

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Informe de Evaluación Integral de las Políticas de Vivienda.

2018-2020

RESUMEN EJECUTIVO

Noviembre 2021



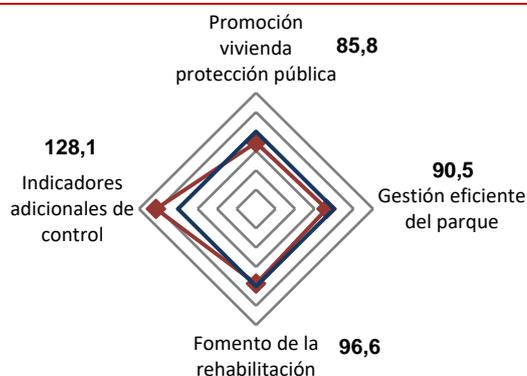
El **Plan Director de Vivienda 2018-2020** constituyó el marco de actuación de las políticas de vivienda desarrolladas por la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco en los últimos tres años. Este Plan ha sido el primero elaborado en el marco de la **Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda** y, por tanto, ha tenido el compromiso de afrontar los desafíos derivados de la Ley como son, el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, destinar la promoción pública de vivienda al régimen de alquiler o garantizar la función social de la vivienda.

Pero el Plan Director de Vivienda 2018-2020 ha tenido que enfrentarse a un desafío añadido como consecuencia de la irrupción en su último año de ejecución de la crisis sanitaria generada por la COVID-19 y sus importantes repercusiones económicas y sociales. Con el fin de paliar el impacto económico de las personas residentes en Euskadi y, principalmente en el parque de vivienda protegida en alquiler, la **Viceconsejería de Vivienda adoptó medidas extraordinarias**:

- Suspensión temporal de los lanzamientos judiciales derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos
- Exoneración temporal del pago del alquiler y de los gastos de comunidad en los parques públicos vascos de alquiler protegido a las personas inquilinas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica
- Complementación de las ayudas del programa Gaztelagun para las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica
- Ayudas al alquiler libre

El Plan Director establecía una batería de indicadores con unos objetivos generales y específicos a alcanzar en el horizonte del Plan. Este cuadro de mando, organizado en cuatro categorías, ha permitido realizar un seguimiento y evaluación del grado de ejecución del Plan, comprobándose un **elevado nivel de cumplimiento de los objetivos establecidos en los principales ámbitos de trabajo**: promoción de vivienda de protección pública (85,8%), gestión eficiente del parque protegido (90,5%), fomento de la rehabilitación (96,6%) y otros objetivos adicionales que engloban diversas actuaciones (128,1%).

Grado de cumplimiento de los principales objetivos del Plan Director de Vivienda 2018-2020



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

Así, se constata la **consolidación de los programas más importantes y con más recorrido de la Viceconsejería de Vivienda** como el programa de accesibilidad que ha permitido la mejora de la **accesibilidad** de 16.966 hogares, (130,5%), el programa 1 de fomento de la rehabilitación que ha contribuido a la **rehabilitación** de 29.160 viviendas (105,4%), el Programa **Bizigune** para la movilización de viviendas vacías para el mercado de alquiler protegido, con 6.451 viviendas captadas (100,8%), o la captación de suelo para edificación de vivienda protegida (98,7%)

