	2016	↓	
• Renta familiar	40.097 euros	2014	=	
<b>ENTORNO SOCIODEMOGRÁFICO</b>				Envejecimiento poblacional y aumento de familias unipersonales y con población mayor de 65 años que vive sola
• Población total	2.171.886	2016	=	
• % de población de menos de 20 años	17,4%	2016	↓	
• % población de 65 años o más	22,6%	2016	↑	
• % población nacida en el extranjero	8,8%	2016	=	
• Hogares	886.366	2016	↑	
• Tamaño medio familiar	2,5	2016	↓	
• Población en situación de exclusión residencial grave	1.836	2014	↓	
• Población perceptora de PCV	29.447	2016	↑	
• % de alquiler subvencionado	57,2%	2016	↑	
<b>DISPONIBILIDAD DE SUELO</b>				Contención en la compra de suelo y aprovechamiento de adquisiciones previas
• Suelo adquirido (media anual): nº de viviendas	535	2013-2016	↓	
• Patrimonio de suelo (nº de viviendas)	5.728	2017	↓	
• Previsiones del Planeamiento municipal de VPO (nº de viviendas)	62.840	2016	↑	
<b>PARQUE DE VIVIENDAS</b>				Parque de alquiler que se mantiene en niveles reducidos; el alquiler protegido representa una parte importante del parque total de alquiler
• Viviendas familiares (nº)	1.043.590	2016	↑	
• % de viviendas familiares en alquiler	10,1%	2015	↑	
• Contratos de alquiler con fianza depositada (nº)	30.617	2010-2017	↑	
• Parque de viviendas de alquiler gestionado por Alokabide (nº)	11.982	2017	=	
• Parque de viviendas protegidas total calificadas (nº)	125.192	2017		
• Parque viviendas protegidas que mantienen calificación (nº)	84.697	2017		
• Viviendas vacías (nº)	58.697	2015	=	
• Viviendas vacías gestionables (nº)	35.647	2015	=	
<b>EDIFICACIÓN DE VIVIENDA</b>				Recuperación de la actividad del sector de la construcción
• Viviendas libres iniciadas (nº)	4.407	2016	↑	
• Viviendas protegidas iniciadas (nº)	1.331	2016	↑	
• % de vivienda protegida de alquiler iniciada	27,3	2016	↑	

## 9. Resumen y conclusiones

Indicador	Valor indicador	Año del valor	Evolución reciente	Valoración
PRECIOS (medias)				
• Precios de venta Vivienda libre nueva (euros/m²)	3.214	I-2017	↓	Ligero descenso del precio de venta e incremento del precio del alquiler libre
• Precios de venta Vivienda libre usada (euros/m²)	2.765	I-2017	↓	
• Renta de alquiler libre (euros)	897	I-2017	↑	
• Renta de alquiler protegido (euros)	289	I-2017	=	
NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA				
• % hogares con necesidad de acceso	7,4%	2015	↑	Ligero incremento de la necesidad de acceso, pero bajada de la demanda a corto plazo.
• Necesidad de acceso (nº viviendas)	64.290	2015	↑	
• % de hogares con necesidad de cambio	6,2%	2015	↓	
• Necesidad de cambio (nº de viviendas)	53.132	2015	↓	
• Demanda de vivienda protegida registrada total (nº vivienda)	56.677	2017	=	Descenso de la necesidad de cambiar de vivienda habitual
• Demanda de vivienda protegida de alquiler (nº vivienda)	46.493	2017	=	
• Demanda de vivienda protegida de compra (nº vivienda)	10.184	2017	=	
• Derecho subjetivo a la vivienda (nº total de expedientes que cumplen las condiciones para ser reconocido el DSV)	5.196	2017	--	
• Derecho subjetivo a la Vivienda reconocido (nº)	892	2017	--	Se mantiene una importante demanda de vivienda protegida de alquiler
• Transacciones inmobiliarias de vivienda libre (nº)	16.997	2016	↑	
• Transacciones inmobiliarias de vivienda protegida (nº)	1.733	2016	↓	
PARQUE DE VIVIENDAS Y ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN				
• % de viviendas anteriores a 1980	67%	2016	↑	Parque antiguo con importantes necesidades de rehabilitación
• % de viviendas sin ascensor	31,2%	2016	=	
• ITEs registradas (nº)	8.238	Hasta 2017		
• % de hogares con necesidad de rehabilitación	6,7%	2015	↓	
• Viviendas con necesidad de rehabilitación (nº)	58.017	2015	↓	Necesidades de intervención para garantizar la accesibilidad y la mejora de la eficiencia energética
• Ayudas a la rehabilitación (nº de viviendas rehabilitadas)	12.655	2016	=	
• Ayudas concedidas para accesibilidad (nº)	143	2013-2016	↓	
• Ayudas a la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (nº)	28	2016	=	
• Ayudas en materia de rehabilitación eficiente (millones de euros)	21,8	2013-2016	↑	
• Subvenciones para la regeneración urbana (millones de euros)	3,28	2014-2016		

## 9.2 Principales conclusiones

### MARCO LEGAL Y SISTEMAS DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA

- Extensa y diversa normativa que condiciona el desarrollo de las políticas de vivienda de la CAPV. La obligatoriedad de cumplimiento de la normativa técnica de vivienda (inspección técnica de edificios, certificación energética,...).
- La Ley de Vivienda recoge dos aspectos fundamentales: el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda y el cumplimiento de la función de la vivienda; pendiente de desarrollo reglamentario y con algunos artículos recurridos ante el Tribunal Constitucional.
- Amplio sistema de protección a la vivienda con numerosos programas y ayudas dirigidos al fomento del alquiler y la rehabilitación.

### PLANES DE VIVIENDA ANTERIORES

- Los diferentes Planes se han sustentado sobre los pilares del alquiler y la rehabilitación, pero se debe seguir trabajando, buscando nuevas fórmulas que hagan cumplir los objetivos establecidos, principalmente en lo que a alquiler se refiere.
- La crisis económica y las restricciones en la concesión de créditos por parte de las entidades financieras han dificultado el cumplimiento de objetivos y la puesta en marcha de nuevos proyectos.
- La larga trayectoria en la apuesta por el fomento del alquiler, pero con un grado de cumplimiento por debajo del objetivo previsto.

### ENTORNO SOCIO-DEMOGRÁFICO

- Los indicadores macroeconómicos reflejan una mejoría en la situación de la economía vasca.
- Se mantiene la población vasca gracias al suave crecimiento en Araba y Gipuzkoa, que compensa la pérdida poblacional de Bizkaia.
- La población vasca envejece y pierde efectivos entre las edades más jóvenes.
- El crecimiento migratorio compensa las tasas negativas de crecimiento vegetativo.
- Se estabiliza la llegada de población extranjera.
- Los hogares experimentan un crecimiento mayor al registrado por la población.
- Desciende el tamaño familiar y aumenta el volumen de hogares unipersonales.
- Aumentan los hogares de personas mayores que viven solas y las familias monoparentales
- Se prevé un ligero aumento de la población a largo plazo.
- Se agravará el envejecimiento de la población y una pérdida de efectivos de 30 a 49 años.
- El saldo migratorio compensará las pérdidas de población.
- Tras unos años en los que han aumentado los indicadores de pobreza, los datos de 2016 reflejan una mejoría en la incidencia de la pobreza en la CAPV.
- El estudio sobre las personas en situación de exclusión residencial grave de 2014 contabiliza un total de 1.836 personas sin hogar en Euskadi, de ellas 323 pernoctando en la calle (288 en el recuento de octubre de 2016).
- Aumenta la población perceptora de la Prestación Complementaria de Vivienda.
- El 35% del gasto de las Ayudas de Emergencia Social se destina al pago de alquileres.
- Más de la mitad de los hogares de alquiler cuentan con un alquiler subvencionado.



## 9. Resumen y conclusiones

## DISPONIBILIDAD DE SUELO

- En los últimos años se ha asistido a una contención en la adquisición de suelo por parte del Departamento y las Sociedades Públicas.
- En 2017, el Departamento cuenta con patrimonio para edificar 5.728 viviendas, de las que 3.622 estarían disponibles para el periodo del Plan de Vivienda (2018-2020).
- Bilbao Metropolitano cuenta con el 45% del suelo disponible para 2017-2020 (1.913 viviendas). Donostia-San Sebastián cuenta con aproximadamente suelo para edificar 1.000 viviendas. Araba Central (348) y Zarautz-Azpeitia (323) también disponen de suelo.
- Atendiendo a los datos de UDALPLAN 2016 sobre las previsiones del planeamiento municipal, existe en la CAPV suelo calificado para la edificación de 62.840 Viviendas de Protección Oficial (el 31% de la previsión total) y 19.273 viviendas tasadas.

## OFERTA DE VIVIENDA

- Contención en el crecimiento del parque de viviendas, tras dos décadas de gran expansión del mercado inmobiliario.
- Elevado aprovechamiento del parque de viviendas de la CAPV, con una tasa de viviendas principales muy superior a la observada en otras CCAA del Estado.
- El arrendamiento continúa siendo un régimen de tenencia minoritario en la CAPV, y la oferta no da respuesta a una creciente demanda.
- En 2016 se asiste a una recuperación del sector elevándose significativamente el número de iniciaciones de obra, especialmente en el mercado libre y en Gipuzkoa.
- Atendiendo al registro de vivienda protegida, en la CAPV han sido calificadas un total de 125.192 viviendas protegidas, de las que 84.697 viviendas mantienen la calificación (27.507 con fecha fin de calificación en 2017 o posterior y 57.190 sin fecha fin de calificación o calificación permanente). La mayoría de las viviendas se han destinado a la venta.
- Alokabide gestiona cerca de 12.000 viviendas protegidas en régimen de alquiler en la CAPV.
- La favorable evolución de la actividad del sector de edificación residencial en el último año parece haber contenido la caída de los precios de la vivienda: 3.214 euros/m<sup>2</sup> en la vivienda nueva y 2.765 euros/m<sup>2</sup> en la vivienda usada.
- La ausencia de oferta suficiente hace que la renta del mercado de alquiler libre se mantenga en niveles muy elevados e inaccesibles para los colectivos más necesitados.
- En términos porcentuales no se puede considerar que exista una problemática de vivienda vacía en la CAPV, pero el volumen (35.647 viviendas vacías gestionables) es suficiente como para activar los mecanismos necesarios para movilizar estas viviendas hacia el mercado de alquiler.
- Elevado volumen de viviendas protegidas calificadas en la CAPV, pero la ausencia de calificación permanente en el pasado ha llevado a una pérdida del patrimonio del parque protegido. La mayoría de las viviendas protegidas ha sido destinada a la venta.



## 9. Resumen y conclusiones

## NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA

- Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, 64.290 viviendas se necesitan para cubrir la necesidad de acceso a la primera vivienda y en 53.132 hogares se percibe la necesidad de cambiar de vivienda habitual
- En términos de evolución, aumentó ligeramente en 2015 la población con necesidad de acceso a la primera vivienda y con ingresos propios; no obstante, se contrae fuertemente la demanda a corto plazo (1 año); la necesidad de cambio se reduce en 2015, aunque aumenta la demanda a corto plazo.
- Etxebide cuenta con 56.700 solicitudes de vivienda protegida, de las que 8 de cada 10 demanda vivienda protegida de alquiler.
- A fecha actual, aproximadamente 5.200 expedientes de Etxebide cumplen con los requisitos actuales para el reconocimiento del derecho subjetivo de vivienda. Y se han registrado hasta septiembre de 2017, 2.878 solicitudes, de las que se han reconocido 892.
- Aumenta la venta de vivienda libre de segunda mano, pero se mantiene en niveles similares a los últimos años, la venta de vivienda nueva libre y la venta de vivienda protegida.
- Aumenta la venta de vivienda libre de segunda mano, mientras que la nueva libre y protegida se mantiene en niveles similares a los últimos años.
- Los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias y de alquiler se han contenido en el último año.

## REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

- El parque de viviendas de la CAPV se caracteriza por su elevada antigüedad y sus problemas asociados como la falta de accesibilidad (el 31% no tiene ascensor) o de eficiencia energética.
- Euskoregite cuenta con un total de 8.238 ITEs registradas a cierre de 2016, de las cuales la mayor parte de ellas corresponden a Bizkaia.
- Los problemas de accesibilidad y eficiencia energética se hacen evidentes según los resultados de las inspecciones realizadas. Las actuaciones consideradas de carácter urgente, muy urgente o inmediata afectan al 54% de los edificios inspeccionados.
- El calendario establecido por la normativa vigente hace que se prevea la realización de un total de 75.376 ITEs entre los años 2017 y 2019.
- Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, en 58.000 hogares se percibe la necesidad de realizar algún tipo de actuación de rehabilitación en su vivienda o edificio.
- En el período 2013-2016 la Viceconsejería de Vivienda ha concedido ayudas para la rehabilitación de viviendas por un importe global de 58,3 millones de euros, que han contribuido a la rehabilitación de un total de 50.205 viviendas.
- Se han desarrollado nuevos programas dirigidos a la rehabilitación integral de edificios, incidiendo en la mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética: 21,8 millones de euros entre 2013 y 2016.



## Parte II.

# PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA



# 1. INTRODUCCIÓN



## 1. Introducción

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 es el primero que se elabora en el marco de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Como es sabido, la Ley incluye el explícito reconocimiento, y como derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada carecen de los recursos económicos precisos para conseguirla.

En este sentido, resulta claro que el reconocimiento efectivo del derecho subjetivo condiciona de manera decisiva el enfoque del Plan que ha de actuar como guía de la política de vivienda a desarrollar en los próximos años. Se trata de un derecho exigible ante los tribunales que puede ser satisfecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler o mediante una prestación económica. Aunque desde 2016 y hasta este mismo año 2018, se ha procedido a una aplicación gradual de sus efectos, la próxima regulación reglamentaria del DSV, con su definición ya completa de alcance, obliga a que el objetivo central deba ser proporcionar una vivienda a las personas y familias con necesidad y no simplemente conceder una compensación económica, que deberá ser sólo una solución transitoria, aunque seguramente prolongada en el tiempo, por los fuertes desequilibrios actuales entre oferta y demanda de vivienda de protección pública.

En todo caso, la asignación de la Prestación Económica de Vivienda en los casos en que no sea posible adjudicar una vivienda protegida implicará importantes retos de gestión para la Viceconsejería de Vivienda. En una primera fase será preciso contar con la colaboración y coordinación con Lanbide en el proceso de tránsito de la prestación complementaria de vivienda (PCV) a la prestación económica de vivienda (PEV), con el objetivo de que los colectivos actualmente beneficiarios de la PCV no se queden fuera de la nueva prestación. El intercambio de información entre Lanbide y Vivienda será de vital importancia en esta transición.





## 1. Introducción

El Plan debe así mismo hacer frente a otros retos que la Ley de Vivienda plantea también: la garantía de la función social de la vivienda, la promoción preferente en alquiler, el impulso a la rehabilitación, la utilización de las viviendas vacías, etc. Todo ello tiene implicaciones directas para la acción del Gobierno y sus sociedades, así como de otros agentes también relevantes para la política de vivienda, en especial los Ayuntamientos y las sociedades municipales de vivienda y rehabilitación.

El objetivo principal del Plan es actuar directa e indirectamente sobre el mercado de la vivienda con objeto de mejorar la situación residencial de la población en general y, en especial, de incrementar las posibilidades de acceso a una vivienda de las personas con mayores dificultades, incluyendo a las personas jóvenes, a las personas mayores, a las encuadradas en colectivos desfavorecidos, las afectadas por situaciones de desahucio, de pobreza energética, mujeres víctimas de violencia de género, personas sin hogar, etc.

Hay que destacar que la recesión económica ha dejado tras de sí un rastro de situaciones de desigualdad y dificultades de integración social (problemática de vivienda incluida) para numerosas personas, familias y colectivos, que han sufrido especialmente las consecuencias de la crisis. Por este motivo, el Plan de Vivienda pretende ofrecer soluciones adaptadas a las necesidades de vivienda de estos colectivos. No existen las recetas mágicas, ni las soluciones únicas, sino que en el futuro va a ser preciso implementar iniciativas diversificadas y ajustadas que traten de responder a la especificidad de los diferentes tipos de situaciones de necesidad de vivienda.



## 1. Introducción

Para ello, en combinación con la promoción del alquiler protegido, el Plan propone explorar fórmulas alternativas y flexibles de acceso a la vivienda, mediante operaciones piloto de co-housing, cooperativas en cesión de uso, pisos compartidos y otras modalidades intermedias entre la propiedad y el alquiler (incluido el alquiler con opción de compra). De hecho, la Ley Vasca de Vivienda prevé ya la promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso y otras fórmulas innovadoras.

Por otro lado, el cumplimiento de la función social definida en la Ley de Vivienda establece el deber de los/as propietarios/as de viviendas y edificios de mantenerlos en las debidas condiciones, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos. Al mismo tiempo, la gran antigüedad del parque residencial de la CAPV (y el agotamiento del nuevo suelo urbanizable disponible) hace necesario que el Plan de Vivienda persista en la actuación sobre la ciudad ya construida, continuando con el impulso a las actividades de rehabilitación y renovación urbana. Las grandes necesidades de actuación que se derivan del programa de ITEs requieren innovar en las fórmulas de apoyo a implementar, respondiendo a las necesidades con mayor eficacia y eficiencia. A este respecto, hay que mencionar las sinergias con el Plan de Regeneración Urbana o, a nivel europeo, con la Estrategia Europa 2020 y sus objetivos de sostenibilidad, y a nivel mundial con la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible.

Y por supuesto en el ámbito de la recuperación y puesta en el mercado de las viviendas vacías, lo cual pasa a menudo por su rehabilitación, por lo que el Plan Director propone revisar los programas existentes de manera que se pueda dar un mayor impulso a los programas que tratan de poner en el mercado de alquiler viviendas usadas.



## 1. Introducción

Todo ello, coordinando la acción (y evitando duplicidades) con otros Departamentos del Gobierno Vasco y especialmente con los Ayuntamientos y las sociedades municipales de vivienda y rehabilitación. Cabe destacar las numerosas sinergias del Plan con otros planes del Gobierno Vasco, como el Plan Joven, el Plan de Inclusión Social, el Plan de Familias e Infancia, Housing First, etc.

La sociedad vasca demanda un uso eficaz y eficiente de los recursos públicos, así como dosis crecientes de transparencia y participación en la gestión pública. Por lo tanto, el Plan Director propone un exhaustivo sistema de indicadores de evaluación y rendición de cuentas, de cara a conocer los resultados alcanzados, analizar si las medidas adoptadas son adecuadas para alcanzar los objetivos establecidos, y en caso contrario introducir las oportunas medidas correctoras.

En relación con esto, hay que destacar que el Plan Director ha sido elaborado a través de un amplio proceso participativo, en el que tanto los agentes y partes interesadas de la política de vivienda como la ciudadanía en general han tenido la oportunidad de plantear sus aportaciones y propuestas. Los primeros a través de una serie de grupos de trabajo temáticos con participación de representantes de las Ayuntamientos, sociedades urbanísticas y de rehabilitación, del sector de la construcción, agentes inmobiliarios, administradores de fincas, colegios de arquitectos, asociaciones ciudadanas, entidades sociales, tercer sector, etc. La ciudadanía en general a través de su participación en el blog y encuestas realizadas a través del Observatorio Vasco de la Vivienda.



## 2. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES DEL PLAN



## 2. Misión, Visión y Valores

**MISIÓN**

La misión del Plan Director de Vivienda 2018-2020 es impulsar el crecimiento del parque público de viviendas en alquiler, para que sea capaz de garantizar el derecho subjetivo a la vivienda y atender las necesidades de los colectivos con mayores dificultades, la cohesión social mediante la mezcla, prestando especial atención a la emancipación de la población joven y a la mejora de la calidad de vida de las personas mayores en una sociedad altamente envejecida a través de la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética, y todo ello con la necesaria colaboración entre agentes e instituciones, públicos y privados.

**VISIÓN**

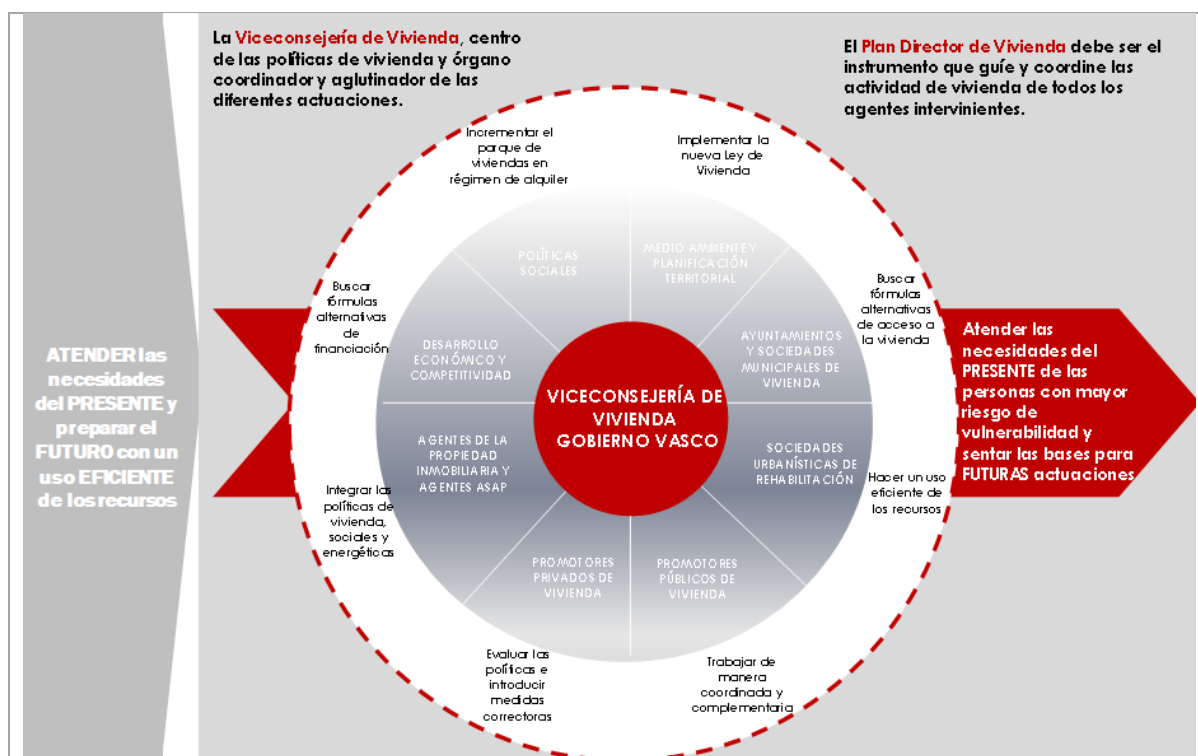
La visión del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda es tener encauzado en el plazo de tres años el desarrollo de la Ley 3/2015 de Vivienda que constituye el marco de actuación general de las políticas de vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de modo que mediante la aprobación de los desarrollos reglamentarios necesarios, un modelo de gestión eficiente y efectivo y la necesaria captación de recursos, sienten las bases para una política de vivienda sostenible en el largo plazo.

