

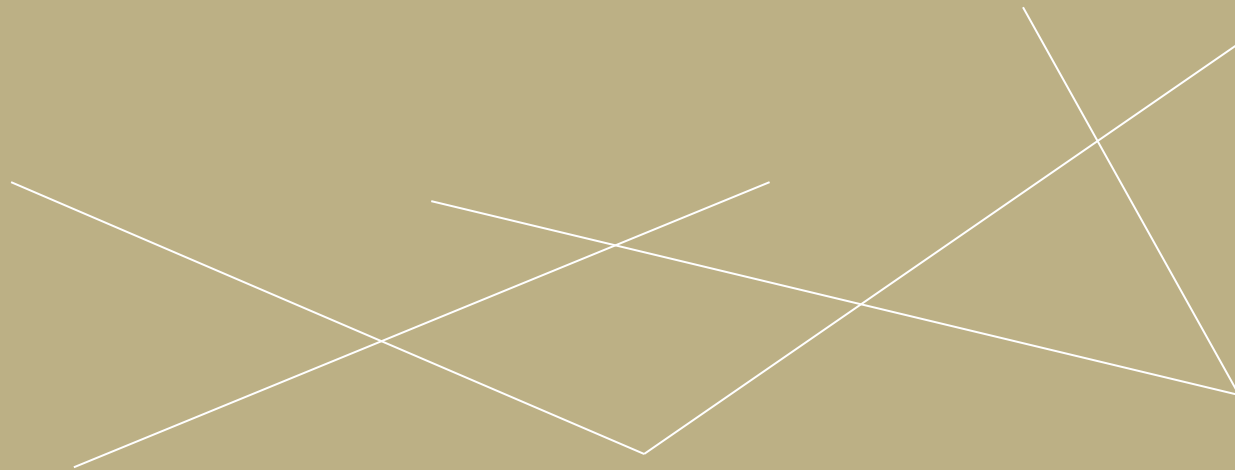
Informe de seguimiento de la implementación del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036

Avances y situación a diciembre de 2025

Índice

- 1.- Contexto. El Pacto Social por la Vivienda 2022-2026
- 2.- Seguimiento cualitativo. Avance en las líneas y directrices de actuación
- 3.- Seguimiento cuantitativo (I). Avance en los indicadores vinculados a las metas cuantitativas del Pacto
- 4.- Seguimiento cuantitativo (II). Evolución de otros indicadores
- 5.- Valoración general y próximas actuaciones a impulsar en el marco del Pacto

1. Contexto. El Pacto Social por la Vivienda 2022-2026



Contexto. El Pacto Social por la Vivienda 2022-2026

El Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 establece las grandes metas cuantitativas compartidas para el escenario 2022-2036 en Euskadi y una serie de líneas y directrices de actuación para conseguirlas en el marco del siguiente objetivo central:

“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”.

El Pacto se concibe como un instrumento de concertación y de colaboración. Un instrumento que debe permitir, sobre todo:

- Concretar e impulsar proyectos transformadores, en los que además de una alta concertación y consenso se establezcan colaboraciones multiagente que permitan abordar proyectos más ambiciosos y con mayor impacto para la sociedad vasca.
- Realizar de forma periódica una evaluación y un reenfoque estratégico compartidos.

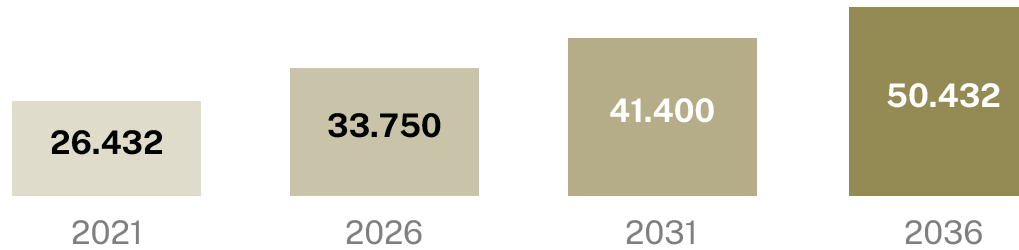
El Pacto establece 4 metas cuantitativas (3 a título de objetivo y 1 con carácter orientativo), 6 líneas de actuación prioritarias y 25 directrices o estrategias prioritarias a aplicar en el período 2022-2036, así como 3 instrumentos de gobernanza.

Este Pacto Social es un pacto de agentes institucionales, económicos y sociales, pero también se percibe como un “contrato social” con la ciudadanía vasca. Un contrato social en el que los agentes firmantes asumen una serie de compromisos y, sobre todo, el de trabajar activamente en pos de las metas del Pacto.