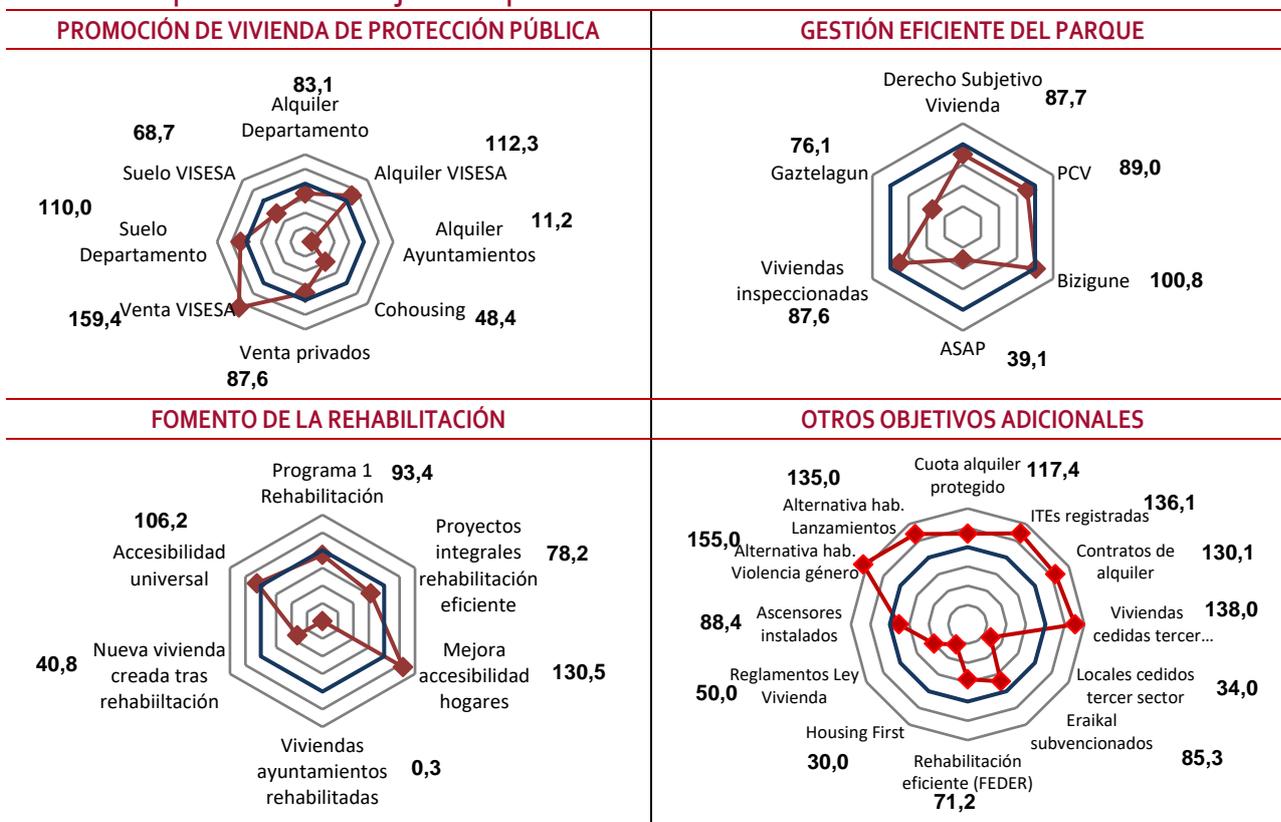
Si por algo se ha caracterizado este último período de programación ha sido por la necesidad de hacer efectivo el reconocimiento del Derecho Subjetivo a la Vivienda incorporado por primera vez en la Ley 3/2015 de Vivienda. **El PDV 2018-2020 ha reconocido un total de 6.137 solicitudes de Derecho Subjetivo a la Vivienda**, 1.172 de las cuales se han resuelto con una adjudicación directa de vivienda y 907 con una prestación económica de vivienda; el resto se han incluido como solicitudes con prioridad en la adjudicación de vivienda.

Asimismo, otra novedad del Plan Director de Vivienda ha sido el Programa Gaztelagun dirigido a favorecer la emancipación de la población joven a través de la concesión de ayudas para el pago del alquiler. **Gaztelagun ha beneficiado a un total de 1.903 personas jóvenes de entre 18 y 35 años**, lo que supone un grado de cumplimiento del 76,1% respecto de un objetivo de 2.500 viviendas establecido por el PDV 2018-2020. Hay que tener presente que el programa no fue lanzado hasta 2019 y ha sido en 2020 cuando tuvo lugar un importante despegue del programa.

En lo que respecta a los objetivos de promoción de vivienda, VISESA ha superado ampliamente sus objetivos, tanto en régimen de alquiler (112,3%), como de compra (159,4%). En este sentido, hay que destacar que desde el ejercicio 2020, **la totalidad de las viviendas promovidas por VISESA se destinan al régimen de alquiler**. Por su parte, el Departamento ha iniciado 644 alojamientos dotacionales y viviendas sociales que han supuesto un nivel medio de cumplimiento (83,1%).

