



EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

FORO URBANISMO Y
VIVIENDA DE EUSKADI

Grupo de Trabajo
“Rehabilitación, regeneración y
mantenimiento de vivienda”

INFORME DE RECOMENDACIONES

Abril 2026



CONTEXTO

El objetivo central del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 es la aceleración de la conformación del derecho a la vivienda como un derecho efectivo, entendiendo que el acceso a una vivienda digna y asequible representa uno de los elementos fundamentales del desarrollo humano sostenible con el que Euskadi está plenamente comprometido. Para ello es indispensable contar con una política de vivienda consensuada, coherente y con un horizonte de largo plazo, que se entienda como un pilar de nuestro modelo social.

Este objetivo central se concreta en 4 metas cuantitativas que deberán guiar las actuaciones que se desarrollen bajo el paraguas del Pacto, que tienen que ver con:

- El aumento de la oferta pública de alquiler asequible.
- El aumento del parque de viviendas sujetas a protección pública permanente.
- El aumento de las tasas de rehabilitación de vivienda.
- Posibilitar la oferta de vivienda libre para los colectivos solventes, mediante la promoción tanto de obra nueva como de nuevas viviendas surgidas tras procesos de rehabilitación en edificios preexistentes.

La Meta cuantitativa 3 indica pasar de un índice de rehabilitación anual del 1,5% del total de edificios al 3%, para cumplir con los objetivos trazados para 2030 y 2050 por las directivas y políticas europeas. Se trata, por tanto, de una meta cuantitativa ambiciosa, pero que debe responder a una necesidad real. En términos de esfuerzo para los agentes implicados en la rehabilitación de vivienda, este escenario implica duplicar nuestra capacidad de actuación y mantenerla en el tiempo, dotando de forma estructural a lo largo de los próximos 15 años los recursos económicos necesarios, especialmente una vez desaparezcan los habilitados excepcionalmente en el marco de la iniciativa Next Generation UE.

Esto supone rehabilitar (entendido como desarrollar algún tipo de intervención de rehabilitación) a lo largo de estos 15 años un total de 350.000 viviendas.

El Pacto se configura en torno a 6 líneas de actuación prioritarias a desarrollar en el período 2022-2036, que se concretan en un total de 25 directrices. Las que hacen referencia directa a la rehabilitación, regeneración y mantenimiento de la vivienda son las siguientes:

1.2.- Elevar de forma progresiva la inversión privada en rehabilitación hasta que ésta se sitúe en el entorno del 5% del PIB, en línea con los países europeos más avanzados.

1.3.- Definir e implantar un nuevo modelo fiscal incentivador y plenamente alineado con las prioridades estratégicas definidas: movilización de recursos privados y sociales hacia la vivienda en alquiler protegido, descarbonización, accesibilidad...

1.4.- Movilización de nuevos agentes privados y sociales hacia la financiación de actuaciones en materia de vivienda centradas en el alquiler asequible y la rehabilitación.

3.1.- Poner en marcha una línea de apoyo a la elaboración de planes locales de vivienda que incorporen actuaciones dirigidas a facilitar el acceso a una vivienda asequible a los colectivos más vulnerables y con menos recursos y a impulsar y fomentar las actividades de rehabilitación, incidiendo especialmente en la eficiencia energética y en la accesibilidad.

Además, el Eje 2 del Plan Director de Vivienda 2025-2027 establece dos estrategias a abordar en el corto y medio plazo. Hacen referencia a la promoción de la rehabilitación y la coordinación con las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y otras instituciones del ecosistema rehabilitador.

La Estrategia 2.1. Promocionar la rehabilitación e innovación en vivienda, mejorando así aspectos como la eficiencia energética, accesibilidad y la construcción sostenible. Para ello impulsa 15 acciones vertebradas en las siguientes 3 líneas estratégicas:

2.1.1.- Desarrollar programas de rehabilitación y sostenibilidad del parque privado.

2.1.2.- Impulsar el mantenimiento y rehabilitación del parque público de vivienda mejorando su eficiencia energética.

2.1.3.- Promocionar la accesibilidad universal.