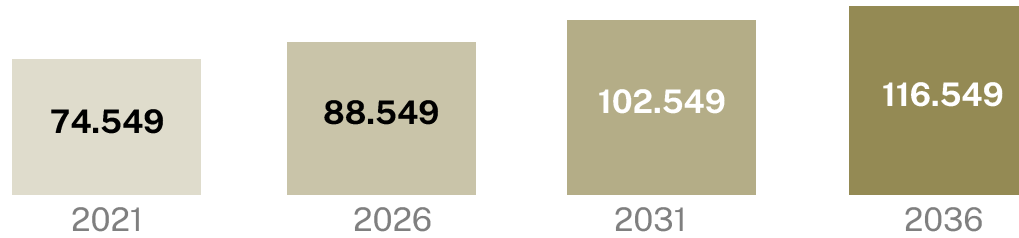
Por esta razón, la evaluación ante la ciudadanía vasca se concibe como un elemento central de la gobernanza del Pacto y un compromiso explícito del mismo. **De acuerdo a lo que se establece en el propio Pacto, este compromiso se traducirá en la elaboración y difusión de un informe anual elaborado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, que permitirá que la ciudadanía vasca pueda conocer las actividades realizadas en el marco del Pacto y el avance en los objetivos fijados.**

Metas cuantitativas

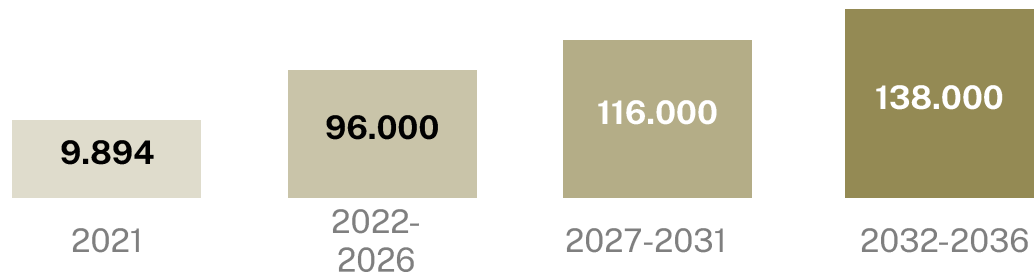
N° de viviendas del parque de alquiler protegido



N° de viviendas del parque total protegido



N° de viviendas rehabilitadas

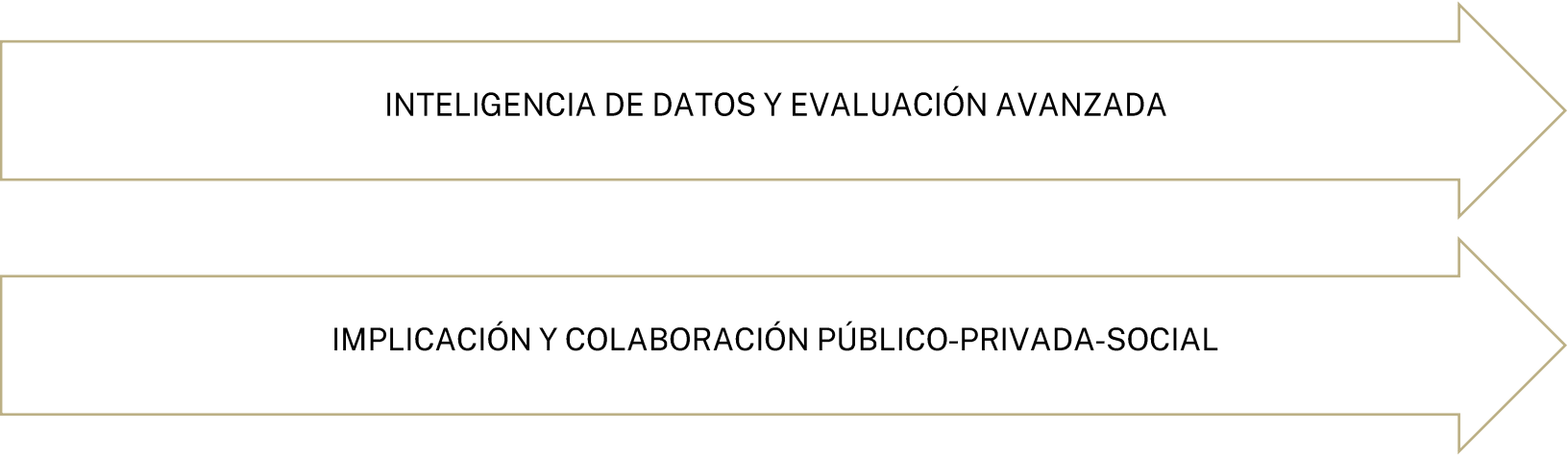


Líneas prioritarias de actuación

4 líneas
de
incidencia
directa



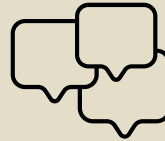
2 líneas
transversales
de soporte



Elementos clave del modelo de gobernanza del Pacto



Creación y dinamización
del Foro de la Vivienda
como espacio estable
de participación y de
formalización del
trabajo
de los agentes
firmantes del Pacto