El conjunto de todas las medidas dirigidas al fomento del régimen de alquiler protegido ha contribuido a crear **un parque de 25.823 viviendas en alquiler y una cuota sobre el total de parque protegido del 33,6%**, superando ambos indicadores los objetivos esperados a cierre de 2020.

Grado de cumplimiento de los objetivos específicos del Plan Director de Vivienda 2018-2020



Los indicadores representan el cumplimiento en términos de % respecto del objetivo previsto.

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

Es preciso destacar el **elevado componente social del Plan Director 2018-2020**, con una amplia batería de medidas destinadas a los colectivos más desfavorecidos. En este sentido, se aprecia también una elevada eficacia puesto que tanto el programa de alternativa habitacional frente a violencia de género (155%), como las viviendas cedidas al tercer sector para proyectos de inclusión social (138%), y el programa de alternativa habitacional ante lanzamientos (135%) han superado ampliamente los objetivos establecidos.

Por su parte, es **remarcable la actividad de Alokabide como gestor del parque de viviendas en alquiler** que en estos últimos años ha potenciado aún más el ámbito social. Su sistemática para el control y gestión de los impagos de renta ha contribuido a reducir el volumen de impagos y lograr así que las personas más vulnerables puedan mantenerse en sus viviendas. En 2018-2020 Alokabide ha gestionado un total de 2.058 expedientes de impagos/recobros y ha concedido 1.272 rentas especiales. Además, Alokabide es un referente en sostenibilidad energética y accesibilidad de la vivienda con numerosas actuaciones, protocolos y proyectos piloto que redundan en una mejor calidad de vida de su población inquilina.

Atendiendo al **conjunto de los 35 indicadores incluidos en el PDV 2018-2020**, se comprueba que 21 han alcanzado un nivel de cumplimiento alto (>85%), 4 un nivel de cumplimiento medio (75%-85%), y 10 un bajo nivel de cumplimiento (<75%). Por otro lado, el **Plan contempla un total de 104 acciones**, de las que la gran mayoría han sido ejecutadas o se ha alcanzado un importante grado de avance y, únicamente 11 acciones han quedado pendientes de ejecución.

Grado de cumplimiento de los indicadores generales por categoría

INDICADORES GENERALES POR CATEGORÍA	 >85%	 (75%-85%)	 <75%
Promoción de viviendas de protección pública (4 indicadores)	2	1	1
Gestión eficiente del parque protegido (6 indicadores)	4	1	1
Fomento de la rehabilitación (6 indicadores)	3	1	2
Objetivos adicionales del Plan (19 indicadores)	12	1	6
TOTAL (35 indicadores)	21	4	10

Grado de avance de las acciones incluidas en el Plan de Vivienda 2018-2020

ACCIONES POR EJE ESTRATÉGICO	REALIZADAS (CON DISTINTO GRADO DE AVANCE)	PENDIENTES
Eje 1 (12 acciones)	10	2
Eje 2 (27 acciones)	26	1
Eje 3 (11 acciones)	11	0
Eje 4 (29 acciones)	27	2
Eje 5 (12 acciones)	11	1
Eje 6 (13 acciones)	8	5
TOTAL (104 acciones)	93	11

Esta amplia batería de actuaciones desarrolladas por la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco y las Sociedades Públicas, han contribuido a dar respuesta a la misión del Plan Director de Vivienda 2018-2020: *"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"*.

Atendiendo al contenido de esta misión, se puede decir que **las actuaciones desarrolladas a lo largo de los tres años de ejecución del Plan Director por la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco han contribuido a mitigar el problema que se pretendía solucionar** en la medida en que:

- 25.823 hogares residen en una vivienda del parque de alquiler protegido
- 47.998 personas reciben algún tipo de ayuda al pago del alquiler de la vivienda
- 6.137 solicitudes con Derecho Subjetivo a la Vivienda reconocido
- 29.160 hogares han mejorado la calidad de vida en sus hogares
- 16.966 hogares han mejorado las condiciones de accesibilidad de sus viviendas y edificios
- 6.253 hogares han participado en programas de rehabilitación integral mejorando la eficiencia energética, la seguridad y la accesibilidad de sus viviendas
- 136 promociones (8.846 viviendas) del parque protegido en alquiler con inspección preventiva realizada para mejorar el mantenimiento de las viviendas
- 1.903 personas jóvenes han recibido ayudas al pago del alquiler y se han iniciado 621 alojamientos dotacionales destinados a la población joven, ambas medidas con el fin de favorecer su emancipación
- 1.272 rentas especiales concedidas por Alokabide en el parque protegido en alquiler
- La mayor parte de las personas beneficiarias de los programas de ayudas responden a los perfiles más vulnerables: personas de bajo nivel de ingresos, mayores de 65 años, y con una elevada presencia de mujeres mayores que residen en hogares unipersonales
- Se acumulan un total de 138 viviendas cedidas a instituciones y entidades del Tercer Sector para proyectos de inclusión social
- Se han cedido 36 viviendas (175 plazas) para el programa de acogida a refugiados/as
- Se ha adquirido suelo que permitirá la edificación en los próximos años de 1.973 viviendas
- Se ha afianzado el trabajo en red de Alokabide con los servicios sociales de base de los ayuntamientos y los Departamentos sociales de las Diputaciones Forales para atender las situaciones de exclusión residencial grave.

En términos de presupuesto ejecutado, el **gasto consolidado del Programa Vivienda del Departamento y las Sociedades Públicas (Alokabide y Visesa)** correspondiente a los tres años de ejecución del Plan ha ascendido a **820,88 millones de euros lo que supone una ejecución del 96,1% respecto del presupuesto inicial**.

Si al gasto consolidado del Departamento se le añaden los importes destinados al pago de la Prestación Complementaria de Vivienda y los destinados a las Ayudas de Emergencia Social en concepto del alquiler, se alcanza la cifra de **1.082 millones de € en los tres años de ejecución del Plan, lo que representa el 95,4% sobre el presupuesto inicial**.

Gasto presupuestario ejecutado final sobre presupuesto

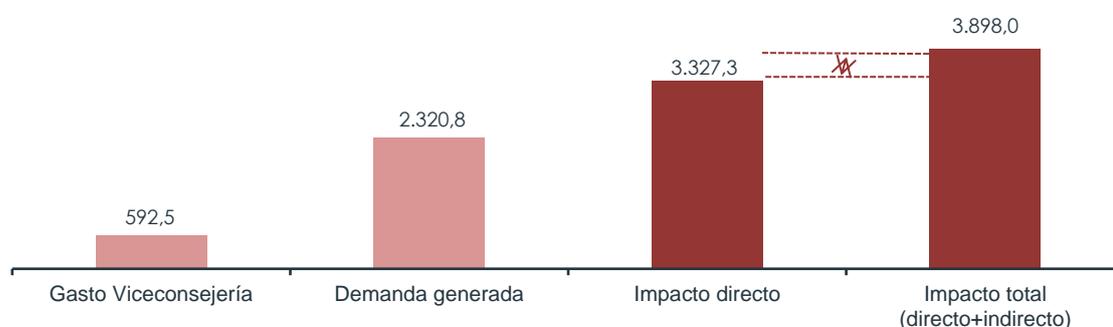
Millones de euros	2018		2019		2020		Total 2018-2020		
	Presupuesto	Gasto ejecutado	Presupuesto	Gasto ejecutado	Presupuesto	Gasto ejecutado	Presupuesto	Gasto ejecutado	%
Gasto consolidado Departamento + Sociedades	261,00	263,43	282,75	308,50	248,95	310,88	854,63	820,88	96,1%
PCV (Lanbide)	89,19	80,67	94,50	75,78	76,73	94,50	280,19	233,18	83,2%
AES alquiler	--	9,20	--	9,80	9,40	--	--	28,40	--
Total Gasto presupuestario	350,20	353,30	377,25	394,08	335,08	405,38	1.134,82	1.082,46	95,4%

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

Un hecho destacable es el **importante volumen de inversión que moviliza este gasto del Departamento**, principalmente en lo que respecta a las ayudas destinadas a apoyar actuaciones de rehabilitación, puesto que cada euro gastado en rehabilitación ha generado un total de 37 euros.