En la Estrategia 2.2. Coordinación con las SUR, ayuntamientos y sociedades públicas de vivienda para la mejor atención a la ciudadanía y la promoción de la figura del agente rehabilitador y la rehabilitación integral; se apuesta por dar continuidad a la coordinación interinstitucional llevada a cabo en el anterior Plan Director. Esa coordinación pasa por mantener y reforzar convenios con SUR, Ayuntamientos y Mancomunidades, así como dar continuidad a las actividades con distintos agentes

del ecosistema rehabilitador (Administradores de fincas, colegios profesionales, asociaciones empresariales, etc.).

Siguiendo estas políticas, durante el período enero 2022 - septiembre 2025 se han rehabilitado un total de 100.086 viviendas a través de ayudas económicas del Gobierno Vasco y de los Fondos Next, lo que supone un 28,6% de la meta cuantitativa establecida para el período 2022-2036. Para ello se ha invertido un presupuesto de 170,4 M€ del Gobierno Vasco y 150,6 M€ de los Fondos Next, contándose en este último caso con una importante colaboración municipal a través de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación.

En cuanto a regeneración de barrios, en los últimos años se ha invertido de fondos propios del Gobierno Vasco 130 millones de euros y 37 millones de Fondos Next. Este esfuerzo ha permitido trabajar simultáneamente en 25 barrios de 21 municipios y actuar en aproximadamente 3.000 viviendas¹. En 2025 se ha subvencionado la puesta en marcha de 3 nuevas Opengelas (Hondarribia, Bergara y Bilbao) como una referencia estatal e internacional cuya clave son las oficinas de barrio y el modelo de gobernanza. Hay actuaciones repartidas por los tres Territorios Históricos, unas de gran envergadura, como Vitoria-Gasteiz y otras más pequeñas, como Leaburu o Tolosaldea, con 400 habitantes (Tabla 1).

Tabla 1. Detalle de los barrios en donde se está desarrollando el programa Opengela

Álava	Amurrio	Goikolarra
	Vitoria-Gasteiz	Zaramaga
Bizkaia	Abanto-Zierbena	Penucas
	Bermeo	Txibitxiaga e Iparragirre
	Bilbao	Otxarkoaga Santutxu Torreurrizar Uretamendi Betolaza
	Durango	Aramotz
	Orduña	Landatas y M ^a Dolores Madaria
	Santurtzi	Aurora Vildosola
	Sestao	Grupo Vista Alegre
	Trapagaran	Trapagaran
	Arrasate-Mondragón	Santa Teresa - Doneztebe
	Eibar	Hijas de Gabilondo Txonta
Gipuzkoa	Elgoibar	Olasogain
	Errenteria	Beraun
	Irun	Pio XII, Belaskoenea, Aduana Zaharra/Antigua Aduana
	Lasarte-Oria	Basaundi Bailara
	Leaburu	Ixarama
	Pasaia	Trintxerpe-Andonaegi
	Donostia-San Sebastián	Altza
	Soraluze	Ezozibidea

¹ El 20 de septiembre de 2025 se inauguró el primero de los barrios regenerados en el marco del Programa Opengela, Aramotz (Durango). Se rehabilitaron 130 viviendas y su regeneración ha logrado que se reduzca en más del 60% el consumo de energía primaria no renovable.

Las decisiones de actuación se toman soportadas y respaldadas por datos de alta calidad provenientes del Inventario de Barrios Vulnerables, que tiene en cuenta variables en diferentes ámbitos: socioeconomía, socio-demografía, habitabilidad, accesibilidad, estabilidad y eficiencia energética.

A pesar de que el ritmo de rehabilitación alcanzado en estos primeros años de vigencia del PSV 2022-2036 puede calificarse como alto, es necesario seguir desarrollando una política de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda que sea ambiciosa, que llegue al conjunto de Euskadi y que ofrezca instrumentos de apoyo a las personas propietarias de vivienda con menores recursos y con especiales características de vulnerabilidad, como problemas de diversidad funcional. Por ello, el Pleno del Foro celebrado el día 13 de octubre de 2025 decidió crear un Grupo de Trabajo para profundizar en esta materia.

El grupo de trabajo de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda ha estado conformado por 62 organizaciones, que se detallan en el Anexo 2 de este documento.