**VALORES**

- ▶ Transparencia, participación ciudadana y evaluación
- ▶ Eficacia, eficiencia y mejora continua
- ▶ Respeto y tolerancia
- ▶ Cooperación entre instituciones y con agentes sociales y económicos
- ▶ Sostenibilidad
- ▶ Innovación
- ▶ Concienciación y cultura del mantenimiento del parque de viviendas
- ▶ Facilitación y comunicación
- ▶ Accesibilidad universal
- ▶ Servicio público
- ▶ Impacto social y económico



## 2. Misión, Visión y Valores



# 3. EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN



### 3. Ejes estratégicos del Plan

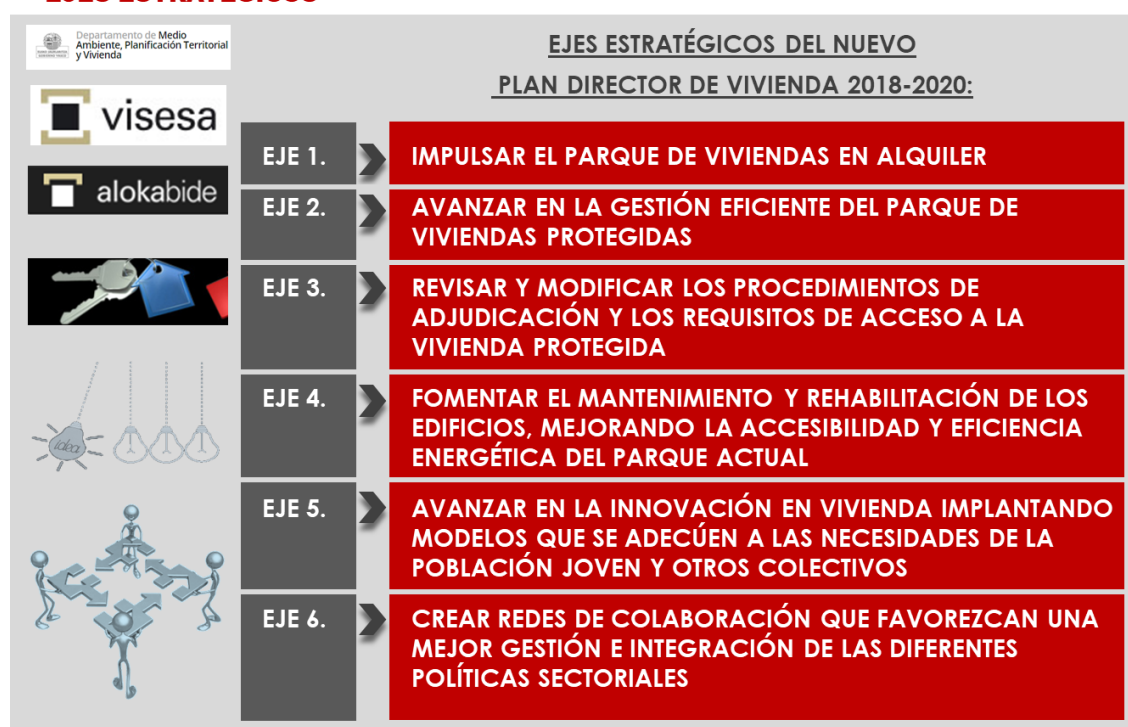
La misión y visión del Plan de Vivienda se traducen en seis (6) Ejes Estratégicos que tratan de responder a los retos identificados en el diagnóstico, siempre dentro del marco de actuación definido por la Ley de Vivienda. En primer lugar, ésta establece que los recursos disponibles deben destinarse prioritariamente al régimen de alquiler, por lo cual el primer Eje estratégico se dedica al impulso al parque de viviendas en arrendamiento.

El segundo Eje se centra en la gestión eficiente del parque de viviendas protegidas, tanto en lo que se refiere al propio Departamento y sus Sociedades, como a otros agentes, tratando de garantizar la función social del parque de vivienda. Vinculado a lo anterior, el tercer Eje alude a la mejora de los procedimientos de adjudicación y la revisión de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas, de modo que se pueda dar respuesta a la demanda de los diversos perfiles de personas con necesidad de vivienda, en particular los colectivos prioritarios y más desfavorecidos.

El cuarto Eje se centra en la rehabilitación como elemento clave de la política de vivienda, dando nuevo impulso a la intensa actividad ya desplegada y haciendo énfasis en objetivos de eficiencia energética y accesibilidad, así como en la rehabilitación integrada y la regeneración urbana. El Eje cinco busca promover la innovación en materia de vivienda, de cara a adecuar la oferta a la demanda, dando oportunidad de acceso a las personas con menores recursos económicos o con necesidades residenciales específicas.

Por último, el Eje seis aboga por crear redes de colaboración que permitan un funcionamiento en red del conjunto de agentes que operan en el ámbito de la vivienda (particularmente los Ayuntamientos), favoreciendo la gestión y coordinación con otras políticas sectoriales.

#### EJES ESTRATÉGICOS





## 3. Ejes estratégicos del Plan

**RESUMEN DE OBJETIVOS DEL PLAN DE VIVIENDA 2018-2020**

- 2.950 nuevas viviendas protegidas en alquiler
- 3.400 nuevas viviendas protegidas en compra y en alquiler con opción a compra
- Suelo residencial para 2.000 viviendas
- 7.000 hogares con derecho a vivienda reconocido
- 28.750 hogares perceptores de la PCV
- 6.400 viviendas captadas para el programa Bizigune
- 800 viviendas captadas para el programa ASAP
- 4.500 personas jóvenes beneficiarias del Programa GAZTELAGUN.
- 28.500 viviendas protegidas inspeccionadas
- 55.530 viviendas afectadas por actuaciones de rehabilitación
- 420 proyectos de accesibilidad universal
- UN TOTAL DE 140.250 ACTUACIONES



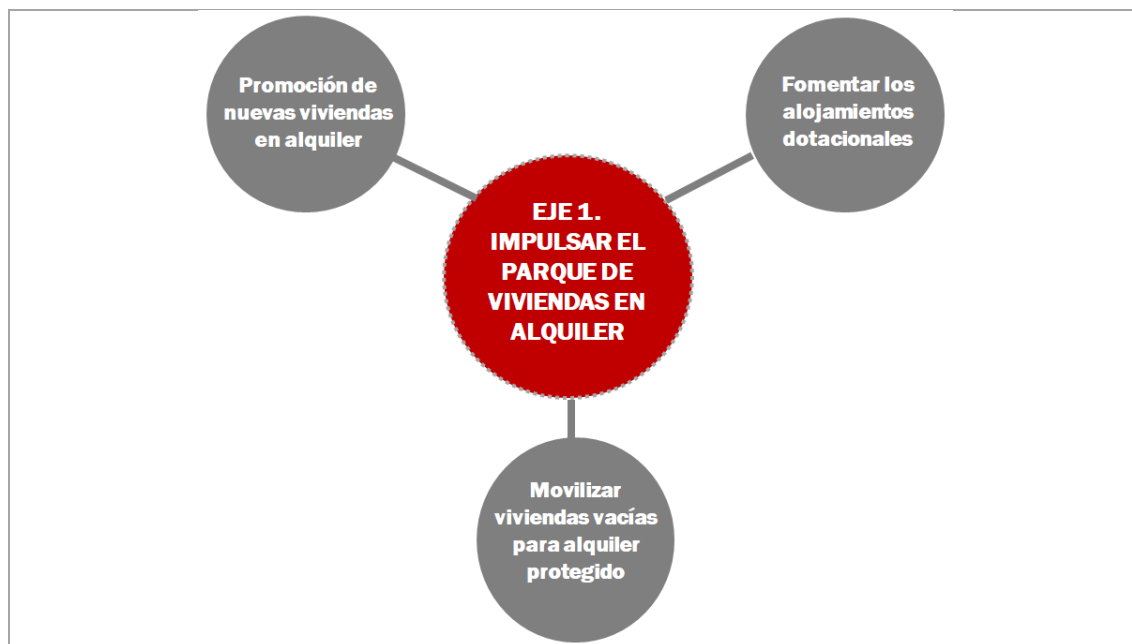
## 3. Ejes estratégicos del Plan

ESTRATEGIA DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020	
<b>EJE 1.</b> IMPULSAR EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER	1.1. Fomentar la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler 1.2. Fomentar el desarrollo de alojamientos dotacionales 1.3. Impulsar la movilización de las viviendas privadas vacías hacia el alquiler protegido
<b>EJE 2.</b> AVANZAR EN LA GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	2.1. Potenciar la vertiente social en la gestión de las viviendas protegidas 2.2. Hacer de Alokabide un referente en sostenibilidad energética y accesibilidad de la vivienda de protección social 2.3. Asunción progresiva de la gestión de las prestaciones en materia de vivienda 2.4. Favorecer los itinerarios vitales y evitar la infrautilización de las viviendas 2.5. Garantizar la función social del parque de viviendas protegidas 2.6. Poner en marcha un programa transitorio para dar salida al stock de viviendas tasadas y recuperar las inversiones acometidas
<b>EJE 3.</b> REVISAR Y MODIFICAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN Y LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA	3.1. Modificación del actual sistema de baremación para la adjudicación de viviendas de protección pública. Garantizar la cohesión social mediante el mecanismo de cupos 3.2. Redefinición de la necesidad de vivienda adaptándola a los nuevos escenarios socioeconómicos 3.3. Definición de medidas concretas para los colectivos prioritarios de atención. Colaboración e integración estratégica de las políticas sociales con las políticas de vivienda
<b>EJE 4.</b> FOMENTAR EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS, MEJORANDO LA ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE ACTUAL	4.1. Incentivar la rehabilitación de viviendas y edificios 4.2. Impulsar y discriminar positivamente las actuaciones tendentes a garantizar la accesibilidad universal 4.3. Impulsar el mantenimiento y conservación del parque público de vivienda 4.4. Impulsar, potenciar y facilitar la realización de las ITEs 4.5. Mejorar la información, formación y comunicación en materia de rehabilitación 4.6. Facilitar la gestión integrada de la rehabilitación 4.7. Favorecer los programas de regeneración urbana (en coordinación con la estrategia de regeneración urbana de la dirección de planificación territorial, urbanismo y regeneración urbana)
<b>EJE 5.</b> AVANZAR EN LA INNOVACIÓN EN VIVIENDA, IMPLANTANDO MODELOS QUE SE ADECÚEN A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN JOVEN Y OTROS COLECTIVOS	5.1. Desarrollar nuevas fórmulas y medidas orientadas a favorecer la emancipación de las personas jóvenes a través del Programa GAZTELAGUN y el acceso a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión 5.2. Apoyar iniciativas destinadas a fomentar entornos de vida facilitadores para las personas que envejecen. Estrategia de vivienda para el envejecimiento poblacional. Viviendas amigables. 5.3. Facilitar la colaboración entre agentes del sector para promover programas y medidas innovadoras en materia de vivienda.
<b>EJE 6.</b> CREAR REDES DE COLABORACIÓN QUE FAVOREZCAN UNA MEJOR GESTIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS DIFERENTES POLÍTICAS SECTORIALES	6.1. Red de colaboración con las áreas de vivienda de los Ayuntamientos y Sociedades Municipales 6.2. Red de colaboración con los servicios sociales de los Ayuntamientos 6.3. Potenciar la colaboración en materia de vivienda con el Tercer Sector 6.4. Potenciar la figura del comité de suelo que permita la acción coordinada del Departamento de Vivienda y Visesa 6.5. Red de colaboración con los agentes de rehabilitación 6.6. Creación de un foro de debate público-privado para tratar temas de vivienda

## 4. ACCIONES POR EJES ESTRATÉGICOS



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

**EJE 1: IMPULSAR EL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER**

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda establece que los recursos disponibles en materia de vivienda deben destinarse a las políticas de alquiler. En concreto, exceptuando las políticas de rehabilitación, el 80% de los recursos deben orientarse al alquiler protegido y a partir del año 2020, el 100% de los recursos. Por lo tanto, la promoción de vivienda protegida en propiedad deberá autofinanciarse, no consumiendo recursos públicos.

El régimen de alquiler es la modalidad mayormente demandada por la población necesitada y permite dar respuesta a los colectivos más desfavorecidos que en ningún caso podrían acceder a una vivienda en propiedad. Sin embargo, continúa siendo un régimen minoritario en el País Vasco y la oferta disponible en el mercado libre alcanza unas rentas inaccesibles para gran parte de la población con necesidad de vivienda.

En este escenario, el Plan Director de Vivienda 2018-2020 hace una firme apuesta por impulsar el parque de viviendas en alquiler a través de la nueva promoción de viviendas y alojamientos dotacionales pero, principalmente, tratando de movilizar las viviendas privadas hacia el alquiler protegido a través de los programas ya existentes Bizigune y ASAP. No obstante, será necesario someter este último a una profunda revisión y reformulación de cara a incrementar la captación de viviendas.

Por otro lado, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda es consciente de la necesidad de colaboración con los distintos agentes públicos y privados con el fin de alcanzar una cuota de alquiler protegido del 33% en el horizonte del Plan. Así, en el marco del Plan Director se va a tratar de atraer a la iniciativa privada hacia el alquiler protegido, tanto hacia la nueva promoción como hacia la captación de viviendas de segunda mano para su puesta en el mercado de alquiler a rentas asequibles.

Por lo tanto el primer eje del Plan Director de Vivienda 2018-2020 se estructura en 3 líneas de actuación y 12 acciones. La línea 1.1 se centra en el fomento de la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler, la línea 1.2 en favorecer el desarrollo de alojamientos dotacionales, y la línea 1.3 en la movilización de las viviendas privadas hacia el alquiler protegido.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

**LÍNEA 1.1. FOMENTAR LA PROMOCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER**► **Acción 1.1.1. | Promover las viviendas (iniciativa del Departamento) únicamente en régimen de alquiler**

Tal como recoge la Ley 3/2015, los recursos de las políticas de vivienda deben destinarse a las políticas de alquiler, por lo que la totalidad de las viviendas promovidas directamente por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda serán en régimen de arrendamiento protegido. En concreto, se plantea como objetivo iniciar un total de 775 entre viviendas de protección social y alojamientos dotacionales en los tres años de vigencia del Plan Director.

► **Acción 1.1.2. | Reorientar la actividad de promoción de VISESA hacia el régimen de alquiler**

Con el fin de incrementar el parque público de alquiler social, se plantea que parte de la actividad de VISESA, se dirija progresivamente a la promoción de vivienda de protección social en régimen de alquiler. En concreto, se prevén 1.100 nuevas viviendas de protección social en los próximos tres años.

► **Acción 1.1.3. | Producción localizada y subsidiaria de VPO para venta, siempre que no se consuman recursos públicos presupuestarios**

La Ley 3/2015 establece que la adjudicación en propiedad de la vivienda de protección pública deberá autofinanciarse sin consumir recursos públicos. Por lo tanto, las viviendas promovidas por VISESA en régimen de propiedad generarán recursos para vivienda de protección social en régimen de alquiler, y las viviendas promovidas por agentes privados se destinarán a satisfacer demanda efectiva de este régimen de tenencia garantizando así el derecho a decidir de las personas demandantes de vivienda.

Los objetivos establecidos por el Plan Director se cifran en 325 viviendas iniciadas por VISESA y 3.075 nuevas viviendas iniciadas por operadores privados y cooperativas en el horizonte del Plan.

► **Acción 1.1.4. | Colaborar con los Ayuntamientos para fomentar la promoción en régimen de alquiler**

El arrendamiento continúa siendo un régimen de tenencia minoritario en la CAPV y la oferta no da respuesta a la creciente demanda. Así, con el objetivo de ampliar el parque de alquiler, el Gobierno Vasco colaborará con los Ayuntamientos para impulsar la promoción de alojamientos dotacionales y de viviendas sociales en régimen de alquiler, así como para la captación de viviendas de segunda mano para su puesta en el mercado de alquiler a rentas asequibles.

En este ámbito, el Plan prevé el desarrollo de 500 alojamientos dotaciones y viviendas de protección social por parte de entes locales.

► **Acción 1.1.5. | Atraer a la iniciativa privada hacia la promoción en régimen de alquiler**

Con el fin de ampliar el parque inmobiliario de alquiler, se buscará atraer a la iniciativa privada hacia la promoción y la gestión de viviendas protegidas de alquiler, haciendo atractiva la inversión privada en vivienda a través de su alquiler social. Para ello, se prevé la captación por parte de Alokabide de viviendas promovidas por la iniciativa privada (promotores privados, inversores institucionales, etc.) a través del Programa Bizigune.

1.1.5.1. Estrategia de rentas (rentas asociadas a viviendas, no a inquilinos)

1.1.5.2. Programa de ayudas a la promoción en alquiler

1.1.5.3. Atraer a inversores institucionales, fondos de pensiones, seguros, SOCIMIS, garantizando rentas a cambio de disposición de viviendas por el Gobierno, con compromiso en su caso, de compra a largo plazo por el Gobierno patrimonializando inversiones.

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 establece como objetivo la captación de 350 viviendas a través de esta vía.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 1.1.6. | Colaborar con las Entidades Sociales y entes del Tercer Sector en programas sociales de vivienda**

El Gobierno Vasco mantendrá una estrecha colaboración con las entidades sociales y entes del Tercer Sector del País Vasco para el desarrollo de programas sociales de vivienda. Se podrán realizar convenios de colaboración de cesión o alquiler de vivienda del parque protegido propio con organizaciones sociales. El objetivo será dar respuesta a las necesidades de vivienda de los colectivos más desfavorecidos, aquellos que tienen graves dificultades para acceder a una vivienda bajo procesos normalizados. El Plan Director prevé la cesión de 100 viviendas a entidades del tercer sector con el objeto de crear la red de inserción social.

► **Acción 1.1.7. | Explorar las posibilidades del Plan Territorial Sectorial de Suelo (PTS) para la Promoción Pública de Vivienda.**

Se plantea realizar un análisis de los planes territoriales sectoriales para la inclusión del alquiler con carácter vinculante. Es necesario intervenir desde el planeamiento para pensar en las viviendas en alquiler a futuro. Por ello, se analizará la posibilidad de intervenir desde el Plan Territorial Sectorial y así ampliar los objetivos de edificación de vivienda protegida de alquiler a futuro en aquellas zonas donde existen mayores necesidades de vivienda. Se deberá explorar las posibilidades del PTS de vivienda protegida en la definición de ámbitos territoriales para desarrollos de vivienda en alquiler.

**LÍNEA 1.2. FOMENTAR LA EDIFICACIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN ALQUILER (ADAs)**

► **Acción 1.2.1. | Colaboración interinstitucional para ampliar la oferta de ADAs**

Se fomentará la edificación de alojamientos dotacionales a través de la colaboración interinstitucional para cubrir necesidades de colectivos concretos. El Plan tiene previsto promover la edificación de 500 alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionadas por el programa de fomento al arrendamiento.

► **Acción 1.2.2. | Orientar los ADAs preferentemente al colectivo joven y personas mayores**

Se plantea crear una red pública de alojamientos dotacionales que se dirigirán principalmente al colectivo joven y de personas mayores. El objetivo será doble: por un lado incentivar la emancipación y la creación de nuevos hogares de personas jóvenes, y por otro favorecer que las personas mayores de 65 años puedan mantener una vida autónoma, independiente y de calidad en un entorno accesible.

**LÍNEA 1.3. IMPULSAR LA MOVILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS PRIVADAS HACIA EL ALQUILER PROTEGIDO**

► **Acción 1.3.1. | Incrementar el parque de viviendas del Programa Bizigune**

La Viceconsejería de Vivienda va a intensificar los esfuerzos para lograr un mayor aprovechamiento del parque inmobiliario existente, con la puesta en el mercado de alquiler protegido de las viviendas deshabitadas a través del programa Bizigune. Con el objeto de aumentar este parque, el Plan Director tiene previsto desarrollar las siguientes actuaciones:

- 1.3.1.1.: Colaboración con Ayuntamientos para captación de viviendas: mejorar el sistema de detección, identificación y movilización de viviendas.
- 1.3.1.2.: Convenios para cesión de viviendas por entidades financieras y no financieras para su gestión por Alokabide.
- 1.3.1.3.: Ampliar el alcance del programa Bizigune. Atraer inversión privada y gestionar en alquiler parques públicos de viviendas de protección.
- 1.3.1.4.: Atraer a inversores institucionales, fondos de pensiones, seguros y SOCIMIS.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

El programa Bizigune ha logrado captar un elevado número de viviendas deshabitadas, propiedad de particulares, para su movilización hacia el mercado de alquiler. Se prevé que la colaboración con los Ayuntamientos contribuya a favorecer la captación de viviendas para el parque de Bizigune, de modo que en el horizonte del Plan el objetivo es ampliar dicho parque de alquiler hasta las 6.400 viviendas en 2020.

► **Acción 1.3.2. | Revisar y reformular el programa ASAP (programa similar a Bizigune pero destinado a perfiles con ingresos más altos y sin subvención)**

El Programa ASAP no ha tenido el impacto esperado por lo que el Plan propone su revisión y reformulación, reflexionando sobre la operativa y eficacia del mismo para ampliar la captación de vivienda libre vacía a incluir en este programa. Más concretamente, se plantea llevar a cabo las siguientes acciones:

- 1.3.2.1.: Revisar integralmente el programa ASAP. Potenciar la capacidad de gestión del programa. Destinar las viviendas de ASAP para beneficiarios/as con ingresos comprendidos entre los 21.000 € y los 39.000 €. Referenciar rentas a la nueva estadística EMA (Encuesta Mercado Alquiler).
- 1.3.2.2.: Vincular mediante programas específicos la política de rehabilitación con el sistema de captación de las viviendas de ASAP (y Bizigune).
- 1.3.2.3.: Colaboración público-privada para la captación de viviendas a incluir en el programa ASAP.
- 1.3.2.4.: Realizar una campaña de comunicación dirigida tanto a propietarios como inquilinos
- 1.3.2.5.: Atraer los pisos turísticos hacia el programa ASAP

El Plan Director establece como objetivo captar vivienda vacía para que el Programa ASAP alcance la cifra de 800 viviendas en 2020.

► **Acción 1.3.3. | Proponer la revisión de la fiscalidad del alquiler, mejorando el tratamiento fiscal a las viviendas acogidas a los programas Bizigune y ASAP**

Mediante propuestas concretas al órgano de Coordinación Tributaria, se propone realizar una revisión de la fiscalidad del alquiler, con el objetivo de mejorar el tratamiento fiscal de las viviendas del programa Bizigune y ASAP. Desde la Viceconsejería de Vivienda se realizará una propuesta en el sentido de que las viviendas que se acojan a programas protegidos y, por tanto, que contribuyan a lograr los objetivos de las políticas públicas de vivienda, obtengan un tratamiento favorable en términos de una mayor bonificación sobre los rendimientos íntegros obtenidos por el inmueble arrendado. Este tratamiento será extensible al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

**EJE 2: AVANZAR EN LA GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**


Las diferentes políticas de vivienda desarrolladas a lo largo de los años han llevado al Departamento y sus Sociedades a contar con un amplio parque de viviendas protegidas que implican una inmensa labor de gestión y donde la vertiente social ha adquirido en los últimos años una gran importancia.

Alokabide como gestor de su propio parque de viviendas en alquiler, del de Bizigune y del parque del Gobierno Vasco y también de algunos Ayuntamientos, ha comprobado que el hecho de acceder a una vivienda protegida no es suficiente en muchos de los casos, y que el acompañamiento social es cada vez más necesario. Esta es una realidad compartida por todos los gestores de parques públicos de viviendas en alquiler, lo que hace necesario avanzar hacia la unificación de los diferentes procesos que implica la gestión del parque en alquiler. Se trata de facilitar mediante protocolos comunes las diferentes relaciones con la población inquilina.

Asimismo, se considera imprescindible la colaboración y coordinación con los Ayuntamientos y sus diferentes servicios (servicios sociales, servicios de acción comunitaria, etc.), con los departamentos sociales de las Diputaciones Forales, con otras áreas del Gobierno Vasco y con las entidades del Tercer Sector y colectivos sociales.