Atendiendo al conjunto de las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, sumadas a las actividades de construcción y promoción de viviendas, el gasto del Departamento ha ascendido a 592,5 millones de euros que han supuesto un volumen de inversión de 2.320,8 millones de euros y un impacto total en producto (directo e indirecto) de 3.898 millones de euros. Por lo tanto, si se toma en consideración el efecto multiplicador de las ayudas en términos de producción total, se comprueba que **por cada euro de dinero público gastado por la Viceconsejería de vivienda se han generado un total de 6,6 euros**.

Componentes del impacto de la actividad de la Viceconsejería en términos de producción, 2018-2020



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

Grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos globales del PDV 2018-2020

Nº	Indicador	OBJETIVO 2020		REALIZACIÓN Acumulado 2018-2020		GRADO DE CUMPLIMIENTO Acumulado	
		Objetivo	Realización	Objetivo	Realización	%	Grado
PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA							
1.	Viviendas de nueva promoción (nº de viviendas)	2.250	1.319	6.350	5.190	81,7	●
2.	Viviendas en alquiler	1.150	684	2.950	1.977	67,0	●
3.	Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social Departamento	250	122	775	644	83,1	●
4.	Viviendas de protección social VISESA	475	520	1.100	1.235	112,3	●
5.	Alojamientos dotacionales y viviendas de protección social por parte de entes locales y subvencionadas por el programa de Fomento al arrendamiento	125	0	500	56	11,2	●
6.	Viviendas promovidas por la iniciativa privada (promotores privados, SOCIMIs, etc). Captadas por Alokabide a través de Bizigune 2.	200	42	350	42	12,0	●
7.	Viviendas de protección pública en régimen de cooperativas en cesión de uso o cohousing	100	0	225	109	48,4	●
8.	Viviendas en compra y en alquiler con opción de compra	1.100	635	3.400	3.213	94,5	●
9.	Viviendas de protección pública y concertadas por operadores privados y cooperativas	1.100	460	3.075	2.695	87,6	●
10.	Viviendas de protección pública y concertadas por VISESA	--	175	325	518	159,4	●
11.	Suelos residenciales (número de viviendas de protección pública edificables sobre suelos obtenidos por operadores)	700	553	2.000	1.973	98,7	●
12.	Suelo obtenido por el Departamento	500	536	1.450	1.595	110,0	●
13.	Suelo obtenido por VISESA	200	17	550	378	68,7	●
GESTIÓN EFICIENTE DEL PARQUE PROTEGIDO							
14.	Hogares con derecho a la vivienda reconocidos (acumulado anual)*	7.000	6.137	7.000	6.137	87,7	●
15.	Hogares perceptores Prestación Complementaria de Vivienda/Prestación Económica de Vivienda –personas diferentes que han recibido la prestación	27.600	33.870	28.750	33.870	117,8	●
16.	Viviendas captadas por intermediación en el mercado para su puesta en alquiler social (acumulado anual)*	7.200	6.764	7.200	6.764	93,9	●
17.	Programa Bizigune**	6.400	6.451	6.400	6.451	100,8	●
18.	Programa ASAP**	800	313	800	313	39,1	●
19.	Número de viviendas protegidas inspeccionadas	28.500	24.964	28.500	24.964	87,6	●
20.	Personas jóvenes beneficiarias del Programa GAZTELAGUN*	2.500	1.903	2.500	1.903	76,1	●
FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN							
21.	Rehabilitación urbana (número de viviendas beneficiadas de ayudas a la rehabilitación estructural para actuaciones de conservación, mantenimiento y/o mejora)	10.700	7.519	31.230	29.160	93,4	●
22.	Proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente: Actuaciones iniciadas: nº de viviendas afectadas por las ayudas concedidas	3.000	1.708	8.000	6.253	78,2	●
23.	Número de hogares que han mejorado la accesibilidad (instalación de ascensores, rampas,...)	5.000	5.468	13.000	16.966	130,5	●
24.	Nº de viviendas públicas de Ayuntamientos rehabilitadas	100	1	300	1	0,3	●
25.	Vivienda nueva creada en proceso de rehabilitación	1.100	396	3.000	1.225	40,8	●
26.	Accesibilidad universal (número de proyectos subvencionados por obras o planes)	140	86	420	393	93,6	●