RECOMENDACIONES

Como conclusión del trabajo realizado a través de reuniones y cuestionarios (ver Anexo 2), este Grupo de Trabajo propone elevar al Foro las siguientes recomendaciones, que se agrupan en 3 grandes ejes:

- 1.- Recomendaciones relacionadas con la POLÍTICA PÚBLICA de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda.
- 2.- Recomendaciones relacionadas con la PROMOCIÓN DE UN SECTOR ECONÓMICO Y DE UN ECOSISTEMA INSTITUCIONAL DE APOYO que permita dotar de eficacia y eficiencia a las actuaciones que se desarrollen en materia de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda en Euskadi.
- 3.- Recomendaciones relacionadas con el MODELO DE INCENTIVOS Y AYUDAS PÚBLICAS necesario para facilitar los procesos de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda.

1.- Recomendaciones relacionadas con la POLÍTICA PÚBLICA de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda

Evidencia de la apuesta decidida del Gobierno Vasco junto con los actores europeos y el sector, la rehabilitación y la regeneración urbana debe configurarse como una política vertebral de vivienda, empleo, desarrollo económico y medio ambiente. Para ello, se recomienda:

1.1.- Contar con un **marco global de referencia para marcar prioridades, objetivos y actuaciones**, y evaluar las políticas y programas de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda.

Contar con una estrategia de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda es esencial para coordinar políticas, planificar inversiones a largo plazo y garantizar la sostenibilidad, y facilitaría la priorización de actuaciones y la estabilidad del sector. Además, reforzaría la visión de un urbanismo no solo orientado a crecer, sino también a mantener nuestros pueblos y ciudades.

Esta estrategia deberá, lógicamente, tener en cuenta la disponibilidad presupuestaria existente por parte de las Administraciones Públicas Vascas (y, en especial, por parte del Gobierno Vasco), pero al mismo tiempo deberá ser suficientemente ambiciosa y proactiva para posibilitar acceder a nuevos mecanismos de financiación (estatales, europeos, multilaterales...) que permitan lograr un amplio alcance cuantitativo, cumpliendo así los objetivos establecidos en el Pacto Social. En esta línea, y dado que los distintos tipos de intervención pueden implicar necesidades presupuestarias diferentes, se considera necesario que dicha estrategia clarifique qué se entiende por cada uno de estos conceptos (rehabilitación, regeneración y mantenimiento) y el alcance de las actuaciones que deben contemplarse (véase punto 1.3).

En la medida de lo posible, se recomienda formalizar esta capacidad en una planificación estratégica territorial que incorpore a la rehabilitación y regeneración urbana en el Plan Territorial Sectorial de Vivienda, pero que al mismo tiempo sea suficientemente flexible para incorporar nuevas necesidades y realidades. Además, este marco estratégico debe alinearse con los principales instrumentos de referencia vigentes en distintas escalas (europea, nacional y autonómica), como:

- La Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios (EPDB, Directiva UE 2024/1275), que establece obligaciones crecientes en materia de descarbonización del parque edificado.
- El Plan Nacional de Renovación de Edificios (PNRE), que define las prioridades y mecanismos financieros del Estado para impulsar la rehabilitación.
- La Agenda Urbana de Euskadi Bultzatu 2050, que fija el marco territorial y urbano para una transición sostenible y la regeneración del tejido construido, así como para evitar la dispersión urbana.

En consecuencia, se recomienda que la planificación estratégica territorial integre explícitamente estos marcos, de forma que se garantice coherencia con el resto de políticas a diferente escala, capacidad de actualización y una visión compartida de largo plazo para el conjunto de Euskadi.

1.2.- Mantener y evolucionar el **Inventario de Vulnerabilidad Urbana** como instrumento esencial para diseñar y renovar esta planificación.

Se recomienda disminuir la escala actual del Inventario, pasando de la sección censal a la de conjuntos urbanos homogéneos, e incorporar nuevos indicadores, que provengan tanto de la observación directa que se realice desde los municipios como de nuevos datos provenientes de la interoperabilidad.

1.3.- Establecer **calendarios de reserva presupuestaria** que garanticen la continuidad a medio plazo de las ayudas a la rehabilitación y de los programas de regeneración, entendiendo que siguen siendo necesarias como instrumento incentivador.

Se recomienda mejorar la previsibilidad de las oportunidades de financiación que se ofrecen desde las instituciones, entendiendo la financiación desde una perspectiva amplia que incluye subvenciones a fondo perdido, incentivos fiscales, préstamos blandos, acceso a fondos europeos o público-privados...