En la actualidad, los perfiles a los que deben atender las políticas de vivienda difieren sustancialmente de la población demandante de vivienda protegida de hace diez años. Una parte importante de la demanda de vivienda responde a perfiles de bajos ingresos y personas en riesgo de exclusión residencial y social. Por su parte, la Ley 3/2015 de Vivienda reconoce el derecho subjetivo a la vivienda, por lo que desde el Departamento se debe satisfacer a esta demanda mediante la ocupación legal de una vivienda o mediante una prestación económica.





## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

En este sentido, no hay que olvidar que la Prestación Económica de Vivienda (PEV) sustituirá a la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV), por lo que en este proceso de transición se debe garantizar que los colectivos actualmente beneficiarios de la PCV no se queden fuera de la nueva prestación.

En este contexto, se debe avanzar hacia una gestión eficiente del parque de viviendas protegidas tratando de garantizar la función social del parque de viviendas, atendiendo a la población más desfavorecida y haciendo hincapié en la vertiente más social de la gestión del parque.

Este eje se estructura en 6 líneas de actuación y 27 acciones. La línea 2.1 se centra en potenciar la vertiente social en la gestión del parque de viviendas protegidas, la línea 2.2 se destina a hacer de Alokabide un referente en sostenibilidad energética y accesibilidad de la vivienda de protección social. La línea 2.3 aborda la asunción progresiva de la gestión de las prestaciones en materia de vivienda; la línea 2.4 trata de favorecer los itinerarios vitales y evitar la infrautilización de las viviendas. La línea 2.5 se centra en garantizar la función social del parque de viviendas protegidas y la línea 2.6 en poner en marcha un programa transitorio para dar salida al stock de viviendas tasadas sin vender y recuperar así las inversiones acometidas.

#### LÍNEA 2.1. POTENCIAR LA VERTIENTE SOCIAL EN LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

##### ► Acción 2.1.1. | Potenciar el ámbito social de Alokabide

El Plan Director plantea como objetivo potenciar la dimensión social de Alokabide para poder anticipar, guiar, acompañar y reconducir las necesidades sociales específicas y mejorar la gestión social colaborativa de las comunidades de vecinos/as del parque público. Para ello, se prevé reforzar las siguientes acciones ya desarrolladas por Alokabide:

- 2.1.1.1.: Ofrecer acompañamiento en la gestión integral de las deudas de la población inquilina.
- 2.1.1.2.: Coordinación con los Ayuntamientos (servicios sociales, servicio de acción comunitaria, servicio para la convivencia y la diversidad).
- 2.1.1.3.: Colaboración con los departamentos sociales de las Diputaciones Forales (personas con discapacidad, personas mayores, infancia y familia, etc.).
- 2.1.1.4.: Colaboración con otras áreas del Gobierno Vasco (Lanbide, Servicio Especializado para Mujeres Víctimas de violencia de género, Osakidetza, etc.).
- 2.1.1.5.: Cooperación con entidades del Tercer Sector en la reconducción de casuísticas específicas.
- 2.1.1.6.: Cooperación con las Plataformas anti-desahucios y otros colectivos sociales representativos. Ampliación del alcance del protocolo anti-desahucios.

##### ► Acción 2.1.2. | Impulso a la coordinación de actuaciones entre el Consejo General Poder Judicial, Gobierno Vasco y Eudel

Si bien los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias y de alquiler se han contenido en el último año en el País Vasco, se considera relevante realizar acciones de prevención de los mismos. Para ello, se propone mejorar la coordinación y favorecer la interrelación entre el Consejo del Poder Judicial, el Gobierno Vasco, Eudel y los Servicios Sociales municipales con el objeto de analizar y plantear soluciones habitacionales alternativas a las personas vulnerables y prevenir los desahucios. A tal efecto, se renegociará el Convenio actual y se vinculará a esta acción el paquete de viviendas (60 viviendas) que el Gobierno Vasco reservará para la búsqueda de alternativas habitacionales ante los lanzamientos.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 2.1.3. | Impulsar y extender el programa de intervención comunitaria de Alokabide**

En los últimos años Alokabide ha trabajado y alcanzado notables mejoras en la gestión del parque de alquiler a través del programa de intervención comunitaria implantado, logrando mejorar el uso de los edificios gestionados, la resolución de conflictos o impagos y la relación de convivencia entre las familias inquilinas. Por ello, se plantea la posibilidad de impulsar y extender dicho programa a otros agentes que intervienen en el parque inmobiliario. En concreto, se apuesta por desarrollar las siguientes acciones:

- 2.1.3.1.: Colaboración con administradores de fincas
- 2.1.3.2.: Colaboración con asociaciones de vecinos/as
- 2.1.3.3.: Colaboración con empresas especializadas

► **Acción 2.1.4. | Elaboración de una guía sobre la gestión del parque de viviendas en alquiler:**

El Plan plantea elaborar una guía sobre la gestión del parque de viviendas en alquiler que incluya un protocolo común para todos los gestores de parques públicos en alquiler de cara a unificar los diferentes procesos que implica la gestión del parque de viviendas protegidas: relación con los/as inquilinos/as, resolución de conflictos, problemas de impagos, etc.

► **Acción 2.1.5. | Colaboración con las entidades sociales para el acompañamiento social del parque de viviendas protegidas en alquiler**

El importante volumen del parque de vivienda protegida en régimen de alquiler existente en CAPV ha incrementado en los últimos años la complejidad en la gestión del mismo. Se propone por ello colaborar con las entidades sociales para ofrecer acompañamiento social a una población inquilina cada vez más diversa y compleja y así contribuir a la mejora de la convivencia y la resolución de conflictos.

► **Acción 2.1.6. | Cesión de viviendas a instituciones y entidades del Tercer Sector para el desarrollo de proyectos relacionados con la inclusión social**

En coherencia con el Plan Vasco de Inclusión, el Plan Director apoyará la firma de convenios de colaboración entre la Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades del Tercer Sector de Acción Social para la cesión de viviendas de promoción pública que puedan ser destinadas a programas de alojamiento e intervención social con personas en situación de exclusión residencial y/o social.

En concreto, se podrán establecer convenios de colaboración con entidades sociales para guiar a las personas en situación de exclusión residencial grave, que carecen de vivienda y que no cumplen con los requisitos de acceso a la vivienda protegida (carencia de empadronamiento o de ingresos mínimos). La Viceconsejería de Vivienda acordará el uso de vivienda de protección social por parte de las entidades sociales y éstas serán las encargadas de realizar el acompañamiento residencial, garantizando el buen uso de las viviendas y ayudando a mejorar los procesos de incorporación social de estas personas para que adquieran el mayor grado de autonomía y los mejores niveles de calidad de vida posibles.

► **Acción 2.1.7. | Dar respuesta a situaciones especiales en la necesidad de vivienda**

Se trabajará en colaboración con el resto de instituciones públicas competentes y las entidades sociales en la búsqueda de soluciones especiales de vivienda para población con diferentes necesidades residenciales y sociales. Más concretamente, el Plan tiene previsto entre sus objetivos atender a las siguientes situaciones que se produzcan en la Comunidad Autónoma:

- 2.1.7.1.: Situaciones de emergencia en la CAPV (inundaciones, incendios, derrumbamientos,...)
- 2.1.7.2.: Acogida de refugiados/as
- 2.1.7.3.: Programa Housing First.
- 2.1.7.4.: Programa de alternativa habitacional ante lanzamientos vinculado al nuevo convenio entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno Vasco y Eudel.
- 2.1.7.5.: Programa de adjudicación directa de viviendas a mujeres víctimas de violencia de género
- 2.1.7.6.: Otras actuaciones prioritarias de exclusión social.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 2.1.8. | Potenciar Bizilagun como servicio de mediación y asesoramiento en materia de derechos u obligaciones de los/as vecinos/as: propietarios/as e inquilinos/as**

Se tratará de fomentar el servicio público y gratuito Bizilagun como servicio de mediación y asesoramiento en materia de derechos u obligaciones de los/as vecinos/as, ofreciendo servicio tanto a propietarios/as, como a inquilinos/as. Se trabajará para ampliar las actuaciones de intermediación entre vecinos/as de una comunidad o entre personas propietarias e inquilinas con el fin de resolver los conflictos que pudieran surgir y no se resolviesen directamente entre sus afectados/as.

Se plantea como reto informar y mejorar más y mejor y la posibilidad de elaborar además un código de Buenas Prácticas en servicios relacionados con la vivienda.

► **Acción 2.1.9. | Colaboración de Alokabide con los Ayuntamientos en la gestión de su parque de alquiler.**

Se debe avanzar hacia una gestión eficiente del parque de viviendas protegidas y muchos Ayuntamientos tienen una reducida capacidad de gestión, por ello, Alokabide mantendrá la colaboración con los mismos en la gestión del parque de alquiler municipal.

**LÍNEA 2.2. HACER DE ALOKABIDE UN REFERENTE EN SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA SOCIAL**

► **Acción 2.2.1. | Sensibilizar a los/as inquilinos/as sobre la utilización eficaz de la energía en sus hogares**

Con el objetivo de avanzar hacia edificios de consumo de energía casi nulo, establecido por la Directiva Europea, se propone impulsar la labor que viene realizando Alokabide mediante la sensibilización sobre la utilización eficaz de la energía entre la población inquilina del parque de viviendas gestionado por Alokabide. Las acciones llevadas hasta la fecha han demostrado una elevada eficacia, por lo que el Plan prevé incrementar estas acciones y tratar de extenderlas a otros parques de viviendas.

► **Acción 2.2.2. | Identificar situaciones reales de pobreza energética y problemas de accesibilidad**

Alokabide trabaja para la identificación de las situaciones de pobreza energética y problemas de accesibilidad que hay en su parque de viviendas protegidas en alquiler. El Plan Director propone impulsar esta actuación en la medida en que tanto las situaciones de pobreza energética como los problemas de accesibilidad se han incrementado en los últimos años.

► **Acción 2.2.3. | Proporcionar soluciones que faciliten una gestión eficaz de la energía y los recursos. Estudio desarrollo comercializadora eléctrica para la vivienda pública.**

Las situaciones de pobreza energética y problemas de accesibilidad identificados reciben por parte de Alokabide diferentes soluciones para facilitar la gestión eficaz de la energía y los recursos. Se plantea estudiar la posibilidad de ahorros en la factura de la electricidad mediante una comercializadora eléctrica para la vivienda pública.

► **Acción 2.2.4. | Puesta a punto de las instalaciones de energías renovables**

Se llevarán a cabo acciones de revisión y puesta a punto de las instalaciones de energías renovables del parque gestionado por Alokabide.

► **Acción 2.2.5. | Optimizaciones energéticas de las promociones de Alokabide**

Alokabide está ya acometiendo acciones concretas en esta materia pero la entrada en vigor de las disposiciones europeas sobre edificios de consumo casi nulo (ECCN), para edificios públicos, primero, y



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

para los privados después, hace que sea necesario intensificar estas acciones. Estas disposiciones sobre ECCN no sólo afectarán a los edificios nuevos, sino también a los preexistentes, si bien a la fecha está pendiente por determinar el alcance para estos últimos.

Así, se plantea que las promociones de vivienda gestionadas por Alokabide traten de optimizar la energía utilizada, con el objetivo de caminar hacia edificaciones de consumo de energía cero, es decir, viviendas que no necesiten energía o si la necesitan que proceda de fuentes renovables.

► **Acción 2.2.6. | Implantación del sistema AUGÉ: administración energética eficiente en edificios de alquiler social**

En el caso de los edificios de alquiler social se facilitará la implantación del sistema AUGÉ que permite la administración energética eficiente. Este sistema ayudará además a identificar las situaciones de pobreza energética mediante el establecimiento de unos criterios sobre el perfil del inquilino/a que cumple estas condiciones de cara a diseñar una metodología adecuada de apoyo y seguimiento de cada caso particular.

► **Acción 2.2.7. | Comunicar la experiencia de Alokabide en la gestión de su parque de alquiler tratando de extenderla a otros parques públicos y privados**

Alokabide gestiona más de 12.000 viviendas protegidas en régimen de alquiler en CAPV. Así, se plantean realizar acciones de comunicación sobre la experiencia de Alokabide en la gestión del parque de alquiler para que se pueda extender a otros parques públicos y privados.

**LÍNEA 2.3. ASUNCIÓN PROGRESIVA POR PARTE DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DE LA GESTIÓN DE LAS PRESTACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA**

► **Acción 2.3.1. | Revisión y aprobación del Decreto de Derecho Subjetivo a la ocupación legal de una vivienda o a la prestación económica de vivienda.**

En el marco del presente Plan se prevé desarrollar reglamentariamente la Ley 3/2015 de Vivienda y garantizar el derecho subjetivo a la vivienda y por ello se trabajará para culminar la revisión y aprobación del Decreto de Derecho Subjetivo a la ocupación legal de una vivienda o a la prestación económica de vivienda.

► **Acción 2.3.2. | Coordinación con Lanbide en el proceso de transición de la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV) a la Prestación Económica de Vivienda (PEV)**

Se promoverá la colaboración y coordinación con Lanbide en el proceso de tránsito de la prestación complementaria de vivienda (PCV) a la prestación económica de vivienda (PEV), con el objetivo de que los colectivos actualmente beneficiarios de la PCV no se queden fuera de la nueva prestación. El intercambio de información entre Lanbide y Vivienda será de vital importancia en esta transición.

► **Acción 2.3.3. | Asignación de la Prestación Económica de Vivienda en los casos en que no sea posible adjudicar una vivienda protegida garantizando la inclusión de los colectivos sociales actuales destinatarios de la PCV y ampliándolos a nuevos colectivos que accederán al DSV. Revisión de los niveles cuantitativos de la PEV en el tiempo según evolución de las rentas del mercado libre. Desvinculación total con la RGI (Renta de Garantía de Ingresos).**

Se propone asignar la Prestación Económica de Vivienda en los casos en que no sea posible adjudicar una vivienda protegida, garantizando la inclusión de los colectivos sociales actuales destinatarios de la PCV y ampliándolos a nuevos colectivos que accederán al DSV. También se realizará una revisión de los niveles cuantitativos de la PEV en el tiempo según evolución de las rentas del mercado libre y una



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

desvinculación total con la RGI. Además se plantea desvincular la PEV de la Renta de Garantía de Ingresos. Se prevé en torno a los 29.000 perceptores de PCV de promedio mensual en el período de vigencia del Plan.

**LÍNEA 2.4. FAVORECER LOS ITINERARIOS VITALES Y EVITAR LA INFRAUTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS**
**► Acción 2.4.1. | Facilitar los intercambios de viviendas de protección pública en compra y alquiler**

Se fomentará el intercambio de viviendas de protección pública en compra y alquiler con el objetivo de adecuar las necesidades de las familias a las características de las viviendas. Se tratará de facilitar la tramitación de forma normalizada de los intercambios y las reubicaciones en caso de necesidad.

**► Acción 2.4.2. | Facilitar las permutas de viviendas de protección pública en compra**

Se facilitarán las permutas de viviendas de protección pública en compra con el objetivo de adecuar las necesidades de las familias a las características de las viviendas.

**► Acción 2.4.3. | Facilitar la división de viviendas**

El tamaño de las unidades familiares se ha reducido y han aumentado sustancialmente el número de personas que viven solas, ocupando una parte de ellas viviendas de gran tamaño. Así, se trabajará en colaboración con las áreas de urbanismo de los Ayuntamientos para facilitar la división de viviendas grandes en viviendas más pequeñas.

**LÍNEA 2.5. GARANTIZAR LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**
**► Acción 2.5.1. | Mejorar los procesos de inspección del parque de vivienda protegida. Elaborar Planes de inspección generales y específicos.**

La Viceconsejería de Vivienda estudiará la mejora del sistema de inspección de la ocupación del parque de vivienda protegida pública y se elaborarán planes de inspección generales y específicos, de manera que el uso de estas viviendas se ajuste a los requisitos establecidos.

**► Acción 2.5.2. | Potenciar el uso del derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de vivienda protegida en aquellos ámbitos con especial demanda de vivienda.**

Se mantendrá el derecho de tanteo y retracto de la administración pública sobre todas las viviendas de protección pública, pactando la compra a través de una oferta de venta.

**► Acción 2.5.3. | Garantía de recompra por parte del Gobierno en las viviendas de protección pública con hipotecas formalizadas al amparo del Convenio Financiero en materia de vivienda y suelo 2018-2020 entre Gobierno Vasco y entidades de crédito.**

El Gobierno Vasco ofrecerá garantía de recompra en las viviendas de protección pública con hipotecas formalizadas al amparo del Convenio Financiero en materia de vivienda y suelo 2018-2020 entre Gobierno Vasco y entidades de crédito, para dar solución a las situaciones en las que las personas propietarias no pueden hacer frente al pago de sus viviendas.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

**LÍNEA 2.6. PONER EN MARCHA UN PROGRAMA TRANSITORIO PARA DAR SALIDA AL STOCK DE VIVIENDAS TASADAS Y RECUPERAR LAS INVERSIONES ACOMETIDAS****► Acción 2.6.1. | Revisar los requisitos de acceso a las viviendas tasadas (requisito de carencia de vivienda)**

Las condiciones actuales de mercado dificultan en algunos casos la venta de las viviendas tasadas, puesto que las personas demandantes de vivienda inscritas en Etxebide no pueden acceder a estas viviendas dados sus limitados niveles de ingresos. Con el objeto de dar salida al actual stock de viviendas tasadas de venta y recuperar así las inversiones acometidas, se estudiarán los requisitos de acceso a las viviendas tasadas, en concreto, el requisito de carencia de vivienda, facilitando dar respuesta a necesidades de cambio de vivienda habitual.

**► Acción 2.6.2. | Movilizar las viviendas tasadas hacia el alquiler público mediante el programa Bizigune.**

Asimismo, se analizará la posibilidad de movilizar la vivienda tasada de venta en stock hacia el alquiler público a través del programa Bizigune.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

**EJE 3: REVISAR Y MODIFICAR LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN Y LOS REQUISITOS DE ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA**


Las políticas de vivienda se enfrentan a la dificultad de atender las necesidades de una demanda muy diversa con una importante limitación de los recursos disponibles. La Ley 3/2015 de Vivienda reconoce el derecho subjetivo a la vivienda y establece colectivos prioritarios de atención, pero la adjudicación de promociones en exclusividad a un determinado colectivo en riesgo de exclusión ha demostrado que origina problemas de convivencia y la formación de zonas más vulnerables y conflictivas.

Por este motivo, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda considera que no es aconsejable la adjudicación de viviendas por un sistema exclusivamente de baremación, proponiendo una combinación con un sistema de cupos en el que se proceda a la convivencia de diferentes perfiles de demandantes en una misma promoción de modo que se favorezca la cohesión social. Así, se prevé una reserva de viviendas para personas jóvenes, personas mayores, beneficiarias del derecho subjetivo a la vivienda, y otros colectivos prioritarios de atención como familias monoparentales, personas separadas y divorciadas, personas con discapacidad física y mental, etc.

Asimismo, se plantea la conveniencia de redefinir la necesidad de vivienda tanto en lo que a ingresos mínimos y máximos se refiere como a la condición de carencia de vivienda en los casos de intercambio de vivienda por problemas de accesibilidad. En definitiva, las necesidades de la población responden a realidades muy diversas que deben ser tratadas de manera diferenciada y, teniendo presente que en muchos de los casos la adjudicación de una vivienda soluciona sólo una parte del problema, por lo que es necesario un acompañamiento social.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

Este eje se estructura en 3 líneas de actuación y 11 acciones. La línea 3.1 se centra en la modificación del actual sistema de baremación para la adjudicación de viviendas de protección pública y garantizar la cohesión social mediante el mecanismo de cupos. La línea 3.2 tratará de redefinir la necesidad de vivienda, revisar los límites de ingresos para acceder y la condición de carencia de vivienda en propiedad y trabajará para caracterizar a la demanda y clasificarla en función de una oferta más diversificada para dar respuesta a las diferentes necesidades.

Finalmente, la línea de actuación 3.3 avanzará en la definición de medidas concretas para los colectivos prioritarios de atención en colaboración e integración estratégica de las políticas sociales con la política de vivienda.

### **LÍNEA 3.1. MODIFICACIÓN DEL ACTUAL SISTEMA BAREMACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA. GARANTIZAR LA COHESIÓN SOCIAL MEDIANTE EL MECANISMO DE CUPOS.**

#### **► Acción 3.1.1. | Favorecer la convivencia de diferentes colectivos en las adjudicaciones para reforzar la cohesión social**

Se buscará reforzar la cohesión social en la vivienda de protección pública a través de la modificación del actual sistema de adjudicación de la vivienda protegida en la CAPV con el objetivo de favorecer la convivencia entre los/as residentes de los edificios de vivienda protegida (personas mayores, jóvenes, hogares de diferentes tramos de ingresos,...).

#### **► Acción 3.1.2. | Reservar cupos específicos para los colectivos prioritarios de atención**

Se apostará por la creación de un sistema de reserva de cupos específicos para los colectivos prioritarios de atención, otorgando más puntuación en la baremación a determinados colectivos, tales como la población joven, la población mayor de 65 años, las familias procedentes de desahucios, las personas víctimas de violencia de género, en situación de exclusión residencial grave, los hogares monoparentales y monomarentales, las familias numerosas, la población refugiada, etc.

### **LÍNEA 3.2. REDEFINICIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTÁNDOLA A LOS NUEVOS ESCENARIOS SOCIOECONÓMICOS**

#### **► Acción 3.2.1. | Revisar los límites de ingresos mínimos y máximos para acceder a las diferentes tipologías de viviendas protegidas**

Se desarrollará un nuevo Decreto de acceso a la vivienda protegida en la CAPV que contemple una revisión de los límites de ingresos mínimos y máximos para el acceso a las diferentes tipologías de vivienda protegida.

#### **► Acción 3.2.2. | Revisar la condición de carencia de vivienda en propiedad para los casos de intercambios de vivienda**

El nuevo Decreto de acceso a la vivienda protegida en la CAPV revisará también la condición de carencia de vivienda en propiedad para los casos de intercambios de vivienda (por ej., personas mayores que ceden su vivienda a cambio de una vivienda protegida, y otras situaciones) o por problemas de accesibilidad.





## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 3.2.3. | Caracterizar a la demanda y clasificarla en función de una oferta más diversificada para dar respuesta a las diferentes necesidades.**

Es un objetivo del Plan Director conocer en profundidad el perfil de la demanda de vivienda protegida y clasificarla en función de una oferta de vivienda más diversificada con el fin de dar respuesta a las diferentes necesidades.

**LÍNEA 3.3. DEFINICIÓN DE MEDIDAS CONCRETAS PARA LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS DE ATENCIÓN. COLABORACIÓN E INTEGRACIÓN ESTRATÉGICA DE LAS POLÍTICAS SOCIALES CON LA POLÍTICA DE VIVIENDA.**

► **Acción 3.3.1. | Garantizar el derecho subjetivo a la vivienda**

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, establece el derecho subjetivo a la vivienda<sup>7</sup>: “derecho a la ocupación legal estable de una vivienda” a favor de quienes no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos para conseguir una. Es un derecho exigible ante los tribunales y puede ser satisfecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler o mediante una prestación económica.