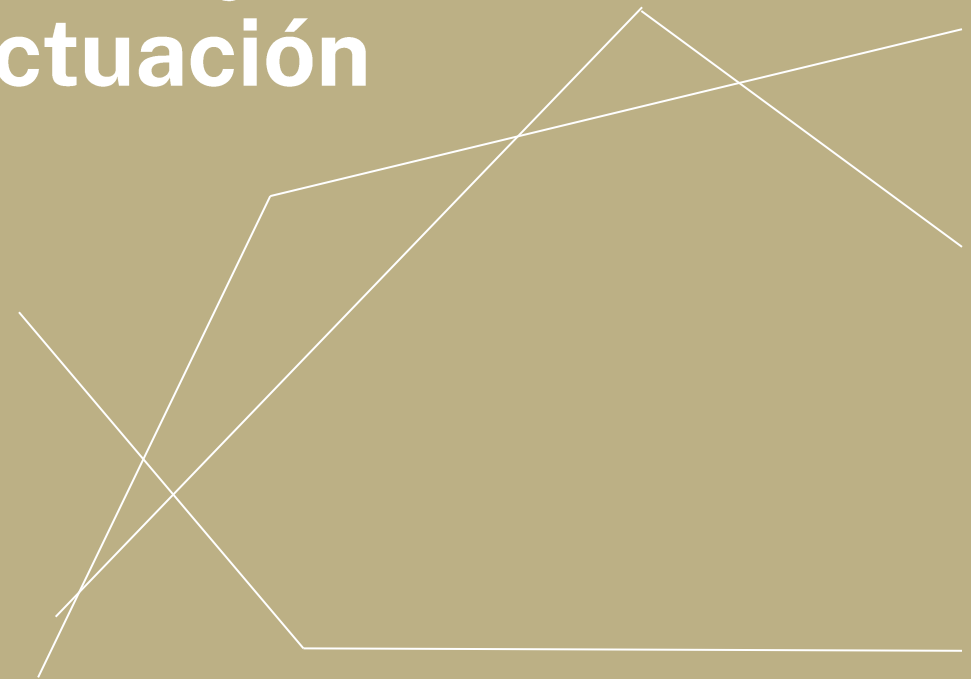


Procesos de
participación ciudadana
como complemento a la
participación de
agentes



Informe anual de
rendición de cuentas
para dar cuenta a la
sociedad vasca de los
avances en relación a
las metas del Pacto

2. Seguimiento cualitativo. Avance en las líneas y directrices de actuación



Línea 1: MAYOR INVERSIÓN EN VIVIENDA APOYADA EN UNA FISCALIDAD INCENTIVADORA

Directriz 1.1- Elevar de forma progresiva el gasto público en vivienda hasta que este se sitúe en el entorno del 1,5% del PIB, en línea con los países europeos más avanzados

El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco ha ejecutado un presupuesto propio de 301,3 M€ en 2023, 443,9 M€ en 2024 y 666,7 M€ en 2025 (dato provisional), lo que supone **un total de 1.411,9 M€ en los últimos 3 años, con un incremento del 121% del presupuesto ejecutado en el año 2025 respecto a 2023.**

Además, se han desarrollado intervenciones en rehabilitación a través de **Fondos Next por un valor de 193,7 M€.**

Las deducciones fiscales en vivienda (alquiler y compra) en 2023 alcanzaron la cifra de 485,3 M€ y 533 M€ en 2024 (datos referidos al año efectivo de aplicación de la deducción).

Teniendo en cuenta que el PIB **nominal** de Euskadi en 2024 fue de 98.289 M€, y que se prevé un incremento del 2,3% (EUSTAT) para 2025, **el gasto público en vivienda** (sin contar el presupuesto de otros programas municipales y forales) **superaría en 2025 el 1,30% del PIB** (previendo unas deducciones fiscales similares a las de ejercicios anteriores).

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

La inversión privada en rehabilitación en 2025 fue del 0,61% del PIB (calculado en base a un presupuesto protegible de las obras de rehabilitación sujetas a ayudas del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana de 636,8 M€ y un PIB estimado para 2025 de 103.157 M€. Nota: estos datos no incluyen la rehabilitación que los hogares hayan realizado sin financiación del Departamento o a través de otros programas de ayudas municipales y forales).