A efectos de planificación y ejecución presupuestaria, se propone que los calendarios distingan explícitamente entre dotaciones destinadas a intervenciones de rehabilitación integral y dotaciones para actuaciones aisladas. Esta distinción permitirá ajustar la intensidad y combinación de instrumentos a la naturaleza de cada intervención y capacidad financiera de las comunidades. Al mismo tiempo, se recomienda evitar programas de regeneración urbana extradotados con ayudas económicas que puedan generar un efecto perverso al transmitir la idea de que la rehabilitación es

fundamentalmente una responsabilidad de la administración y no de las personas propietarias. Para ello, se propone que se realicen programas de concienciación social sobre esta cuestión.

En este contexto, se considera relevante reforzar el papel de la financiación externa, en particular la canalizada a través de entidades financieras, como instrumento complementario a las ayudas públicas que permita facilitar la ejecución de las actuaciones de rehabilitación y movilizar la inversión privada.

1.4.- Asegurar la *coordinación efectiva de las actuaciones que se desarrollan desde diferentes Departamentos y entidades del Gobierno Vasco y desde otras instituciones.*

Todas las actuaciones y ayudas dirigidas a la rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda deberán garantizar una coordinación efectiva, al margen de que puedan ser lideradas desde diferentes Departamentos o entidades del Gobierno Vasco o por otras instituciones de ámbito territorial. En este sentido, el Pacto Social por la Vivienda y el Foro de Urbanismo y Vivienda pueden servir de espacio para asegurar y monitorizar esta coordinación.

A tal efecto, debe reforzarse la coordinación dentro del propio Gobierno Vasco, donde, además del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, tienen incidencia programas y actuaciones del EVE, IHOBE y la Viceconsejería de Bienestar.

También se considera estratégica la coordinación con las Diputaciones Forales, por la gran incidencia que puede tener la fiscalidad para favorecer la rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda, así como con otras actuaciones y ayudas relacionadas con el derecho a la energía, el medio ambiente y la acción social que pueden derivarse de iniciativas como el Plan Social por el Clima.

En este marco, se considera conveniente avanzar hacia modelos de gestión más integrados que faciliten la relación con la ciudadanía. A tal efecto, se propone favorecer la canalización de la gestión operativa de las ayudas a través de estructuras de proximidad como las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación (SUR), manteniendo en todo caso la competencia de las diferentes instituciones en la definición y regulación de las mismas.

1.5.- Aumentar la *implicación del ámbito local en la política de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda.*

Para ello se deberá fomentar el diseño e implementación de Estrategias Locales de Rehabilitación y Regeneración Urbana que se basen en un urbanismo orientado, junto con el crecimiento de las ciudades cuando sea necesario, a la regeneración del tejido urbano existente, incorporando soluciones avanzadas y creativas en los diseños urbanos de regeneración, y que establezcan objetivos y prioridades de actuación a medio y largo plazo y hojas de ruta para cumplirlos.

El diseño de estas Estrategias Locales de Rehabilitación y Regeneración urbana se deberá incentivar a través de programas de ayudas, asegurando que dicha planificación se incluye dentro de los Planes Locales de Vivienda y de los Planes de Acción de los municipios declarados como Zonas de Mercado Tensionado.

1.6.- *Combinar adecuadamente las políticas de regeneración urbana integrada y las de rehabilitación aislada.*

Esto supone que deberán concentrarse una parte de los recursos disponibles en las áreas que precisan mayor atención, intentando que las intervenciones tengan lugar antes de que el deterioro de las edificaciones complejice en exceso dichas intervenciones, al mismo tiempo que se mantienen incentivos y apoyos a la rehabilitación aislada para poder impactar en el conjunto del territorio.

1.7.- *Priorizar las intervenciones en edificios que cuenten con una planificación de rehabilitación,* asegurando así que se acometen en primer lugar las intervenciones más urgentes y la coherencia en el tiempo de los procesos de rehabilitación.

1.8.- Mantener un equilibrio adecuado entre la priorización de las intervenciones orientadas a la mejora de la accesibilidad y a la mejora de la eficiencia energética, *aumentando el peso de las ayudas económicas destinadas a la accesibilidad -al menos durante los próximos años, hasta que se haya producido un avance suficiente en esta materia- en aquellos programas propios donde la financiación no esté condicionada,* teniendo en cuenta que es previsible que exista mayor financiación externa para actuaciones vinculadas a la descarbonización del parque de vivienda.