La Ley está teniendo una aplicación gradual y para ello el Plan prevé realizar las siguientes acciones:

- 3.3.1.1. Aprobación del Decreto que regula el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda o a la Prestación Económica de Vivienda
- 3.3.1.2. Establecer una reserva en todas las promociones para el colectivo con derecho subjetivo a la vivienda

► **Acción 3.3.2. | Atender a las personas y familias en situación o riesgo grave de exclusión residencial y social**

El plan tratará de colaborar en la consecución de los objetivos de la Estrategia Vasca de Prevención y Reducción de las Situaciones de Exclusión Residencial grave y el Plan de Promoción de Infraestructuras Sociales y Programa Social de Vivienda y para ello, se plantea poner en marcha las siguientes acciones:

- 3.3.2.1.: Impulso a los programas sociales de vivienda: definición del ámbito de actuación y características de los programas; puesta en marcha de programas de carácter piloto
- 3.3.2.2.: Constitución y puesta en marcha de una red de viviendas de inserción integrada por viviendas del parque público y de las organizaciones del TSSE
- 3.3.2.3.: Elaboración de un Plan específico de prevención de desahucios, tanto de viviendas en propiedad como de viviendas en alquiler
- 3.3.2.4.: Programa de Housing First
- 3.3.2.5.: Programa de alternativa habitacional frente a la violencia de género
- 3.3.2.6.: Colaborar en la atención a personas refugiadas
- 3.3.2.7.: Otros colectivos de especial vulnerabilidad

► **Acción 3.3.3. | Facilitar la emancipación del colectivo joven**

En coherencia con la Estrategia de Inversión en las Familias y en la Infancia elaborada por el Gobierno Vasco, facilitar el acceso de la juventud a la vivienda es considerado un aspecto clave para conseguir edades más tempranas de emancipación, y contribuir a lograr mayores tasas de fecundidad, y con ello, elevar la natalidad en un entorno altamente envejecido. De esta manera, el actual Plan Director de Vivienda busca fomentar la emancipación de la población joven y la constitución de nuevos hogares jóvenes a través de estas medidas:

<sup>7</sup> Actualmente en elaboración el Decreto que regula este derecho.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

3.3.3.1.: Establecimiento de una reserva preferente de vivienda protegida para el colectivo joven

3.3.3.2.: Facilitar el acceso a viviendas compartidas

3.3.3.3.: Promover alojamientos dotacionales

- **Acción 3.3.4. | Establecer cupos para otros colectivos prioritarios de atención: familias monoparentales, separados/as y/o divorciados/as, mayores de 65 años, familias numerosas, personas con enfermedad mental,...**

Con el objetivo de evitar la formación de zonas vulnerables y lograr que la población beneficiaria de vivienda protegida responda a una distribución heterogénea que se corresponda con la heterogeneidad de la población demandante, se plantea también incluir diferentes cupos de acceso a otros colectivos prioritarios de atención, como son las familias monoparentales y monomarentales, separados/as y/o divorciados/as, los/as mayores de 65 años, las familias numerosas, las personas con enfermedad mental, etc.

- **Acción 3.3.5. | Atención diferenciada a la problemática específica de las personas mayores. Potenciar la accesibilidad y las viviendas amigables.**

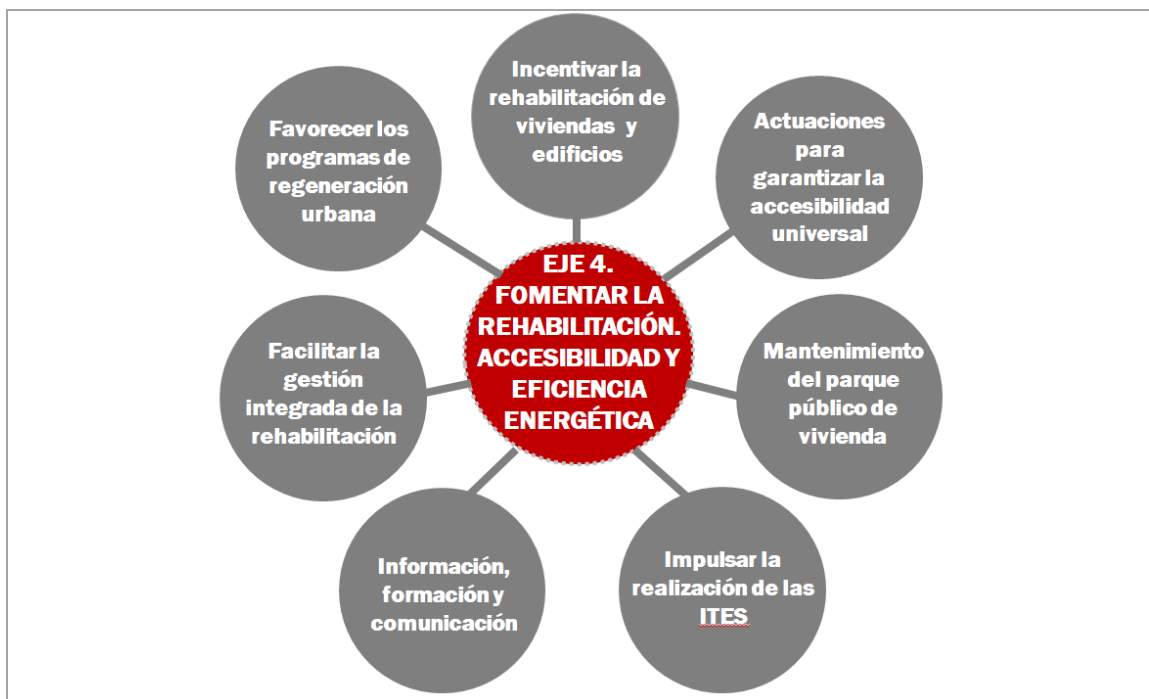
El envejecimiento poblacional también deberá ser objeto de atención desde el presente Plan Director. Por ello, se plantea prestar una atención especial a la problemática de vivienda de las personas mayores, centrando los esfuerzos en mejorar la accesibilidad de los edificios y las viviendas y permitiendo crear viviendas amigables que favorezcan residir el máximo tiempo posible en el domicilio contando con unas condiciones óptimas de calidad de vida

- **Acción 3.3.6. | Revisión y ampliación de los criterios aplicados para la adjudicación excepcional directa de viviendas de protección pública (riesgo de exclusión, víctimas de violencia de género,...)**

Se tratará de garantizar el derecho a la vivienda a la población con especiales dificultades como es la exclusión residencial grave o ser víctima de violencia de género. Así, será objeto de revisión y ampliación de los criterios aplicados para la adjudicación excepcional directa a las viviendas protegidas.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

**EJE 4: FOMENTAR EL MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS, MEJORANDO LA ACCESIBILIDAD Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE ACTUAL**


La gran antigüedad del parque de viviendas de la CAPV y el agotamiento del nuevo suelo urbanizable conllevan a que uno de los principales objetivos del Plan sea actuar sobre la ciudad ya construida y mejorar el parque de viviendas envejecido. Además, el parque edificado tiene otros problemas asociados como son la falta de accesibilidad (el 31% no tiene ascensor) o de eficiencia energética y así lo confirman las ITES ya realizadas.

La Viceconsejería de Vivienda realiza importantes esfuerzos en el fomento de la rehabilitación de edificios y viviendas, existiendo ya numerosos programas con este objetivo. En el período 2013-2016 se han concedido ayudas para la rehabilitación de viviendas por un importe global de 58,3 millones de euros, que han contribuido a la rehabilitación de un total de 50.205 viviendas y se han desarrollado nuevos programas dirigidos a la rehabilitación integral de edificios, incidiendo en la mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética: 21,8 millones de euros entre 2013 y 2016.

Las administraciones públicas competentes, y en especial las Entidades Locales con la colaboración del Gobierno Vasco y las Diputaciones Forales, deben seguir impulsando la rehabilitación, renovación y revitalización de los espacios urbanos. En este sentido, se plantea como reto mejorar en la gestión de los procesos de rehabilitación y la coordinación de la acción.

Por otro lado, la Ley 3/2015 de Vivienda establece el deber de los/as propietarios/as de viviendas y edificios de mantenerlos en las debidas condiciones. La falta de información y la dificultad que tienen las comunidades de vecinos/as para poner en marcha actuaciones de rehabilitación hacen necesario plantear acciones de comunicación y asesoramiento a los/as propietarios/as de las viviendas. El acompañamiento social, particularmente en el caso de procesos de rehabilitación integrada en barrios desfavorecidos, es clave para lograr actuaciones de rehabilitación.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

En el horizonte del Plan, el Gobierno Vasco establece como objetivo de rehabilitación urbana conceder ayudas para la rehabilitación de cerca de 56.000 viviendas en el periodo 2018-2020. Además, se fija también como objetivo conceder ayudas a proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente (8.000 viviendas afectadas por los proyectos subvencionados iniciados en 2018-2020) y rehabilitar 300 viviendas del parque público municipal. Esta línea de actuación está incluida en el Programa Operativo FEDER del País Vasco 2014-2020, con un objetivo a alcanzar en 2020 las 2.865 viviendas afectadas en proyectos terminados en el período.

La accesibilidad universal es uno de los retos del Plan Director y es por ello que el Gobierno Vasco plantea como objetivo la instalación de 1.300 ascensores y lograr que 13.000 hogares hayan mejorado su accesibilidad. Asimismo, se plantea subvencionar 420 proyectos por obras o planes de accesibilidad.

Además, y dada la importancia de las ITEs, el Plan trata de promover y facilitar la realización de estas inspecciones, estableciendo como objetivo la cifra de 35.000 ITEs registradas en Euskoregite en el año 2020.

En este sentido, el eje cuatro del Plan Director se estructura en 7 líneas de actuación y 29 acciones. La línea 4.1. se orienta al incentivo de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, la 4.2. trata de impulsar y discriminar positivamente las actuaciones tendentes a garantizar la accesibilidad universal, identificando las necesidades de intervención prioritaria y ofreciendo información y apoyo para facilitar llevar a cabo dichas actuaciones. Por su parte, la línea 4.3. persigue impulsar el mantenimiento y conservación del parque público de vivienda y la línea 4.4. se centra en impulsar y potenciar la realización de las ITEs.

Asimismo, el Plan tiene previsto acciones que permitan mejorar la información, formación y comunicación en materia de rehabilitación (línea 4.5) y de facilitación de la gestión integrada de la rehabilitación (línea 4.6). Finalmente, la línea de actuación 4.7 busca favorecer los programas de Regeneración urbana (en coordinación con la Estrategia de Regeneración Urbana de la Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana).

#### LÍNEA 4.1. INCENTIVAR LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS

##### ► Acción 4.1.1. | **Mejorar los programas de ayudas a la rehabilitación favoreciendo prioritariamente las actuaciones de accesibilidad y las de eficiencia energética**

Con el objetivo de mejorar la ciudad construida, los programas de ayudas a la rehabilitación deben ser reforzados para primar las actuaciones de accesibilidad y de eficiencia energética. Se plantea llevar a cabo las siguientes acciones:

- 4.1.1.1.: Incrementar las ayudas directas a las comunidades de propietarios/as
- 4.1.1.2.: Establecer las ayudas a la comunidad en función del número de elementos
- 4.1.1.3.: Favorecer principalmente las actuaciones que favorezcan la accesibilidad frente a otras actuaciones
- 4.1.1.4.: Simplificar la normativa y la tramitación de las ayudas a la eficiencia energética: homogeneización de la parte de eficiencia energética incluida en los programas 1 y 4.
  - Programa 1: ayudas a particulares y comunidades de propietarios/as para la rehabilitación de edificios y viviendas:
  - Programa 4: ayudas en materia de rehabilitación eficiente de viviendas y edificios para la elaboración de proyectos de intervención en el patrimonio edificado.
- 4.1.1.5.: Revisar los requisitos de acceso a las ayudas a la rehabilitación



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 4.1.2. | Favorecer el acceso a financiación para actuaciones de rehabilitación (financiación individual y conjunta)**

Con el objetivo de facilitar la realización de actuaciones de rehabilitación se propone realizar un convenio con las entidades financieras y una simplificación administrativa para garantizar el acceso a la financiación de las comunidades de propietarios/as.

► **Acción 4.1.3. | Fomentar el ahorro para el mantenimiento y rehabilitación de edificios y viviendas**

Se trabajará en colaboración con las entidades financieras para fomentar la cultura del mantenimiento y el ahorro entre la población propietaria de viviendas con el objetivo de destinarlo al desarrollo de actuaciones de mantenimiento y de rehabilitación de los edificios y las viviendas.

► **Acción 4.1.4. | Colaboración y coordinación con la Dirección de Desarrollo Rural para la gestión de las actuaciones y ayudas en los caseríos y viviendas de los núcleos rurales**

Se promoverá la colaboración y coordinación con la Dirección de Desarrollo Rural del Gobierno Vasco para apoyar las actuaciones y las ayudas a la rehabilitación de caseríos y viviendas ubicadas en núcleos rurales.

► **Acción 4.1.5. | Revisar los requisitos de superficie mínima de habitabilidad de las viviendas**

Se plantea la revisión de los requisitos de superficie útil mínima de habitabilidad de las viviendas para poder promover una mayor diversificación de la oferta de vivienda.

► **Acción 4.1.6. | Proponer una revisión del tratamiento fiscal de la rehabilitación**

En coordinación con las Diputaciones Forales, se propone realizar una revisión de la fiscalidad de la rehabilitación. Más concretamente se plantea:

- 4.1.6.1.: Proponer que las actuaciones protegibles estén gravadas con el 10% de IVA (en lugar del 21%).
- 4.1.6.2.: Proponer un incremento de la desgravación fiscal en el IRPF para las actuaciones de rehabilitación.
- 4.1.6.3.: Proponer ventajas fiscales para las cuentas de ahorro destinadas al mantenimiento y rehabilitación de las viviendas.

**LÍNEA 4.2. IMPULSAR Y DISCRIMINAR POSITIVAMENTE LAS ACTUACIONES TENDENTES A GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DEL ESPACIO URBANO Y DE LA EDIFICACIÓN**

► **Acción 4.2.1. | Identificar las necesidades de intervención prioritaria en materia de accesibilidad**

Con el objetivo de intensificar las actuaciones dirigidas a lograr la accesibilidad universal se trabajará para identificar las necesidades de intervención prioritaria, como pueden ser las relativas a las personas mayores y/o con discapacidad física residiendo en viviendas no accesibles, principalmente aquellas que residen en pisos altos sin ascensor.

► **Acción 4.2.2. | Comunicar, informar y facilitar las actuaciones que garanticen la accesibilidad en los casos identificados como prioritarios**

Se diseñarán campañas de información y sensibilización sobre la obligatoriedad de cumplir con la accesibilidad universal y sobre las ayudas públicas existentes para acometer obras para eliminar barreras arquitectónicas. Las actuaciones estarán orientadas directamente a las comunidades de propietarios/as para facilitar el acceso a las ayudas a los casos identificados como prioritarios. En concreto, se prevé poner en marcha las siguientes acciones:



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

- 4.2.2.1. Campaña de información y sensibilización a las comunidades de propietarios/as.
- 4.2.2.2. Asesoramiento y propuesta de soluciones.
- 4.2.2.3. Facilitar el acceso a subvenciones y financiación, potenciando esta línea con ayudas superiores a las personas mayores de 65 años que residen solas en sus viviendas.
- 4.2.2.4. Potenciar el programa de ayudas en materia de accesibilidad a Ayuntamientos, Entidades Locales Menores y Entidades privadas con fines sociales de utilidad pública.
- 4.2.2.5. Impulsar el establecimiento de fondos de garantía que faciliten el desarrollo de proyectos de mantenimiento y mejora de las viviendas, accesibilidad universal y eficiencia energética (para garantizar la participación de las unidades familiares con las rentas más bajas).

► **Acción 4.2.3. | Impulsar la definición de una Estrategia de Accesibilidad Universal en CAPV**

Se continuará con el liderazgo del Consejo Vasco para la Promoción de la Accesibilidad reforzando su protagonismo en el desarrollo de la Estrategia Vasca para la Accesibilidad Universal. La Viceconsejería de Vivienda coordinará como Secretaría Técnica el diseño de la Estrategia Vasca para la implantación de la accesibilidad universal con la participación de las asociaciones y agentes implicados y las distintas administraciones de CAPV tanto de la administración general, foral como local.

El objetivo de esta Estrategia será conseguir la adaptación progresiva de los espacios, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, que sean comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma.

**LÍNEA 4.3. IMPULSAR EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA**

► **Acción 4.3.1. | Conservar adecuadamente el parque propio de viviendas protegidas en alquiler**

Las Instituciones Públicas en la CAPV cuentan con un extenso parque protegido de alquiler que debe ser también objeto de mantenimiento y de rehabilitación. En este sentido, el Departamento y Alokabide continuarán con las labores de mantenimiento de su parque público de viviendas, y fomentarán la cultura del mantenimiento entre los y las inquilinos/as de este parque.

► **Acción 4.3.2. | Mejorar la gestión y administración de las comunidades, dando apoyo administrativo y económico para garantizar su sostenibilidad**

Con el objetivo de impulsar el mantenimiento y la conservación del parque edificado, el Plan aboga por la mejora de la gestión y administración de las comunidades, brindando apoyo administrativo y económico para asegurar su sostenibilidad. Se tratará de avanzar en la sensibilización en el uso y mantenimiento de los espacios comunes y facilitar la convivencia en comunidad.

► **Acción 4.3.3. | Crear una línea específica de ayudas para la rehabilitación de viviendas públicas en alquiler protegido destinada a Ayuntamientos y otros entes locales.**

Se va a crear una línea específica de ayudas económicas para que los Ayuntamientos y otros entes locales puedan acometer actuaciones de mantenimiento o rehabilitación del parque protegido público.

► **Acción 4.3.4. | Control de la calidad de las obras de rehabilitación protegida**

Con el objetivo de garantizar la calidad de las obras de rehabilitación, se plantea implantar un sistema de control en el caso de la ejecución de obras protegidas, similar al control de la calidad de la edificación de vivienda protegida.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 4.3.5. | Programa piloto de “rehabilitación por rentas” sobre viviendas de parque público. Masovería urbana.**

El Plan Director prevé el desarrollo de una experiencia piloto mediante la realización de actuaciones de rehabilitación sobre viviendas de parque público a cambio de una reducción en la renta de alquiler (masovería urbana). Esta acción plantea objetivos compartidos con el IV Plan Joven 2020 del País Vasco (50 viviendas en el horizonte del Plan Director).

**LÍNEA 4.4. IMPULSAR, POTENCIAR Y FACILITAR LA REALIZACIÓN DE LAS ITEs**

► **Acción 4.4.1. | Realizar una campaña de información sobre los beneficios de las ITEs dirigida a Ayuntamientos y comunidades de vecinos (radio, prensa, etc.)**

Se plantea llevar a cabo una campaña de información sobre los beneficios de la realización de las Inspecciones Técnicas de Edificios dirigida a los Ayuntamientos y a las comunidades de propietarios/as, como instrumento clave para impulsar las políticas de rehabilitación urbana en CAPV. Se deberá además poner en valor como resultado de las ITEs el establecimiento de planes de uso y mantenimiento de los edificios sin que ello implique necesariamente acometer obras.

► **Acción 4.4.2. | Colaborar con los Ayuntamientos para impulsar la realización de las ITEs y las actuaciones derivadas de sus dictámenes**

Se colaborará con los Ayuntamientos para impulsar la realización de las Inspecciones Técnicas de Edificios y así incorporar una triple visión en los dictámenes de las ITEs al asociar e integrar el adecuado mantenimiento y conservación de los edificios, con la eficiencia energética y la accesibilidad de los mismos.

► **Acción 4.4.3. | Seguimiento e inspección de la calidad de las ITEs**

Se diseñarán acciones de seguimiento e inspección para evaluar la calidad de las Inspecciones Técnicas de Edificios realizadas.

**LÍNEA 4.5. MEJORAR LA INFORMACIÓN, FORMACIÓN Y COMUNICACIÓN EN MATERIA DE REHABILITACIÓN**

► **Acción 4.5.1. | Desarrollar una campaña informativa clarificadora de las obligaciones de mantenimiento y rehabilitación de los edificios**

El Plan plantea el desarrollo de una campaña informativa sobre las obligaciones de mantenimiento y rehabilitación de los edificios (normativa y calendarios), y ofrecer información y asesoramiento dirigido a las comunidades de vecinos/as para la realización de las ITEs y las obras derivadas de sus resultados.

A través de la campaña se tratará de difundir y poner en valor un resultado derivado de las ITEs y de alto interés público, pero también privado (para los propios propietarios), como es el establecimiento de Planes de uso y mantenimiento de los edificios, sin que ello implique necesariamente acometer obras. Se podrá habilitar un espacio en las Webs del Gobierno Vasco y en las principales redes sociales de Vivienda que incorpore material relacionado con las ITEs.

► **Acción 4.5.2. | Fomentar el mantenimiento integral preventivo y sostenible del edificio**

Se tratará de impulsar el mantenimiento integral preventivo y sostenible de los edificios. Para ello, el Plan contempla impulsar la puesta en marcha de acciones como:





## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

- 4.5.2.1.: Ofrecer información y asesoramiento a las comunidades de propietarios/as
- 4.5.2.2.: Elaborar una guía sintética sobre el mantenimiento y la rehabilitación de edificios y viviendas y adaptada a las comunidades de propietarios/as y administradores de fincas.
- 4.5.2.3.: Se analizará el interés de favorecer el desarrollo de proyectos de mejora de la convivencia en comunidad del tipo La Escalera. Se prevé que 20 comunidades de propietarios/as hayan implantado un proyecto de comunidad colaborativa en el horizonte del Plan.
- 4.5.2.4.: Diseñar nuevos modelos y apoyo a las comunidades de propietarios/as que busquen la participación y la implicación.

► **Acción 4.5.3. | Hacer más accesibles a la ciudadanía los programas de ayudas**

Se prevé hacer más accesibles y cercanos a la ciudadanía los programas de ayudas, simplificando el esquema de ayudas para que sea fácilmente inteligible y que además incluya todos los programas disponibles en la CAPV vigentes en los diferentes Departamentos y Ayuntamientos. Para ello, se plantea la posibilidad de crear una red colaborativa con SUR y sociedades públicas municipales.

► **Acción 4.5.4. | Desarrollar y poner en marcha un programa dirigido a administradores de fincas y asociaciones de vecinos/as sobre normativa y acceso al sistema de ayudas**

Se diseñará y pondrá en marcha un programa de información sobre la normativa y el acceso al sistema de ayudas a la rehabilitación dirigido a los y las administradores de fincas y a las asociaciones de vecinos/as como agentes clave intermediarios entre la administración pública y la ciudadanía.

► **Acción 4.5.5. | Favorecer la profesionalización del sector de la rehabilitación mediante programas de formación**

Con el objeto de dar respuesta a una carencia detectada en este sentido, se plantea apoyar y colaborar con otros organismos competentes para potenciar los programas de formación que permita favorecer la profesionalización del sector de la rehabilitación.

► **Acción 4.5.6. | Impulsar el desarrollo, preferentemente en las áreas territoriales más desfavorecidas, de programas de formación y asesoramiento relacionados con el consumo eficiente de energía**

Con el objetivo de prevenir la pobreza energética en ámbitos vulnerables se apostará por impulsar acciones formativas y de asesoramiento relacionados con el consumo eficiente de energía. Se tomará como buena práctica las acciones desarrolladas en este sentido en el parque de viviendas gestionado por Alokabide.

**LÍNEA 4.6. FACILITAR LA GESTIÓN INTEGRADA DE LA REHABILITACIÓN**

► **Acción 4.6.1. | Actualizar y difundir entre Ayuntamientos y Sociedades Municipales el mapa de zonas vulnerables de la CAPV**

Se llevará a cabo una actualización del mapa de zonas vulnerables de la CAPV y que será luego objeto de difusión entre los agentes clave del sector y a través de los medios de comunicación (Webs, redes sociales,...).