*Viviendas Tasadas Municipales **Indicadores acumulados

Grado de cumplimiento de los objetivos adicionales de control del PDV 2018-2020

Nº	Indicador	OBJETIVO 2020		REALIZACIÓN Acumulado 2018-2020		GRADO DE CUMPLIMIENTO Acumulado	
		Objetivo	Realización	Objetivo	Realización	%	Grado
OBJETIVOS ADICIONALES DEL PLAN							
1.	Parque de alquiler protegido	22.000	25.823	22.000	25.823	117,4	●
2.	Cuota del parque público de alquiler sobre total parque protegido total	33%	33,6%	33%	33,6%	101,8	●
3.	ITES registradas en Euskoregite acumuladas*	35.000	47.637	35.000	47.637	136,1	●
4.	Financiación aportada al sistema a través de los convenios financieros (M€)	150	6,9	375	58,6	15,6	●
5.	Número de contratos de alquiler registrados*	50.000	65.064	50.000	65.064	130,1	●
6.	Viviendas cedidas por Departamento/Alokabide a instituciones y entidades del tercer sector para crear red de inserción social	45	12	100	138	138,0	●
7.	Nº de locales cedidos a organizaciones del tercer sector por parte del Departamento y Visesa	75	49	150	51	34,0	●
8.	Nº de viviendas incorporadas al programa rehabilitación más alquiler	30	0	50	0	0,0	●
9.	Nº de comunidades de propietarios/as que han implantado un proyecto de comunidad colaborativo (Proyecto La Escalera)	17	0	20	0	0,0	●
10.	Programa de pisos compartidos: nº de personas jóvenes menores de 35 años beneficiarias (1)	55	n.d.	100	n.d.	n.d.	●
11.	Programa Housing First	40	26	100	30	30,0	●
12.	Programa Alternativa habitacional ante lanzamientos	20	32	60	81	135,0	●
13.	Programa Alternativa habitacional frente a violencia genero	20	41	60	93	155,0	●
14.	Nº de proyectos Eraikal subvencionados	50	44	150	128	85,3	●
15.	Número de informes de evaluación política pública vivienda	4	4	12	12	100,0	●
16.	Reglamentos de desarrollo de la Ley de Vivienda	10	0	10	5	50,0	●
17.	Nº de planes horizontales de Gobierno en los que participa	6	8	6	12	200,0	●
18.	Número de ascensores instalados	500	241	1.300	1.149	88,4	●
19.	Proyectos integrales en materia de rehabilitación eficiente: actuaciones finalizadas: Nº de viviendas afectadas por las ayudas concedidas* (indicador incluido en POPV FEDER)	2.865	349	2.865	2.041	71,2	●

(1) El programa de pisos compartidos es finalmente integrado en el Programa Gaztelagun. No se dispone de información sobre el número de viviendas, pero han sido beneficiadas un total de 889 personas jóvenes en régimen de coarriendo.

*Indicadores acumulados

Conclusiones

Las políticas de vivienda de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco constituyen una pieza clave tanto para favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos, como para contribuir a la mejora del parque de viviendas y por tanto a la seguridad y la calidad de vida de las personas que residen en ellas.

Cabe destacar la notable eficacia y eficiencia de las políticas de alquiler de cara a la atención de las necesidades de los colectivos con mayores necesidades, facilitando el acceso a una vivienda de protección pública o, en su defecto, concediendo ayudas para el pago del alquiler. En efecto, se estima que más de la mitad del parque en alquiler de Euskadi está subvencionado de alguna forma.

Situaciones extraordinarias como la sucedida en el año 2020, han puesto aún más de relieve la importancia de las políticas públicas de vivienda que han intervenido de manera ágil y eficaz para dar respuesta a los colectivos más vulnerables y contribuir a que, a pesar de las dificultades, hayan podido mantenerse en sus viviendas.

Por su parte, los programas de rehabilitación se centran principalmente en las actuaciones de accesibilidad y eficiencia energética estando las ayudas destinadas a las comunidades de personas propietarias y a las personas con menores recursos. Asimismo, contribuyen a mejorar la seguridad de los edificios y viviendas y a un mayor nivel de confort y mejores condiciones de vida de los hogares.

A todo esto, hay que unir el elevado impacto económico de estas actuaciones, puesto que movilizan un importante volumen de inversión privada y contribuyen a generar empleo.