En esta línea de equilibrio entre la eficiencia energética y la accesibilidad, se propone además mejorar la regulación de las ITE para evitar que la evaluación de la accesibilidad quede reducida a un

diagnóstico meramente informativo y, en su lugar, dotar de carácter más obligatorio y vinculante a las deficiencias identificadas en esta materia.

1.9.- En los **proyectos de mejora de la eficiencia energética**, priorizar aquellos que consigan mejores resultados a partir de estimaciones realistas. En concreto, se recomienda priorizar las actuaciones pasivas que reducen la demanda de energía, como mejoras en las envolventes, aislamientos, ventanas..., siempre en el contexto de una planificación y ejecución ordenada de las actuaciones de rehabilitación.

Asimismo, se considera de interés incorporar de forma progresiva la renovación de las instalaciones eléctricas de los edificios como elemento complementario en los procesos de rehabilitación, especialmente en aquellos casos en los que su estado de obsolescencia pueda dificultar la mejora de la eficiencia energética, la seguridad de las instalaciones y/o la incorporación de nuevas soluciones vinculadas a la electrificación del parque residencial.

1.10.- **Incentivar los proyectos de agregación** que permitan compartir soluciones constructivas y obtener economías de escala, mayor eficiencia y un reparto más equitativo de las ayudas según la vulnerabilidad.

1.11.- **Sistematizar los indicadores de seguimiento y evaluación para medir el impacto** social, económico y ambiental de las políticas y programas de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda, incluyendo ámbitos como el ahorro energético, la mejora habitacional y el retorno social.

1.12.- Aprovechar el Observatorio Vasco de la Vivienda y el Pacto Social para **fomentar el intercambio seguro y estandarizado de información entre los actores clave** en la rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda, para que puedan planificar y coordinar adecuadamente sus intervenciones.

2.- Recomendaciones relacionadas con la PROMOCIÓN DE UN SECTOR ECONÓMICO Y DE UN ECOSISTEMA INSTITUCIONAL DE APOYO que permita dotar de eficacia y eficiencia a las actuaciones que se desarrollen en materia de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda en Euskadi

La rehabilitación y regeneración son por su naturaleza, actividades mayoritariamente privadas, tanto desde la vertiente de la demanda (comunidades de propietarios, titularidades individuales...) como desde las empresas que las desarrollan. Y, sin embargo, en Euskadi el tejido empresarial en el que recae buena parte de su ejecución intenta solventar cuellos de botella y desfases. Por ello, debería ponerse atención en:

2.1.- Promocionar determinados aspectos del sector de la rehabilitación (algunos comunes al ámbito general de la construcción residencial e incluso a otros sectores económicos) **que pueden suponer un freno a su desarrollo y competitividad**, como:

- La dignificación y atractivo de la profesión.
- La formación inicial y continua.
- La certificación de las competencias adquiridas.
- La industrialización.
- La digitalización.
- La I+D+i y, en concreto, el desarrollo de nuevos proyectos y servicios.
- La gestión avanzada.
- La colaboración entre empresas para compartir buenas prácticas y ganar escala y capacidades técnicas y económicas.

2.2.- Adaptar los requisitos y los criterios de valoración que se recogen en las licitaciones públicas para que se conviertan en un instrumento de impulso al sector de la rehabilitación. Y recomendamos:

- Aumentar los requisitos de experiencia, medios técnicos, seguros... para garantizar la calidad de las obras y luchar contra el intrusismo profesional.
- Dar más peso a los criterios relacionados con la calidad técnica, la innovación y la sostenibilidad de las soluciones propuestas.
- Establecer soluciones para evitar ofertas económicas desproporcionadamente bajas.
- Incorporar mecanismos que favorezcan una adecuada definición técnica y económica de las licitaciones, especialmente en actuaciones de rehabilitación, a fin de garantizar su viabilidad y evitar que queden desiertas.

2.3.- Exigir una cualificación mínima a las empresas contratistas en los casos de contratación privada que incluyan financiación pública.

2.4.- Mejorar la coordinación de los diferentes agentes intervinientes en el actual sistema de apoyo a la rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda en Euskadi, **potenciando el papel de las SUR** dentro del mismo.

El sistema requiere avanzar de forma progresiva hacia un modelo de ventanilla única u otro sistema de coordinación que evite duplicidades, demoras y sobrecarga de gestión para empresas, comunidades y la propia Administración.