► **Acción 4.6.2. | Establecer una programación de las rehabilitaciones en base al mapa de zonas vulnerables**

Partiendo del mapa de zonas vulnerables de la CAPV, se diseñará una estrategia de programación en el ámbito de la rehabilitación.





## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

- **Acción 4.6.3. | Simplificar e impulsar la declaración de Áreas Degradadas y de intervención prioritaria con el fin de facilitar la intervención integrada en materia urbana, social, económica y medio ambiental.**

Se prevé trabajar en la revisión del procedimiento actual de declaración de Áreas Degradadas y de Intervención Comunitaria para su simplificación, facilitando así la futura intervención.

La declaración de Áreas Degradadas conlleva aparejadas ayudas económicas para obras de urbanización necesarias (públicas) y para la ejecución de obras ITE, accesibilidad, eficiencia y permite que la gestión de la rehabilitación se pueda realizar por las SUR o similar y esto facilita la ejecución real de los objetivos. Además la declaración precisa de una intervención integrada y facilita la relación de trabajo entre el Gobierno Vasco y otras instituciones o agentes así como la comunicación exterior y la participación social.

- **Acción 4.6.4. | Incentivar en los Ayuntamientos las declaraciones de Áreas Degradadas**

Se tratará de incentivar a los Ayuntamientos para solicitar la declaración de Áreas Degradadas mediante la comunicación, y compartiendo experiencias entre los diferentes agentes.

- **Acción 4.6.5. | Impulsar el establecimiento de fondos de garantía que faciliten el desarrollo de proyectos de mejora de eficiencia energética de las viviendas en el marco de programas integrales de regeneración urbana**

Se prevé impulsar la creación de un Fondo de Garantía que garantice que puedan desarrollarse las intervenciones necesarias en aquellas comunidades de propietarios/as en las que residen unidades familiares de rentas bajas que no pueden afrontar el coste de la rehabilitación.

**LÍNEA 4.7. FAVORECER LOS PROGRAMAS DE REGENERACIÓN URBANA (EN COORDINACIÓN CON LA ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN URBANA DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, URBANISMO Y REGENERACIÓN URBANA)**

- **Acción 4.7.1. | Apoyar al desarrollo de programas de regeneración urbana en coordinación con la Estrategia de Regeneración Urbana de la Dirección de Planificación Territorial**

El Plan prevé apoyar el desarrollo de programas de regeneración urbana en coordinación con la Estrategia de Regeneración Urbana de la Dirección de Planificación Territorial.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

**EJE 5: AVANZAR EN LA INNOVACIÓN EN VIVIENDA, IMPLANTANDO MODELOS QUE SE ADECÚEN A LAS NECESIDADES DE LA POBLACIÓN JOVEN Y OTROS COLECTIVOS**


El actual contexto económico y los elevados precios de la vivienda dificultan el acceso a la primera vivienda por parte de la población joven y es por ello que el Plan se plantea facilitar la emancipación de este colectivo como uno de sus principales objetivos. Por otro lado, la población vasca envejece y las tipologías familiares se diversifican, descendiende el tamaño familiar y aumenta el volumen de hogares unipersonales, hogares de personas mayores que viven solas y las familias monoparentales. Esta diversificación de las familias requiere de una oferta variada de viviendas. Así, el Eje cinco se va a centrar en avanzar en la innovación en vivienda, buscando e implantando modelos que se adecúen a las necesidades de la demanda.

En ese sentido, con el fin de adecuar la oferta a la demanda, se tratará de promover alojamientos que den oportunidad de acceso a las personas con menores recursos económicos y/o con necesidades residenciales específicas (jóvenes, personas mayores,...).

Igualmente, se hace necesaria la búsqueda de fórmulas innovadoras que ofrezcan soluciones adaptadas, tratando de superar el actual binomio propiedad-alquiler. El cohousing, las viviendas colaborativas o las cooperativas en cesión de uso serán fórmulas a explorar. En concreto, el Plan Director de Vivienda 2018-2020 plantea el desarrollo de proyectos piloto para la promoción de 225 viviendas de protección pública en régimen de cooperativas en cesión de uso o cohousing.

Este eje cinco cuenta con 3 líneas de actuación y 12 acciones. La línea 5.1 tratará de desarrollar medidas orientadas a favorecer la emancipación de las personas jóvenes a través del Programa GAZTELAGUN y el acceso a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión. La línea 5.2 cuyo objetivo es apoyar iniciativas destinadas a fomentar entornos de vida facilitadores para las personas que envejecen, desarrollando una Estrategia de vivienda para el envejecimiento poblacional e impulsando las viviendas amigables. Finalmente la línea 5.3 busca facilitar la colaboración entre agentes del sector para promover programas y medidas innovadoras en materia de vivienda.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

**LÍNEA 5.1. DESARROLLAR NUEVAS FÓRMULAS Y MEDIDAS ORIENTADAS A FAVORECER LA EMANCIPACIÓN DE LAS PERSONAS JÓVENES A TRAVÉS DEL PROGRAMA GAZTELAGUN Y EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LAS PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN**
**► Acción 5.1.1. | Programa GAZTELAGUN para facilitar la emancipación de la población joven**

El Plan Director pondrá en marcha el Programa GAZTELAGUN que tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a las personas jóvenes vascas, favoreciendo su emancipación mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino.

**► Acción 5.1.2. | Impulsar el programa de pisos compartidos**

Se revisará el actual programa de pisos compartidos, dado su reducido nivel de éxito alcanzado, tratando de buscar nuevas fórmulas para hacerlo más atractivo a sus destinatarios. Entre las posibles fórmulas se planteará la posibilidad de acceso en grupo al alquiler protegido.

Esta acción plantea objetivos compartidos con el IV Plan Joven 2020 del País Vasco.

**► Acción 5.1.3. | Promover la creación de cooperativas en cesión de uso: experiencia piloto**

Se tratará de promover algún proyecto piloto de cooperativa en cesión de uso, modalidad ya recogida por la Ley 3/2015 de Vivienda, y que se caracteriza jurídicamente porque la propiedad del inmueble es colectiva y recae siempre en la cooperativa. La cooperativa adjudica a las personas socias (mediante un contrato de cesión para un periodo largo o indefinido, a un precio establecido) un derecho real de uso de la vivienda, pero mantiene la propiedad colectiva.

**► Acción 5.1.4. | Poner en marcha una experiencia piloto de iniciativas de convivencia intergeneracional**

Se prevé poner en marcha alguna experiencia piloto de iniciativas de convivencia intergeneracional. Se trataría de un programa de acercamiento Intergeneracional entre personas mayores y población joven, que deberá contar con la colaboración interinstitucional y que busca dar respuesta, tanto a las necesidades de compañía, y apoyo de las personas mayores, como a las necesidades habitacionales y de emancipación de la población joven.

**► Acción 5.1.5. | Definición de un proyecto piloto de rehabilitación más alquiler**

Se trabajará en la definición de un proyecto piloto que combine la rehabilitación y el alquiler, es decir, que incentive la rehabilitación de viviendas desocupadas para su cesión en arrendamiento.

**► Acción 5.1.6. | Orientar los alojamientos dotacionales preferentemente al colectivo joven**

Los alojamientos dotacionales a promover tendrán como destino prioritario la población joven, como recurso que facilita el acceso a la primera vivienda. Esta acción tendrá objetivos compartidos con el IV Plan Joven 2020 del País Vasco.

**LÍNEA 5.2. APOYAR INICIATIVAS DESTINADAS A FOMENTAR ENTORNOS DE VIDA FACILITADORES PARA LAS PERSONAS QUE ENVEJECEN. ESTRATEGIA DE VIVIENDA PARA EL ENVEJECIMIENTO POBLACIONAL. VIVIENDAS AMIGABLES.**
**► Acción 5.2.1. | Apoyar iniciativas de viviendas colaborativas (cohousing)**

Se apoyará a través de proyectos piloto a iniciativas de viviendas colaborativas o cohousing, modelos de vivienda que combinan espacios privados (viviendas) y espacios comunes (comedores, salas de estar, huertas, gimnasios, etc). Lo más destacado del modelo es la autogestión puesto que son los propios miembros de la comunidad quienes gestionan el complejo residencial.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

► **Acción 5.2.2. | Garantizar la accesibilidad universal (incluido en el eje cuatro de rehabilitación)**

Implementar las acciones ya descritas en el Eje cuatro.

► **Acción 5.2.3. | Facilitar los intercambios de viviendas (cesión de vivienda a cambio de vivienda protegida)**

Se fomentará el intercambio de viviendas entre el mercado libre y el protegido. Es decir, se habilitará un sistema que permita ceder una vivienda para su inclusión en el parque de alquiler protegido a cambio de una vivienda protegida que cumpla con las condiciones requeridas por la familia necesitada que cede su vivienda.

► **Acción 5.2.4. | Impulsar los movimientos participativos de colaboración comunitaria con y entre las personas que envejecen**

Apoyar el desarrollo de proyectos comunitarios y participativos con y entre las personas mayores, proyectos que sean definidos y desarrollados por ellos mismos y que responda a sus propios intereses y necesidades para lograr un entorno de viviendas amigable.

**LÍNEA 5.3. FACILITAR LA COLABORACIÓN ENTRE AGENTES DEL SECTOR PARA PROMOVER PROGRAMAS Y MEDIDAS INNOVADORAS EN MATERIA DE VIVIENDA**

► **Acción 5.3.1. | Poner en marcha un programa que ofrezca un servicio integral específico dirigido a las personas mayores en colaboración con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos y las Diputaciones Forales (iniciar con un proyecto piloto en un Ayuntamiento)**

Se trabajará para diseñar un proyecto piloto que ofrezca un servicio integral específico dirigido a las personas mayores en colaboración con los servicios sociales de los Ayuntamientos y las Diputaciones Forales y que ofrezca los siguientes servicios:

5.3.1.1.: Asesoramiento en materia de vivienda

5.3.1.2.: Apoyo en la búsqueda de soluciones alternativas (rehabilitación, cambio de vivienda, residencias, otras alternativas,...)

5.3.1.3.: Apoyo en la tramitación de las ayudas para la rehabilitación de vivienda.

► **Acción 5.3.2. | Colaboración entre agentes para compartir experiencias y conocimiento y extenderlas a otros lugares**

Se promoverá la colaboración entre los diferentes agentes intervinientes en materia de vivienda en la CAPV que permita compartir conocimiento y experiencias y extenderlas a otros lugares: cooperativas en cesión de uso, nuevos instrumentos financieros, colaboración público-privada.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

**EJE 6: CREAR REDES DE COLABORACIÓN QUE FAVOREZCAN UNA MEJOR GESTIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS DIFERENTES POLÍTICAS SECTORIALES**


El elevado número de agentes sociales y económicos intervinientes en este sector y las nuevas directrices y responsabilidades que marca la Ley 3/2015 de Vivienda, obligan a potenciar la coordinación y colaboración entre administraciones y agentes públicos y privados para conseguir una mayor eficacia y eficiencia de la política de vivienda. La Viceconsejería de Vivienda emplaza a todos los agentes del sector, ciudadanía y profesionales, a que participen activamente en las políticas de vivienda públicas de CAPV y a su evaluación, a través de los diferentes canales abiertos, así como en la nueva plataforma de comunicación y participación ciudadana, “Etxebizitza”.

La Ley de Vivienda establece que tanto el Gobierno Vasco, como los Territorios Históricos y las Entidades Locales ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda, es por ello que el Plan trata de atender en este Eje seis la necesaria coordinación y colaboración de todos los agentes intervinientes en materia de vivienda.

El objetivo central será avanzar hacia un funcionamiento en red de todos los agentes intervinientes en el ámbito de la vivienda a través de la creación de redes de colaboración estables que favorezcan una mejor gestión e integración de las diferentes políticas sectoriales.

De cara a posibilitar el cumplimiento del derecho subjetivo a la vivienda se requiere una estrecha colaboración entre los Ayuntamientos y el Gobierno Vasco. Además, los municipios deben garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda y por tanto se requiere de su intervención para realizar un seguimiento y control de situaciones de sobreocupación, desocupación, mal estado, accesibilidad, etc.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

Teniendo en cuenta el principio de eficiencia, que los recursos son limitados y la sociedad vasca demanda un uso eficaz y eficiente de los recursos públicos, así como dosis crecientes de transparencia y participación en la gestión pública, la Viceconsejería de Vivienda seguirá otorgando una gran relevancia a la evaluación de las políticas públicas, contando con un adecuado sistema de indicadores de evaluación y rendición de cuentas, resultados alcanzados y medidas correctoras.

El Eje seis queda estructurado en 6 líneas de actuación y 13 medidas. La línea 6.1 estará orientada a la creación de una red de colaboración con las áreas de vivienda de los Ayuntamientos y Sociedades Municipales, la línea 6.2 con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos y la línea 6.3 con el Tercer Sector. Por su parte, la línea 6.4 trabajará para potenciar la figura del Comité de suelo que permita la acción coordinada del Departamento de Vivienda y VISESA. También se va a impulsar la creación de una red de colaboración con los agentes de rehabilitación a través de la línea 6.5. Finalmente, está prevista la creación de un foro de debate público-privado para tratar temas de vivienda (línea 6.6).

#### **LÍNEA 6.1. RED DE COLABORACIÓN CON LAS ÁREAS DE VIVIENDA DE LOS AYUNTAMIENTOS Y SOCIEDADES MUNICIPALES**

► **Acción 6.1.1. | Elaborar una guía que constituya el marco de actuación municipal en materia de vivienda**

Se plantea elaborar una guía que constituya el marco de actuación municipal en materia de vivienda en colaboración con los Ayuntamientos y las Sociedades Municipales de vivienda, documento que podrá ser difundido a través de diferentes canales de comunicación (Webs públicas, redes sociales).

► **Acción 6.1.2. | Establecer un espacio común para compartir conocimiento y experiencias**

El plan plantea el interés de fomentar los encuentros y espacios comunes para compartir conocimiento y experiencias (gestión del alquiler, programas exitosos,...) y que permitan construir una relación estable con los ayuntamientos y las sociedades municipales como agentes activos en el diagnóstico y ejecución de la política de vivienda.

► **Acción 6.1.3. | Impulso a la firma de convenios entre la administración de la comunidad autónoma y los ayuntamientos a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados**

Se trabajará conjuntamente entre el Gobierno Vasco y los ayuntamientos para la creación de una red Supramunicipal de ADAs para destinarlas a los sectores de población más necesitados, alojamiento que permite ofrecer una oportunidad para el itinerario vital de las personas.

► **Acción 6.1.4. | Fomentar la elaboración de planes municipales de vivienda**

Se plantea como medida subvencionar a los Ayuntamientos la elaboración de planes municipales de vivienda que permitan disponer de un diagnóstico de la vivienda del municipio y un plan local de vivienda que defina las estrategias y acciones a impulsar.



**LÍNEA 6.2. RED DE COLABORACIÓN CON LOS SERVICIOS SOCIALES DE LOS AYUNTAMIENTOS**

- **Acción 6.2.1. | Garantizar la coordinación con las entidades gestoras de las AES: establecimiento de los mecanismos de colaboración y coordinación para evitar que las personas puedan quedar desatendidas.**

El Plan tratará de mejorar la información compartida entre agentes intervinientes y es especialmente relevante en el caso de las AES. Así, se deberán diseñar mecanismos estables de colaboración y coordinación para evitar que las personas puedan quedar desatendidas y minimizar la carga de trabajo extra para las administraciones.

- **Acción 6.2.2. | Coordinación con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos y de las Diputaciones Forales para evitar solapamientos en la atención de las situaciones de exclusión residencial grave.**

El Plan Director de Vivienda plantea como objetivo adherirse a la Estrategia Vasca de Prevención y Reducción de las Situaciones de Exclusión Residencial Grave y por ello prevé mejorar los dispositivos de coordinación con los Servicios Sociales de los Ayuntamientos y de las Diputaciones Forales para evitar solapamientos en la atención de las situaciones de exclusión residencial grave. Se buscará eliminar obstáculos de acceso a la vivienda protegida en coordinación con los Servicios Sociales.

**LÍNEA 6.3. POTENCIAR LA COLABORACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA CON EL TERCER SECTOR.**

- **Acción 6.3.1. | Puesta en marcha de un plan de promoción de infraestructuras sociales**

Se apoyará la puesta en marcha de un plan de promoción de infraestructuras sociales a través de la cesión de locales a organizaciones del Tercer Sector para el desarrollo de actividades de interés general y mejora del acceso de las organizaciones del TSSE a los programas de ayudas de la CAPV en materia de vivienda.

- **Acción 6.3.2. | Cesión de viviendas a entidades del Tercer Sector para el desarrollo de programas relacionados con la inclusión social**

Se buscará potenciar la colaboración entre el Gobierno Vasco y el Tercer Sector en materia de vivienda, ofreciendo información sobre la política de vivienda y cediendo viviendas para el desarrollo de programas relacionados con la inclusión social.

- **Acción 6.3.3. | Colaboración con las entidades sociales para el acompañamiento social del parque de viviendas protegidas en alquiler**

Se buscará la colaboración con las entidades sociales para realizar el acompañamiento social a la población inquilina del parque de viviendas protegidas a través de convenios específicos con entidades del tercer sector.



## 4. Detalle de las acciones por ejes estratégicos

**LÍNEA 6.4. POTENCIAR LA FIGURA DEL COMITÉ DE SUELO QUE PERMITA LA ACCIÓN COORDINADA DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y VISESA****► Acción 6.4.1. | Acción coordinada del Departamento de Vivienda y VISESA para alcanzar los respectivos objetivos de captación de suelos**

En los últimos años se ha asistido a una contención en la adquisición de suelo por parte del Departamento y las Sociedades Públicas, por ello, se plantea potenciar la figura del Comité de Suelo que permita la acción coordinada del Departamento de Vivienda y VISESA. Se trabajará para llevar a cabo una acción coordinada para lograr una comunicación eficiente y alcanzar los objetivos de captación de suelos asignados y garantizar la confluencia en la captación en los ámbitos geográficos donde existen una mayor demanda de vivienda protegida.

El Plan Director de Vivienda de 2018-2020 se plantea como objetivo captar suelo para la edificación de 2.000 viviendas de protección pública, 1.450 viviendas es el objetivo atribuido al Departamento y 550 a VISESA.

**LÍNEA 6.5. RED DE COLABORACIÓN CON LOS AGENTES DE REHABILITACIÓN****► Acción 6.5.1. | Crear un Comité de Rehabilitación**

El Plan prevé la creación de un Comité de Rehabilitación que permita mejorar la relación y la comunicación entre los diferentes agentes implicados en materia de vivienda. El objetivo del Comité es tratar de acabar con las “disfunciones” entre los diferentes agentes (SUR, Ayuntamientos, Delegaciones Territoriales, Dirección de Desarrollo Rural, colegios profesionales,...) colaborando, proponiendo y compartiendo información, datos, proyectos y programas.

**► Acción 6.5.2. | Adoptar medidas de coherencia y economía procesal entre los agentes de rehabilitación**

A través de la coordinación entre los agentes públicos y privados, se pretende llegar a liderar y fomentar sostenidamente las actuaciones en rehabilitación. Se tratará de establecer un sistema de gestión único para acceso a la información y la gestión de las ayudas a la rehabilitación y regeneración urbana a través de las SUR.

**LÍNEA 6.6. CREACIÓN DE UN FORO DE DEBATE PÚBLICO-PRIVADO PARA TRATAR TEMAS DE VIVIENDA****► Acción 6.6.1. | Impulso y formalización de la coordinación y colaboración entre todos los agentes del sector y los de fuera del sector interrelacionados con la política de vivienda, Gobierno Vasco y/o desde el resto de las administraciones de la CAPV.**

Se trabajará para formalizar de la coordinación y colaboración entre todos los agentes del sector y los de fuera del sector interrelacionados con la política de vivienda, Gobierno Vasco y/o desde el resto de las administraciones de la CAPV.





## 5. EL PROCESO PARTICIPATIVO

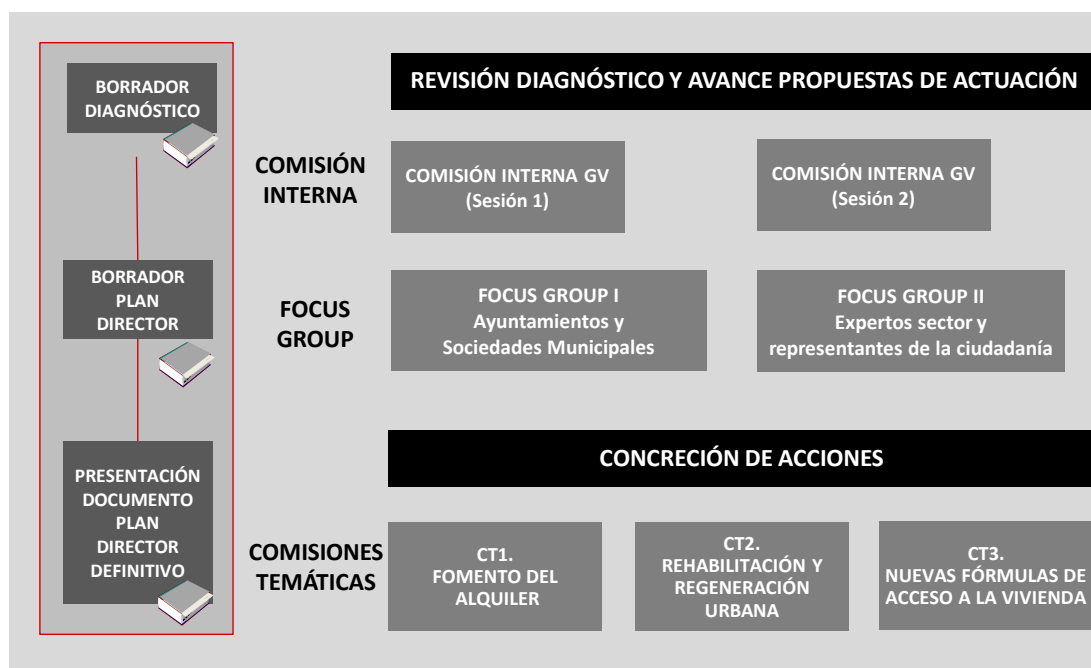


## 5. El Proceso Participativo

### ■ Focus Group y Comisiones Temáticas

El proceso participativo ha sido un elemento transversal en todo el proceso de elaboración del Plan Director de Vivienda 2018-2020. A través de la realización de diversas reuniones de trabajo (Focus Group y Comisiones Temáticas) en las que han intervenido no sólo los agentes públicos y privados con implicación directa en materia de vivienda, sino otros agentes, expertos sectoriales, Ayuntamientos y Departamentos del Gobierno Vasco que han aportado otras perspectivas y han contribuido entre todos a diseñar la estrategia, líneas de actuación y prioridades de las políticas de vivienda de CAPV para los próximos años.

#### ESQUEMA DE TRABAJO DEL PROCESO PARTICIPATIVO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020



## 5. El Proceso Participativo

## AGENTES PARTICIPANTES EN EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2018-2020



Por otra parte, el 11 de diciembre de 2017 se lanzó el proceso participativo dirigido a la ciudadanía. Para ello, se han empleado como vías de recogida de información una encuesta específica y diversos foros en la plataforma de comunicación y participación ciudadana del Observatorio Vasco de la Vivienda “Etxebizitza”. De forma paralela, la ciudadanía ha continuado trasladando sus opiniones a través de la sección “propuestas” de Etxebizitza.