Para ello, el papel de las SUR es esencial a partir de un modelo claro de coordinación que contaría con 3 agentes clave:

- El Gobierno Vasco, como dirección estratégica.
- Las SUR como órgano coordinador operativo en el territorio (municipio o comarca).
- Las Opengelas como oficinas de proximidad para actuaciones intensivas en áreas geográficas concretas, trabajando siempre en coordinación con las SUR.

Esta estructura permitiría mantener la coherencia del sistema, reforzar el papel de las SUR como nodo central y garantizar que la posible participación de agentes rehabilitadores se produzca de forma complementaria y perfectamente alineada con los criterios públicos.

Asimismo, se considera de interés avanzar progresivamente hacia un modelo en el que las SUR actúen como punto de referencia para la ciudadanía y las comunidades de propietarios, centralizando la gestión operativa de las ayudas y contribuyendo a simplificar los procedimientos, mejorar la coordinación entre agentes, mediar en los proyectos de las comunidades de propietarios y facilitar el acceso al sistema.

Además, el sistema deberá favorecer el protagonismo de los movimientos vecinales, para que sean impulsores de proyectos y co-creadores de las soluciones.

2.5.- Incorporar mecanismos para conseguir que los trámites administrativos asociados a la rehabilitación se simplifiquen y reduzcan los plazos asociados a los mismos.

En concreto, se propone que para ello **las SUR puedan informar en la concesión de las licencias necesarias para abordar las obras.**

2.6.- Garantizar la **viabilidad económica y técnica de las SUR.**

Para ello, se deberá trabajar en las siguientes líneas:

- Mejorar la financiación de las SUR desde el Gobierno Vasco, a través de convenios de colaboración estables.
- Nombrar a las SUR como entidades colaboradoras en los programas de ayudas del Gobierno Vasco.
- Ofrecer otro tipo de apoyos en términos de capacitación, aprovechamiento de sinergias de gestión...
- Incentivar la puesta en marcha de nuevas SUR, fundamentalmente de carácter comarcal, para asegurar que este modelo se extiende al conjunto de Euskadi.

2.7.- **Regular con claridad la figura de los agentes rehabilitadores.**

Para ello, se recomienda avanzar en las siguientes líneas de trabajo:

- Implementar un procedimiento de homologación que establezca las condiciones mínimas con las que se debería contar para desarrollar esta función, tales como capacidades técnicas mínimas, solvencia, seguros...
- Concretar en qué fases del proceso deben actuar estos agentes, para garantizar la ausencia de conflictos de intereses.
- Regular la figura del agente rehabilitador bajo criterios de neutralidad y ausencia de conflicto de interés.
- Crear un registro público con los agentes rehabilitadores homologados, que ofrezca seguridad y transparencia a todos los operadores del sistema.

3.- Recomendaciones relacionadas con el MODELO DE INCENTIVOS Y AYUDAS PÚBLICAS necesario para facilitar los procesos de rehabilitación, regeneración y mantenimiento de vivienda

Para mantener y ampliar el alcance de la rehabilitación y regeneración en Euskadi es necesario aunar esfuerzos en proteger financieramente las actuaciones con nuevos instrumentos de financiación o búsqueda de instrumentos que multipliquen las ayudas públicas. Por ello, es necesario:

3.1.- Garantizar la actualización de acuerdo con la inflación de los importes máximos de los incentivos y ayudas.

3.2.- Aumentar las ayudas en los siguientes casos:

- Comunidades en las cuales la ITE detecte deficiencias de grados 1 y 2, a fin de asegurar una subsanación completa de estas deficiencias.
- Instalación de ascensores que precisen obras complejas y se desarrollen en edificios con pocas viviendas.

3.3.- Actualizar los tramos de ingresos máximos para acceder a ayudas económicas a la rehabilitación. Valorar la ampliación de estos tramos.

3.4.- Extender las fórmulas para garantizar la recuperación de los fondos públicos aportados cuando la persona beneficiaria de las ayudas venda la propiedad o fallezca.

3.5.- Mejorar la comunicación de los programas de ayudas.

Para ello, recomendamos trabajar en las siguientes líneas:

- Incorporar criterios de comunicación clara en la regulación de las ayudas y en sus instrumentos asociados de difusión (instrucciones, folletos informativos...), incluyendo esquemas, tablas, FAQs...
- Intensificar la comunicación, utilizando canales adecuados a cada perfil poblacional (folletos para personas mayores y videos cortos en RRSS para la población más joven), divulgando buenas prácticas y utilizando mensajes claros y realistas.
- Utilizar al Tercer Sector Social como agente colaborador para facilitar el acceso a los colectivos vulnerables.
- Mejorar en la transparencia en cuanto a la existencia o no de dotación en las líneas de ayudas para evitar frustraciones.
- Garantizar la comunicación efectiva y confiable en canales directos y estables para el sector profesional en cuanto a las ayudas, plazos etc.

3.6.- Mejorar los plazos de concesión y abono de las ayudas, reduciendo la incertidumbre financiera en las empresas y comunidades de propietarios que adelantan el coste de las obras.

Aprovechar la experiencia exitosa de las ayudas Next y extenderlas al conjunto de programas, y aligerar en lo posible la carga administrativa de estos procedimientos.

3.7.- Extender los importes y los mecanismos de anticipo parcial de las ayudas que permitan aliviar la carga económica durante la ejecución de los trabajos.

3.8.- Mejorar los soportes y aplicaciones informáticas de tramitación de las ayudas, impulsando la tramitación digital.

3.9.- Impulsar la financiación externa

Además de un modelo de incentivos y ayudas públicas, para alcanzar objetivos suficientemente ambiciosos se considera necesario promover el desarrollo de instrumentos de financiación externa que faciliten la ejecución de actuaciones de rehabilitación, en colaboración con entidades financieras. A tal efecto, se propone:

- Impulsar acuerdos que permitan establecer condiciones accesibles (tipos de interés, plazos, importes y requisitos de acceso).
- Explorar mecanismos que aporten seguridad jurídica a las operaciones, especialmente en el ámbito de las comunidades de propietarios, incluyendo la limitación de la responsabilidad en casos de impago.

- Analizar fórmulas de respaldo público que permitan que la concesión de ayudas actúe como elemento de garantía parcial en operaciones de financiación.
- Favorecer modelos en los que el abono de las ayudas esté vinculado a la ejecución efectiva de las actuaciones, incorporando la acreditación del pago efectivo de las mismas, y facilitando al mismo tiempo que dichas actuaciones puedan apoyarse en financiación externa para su desarrollo.
- Explorar nuevos instrumentos como un Fondo de Rehabilitación o un Pacto para la Financiación de estas actuaciones.

Además de estas recomendaciones consensuadas (entendiéndose como consenso contar con un respaldo de al menos dos tercios de los miembros del Grupo de Trabajo), los agentes y personas participantes han formulado diversas opiniones particulares que se muestran en el Anexo 3.

Anexo 1: MIEMBROS DEL GRUPO DE TRABAJO

AGENTE
• VICECONSEJERIA DE PLANIFICACION TERRITORIAL Y AGENDA URBANA - DPTO. VIVIENDA Y AGENDA URBANA
• VICECONSEJERIA DE VIVIENDA - DPTO. VIVIENDA Y AGENDA URBANA
• ADEGI
• AMICYF EUSKADI
• ANERR
• ASCOBI BIEBA
• ASCONGI
• ASVAL
• AVS EUSKADI
• AYT. BILBAO
• AYT. ERMUA
• AYT. PLENTZIA
• AYT. TOLOSA
• AYT. ZARAUTZ
• AZKOITIA LANTZEN
• BEASAIN OFICINA REHABILITACION
• BERRIZ SOCIEDAD URBANISTICA
• BERUALA
• BUILD: INN
• CAF BIZKAIA
• CAFGUIAL
• CATEDRA UNED LINCOLN POLITICAS DE SUELO
• COAATBI
• COAATG
• COAPI ALAVA
• COAPI BIZKAIA

• COAPI GIPUZKOA
• COAVN
• CODENOR
• COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE EUSKADI
• CONFEBASK
• DEBEGESA
• DURANGO ERAIKITZEN
• ELKARTEAN
• ELKARTU
• ENSANCHE 21
• ERETZA
• ERRAZTEN
• ERRENTEGIBEL
• ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE LA UNIVERSIDAD DEL PAIS VASCO EHU
• EVE
• EXPERTO ARQUITECTO
• FEKOOR
• FUNDACION LABORAL DE LA CONSTRUCCION
• IHOBE
• INMOBILIARIA ZUBIA
• INSTITUTO ARQUITECTURA EUSKADI
• IRUNVI
• KURSAAL REHABILITACIONES INTEGRALES S.L.
• MUGABI SERVICIOS INTEGRALES DE REHABILITACION
• O.A.L VIVIENDAS MUNICIPALES BILBAO
• OARSOALDEA
• SADEKOSA