#### ■ Encuesta a la ciudadanía

Más de 2.300 personas han participado en la consulta sobre el Plan Director de Vivienda y se detallan a continuación las principales valoraciones realizadas. La ciudadanía vasca está de acuerdo con los grandes retos planteados por el Plan Director de Vivienda, como es el incremento del alquiler protegido y las fórmulas innovadoras de acceso, el impulso a la rehabilitación del parque residencial y el uso de las viviendas vacías. También se muestra a favor de mejorar la eficiencia de las políticas de vivienda (coordinación y evaluación de las mismas) y es bastante amplio el apoyo al desarrollo de la Ley de Vivienda y Garantizar el Derecho Subjetivo a la vivienda.



## 5. El Proceso Participativo

Cuadro 5.1

Valoración de los retos del Plan Director de Vivienda, 2018-2020

Propuestas	Valoración de la ciudadanía				EJE ESTRATÉGICO DEL PLAN
	Nada prioritario	Poco prioritario	Bastante Prioritario	Muy Prioritario	
▪ Incrementar el alquiler protegido y fórmulas innovadoras de acceso	3%	7%	24%	66%	EJE 1
▪ Desarrollar la Ley de Vivienda y Garantizar el Derecho Subjetivo	3%	9%	38%	49%	EJE 2
▪ Impulsar la rehabilitación del parque residencial y el uso de viviendas vacías	3%	7%	28%	63%	EJE 4
▪ Mejorar la eficiencia de las políticas de vivienda: coordinación y evaluación	2%	10%	35%	53%	EJE 6
▪ Impulsar la rehabilitación del parque residencial y el uso de viviendas vacías	3%	7%	28%	63%	EJE 4

Fuente:

Gráfico 5.1

Valoración de los retos del Plan Director de Vivienda, 2018-2020



Igualmente se valora desde la ciudadanía una amplia batería de medidas a incorporar en el Plan de Vivienda y los resultados reflejan que la opinión general no difiere de lo recogido en el del Plan Director de Vivienda 2018-2020.

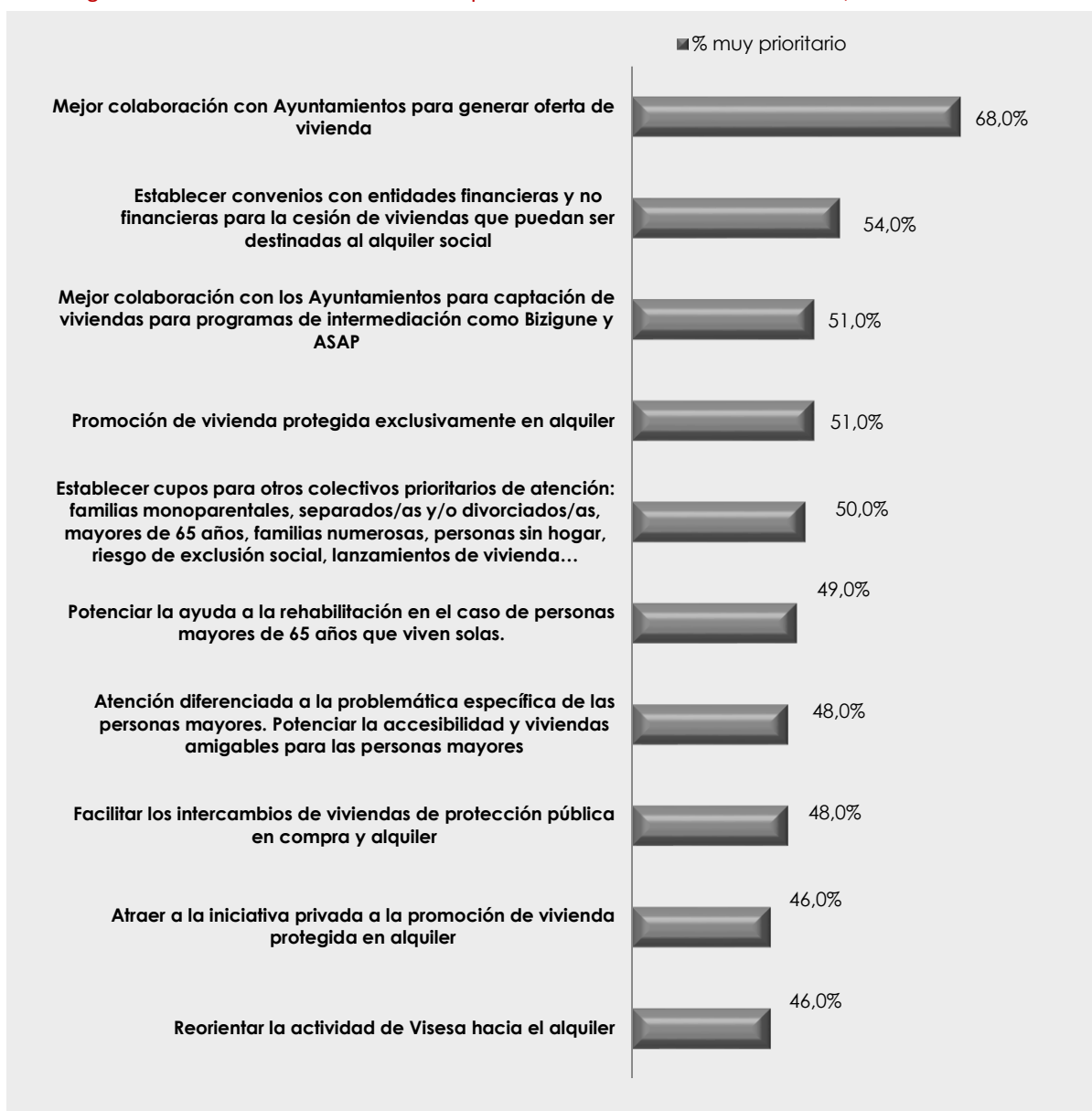
Las medidas que obtienen los mayores niveles de acuerdo aluden a la necesaria mejora de la colaboración con Ayuntamientos para generar oferta de vivienda, el establecimiento de convenios con entidades financieras y no financieras para la cesión de viviendas que puedan ser destinadas al alquiler social, la mejora de la colaboración con los Ayuntamientos para captación de viviendas para programas de intermediación como Bizigune y ASAP y la promoción de vivienda protegida exclusivamente en alquiler.



## 5. El Proceso Participativo

Gráfico 5.2

Ranking de valoración de las medidas contempladas en el Plan Director de Vivienda, 2018-2020



## 5. El Proceso Participativo

Cuadro 5.2

Valoración de las medidas contempladas en el Plan Director de Vivienda

Propuestas	Valoración de la ciudadanía				EJE ESTRATÉGICO DEL PLAN
	Nada prioritario	Poco prioritario	Bastante Prioritario	Muy Prioritario	
▪ Promoción de vivienda protegida exclusivamente en alquiler	6%	15%	29%	51%	EJE 1
▪ Reorientar la actividad de Visesa hacia el alquiler	4%	14%	36%	46%	
▪ Atraer a la iniciativa privada a la promoción de vivienda protegida en alquiler	6%	14%	34%	46%	
▪ Orientar los alojamientos dotaciones (ADAs) hacia el colectivo joven y personas mayores	5%	13%	40%	42%	
▪ Establecer convenios con entidades financieras y no financieras para la cesión de viviendas que puedan ser destinadas al alquiler social	3%	9%	33%	54%	
▪ Atraer pisos turísticos hacia el alquiler social	9%	22%	33%	37%	EJE 2
▪ Facilitar los intercambios de viviendas de protección pública en compra y alquiler	3%	10%	39%	48%	
▪ Facilitar las permutas de viviendas de protección pública en compra	6%	17%	39%	38%	
▪ Potenciar el uso del derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de vivienda protegida en aquellos municipios y comarcas con especial demanda de vivienda	3%	15%	45%	37%	
▪ Reservar cupos específicos en la adjudicación de vivienda protegida para garantizar la convivencia/variedad de diferentes colectivos	12%	21%	36%	31%	EJE 3
▪ Revisar la condición de carencia de vivienda en propiedad para los casos de intercambios de vivienda a colectivos concretos (personas mayores que ceden su vivienda a cambio de una vivienda protegida, personas con problemas de accesibilidad,...)	3%	12%	44%	40%	
▪ Establecimiento de una reserva preferente de vivienda protegida para el colectivo joven	8%	22%	36%	34%	
▪ Establecer cupos para otros colectivos prioritarios de atención: familias monoparentales, separados/as y/o divorciados/as, mayores de 65 años, familias numerosas, personas sin hogar, riesgo de exclusión social, lanzamientos de vivienda...	5%	12%	33%	50%	
▪ Atención diferenciada a la problemática específica de las personas mayores. Potenciar la accesibilidad y viviendas amigables para las personas mayores	2%	10%	40%	48%	
▪ Campañas de información y sensibilización a las comunidades de propietarios sobre la importancia de la rehabilitación	4%	17%	43%	36%	EJE 4
▪ Ofrecer un servicio de asesoramiento y propuesta de soluciones en materia de rehabilitación a las comunidades de propietarios	4%	15%	45%	36%	
▪ Potenciar la ayuda a la rehabilitación en el caso de personas mayores de 65 años que viven solas.	2%	9%	39%	49%	
▪ Realizar una campaña de información sobre los beneficios de las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs)	5%	19%	43%	33%	
▪ Impulsar el desarrollo, preferentemente en las áreas territoriales más desfavorecidas, de programas de formación y asesoramiento relacionados con el consumo eficiente de energía como vía de prevención de la pobreza energética	4%	16%	43%	37%	
▪ Impulsar los pisos compartidos dentro de la vivienda social	14%	31%	32%	23%	EJE 5
▪ Impulsar iniciativas de convivencia intergeneracional	10%	29%	39%	22%	
▪ Impulsar iniciativas de viviendas colaborativas (cohousing, cooperativas en cesión de uso,...)	9%	27%	40%	24%	EJE 6
▪ Mejor colaboración con Ayuntamientos para generar oferta de vivienda	2%	6%	25%	68%	
▪ Mejor colaboración con los Ayuntamientos para captación de viviendas para programas de intermediación como Bizigune y ASAP	2%	8%	39%	51%	EJE 1 Y EJE 6
▪ Incorporar el Tercer Sector a la promoción y gestión de la vivienda social	9%	23%	43%	25%	EJE 2 Y EJE 6
▪ Cesión de viviendas a entidades del Tercer Sector para el desarrollo de programas relacionados con la inclusión social	10%	23%	42%	25%	
▪ Plan de promoción de infraestructuras sociales: Cesión de locales a organizaciones del Tercer Sector para el desarrollo de actividades de interés general	7%	21%	45%	27%	EJE 3 Y EJE 6

## 5. El Proceso Participativo

Del mismo modo, la ciudadanía ofrece su opinión sobre los colectivos a ser considerados prioritarios de la vivienda protegida. Los resultados de la participación permiten comprobar que las víctimas de violencia de género, las personas desahuciadas y las personas sin hogar son los 3 colectivos más mencionados. No obstante, prácticamente todos los colectivos planteados son considerados como bastante o muy prioritarios, de lo que se desprende la diversidad de colectivos a los que se debe dirigir la política de vivienda.

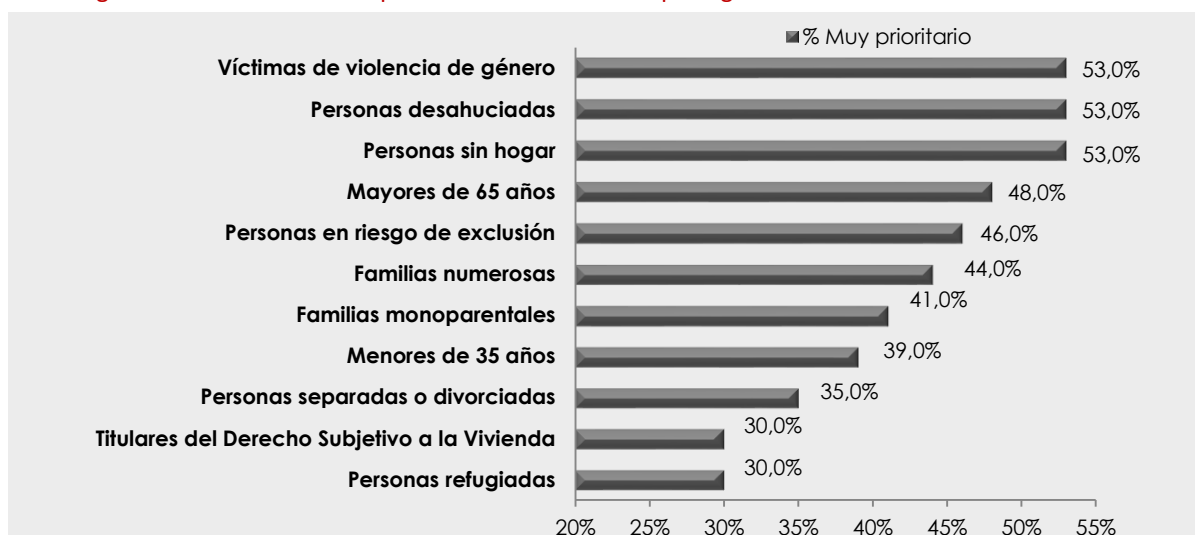
Cuadro 5.3

Valoración de los colectivos prioritarios de la vivienda protegida

Propuestas	Valoración de la ciudadanía				EJE ESTRATÉGICO DEL PLAN
	Nada prioritario	Poco prioritario	Bastante Prioritario	Muy Prioritario	
▪ Menores de 35 años	6%	21%	34%	39%	EJE 3
▪ Mayores de 65 años	3%	12%	36%	48%	
▪ Familias monoparentales	4%	16%	39%	41%	
▪ Familias numerosas	5%	17%	34%	44%	
▪ Personas separadas o divorciadas	7%	24%	35%	34%	
▪ Personas en riesgo de exclusión	5%	13%	37%	46%	
▪ Personas refugiadas	12%	23%	35%	30%	
▪ Personas sin hogar	3%	12%	32%	53%	
▪ Personas desahuciadas	3%	12%	32%	53%	
▪ Víctimas de violencia de género	5%	9%	33%	53%	
▪ Titulares del Derecho Subjetivo a la Vivienda	5%	21%	44%	30%	

Gráfico 5.3

Ranking de valoración colectivos prioritarios de la vivienda protegida



## 5. El Proceso Participativo

La ciudadanía también plantea incorporar otras acciones al Plan Director de Vivienda y se recogen en la tabla adjunta las aportaciones más relevantes.

Cuadro 5.4

Otras propuestas realizadas desde la ciudadanía analizadas en el marco del Plan Director de Vivienda

Propuestas	EJE ESTRATÉGICO DEL PLAN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas para el alquiler a distintos colectivos: jóvenes, desempleados/as, madres solteras, inmigrantes,...</li> <li>Crear de una bolsa de intercambio de viviendas</li> <li>Exponer de manera clara el proceso y la baremación de las adjudicaciones de viviendas protegidas que se realicen</li> <li>Cambiar la normativa y permitir hacer permutas de viviendas de V.P.O. en régimen de alquiler</li> </ul>	EJE 2
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisión de los procesos de adjudicación a la vivienda protegida (diversidad en los colectivos prioritarios, revisión de la situación económica en el momento de la adjudicación y tras la adjudicación, y la adjudicación en régimen de alquiler)</li> <li>Rotar viviendas en función de posibles cambios de situación familiares</li> <li>Flexibilizar el planeamiento para permitir diversidad de usos y usuarios/as</li> <li>Cambiar la normativa que dice que hay que tener un periodo de carencia de 6 meses cuando se firma un nuevo contrato de alquiler de V.P.O. para poder solicitar una "actualización especial de la renta".</li> <li>Restar la pensión por alimentos a las personas divorciadas a la hora de calcular sus ingresos anuales</li> </ul>	EJE 3
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas económicas para las obras de rehabilitación de viviendas derivadas de las ITE</li> <li>Ayudas para acometer obras de mejora de accesibilidad</li> </ul>	EJE 4
<ul style="list-style-type: none"> <li>Impulsar acuerdos con entidades financieras para la financiación de compra y rehabilitaciones de viviendas</li> </ul>	EJE 1 y EJE 4
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover viveros de empresas e iniciativas municipales en los locales de las viviendas sociales</li> <li>Regulación de los precios de los alquileres privados</li> </ul>	EJE 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>Elaborar un mapeo de zonas en riesgo de inundaciones, desprendimientos de tierra,... y diseñar medidas de prevención</li> <li>Ejercer un mayor control sobre los apartamentos turísticos</li> <li>Reconvertir de locales comerciales en viviendas</li> <li>Subir los impuestos a las y los propietarios de viviendas vacías</li> <li>Dar la posibilidad a propietarios/as de VPO para que alquilen sus viviendas</li> <li>Publicar en un único sitio web donde todas las VPO y VPT</li> </ul>	Otras propuestas de la ciudadanía que no son recogidas como tal en ninguno de los Ejes del PDV 2018-2020



## 5. El Proceso Participativo

## ■ Foros y debates

Igualmente, fueron abiertos cinco foros temáticos en los que se han recogido un total de 119 aportaciones.

	OPINIÓN CIUDADANÍA	EJE ESTRATÉGICO EN EL QUE SE INCLUYE LA MEDIDA
▪ Incrementar el alquiler protegido y fórmulas innovadoras de acceso	Todas las personas participantes abogan por que se fomente el alquiler	EJE 1
▪ Desarrollar la Ley de Vivienda y Garantizar el Derecho Subjetivo	La opinión general no considera a los jóvenes un colectivo prioritario de atención	EJE 3
▪ Impulsar la rehabilitación del parque residencial y el uso de viviendas vacías	La ciudadanía no es partidaria de establecer cupos. Se muestra a favor de la adjudicación en función de la antigüedad de la inscripción en Etxebide	EJE 3
▪ Mejorar la eficiencia de las políticas de vivienda: coordinación y evaluación	(sin participación)	EJE 4
▪ Impulsar la rehabilitación del parque residencial y el uso de viviendas vacías	Las cooperativas de cesión de uso, la convivencia intergeneracional y el cohousing son valoradas de forma positiva.	EJE 5

## 6. OBJETIVOS CUANTITATIVOS, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



## 6.1 Cuadro de mando: objetivos cuantitativos globales

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 plantea el objetivo de promover la edificación de 6.350 nuevas viviendas de protección pública en los tres años de vigencia del Plan, el 46,5% en régimen de alquiler (2.950 viviendas), y el 53,5% en régimen de venta (3.400 viviendas). A este respecto, es preciso recordar que las viviendas promovidas en régimen de propiedad deberán autofinanciarse, es decir, no consumirán recursos públicos. Además, se plantea como objetivo la obtención de suelo residencial para la edificación de 2.000 nuevas viviendas de protección pública.

Por otro lado, y con el fin de incrementar el parque de alquiler protegido de la CAPV, el Plan Director cifra en 7.200 el número de viviendas captadas a través de los programas de intermediación en el mercado de alquiler. En concreto, el Programa Bizigune deberá alcanzar la cifra de 6.400 viviendas en el horizonte del Plan y el Programa ASAP (previa reformulación del mismo) 800 viviendas. Asimismo, el Plan tiene previsto poner en marcha el Programa GAZTELAGUN que busca facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a las personas jóvenes vascas y se plantea como objetivo conceder ayudas directas a 4.500 personas jóvenes en su periodo de vigencia.

En este sentido, hay que decir que en el horizonte del Plan se prevé que el parque de viviendas de protección pública en régimen de alquiler alcance las 22.000 unidades, lo que supondrá una tercera parte del parque total de viviendas protegidas. El Plan prevé el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda a 7.000 hogares en 2020 y asume el reto del trasvase de la PCV a la PEV. La cifra objetivo de hogares perceptores bien de Prestación Complementaria de Vivienda o de Prestación Económica de Vivienda se sitúa en 28.750 hogares en promedio mensual en los tres años de vigencia del Plan.

En el apartado de rehabilitación se establece como objetivo el apoyo a actuaciones de rehabilitación a través de los diferentes programas existentes (Plan Renove Rehabilitación) de modo que un total de 55.530 viviendas resulten beneficiarias. Además se prevé el apoyo a Ayuntamientos y Entidades Locales menores para la realización de 420 planes u obras con el fin de garantizar la accesibilidad universal.

En esta misma línea, se contempla la instalación de 1.300 ascensores en el período 2018-2020 lo que va a permitir que 13.000 hogares mejoren las condiciones de accesibilidad a sus viviendas, tanto por la instalación de estos ascensores como por la colocación de rampas y eliminación de barreras arquitectónicas.

El Plan pretende continuar con la inspección del parque de viviendas protegidas con el objetivo de garantizar su función social mediante la inspección de 9.500 viviendas al año. Además, se prevé que en 2020 un total de 35.000 ITEs hayan sido registradas en Euskoregite, y la cifra objetivo de contratos de alquiler registrados se establece en 50.000.

Adicionalmente, el Plan contempla otras actuaciones con unos objetivos numéricos más modestos pero no por ello menos importantes. Entre ellos cabe citar la cesión de 100 viviendas y 150 locales a organizaciones del tercer sector; 100 viviendas destinadas al programa de pisos compartidos para menores de 35 años; 100 viviendas para luchar contra el sinhogarismo en el programa Housing First; 60 viviendas destinadas a ofrecer una alternativa habitacional a los hogares víctimas de lanzamientos que contempla la renovación y potenciación del Convenio con el Consejo del Poder Judicial, Eudel y Gobierno vasco en esta materia, y otras 60 para las víctimas de la violencia de género.



## 6. Objetivos Cuantitativos, Seguimiento y Evaluación

Cuadro 6.1

Cuadro de mando del Plan Director 2018-2020

Nº	Indicador	2018	2019	2020	2018-2020
<b>PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA</b>					
1.	Viviendas de nueva promoción (nº de viviendas)	2.000	2.100	2.250	6.350
2.	Viviendas en alquiler	850	950	1.150	2.950
3.	Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social Departamento	275	250	250	775
4.	Viviendas de protección social VISESA	275	350	475	1.100
5.	Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento	250	125	125	500
6.	Viviendas promovidas por la iniciativa privada (promotores privados, SOCIMIs, etc). Captadas por Alokabide a través de Bizigune 2.	--	150	200	350
7.	Viviendas de protección pública en régimen de cooperativas en cesión de uso o cohousing	50	75	100	225
8.	Viviendas en compra y en alquiler con opción de compra	1.150	1.150	1.100	3.400
9.	Viviendas de protección pública y concertadas por operadores privados y cooperativas	950	1.025	1.100	3.075
10.	Viviendas de protección pública y concertadas por VISESA	200	125	--	325
11.	Suelos residenciales (número de viviendas de protección pública edificables sobre suelos obtenidos por operadores)	600	700	700	2.000
12.	Suelo obtenido por el Departamento	450	500	500	1.450
13.	Suelo obtenido por VISESA	150	200	200	550
<b>GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE PROTEGIDO</b>					
14.	Hogares con derecho a la vivienda reconocidos (acumulado anual)*	3.500	5.000	7.000	7.000
15.	Hogares perceptores Prestación Complementaria de Vivienda/Prestación Económica de Vivienda (promedio mensual en cada ejercicio)	29.750	28.900	27.600	28.750
16.	Viviendas captadas por intermediación en el mercado para su puesta en alquiler social (acumulado anual)*	5.800	6.400	7.200	7.200
17.	Programa Bizigune*	5.400	5.900	6.400	6.400
18.	Programa ASAP*	400	500	800	800
19.	Número de viviendas protegidas inspeccionadas	9.500	9.500	9.500	28.500
20.	Personas jóvenes beneficiarias del Programa GAZTELAGUN*	0	2.500	4.500	4.500
<b>FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN</b>					
21.	Actuaciones de rehabilitación (nº de viviendas)	17.050	18.580	19.900	55.530
22.	Rehabilitación urbana (número de viviendas beneficiadas de ayudas a la rehabilitación estructural para actuaciones de conservación, mantenimiento y/o mejora)	10.178	10.352	10.700	31.230
23.	Proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente: Actuaciones iniciadas: nº de viviendas afectadas por las ayudas concedidas	2.372	2.628	3.000	8.000
24.	Número de hogares que han mejorado la accesibilidad (instalación de ascensores, rampas,...)	3.500	4.500	5.000	13.000
25.	Nº de viviendas públicas de Ayuntamientos rehabilitadas	100	100	100	300
26.	Vivienda nueva creada en proceso de rehabilitación	900	1.000	1.100	3.000
27.	Accesibilidad universal (número de proyectos subvencionados por obras o planes)	140	140	140	420
<b>TOTAL ACTUACIONES PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA</b>		<b>68.340</b>	<b>73.920</b>	<b>78.790</b>	<b>140.250</b>

\*Indicadores acumulados

## 6. Objetivos Cuantitativos, Seguimiento y Evaluación

Cuadro 6.2

## Objetivos adicionales de control del PDV 2018-2020

Nº	Indicador	2018	2019	2020	2018-2020
OBJETIVOS ADICIONALES DEL PLAN					
1.	Parque de alquiler protegido	19.675	20.675	22.000	22.000
2.	Cuota del parque público de alquiler sobre total parque protegido total	28%	30%	33%	33%
3.	ITES registradas en Euskoregite acumuladas*	24.000	30.000	35.000	35.000
4.	Financiación aportada al sistema a través de los convenios financieros (M€)	100	125	150	375
5.	Número de contratos de alquiler registrados*	35.000	42.500	50.000	50.000
6.	Viviendas cedidas por Departamento/Alokabide a instituciones y entidades del tercer sector para crear red de inserción social	25	30	45	100
7.	Nº de locales cedidos a organizaciones del tercer sector por parte del Departamento y Visesa	25	50	75	150
8.	Nº de viviendas incorporadas al programa rehabilitación más alquiler	-	20	30	50
9.	Nº de comunidades de propietarios/as que han implantado un proyecto de comunidad colaborativo (Proyecto La Escalera)	-	3	17	20
10.	Programa de pisos compartidos: nº de pisos compartidos adjudicados a personas jóvenes menores de 35 años	15	30	55	100
11.	Programa Housing First	20	40	40	100
12.	Programa Alternativa habitacional ante lanzamientos	20	20	20	60
13.	Programa Alternativa habitacional frente a violencia genero	20	20	20	60
14.	Nº de proyectos Eraikal subvencionados	50	50	50	150
15.	Número de informes de evaluación política pública vivienda	4	4	4	12
16.	Reglamentos de desarrollo de la Ley de Vivienda	4	8	10	10
17.	Nº de planes horizontales de Gobierno en los que participa	6	6	6	6
18.	Número de ascensores instalados	350	450	500	1.300
19.	Proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente: actuaciones finalizadas: Nº de viviendas afectadas por las ayudas concedidas* (indicador incluido en POPV FEDER)	882	1.763	2.865	2.865

\*Indicadores acumulados

## 6.2 Instrumentos para el seguimiento y evaluación del Plan

Uno de los valores fundamentales del Plan Director es gobernar con transparencia, lo que implica la participación y la evaluación de las políticas públicas que se están desarrollando con principios de coherencia, equidad, eficacia, eficiencia y sostenibilidad.

Es por ello que se llevará a cabo un seguimiento y evaluación del cumplimiento de los objetivos establecidos por el Plan Director de Vivienda 2018-2020. Los resultados y conclusiones de las evaluaciones realizadas se comunicarán a través de los Informes de Evaluación anuales y del Informe de Evaluación final.

La evaluación de las políticas públicas de vivienda responde a un doble propósito: la rendición de cuentas, y la mejora de los programas y actuaciones. Como resultado de este proceso evaluador, el Departamento publica una serie de Informes de Evaluación que constituyen una potente herramienta de cara a la toma de decisiones.



## 6. Objetivos Cuantitativos, Seguimiento y Evaluación

En el **Gráfico 6.1** se presenta el esquema de Evaluación de las Políticas Públicas de Vivienda del Departamento. Como se puede comprobar, se realizan un elevado número de análisis parciales que nutren los diferentes informes de evaluación intermedios y final o ex post.

La mayoría de los indicadores analizados proceden de las bases de datos del propio Departamento: información de las personas inscritas en Etxebide, de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, resultados de las inspecciones realizadas, patrimonio de suelo, viviendas protegidas iniciadas y terminadas, costes de construcción, financiación de actuaciones protegibles, actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, ayudas a promotores públicos y privados para fomentar el alquiler, programas Bizigune y ASAP, etc.

Además, se realizan periódicamente una serie de Encuestas que permiten obtener indicadores de satisfacción, así como conocer la percepción que diferentes agentes tienen sobre los programas implementados y sobre las políticas de vivienda en general.

En concreto, se realiza una Encuesta a las personas inscritas como demandantes de vivienda en el Registro de Etxebide, lo que permite profundizar en la caracterización y la situación de las personas que demandan una vivienda protegida en CAPV.

Por su parte, la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, se dirige a la población en general y permite detectar las necesidades que las personas tienen en relación a su vivienda, esto es, necesidades de rehabilitación o necesidades de cambio de vivienda. Asimismo, el análisis identifica las necesidades de independización del hogar, es decir, las personas jóvenes que desean acceder por vez primera a una vivienda.

La Encuesta de Oferta Inmobiliaria dirigida a los promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs), recoge información de las viviendas en oferta de venta y alquiler, lo que permite caracterizar las viviendas en oferta y hacer un seguimiento de los precios y las rentas.

La Estadística de Edificación y Vivienda permite realizar un seguimiento de la actividad en el sector de la construcción, mediante el análisis de las licencias de obra municipales, tanto de obra de nueva planta como de rehabilitación, y para usos residenciales y no residenciales.

Finalmente, la Estadística de Vivienda Vacía permite estimar cuantitativamente, y cualificar las características físicas, territoriales y socioeconómicas del stock de viviendas deshabitadas existentes en la CAPV y su evolución en el tiempo, lo que aporta una información crucial para la política de vivienda.

Además, tres de las citadas encuestas se complementan con un bloque de preguntas de valoración de las políticas de vivienda de donde se extraen valoraciones muy valiosas de cara a enriquecer la evaluación de las políticas de vivienda.

Finalmente, las entrevistas cualitativas realizadas aportan una visión que ayuda a la interpretación de resultados y permiten detectar áreas de mejora.



## 6. Objetivos Cuantitativos, Seguimiento y Evaluación

Toda la información analizada procedente de las diversas fuentes mencionadas constituye la base instrumental sobre la que se practica el ejercicio de evaluación, respondiendo a las preguntas metodológicas de la evaluación (eficacia, eficiencia, satisfacción, equidad, coherencia), generando así el Informe de Evaluación Integral Anual de las Políticas de Vivienda del Departamento y también del ex post o final, que se complementa con la emisión de las recomendaciones de cara a obtener una mayor eficacia y eficiencia de las políticas de vivienda del Departamento para el presente y futuro.

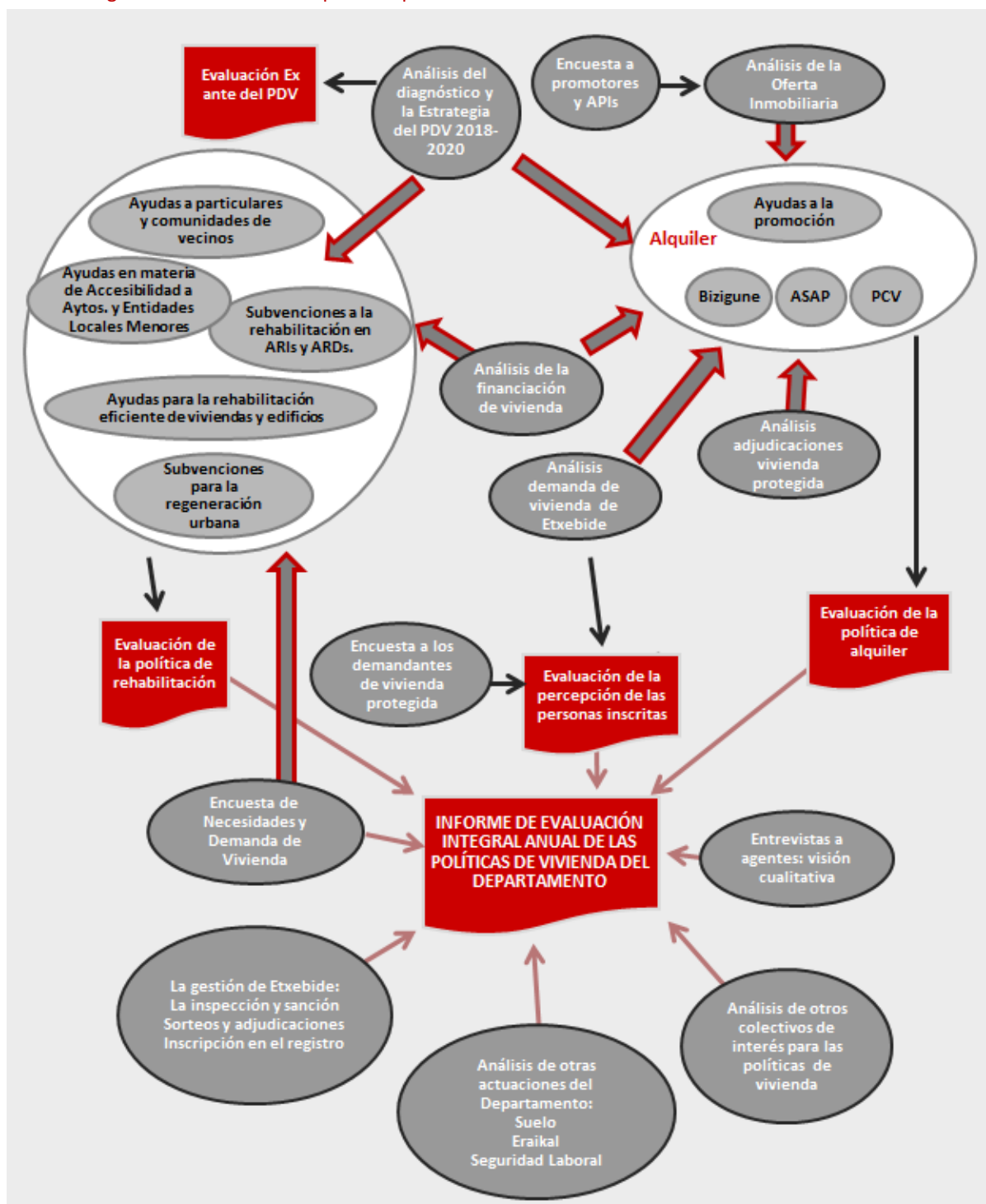
Desde 1996 han sido elaborados, validados, y remitidos al Parlamento Vasco los informes de evaluación de los distintos Planes directores diseñados. Dichas evaluaciones han sido, asimismo, difundidas públicamente a través del Observatorio Vasco de la Vivienda.



## 6. Objetivos Cuantitativos, Seguimiento y Evaluación

Gráfico 6.1

Metodología de evaluación de las políticas públicas de vivienda





## 7. FINANCIACIÓN Y COSTES PRESUPUESTARIOS



## 7.1 Costes presupuestarios

El coste presupuestario del Plan Director de Vivienda 2018-2020 (sin tener en cuenta las Sociedades Públicas) asciende a 806 millones de euros. Si se tienen en cuenta los gastos fijos por compromisos adquiridos en ejercicios anteriores al año 2018, el presupuesto total del Programa de Vivienda se cifra en 904 millones de euros.

El Presupuesto de Gasto de VISESA y Alokabide en el marco del PDV2018-2020 se eleva a 618 millones de euros.

La suma de los presupuestos de gastos del Departamento y de sus Sociedades Públicas (sin eliminar interrelaciones) asciende a 1.522 millones de euros, mientras que el Presupuesto Consolidado del Plan Director de Vivienda 2018-2020 se cifra en 1.119 millones de euros. Por su parte, el presupuesto consolidado descontando el importe correspondiente a la PCV-PEV se sitúa en 839 millones de euros.

COSTES PRESUPUESTARIOS DEL PLAN DE VIVIENDA 2018-2020	
➤ TOTAL COSTES PDV 2018/2020	806 M€
➤ GASTOS FIJOS COMPROMISOS ANTERIORES A 2018	97 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO GASTOS PROGRAMA VIVIENDA	904 M€
➤ TOTAL GASTOS VISESA-ALOKABIDE	618 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO DE GASTOS GRUPO VIVIENDA	1.522 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE GASTOS (SIN PCV/PEV)	839 M€
➤ IMPORTE PCV/PEV	280 M€
➤ TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO	1.119 M€



## 7. Financiación y Costes Presupuestarios

Cuadro 7.1

## Costes presupuestarios del PDV 2018-2020

	2018-2020				Gastos comprometi- dos a futuro	TOTAL
	2018	2019	2020	Total		
GASTOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA						
Obtención de suelo	4.160.000	7.640.000	10.500.000	22.300.000	11.900.000	34.200.000
Edificación	2.000.000	12.537.500	22.312.500	36.850.000	29.325.000	66.175.000
Transferencias de capital empresas del grupo	12.425.000	15.040.000	18.250.000	45.715.000	9.630.000	55.345.000
Contrato-programa VISESA	425.000	5.040.000	8.250.000	13.715.000	9.630.000	23.345.000
ALOKABIDE por operaciones	12.000.000	10.000.000	10.000.000	32.000.000	--	32.000.000
Políticas subvencionales vivienda y suelo	129.815.000	160.208.000	179.036.650	469.059.650	110.874.001	579.933.651
Prestación económica de vivienda PEV y PCV*	91.190.000	94.500.000	94.500.000	280.190.000	--	280.190.000
Programa GAZTELAGUN	--	5.000.000	11.250.000	16.250.000	34.500.000	50.750.000
Obtención de suelo y urbanización	100.000	450.000	450.000	1.000.000	--	1.000.000
Fomento al arrendamiento	500.000	2.698.750	8.308.750	11.507.500	6.205.000	17.712.500
Promoción en alquiler – subsidios	250.000	1.320.000	2.410.000	3.980.000	38.770.000	42.750.000
Viviendas usadas áreas rurales	100.000	100.000	100.000	300.000	--	300.000
Promociones concertadas	500.000	750.000	750.000	2.000.000	--	2.000.000
Movilización viviendas vacías. Bizigune 1 + 2	26.000.000	29.130.250	31.056.750	86.187.000	--	86.187.000
Rehabilitación edificatoria	10.000.000	20.000.000	20.000.000	50.000.000	14.500.000	64.500.000
Programa de intermediación para alquiler	225.000	280.000	280.000	785.000	--	785.000
Subvenciones rehabilitación eficiente viviendas	550.000,0	2.577.000	4.342.400	7.469.400	7.076.000	14.545.400
Accesibilidad	400.000	3.402.000	5.588.750	9.390.750	9.823.000	19.213.751
Otras políticas subvencionales	2.400.000	3.350.000	3.550.000	9.300.000	700.000	10.000.000
Eraikal	100.000	400.000	600.000	1.100.000	700.000	1.800.000
Subvenciones apoyo a la innovación ámbito vivienda, edificación y arquitectura	2.300.000	2.950.000	2.950.000	8.200.000	--	8.200.000
Gastos de personal y funcionamiento	18.488.177	18.506.665	18.525.172	55.520.014	--	55.520.014
Otros gastos	509.903	1.250.000	1.500.000	3.259.903	2.100.000	5.359.903
TOTAL COSTES PDV 2018-2020	169.798.080	218.532.165	253.674.322	642.004.567	164.529.001	806.533.568
Gastos fijos por compromisos anteriores 2018	46.369.221	17.898.286	8.549.000	72.816.507	24.654.734	97.471.241
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS PROGRAMA VIVIENDA	216.167.301	236.430.451	262.223.322	714.821.074	189.183.735	904.004.809
GASTOS VISESA Y ALOKABIDE						
Total inversiones reales	87.958.949	86.755.109	88.187.627	262.901.686	--	262.901.686
Terrenos y solares	21.097.528	21.308.503	21.521.588	63.927.620	--	63.927.620
Edificación de viviendas	52.074.951	53.376.825	54.711.245	160.163.021	--	160.163.021
Compras de viviendas para alquiler social	12.486.713	10.000.000	10.000.000	32.486.713	--	32.486.716
Resto de inversiones	2.299.757	2.069.781	1.954.793	6.324.332	--	6.324.332
Transferencias y subvenciones de capital	74.677.406	79.814.021	86.491.516	240.982.943	--	240.982.943
Inversiones financieras y amortización de créditos a L/P	44.415.006	45.525.381	46.663.516	136.603.903	--	136.603.903
Programa Bizigune	30.262.400	33.288.640	37.828.000	101.379.040	--	101.379.040
Tanteo y Retracto		1.000.000	2.000.000	3.000.000	--	3.000.000
Total gasto corriente	37.850.035	37.989.695	38.136.390	113.976.121	--	113.976.121
Gasto de personal y funcionamiento	31.264.034	31.732.995	32.208.989	95.206.018	--	95.206.018
Gastos financieros	6.586.001	6.256.701	5.927.401	18.770.103	--	18.770.103
PRESUPUESTO DE GASTO VISESA Y ALOKABIDE	200.486.390	204.558.826	212.815.533	617.860.749	--	617.860.749
TOTAL PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO DE GASTOS DEL GRUPO VIVIENDA	416.653.691	440.989.277	474.038.855	1.332.681.823	189.183.735	1.521.865.558

\*PCV en 2018 y hasta su extinción gestionada por Lanbide. Tras decreto DSV en 2018, se extingue PCV y queda sólo PEV, gestionada por Vivienda. Son prestaciones al alquiler en todo caso, por lo que se estima su impacto económico

## 7. Financiación y Costes Presupuestarios

Cuadro 7.2

Presupuesto consolidado del PDV 2018-2020

	2018	2019	2020	Total
TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE GASTOS GRUPO VIVIENDA SIN PCV-PEV	261.007.144	275.719.027	301.982.105	838.708.276
IMPORTE PCV-PEV	89.190.000	94.500.000	94.500.000	280.190.000
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONSOLIDADO</b>	<b>350.197.144</b>	<b>370.219.027</b>	<b>396.482.105</b>	<b>1.118.898.276</b>

## 7.2 Plan Estratégico de Subvenciones del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda

El Plan Estratégico de Subvenciones del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda se estructura en tres Ejes Estratégicos:

1. Política ambiental responsable y productiva
2. Territorio socialmente cohesionado, equilibrado y sostenible
3. **Política de vivienda social que garantice el derecho a una vivienda digna**

En el marco de este tercer Eje Estratégico se identifican cuatro objetivos estratégicos a los que se orienta la política subvencional del Departamento:

- a) **Garantizar el derecho subjetivo a la vivienda**
- b) **Impulsar el parque de viviendas en alquiler**
- c) **Fomento del mantenimiento y rehabilitación del parque edificado**
- d) **Apoyo a la innovación en el ámbito de la vivienda, la edificación y la arquitectura**



## 7. Financiación y Costes Presupuestarios

## Cuadro 7.3

Plan Estratégico de Subvenciones. Eje Estratégico: Política de vivienda social que garantice el derecho a una vivienda digna

Compromisos presupuestarios departamentales (€)

EJE ESTRATÉGICO: POLÍTICA SOCIAL DE VIVIENDA QUE GARANTICE EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA				
OBJETIVO ESTRATÉGICO	LÍNEA DE SUBVENCIÓN	2018	2019/2020	TOTAL
Garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible	Prestación económica de vivienda* (incluida prestación complementaria de vivienda)	91.190.000	189.000.000	280.190.000
Impulsar el parque de viviendas en alquiler	Subvenciones al fomento del alquiler	12.000.000	38.000.000	50.000.000
	Viviendas de protección oficial en venta	500.000	3.500.000	4.000.000
	Subvenciones para la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos	100.000	900.000	1.000.000
Fomento del mantenimiento y rehabilitación del parque edificado	Subvenciones programas RENOVE REHABILITACIÓN	32.800.000	66.200.000	99.000.000
Apoyo a la innovación en el ámbito de la vivienda, la edificación y la arquitectura	Subvenciones a la investigación, desarrollo e innovación en el ámbito de la vivienda, la edificación sostenible y la difusión de la arquitectura	2.900.000	7.100.000	10.000.000
<b>TOTAL</b>		<b>139.490.000</b>	<b>304.700.000</b>	<b>444.190.000</b>

\*La PCV por competencia legal corresponde al área de vivienda, pero en 2018 y 2019, a efectos operativos, tanto el presupuesto como la gestión estarán en manos de Lanbide hasta extinción PCV concedidas..

### 7.3 Financiación

El Plan Director de Vivienda 2018-2020, con el objeto de alcanzar los objetivos contemplados por el mismo, prevé movilizar 294 millones de euros en volumen de recursos financieros mediante la instrumentación de convenios financieros anuales con las entidades de crédito operantes en la CAPV.

La promoción en régimen de arrendamiento concentra más de la mitad de los recursos financieros destinados al Plan (154,7 millones de euros), a continuación la promoción en derecho de superficie o venta supone el 30% del total (88,7 millones de euros), y por último las actuaciones de rehabilitación acumulan el 17% de la financiación prevista (50,5 millones de euros).



## 7. Financiación y Costes Presupuestarios

## Cuadro 7.4

## Cuadro de financiación del Plan Director de Vivienda 2018-2020 incluyendo Departamento y Sociedades

	2018	2019	2020	2018-2020
<b>Promoción en alquiler</b>	<b>40.550.000</b>	<b>50.825.000</b>	<b>63.361.928</b>	<b>154.736.928</b>
VIKESA/ALOKABIDE	32.800.000	43.200.000	54.326.928	130.236.928
Sociedades municipales	6.250.000	3.125.000	3.125.000	12.500.000
Privados	1.500.000	4.500.000	6.000.000	12.000.000
<b>Promoción en derecho de superficie / venta</b>	<b>33.750.000</b>	<b>30.000.000</b>	<b>25.000.000</b>	<b>88.750.000</b>
VIKESA	10.000.000	6.250.000	--	16.250.000
Privados	23.750.000	23.750.000	25.000.000	72.500.000
<b>Rehabilitación</b>	<b>10.230.000</b>	<b>16.722.000</b>	<b>23.561.072</b>	<b>50.513.072</b>
Departamento	10.230.000	16.722.000	23.561.072	50.513.072
<b>TOTAL</b>	<b>84.530.000</b>	<b>97.547.000</b>	<b>111.923.000</b>	<b>294.000.000</b>



## 8. LA CONTRIBUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA A LA CONSECUCCIÓN DE OTROS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS



## 8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos





### La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 se ha diseñado atendiendo al contexto internacional vigente y poniendo especial atención a la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), objetivos mundiales que realizan un llamamiento a la adopción de medidas para poner fin a la pobreza, proteger el medioambiente y garantizar la paz y prosperidad de todas las personas..