• SEA UNECA
• SESTAOBERRI
• SURADESA
• SURBISA
• SURPOSA
• TECNALIA
• URDUNEDERRA
• VISESA
• VIUDA DE SAINZ

Anexo 2: SESIONES DESARROLLADAS

- 1era sesión de apertura. Miércoles, 28 de octubre 2025, de 12:00 a 14:00h. Presencial (Auditorio Euskaldun Berria, Lakua II, Sede del Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz).
- Sesión 2. Lunes, 10 de noviembre 2025, de 10:00 a 12:00h. Telemática (Vía Microsoft Teams).
- Sesión 3. Miércoles, 26 de noviembre 2025, de 10:00 a 12:00h. Telemática (Vía Microsoft Teams).
- Sesión 4. Miércoles, 17 de diciembre 2025, de 10:00 a 12:00h. Telemática (Vía Microsoft Teams).
- Sesión 5. Miércoles, 14 de enero 2026, de 11:00 a 13:00h. Telemática (Vía Microsoft Teams).
- Sesión 6. Miércoles, 28 de enero 2026, de 11:00 a 13:00h. Telemática (Vía Microsoft Teams).
- Sesión 7. Martes, 24 de marzo 2026, de 09:00 a 11:00h. Telemática (Vía Microsoft Teams).
- Sesión 8. Martes, 12 de mayo 2026, de 11:30 a 13:30h. Telemática (Vía Microsoft Teams).

Anexo 3: OPINIONES PARTICULARES DE LAS ENTIDADES Y PERSONAS

- **José Luis López (ANERR Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma):**

Respecto al apartado 2.7. del Informe, relativo a la regulación de la figura del agente rehabilitador.

“Desde ANERR entendemos que debe tenerse en cuenta que la figura del agente rehabilitador ya se encuentra definida y regulada en el marco estatal, concretamente en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Dicho decreto ya establece las condiciones y responsabilidades que deben cumplir las personas o empresas que desarrollen esta función.

Asimismo, desde ANERR se han impulsado diversos cursos de formación específicos para capacitar a empresas en el desarrollo de labores como agentes rehabilitadores, contando con una participación importante de profesionales y empresas del sector que actualmente están desarrollando esta actividad con solvencia y experiencia.

Por ello, consideramos que la creación de nuevos procedimientos excesivamente restrictivos, así como registros o listas cerradas adicionales, podría provocar una reducción innecesaria del número de agentes disponibles precisamente en un momento en el que se prevé un importante incremento del volumen de trabajo asociado a la rehabilitación energética y urbana. Esto podría dificultar alcanzar los objetivos de llegada al conjunto de la ciudadanía y ralentizar la ejecución de actuaciones.

Debe tenerse en cuenta que las empresas que ya vienen desarrollando funciones de agente rehabilitador han gestionado con éxito cientos de proyectos en todo el Estado, demostrando que el modelo actual está funcionando de manera eficaz.

Igualmente, consideramos importante señalar que el apoyo y acompañamiento a la ciudadanía debe realizarse siempre desde el equilibrio, evitando cruzar la delgada línea existente entre el servicio público de información y acompañamiento y una posible situación de competencia desleal hacia empresas privadas que llevan años invirtiendo recursos, medios técnicos y personal especializado para poder prestar este servicio con garantías.

Del mismo modo, queremos poner en valor el trabajo realizado por las Opengelas y las oficinas de proximidad en la dinamización y formación para la rehabilitación de barrios, cuya labor consideramos muy positiva. No obstante, también es importante recordar que han existido procesos de licitación en los que únicamente se ha presentado una empresa, así como situaciones en determinadas fases de obra donde se han producido problemas de ejecución e incluso abandono por parte de empresas adjudicatarias. Por ello, entendemos que también debe facilitarse y fomentarse la incorporación de más empresas ejecutoras al sector, favoreciendo un ecosistema abierto, competitivo y solvente.

Creemos que estas consideraciones pueden enriquecer el enfoque del documento y ayudar a compatibilizar los objetivos públicos de rehabilitación con la realidad operativa y empresarial del sector”.