El Plan Director de Vivienda 2018-2020 contribuirá a la consecución de objetivos de desarrollo sostenible de la ONU, en las tres primeras esferas de importancia relacionadas con “**personas**”, “**planeta**” y “**prosperidad**”. Se detalla en la tabla adjunta la contribución del Plan de Vivienda a la consecución de dichos objetivos






Cuadro 8.1

Relación de la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el Plan Director de Vivienda

Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible		EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN					
		1	2	3	4	5	6
 <b>OBJETIVOS DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)</b> <b>ESFERAS DE IMPORTANCIA</b> <b>17</b> <b>5</b> 1. Fin de la pobreza 2. Fin del hambre/ alimentación 3. Vida Sana 4. Educación Inclusiva 5. Igualdad de género 6. Agua y saneamiento 7. Consumo y producción sostenibles 8. Cambio climático 9. Recursos marinos 10. Ecosistemas 11. Crecimiento económico y empleo 12. Infraestructuras e innovación 13. Energía 14. Reducir la desigualdad 15. Ciudadanos y asentamientos urbanos 16. Paz y Justicia 17. Alianzas/Cooperación al desarrollo	 <b>PERSONAS</b>	<b>OBJETIVO 1: Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo</b> 1.2 Para 2030, reducir al menos a la mitad la proporción de hombres, mujeres y niños de todas las edades que viven en la <b>pobreza en todas sus dimensiones</b> con arreglo a las definiciones nacionales. 1.3 Poner en práctica a nivel nacional <b>sistemas y medidas apropiadas de protección social para todos</b> , incluidos niveles mínimos, y, para 2030, lograr una amplia cobertura de los pobres y los vulnerables. 1.4 Para 2030, garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular <b>los pobres y los vulnerables</b> , tengan <b>los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos, la propiedad</b> y el control de las tierras y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías apropiadas y los servicios financieros, incluida la microfinanciación. 1.5 Para 2030, fomentar la resiliencia de los pobres y las personas que se encuentran en situaciones vulnerables y <b>reducir su exposición y vulnerabilidad a los fenómenos extremos relacionados con el clima y otras crisis y desastres económicos, sociales y ambientales.</b>					
	 <b>PROSPERIDAD</b>	<b>OBJETIVO 7: Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos</b> 7.1 De aquí a 2030, <b>garantizar el acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos.</b> 7.3 De aquí a 2030, duplicar la tasa mundial de <b>mejora de la eficiencia energética.</b>					
	 <b>PAZ</b>	<b>OBJETIVO 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.</b> 11.1 De aquí a 2030, <b>asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles</b> y mejorar los barrios marginales. 11.3 De aquí a 2030, <b>aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos</b> en todos los países.					



## 8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

OBJETIVOS DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)	ESFERAS DE IMPORTANCIA	OBJETIVOS DE PAÍS	COMPROMISOS INICIATIVAS INDICADORES			PLANES ESTRATÉGICOS	PLANES SECTORIALES	LEYES
17	5	15	175	650	100	15	54	28
1. Fin de la pobreza 2. Fin del hambre/ alimentación 3. Vida Sana 4. Educación Inclusiva 5. Igualdad de género	 PERSONAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducir 20% tasa de pobreza</li> <li>• Aumento de la esperanza de vida</li> <li>• Aumentar la natalidad</li> <li>• Abandono escolar &lt;8%</li> <li>• 75% de la población &lt;25 años</li> <li>• vascohablante</li> <li>• Entre los primeros 4 países en igualdad de género</li> </ul>	65	225	33	<b>PDV 2018-2020</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Estratégico de Servicios Sociales</li> <li>• Plan de Salud</li> <li>• V Plan de Formación Profesional</li> <li>• IV Plan Universitario</li> <li>• VII Plan de Igualdad</li> <li>• Agenda Estratégica del Euskera</li> </ul>	18	10
6. Agua y saneamiento 7. Consumo y producción sostenibles 8. Cambio climático 9. Recursos marinos 10. Ecosistemas	 PLANETA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducir 20% emisiones CO2</li> </ul>	10	35	11	<b>PDV 2018-2020</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• IV Programa Marco Medioambiental</li> </ul>	11	3
11. Crecimiento económico y empleo 12. Infraestructuras e Innovación 13. Energía 14. Reducir la desigualdad 15. Ciudadanos y asentamientos urbanos	 PROSPERIDAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paro &lt;10%</li> <li>• 20.000 jóvenes con experiencia Laboral</li> <li>• 125% PIB de la UE</li> <li>• 25% PIB Industrial</li> <li>• 100 proyectos estratégicos de innovación</li> <li>• Liderazgo en los índices de transparencia</li> </ul>	64	278	51	<b>PDV 2018-2020</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan Estratégico de Empleo</li> <li>• Plan de Industrialización Basque Industry 4.0</li> <li>• Plan Vasco de Ciencia y Tecnología</li> <li>• Plan de Turismo, Comercio y Consumo 2017-2020</li> <li>• Plan de Gobernanza e Innovación Pública</li> </ul>	16	13
16. Paz y Justicia	 PAZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarme y disolución de ETA</li> </ul>	24	80	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de Convivencia y Derechos Humanos</li> <li>• Plan de Seguridad Pública</li> </ul>	6	2
17. Alianzas/Cooperación al desarrollo	 PARTENARIADO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuevo estatus político</li> </ul>	12	32	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estrategia de Internacionalización</li> <li>• "Basque Country"</li> </ul>	6	2

### ■ La Estrategia Europa 2020

Teniendo en cuenta las prioridades de la Estrategia Europa 2020 para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, las acciones de la Agenda Urbana de la UE se guían por doce prioridades temáticas entre las que figura, con rango propio, **la política de vivienda, como una prioridad específica a escala de la Unión Europea.**

El Plan Director de Vivienda realiza un planteamiento alineado con la **Estrategia Europa 2020**, que plantea como prioridades el refuerzo del crecimiento inteligente (desarrollo de una economía basada en el conocimiento y la innovación), el crecimiento sostenible (promoción de una economía que haga un uso más eficaz de los recursos, que sea más verde y competitiva) y el crecimiento integrador (fomento de una economía con alto nivel de empleo que tenga cohesión social y territorial).

Así, el Eje cuatro del Plan Director, que busca fomentar el mantenimiento y la rehabilitación de los edificios, contribuye de forma decisiva al desarrollo sostenible, actuando de forma prioritaria en la mejora de las condiciones de accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas y contribuyendo por tanto al objetivo "20/20/20" en materia de clima y energía y de mejora de la eficiencia energética (economía baja en carbono, uso de fuentes renovables, eficiencia energética en la edificación, transporte sostenible).

## 8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

### ■ La visión de la vivienda en el futuro de Europa

En los últimos dos años, la agenda de la política europea ha dado un salto cualitativo en el impulso de los derechos sociales de los y las ciudadanos de la Unión. La política de vivienda tiene un peso cada vez más importante en este nuevo contexto institucional y político que trata de avanzar en una Europa más social.

Este enfoque de política de vivienda se alinea con la tradición de la política de vivienda y social vasca, que ha sido pionera en el Estado en el reconocimiento de los derechos de la ciudadanía en materia de vivienda, como un eje central del desarrollo de los proyectos vitales y el bienestar de la población vasca.

La cumbre de Gotemburgo de Noviembre de 2017 ha supuesto un salto cualitativo en la construcción de la vertiente social de la Unión. Desde la perspectiva de la política de vivienda, esta cumbre ha resultado de suma importancia dado que ha supuesto el reconocimiento explícito del **derecho al acceso a la vivienda de los/as ciudadanos/as de la UE como uno de los principales derechos sociales** que contempla el denominado Pilar Europeo de los Derechos Sociales.

Este enfoque de la política de vivienda responde de forma coherente a la orientación de la misma que desde hace unos años reconoce la normativa vasca a través del Derecho Subjetivo a la Vivienda que establece la Ley 3/2015 de 18 de Junio de Vivienda, y supone un gran reto para la política de vivienda vasca de los próximos años.

Por su parte, la creciente importancia de la actividad de fomento de la rehabilitación y renovación del parque de viviendas vasco es coherente con el modelo de algunos de los Estados más avanzados de la UE. Esta prioridad de la política de vivienda vasca coincide plenamente con la orientación de las prioridades de financiación de los instrumentos financieros de la UE, especialmente el FEDER.

Recientemente, el Comité Europeo de las Regiones ha elaborado un proyecto de dictamen que trata de contribuir a la formulación de una **agenda europea de la vivienda**. En el proceso de enriquecimiento y recogida de aportaciones a este Dictamen, **el Gobierno Vasco, ha participado activamente a través de la Viceconsejería de Vivienda, de forma que ha presentado una enmienda** con el fin de subrayar la necesidad de que el enfoque de la política de vivienda no sea necesariamente neutro en aquellos Estados en los que exista un desequilibrio en el mayor peso de determinados regímenes de acceso (normalmente a favor de la propiedad) en cuanto a los tipos de ocupación de las viviendas, según planteaba inicialmente el Comité.

Se trata, desde la visión propia del Gobierno Vasco de que **se intensifiquen esfuerzos destinados al fomento de las políticas de vivienda potenciadoras del alquiler para asegurar y dar prioridad al derecho de acceso a una vivienda adecuada y asequible a las personas que no podrían acceder en condiciones de libre mercado.**

### ■ El Programa de Gobierno de la XI Legislatura

El Plan de Vivienda asume los objetivos planteados en el **Programa de Gobierno de la XI Legislatura, 2016-2020**, que establece dentro del pilar de desarrollo humano, integración social, igualdad y servicios públicos de calidad una agenda social para la integración y la igualdad y que se materializa con los siguientes compromisos en el ámbito de la vivienda y la regeneración urbana:



## 8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

- Compromiso 142: Desarrollo del derecho subjetivo a la vivienda reconocido en la Ley de Vivienda,
- Compromiso 143: Priorizar el régimen de alquiler y la emancipación de las personas jóvenes
- Compromiso 144: Apoyar a la rehabilitación del parque edificado.

Cuadro 8.2

Relación con el Programa de Gobierno de la XI Legislatura

Compromisos del Programa de Gobierno de la XI Legislatura		EJES ESTRATÉGICOS DEL PLAN					
		1	2	3	4	5	6
<b>Compromiso 142:</b>  <b>Desarrollo del derecho subjetivo a la vivienda reconocido en la Ley de Vivienda</b>	<b>Iniciativa 1.</b> Garantizar el acceso estable a una vivienda digna y adecuada a aquellas personas que carecen de recursos económicos o, en su caso, reconocer una prestación económica con la que se garantice dicho acceso en los términos aprobados por el Parlamento Vasco en abril de 2016						
	<b>Iniciativa 2.</b> Desarrollar reglamentariamente la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda con el propósito de conseguir su desarrollo operativo efectivo						
	<b>Iniciativa 3.</b> Avanzar en la coordinación entre las distintas administraciones y sus entes dependientes con competencias en materia de vivienda.						
	<b>Iniciativa 4.</b> Elaborar y ejecutar el Plan Director de Vivienda 2017-2019						
<b>Compromiso 143:</b>  <b>Priorizar el régimen de alquiler y la emancipación de las personas jóvenes</b>	<b>Iniciativa 1.</b> Ampliación del parque de viviendas de alquiler social a través de diferentes fórmulas, pero priorizando la movilización de vivienda vacía a través de los programas de intermediación en el mercado Bizigune y Asap						
	<b>Iniciativa 2.</b> Promover nuevos sistemas que permitan financiar la construcción y/o rehabilitación de vivienda para alquiler, ofreciendo garantías a los agentes privados, así como nuevos modelos de colaboración a través de la cesión de suelos						
	<b>Iniciativa 3.</b> Impulsar el acceso a la vivienda de las y los jóvenes a través de su acceso a alojamientos dotacionales y viviendas protegidas en alquiler						
<b>Compromiso 144:</b>  <b>Apoyar a la rehabilitación del parque edificado</b>	<b>Iniciativa 1.</b> Elaborar y desarrollar el Programa de apoyo a la rehabilitación de la vivienda 2017-2020 con la premisa de asociar e integrar el adecuado mantenimiento y conservación de los edificios, con los requerimientos de eficiencia energética y accesibilidad que derivan del programa Horizon 2020 de la Unión Europea						
	<b>Iniciativa 2.</b> Impulso a la realización de Inspecciones Técnicas de Edificios mediante su desarrollo normativo y acciones incentivadoras						
	<b>Iniciativa 3.</b> Coordinación de las actuaciones de agentes públicos y privados en rehabilitación, renovación y regeneración urbana en CAPV en la línea mantenida y recientemente reforzada desde Europa utilizando los mecanismos de financiación estructural FEDER captados desde el área de Vivienda						

## ■ El Programa Operativo FEDER del País Vasco 2014-2020

El Plan Director participa en la consecución de los objetivos del **Programa Operativo FEDER del País Vasco 2014-2020**, en concreto, en la prioridad de Inversión que apoya la eficiencia energética, la gestión inteligente de la energía y el uso de energías renovables en las infraestructuras públicas, incluidos los edificios públicos, y en las viviendas. El Plan Director tiene previsto apoyar la realización de actuaciones de

## 8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

eficiencia energética de las viviendas existentes, contribuyendo al objetivo específico del FEDER 4.3.1 (“Mejora la eficiencia energética en la edificación, infraestructuras y servicios públicos”).

### ■ Otros Planes de Gobierno

Por otro lado, en el acuerdo para construir una CAPV con más y mejor empleo, más equilibrio, más convivencia y más y mejor autogobierno, se recoge el compromiso por el empleo y la reactivación económica. En este sentido, se elabora el **Programa Marco por el Empleo y la Reactivación Económica 2017-2020** que busca reforzar la competitividad de las empresas vascas, y lograr que esta recuperación se materialice en términos de más empleo y de mejor calidad, a fin de reducir las tasas de paro por debajo del 10% a lo largo de esta legislatura. Se trata de una Estrategia de País dotada de 8.800 millones de euros.

El Plan Director de Vivienda tratará de **colaborar en la generación de oportunidades de empleo** desde las actuaciones de **rehabilitación del parque edificado**, como actividad intensiva en la creación de empleo, y más concretamente, dentro de los Programas Renove Rehabilitación, el Plan contribuirá a cumplir con los objetivos del **RENOVE Vivienda** que busca incentivar la creación de empleo en el subsector de la rehabilitación de vivienda, al mismo tiempo que se mejoran las condiciones de conservación, accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas vascas.

El Programa Marco por el Empleo y la Reactivación Económica 2017-2020 prevé, dentro de la línea RENOVE Vivienda, las siguientes medidas de actuación:

- Incentivación de las actividades de rehabilitación de edificios y viviendas a través de un programa integrado de apoyo a la conservación y a la mejora de la accesibilidad y de la eficiencia energética, que promueva y facilite la realización de obras de rehabilitación.
- Desarrollo de nuevos instrumentos financieros de apoyo a la realización de actuaciones de eficiencia energética por parte de particulares y comunidades de propietarios y propietarias, aprovechando su inclusión dentro del alcance del Programa FEDER 2014-2020.
- Desarrollo de campañas de sensibilización y concienciación ciudadana sobre las ventajas y oportunidades de la rehabilitación.

Igualmente el Plan Director de Vivienda 2018-2020 se ha diseñado en coherencia y sinergia con las estrategias de otros Planes del Gobierno Vasco, siendo compartida la responsabilidad en la consecución de los objetivos previstos. En este sentido, cabe mencionar los siguientes planes del ejecutivo:



## 8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

Cuadro 8.3

## Relación del Plan Director de Vivienda y otros planes del Gobierno Vasco

Planes del Gobierno	Objetivos compartidos
<b>Plan Estratégico de Empleo 2017-2020</b>	<p>El Plan buscará la generación de oportunidades de empleo en el sector a través de las ayudas a la rehabilitación: ayudas a la rehabilitación individual y de comunidad de propietarios, ayudas a la rehabilitación integral y ayudas a la elaboración de planes para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en áreas de rehabilitación integrada (ARI) y áreas residenciales degradadas y las actuaciones de regeneración urbana en áreas con problemáticas especiales de índole urbanístico y social.</p> <p>Las principales iniciativas compartidas son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La potenciación de la conservación y la accesibilidad como ejes centrales, e integración y homogeneización de los dos actuales programas ( 1 y 4 ) de eficiencia energética en una única línea de actividad.</li> <li>- La financiación FEDER eficiencia energética y puesta en marcha de instrumentos financieros.</li> <li>- Sistematizar y avanzar en regeneración urbana así como instrumentalizar los fondos estructurales europeos en las políticas de rehabilitación urbana.</li> </ul>
<b>IV. Plan Joven-Gazte Plana 2020</b>	<p>La emancipación de la población joven es un objetivo compartido por ambos planes. El Plan Joven 2020 del País Vasco prevé que se realicen 1.500 adjudicaciones de vivienda de protección pública para jóvenes y que éstas representen entre el 45 y el 50% del total de adjudicaciones, cuestiones que serán incluidas a través de las medidas del Eje tres del Plan de Vivienda que tratará de revisar y modificar los procedimientos de adjudicación y los requisitos de acceso a la vivienda protegida.</p> <p>Asimismo, el Plan de Vivienda asume como medidas y objetivos propios otros ya previstos en el Plan Joven: impulsar los pisos compartidos, orientar los ADAS preferentemente al colectivo joven y el desarrollo de un programa piloto de rehabilitación por rentas sobre viviendas de parque público.</p>
<b>La Estrategia de Promoción del Tercer Sector Social de CAPV, 2017-2020</b>	<p>La nueva Estrategia de Promoción del Tercer Sector Social de CAPV (2017-2020) prevé actuaciones relacionadas con el fortalecimiento de organizaciones y redes del Tercer Sector Social de CAPV, el impulso de su contribución social y el desarrollo de sus funciones en todo el ámbito de la intervención social.</p> <p>El Plan Director de Vivienda del País Vasco se ha comprometido a colaborar con dicha Estrategia y tratará de potenciar la colaboración del Gobierno Vasco con el Tercer Sector. Más concretamente, se plantea ceder viviendas a entidades del Tercer Sector para crear una red de inserción social y ceder locales a organizaciones del Tercer Sector por parte del Departamento y Visesa.</p>
<b>Estrategia vasca de prevención y reducción de las situaciones de exclusión residencial grave, 2017-2020</b>	<p>La Estrategia vasca de prevención y reducción de las situaciones de exclusión residencial grave 2017-2020 también comparte actuaciones con el Plan de Vivienda. Se ha diseñado una estrategia centrada en las personas y centrada en la vivienda y comparte por tanto con el Plan de Vivienda acciones para prevenir las situaciones de exclusión residencial grave.</p> <p>El Plan de Vivienda, a través del Eje tres de revisión de los procedimientos de adjudicación, definirá medidas concretas para los colectivos prioritarios de atención, entre los que se encuentran las personas y familias en situación o riesgo grave de exclusión residencial y social. Se apoyarán por tanto, en coordinación con el plan de sinhogarismo, las siguientes acciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impulso a los programas sociales de vivienda: definición del ámbito de actuación y características de los programas; puesta en marcha de programas de carácter piloto</li> <li>- Constitución y puesta en marcha de una red de viviendas de inserción integrada por viviendas del parque público y de las organizaciones del TSSE</li> <li>- Elaboración de un Plan específico de prevención de desahucios, tanto de viviendas en propiedad como de viviendas en alquiler</li> <li>- Programa Housing First</li> <li>- Programa Alternativa habitacional frente a la violencia de género</li> <li>- Otros colectivos de especial vulnerabilidad</li> </ul>
<b>IV Plan Vasco de Inclusión 2017-2021</b>	<p>El Plan de Inclusión busca reducir un 20% la tasa de pobreza de CAPV y con el objetivo de prevenir las situaciones de exclusión social y para favorecer los procesos de inclusión se han diseñado diferentes actuaciones con la participación también del Departamento de Vivienda.</p> <p>El Plan de Vivienda además de las medidas ya previstas para atender a colectivos con especiales dificultades, se plantea la cesión de viviendas por parte del Departamentos a instituciones y entidades del tercer sector para crear una red de inserción social.</p>

## 8. La contribución del Plan de Vivienda a la consecución de otros objetivos estratégicos

Cuadro 8.3

## Relación del Plan Director de Vivienda y otros planes del Gobierno Vasco

Planes del Gobierno	Objetivos compartidos
<b>Estrategia Vasca de Inversión en las Familias y en la Infancia</b>	<p>La estrategia Vasca de inversión en las Familias y en la Infancia se articula a través del Plan Interinstitucional de Apoyo a las Familias, pero también a partir de otros planes sectoriales (empleo, vivienda, educación, salud...), lo que requiere de la colaboración de diferentes Departamentos del Gobierno, de Diputaciones Forales y Ayuntamientos. La estrategia se concibe con carácter interinstitucional y multidimensional entre los que se encuentra la vivienda (educación, igualdad, vivienda, garantía de ingresos, cultura y políticas de salud).</p> <p>La estrategia busca favorecer la transición a la vida adulta, la emancipación juvenil y los proyectos de vida autónomos, para facilitar la formación de nuevas unidades familiares que puedan, si lo desean, tener descendencia. Para ello, el Plan de Vivienda colaborará en la consecución de dichos objetivos a través de su propio sistema de protección a la vivienda.</p>
<b>Pacto Vasco por las familias y la infancia</b>	<p>El Pacto Vasco por las Familias y por la Infancia está suscrito por todas las instituciones que tienen competencia directa en CAPV en el ámbito de las políticas de infancia y familia. Los compromisos que se establecen en este Pacto son asumidos y serán desarrollados por los organismos de la administración entre los que se encuentra el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.</p> <p>En concreto, en el marco del Plan Director de Vivienda 2018-2020, el Departamento de Vivienda asume el compromiso de contribuir a favorecer la emancipación juvenil y los proyectos de vida autónomos, para facilitar la formación de nuevas unidades familiares que puedan, si lo desean, tener descendencia.</p>
<b>Plan de inmigración</b>	<p>El Gobierno Vasco está elaborando de nuevo el Plan de inmigración. No obstante, el Plan de Vivienda tiene previsto tener en cuenta la situación de las personas refugiadas entre los colectivos que requieren una especial atención en materia de vivienda.</p> <p>El Plan de Vivienda, con el objetivo de potenciar la vertiente social en la gestión del parque de viviendas protegidas, tratará de dar respuesta a situaciones especiales como es el caso de la acogida a personas refugiadas y tratará de definir medidas concretas para evitar la exclusión residencial de la población refugiada.</p>
<b>Estrategia Vasca con el pueblo gitano, 2017-2020</b>	<p>La Estrategia Vasca con el pueblo gitano que plantea el Departamento de Empleo y Políticas Sociales igualmente plantea la necesidad de revisar el sistema de acceso a viviendas de titularidad pública permitiendo dar respuesta a situaciones extraordinarias de necesidad. El Plan Director tendrá en cuenta esta Estrategia a la hora de revisar y modificar los procedimientos de adjudicación y los requisitos de acceso a la vivienda protegida.</p>
<b>VI Plan de igualdad de mujeres y hombres</b>	<p>El plan de Igualdad contempla diferentes líneas de trabajo para lograr avanzar en la igualdad real en todos los ámbitos de la vida política, económica, cultural y social. Desde el ámbito de la vivienda, además de garantizar una igualdad de acceso a la vivienda protegida, el Plan establece medidas concretas para priorizar la adjudicación de una vivienda de protección pública en el caso de situaciones de violencia de género, a través del Programa de alternativa habitacional frente a violencia de género.</p>
<b>Plan de Salud 2013-2020</b>	<p>Uno de los objetivos del Plan de Salud es “actuar sobre los determinantes estructurales e intermedios que inciden en la salud y en las inequidades en salud”, entre los que se encuentra el acceso a una vivienda digna y adecuada. El Plan incide en la necesidad de avanzar en el bienestar y el buen trato a las personas que envejecen estableciendo como objetivo “Promover el envejecimiento saludable”, y en materia de vivienda se alude a la necesidad de mejorar la accesibilidad, minimizando los obstáculos. El Departamento de Vivienda está representado en la comisión Directora del Plan de Salud 2013-2020 y el Comité Técnico de Salud en todas las políticas.</p>