El porcentaje de licencias de obra mayor que corresponden a actuaciones de rehabilitación ha crecido ligeramente en los últimos años. En 2025 se concedieron un total de 3.877 licencias de obra mayor, de las cuales 3.474 (89,6%) correspondieron a obras de rehabilitación.

Directriz 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...

La reforma fiscal aprobada a finales del 2024 en Euskadi refuerza notablemente los incentivos vinculados a la vivienda. Destacan las siguientes medidas:

- Incremento de las bonificaciones del IRPF sobre los rendimientos de alquiler hasta el 30% con carácter general y hasta el 70% en las zonas declaradas como zonas de mercado residencial tensionado y en las viviendas cedidas a los programas Bizigune y ASAP.
- Se permiten deducir como gasto los intereses de financiación para la adquisición, rehabilitación y/o mejora de vivienda y las primas de los seguros de impago.
- Los menores de 36 años obtienen beneficios específicos en las deducciones por vivienda habitual en compra (23%) y en rehabilitación (18%). La duración máxima de las cuentas de ahorro vivienda se amplía a 10 años para este colectivo.
- En las desgravaciones del IRPF en transmisión y reinversión se permite una exención de la ganancia patrimonial por venta de la vivienda habitual en los casos que exista una causa justificada para que se produzca la venta y si se reinvierte el importe en una nueva vivienda habitual.
- Se introduce una deducción del 18% por rehabilitación de vivienda protegida en las viviendas alquiladas.
- Se introducen recargos municipales de hasta el 150% del IBI a las viviendas vacías y bonificaciones de hasta el 99% para las viviendas cedidas a programas públicos de alquiler como Bizigune y ASAP.
- Se reduce el tipo reducido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales al 4%, y en Sucesiones y Donaciones se eximen las aportaciones en metálico de hasta 30.000 € a jóvenes menores de 36 años destinadas a comprar su vivienda habitual.

Directriz 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

Entre los años 2023 y 2025 se han apoyado diversas operaciones de creación de nueva vivienda en alquiler a precio asequible por parte de agentes no institucionales. En total **se ha apoyado la promoción de 1.003 viviendas en alquiler asequible**, para las que se han concedido un total de 46 M€ en ayudas.

Directriz 1.5- Crear una reserva estratégica de suelo público destinado a vivienda protegida que permita operativizar el objetivo de aumento de la oferta pública de alquiler asequible. Esta reserva estratégica de suelo deberá entenderse en un sentido amplio y priorizar -desde una apuesta por la sostenibilidad en la política de vivienda- la utilización de suelo ya urbanizado, pudiendo incluir edificios a rehabilitar, solares con uso anterior de vivienda sobre los que plantear nuevas construcciones...

La bolsa de suelo del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana a diciembre de 2025 era de 3.052 viviendas.

Se prevé aumentar el stock de suelo en los próximos años a través de la activación de la reserva estratégica de suelo a través de las modificaciones introducidas en la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

La Ley 6/2025 incorpora nuevas atribuciones a la administración promotora de actuaciones de vivienda de protección pública. Cuando sea promovida por una administración territorial u otra entidad pública cuyos fines sean la promoción o el alquiler de vivienda protegida, la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada corresponderá a la administración o entidad pública promotora de la actuación que presente bien el proyecto de actuación prioritaria (figura introducida en la Ley), bien la solicitud de aprobación, según el sistema de actuación, del proyecto de expropiación, del proyecto que incluya la reparcelación del ámbito de la actuación o del convenio de concertación.

En unidades de ejecución de uso predominantemente residencial promovidas por particulares cuya edificabilidad urbanística supere los 20.000 m² de techo residencial y prevean vivienda de protección pública, en defecto de acuerdo entre las administraciones concernidas, una tercera parte de la cesión se hará al Gobierno Vasco para su dotación al Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Línea 2: SEGUIR PROFUNDIZANDO EN LA DIMENSIÓN SOCIAL DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Directriz 2.1- Mantener un contacto continuado y una escucha activa permanente en relación a las necesidades de vivienda de los colectivos más vulnerables, reforzando la colaboración con las entidades sociales que trabajan con estos colectivos. Mantener una línea de contacto y escucha activa específica con la juventud

El Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 es un compromiso asumido por 104 agentes, de los que, el 26%, corresponde a agentes de carácter social.

Además, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana **participa en el V Plan Joven 2022-2026** a través del órgano de coordinación interinstitucional en materia de juventud y la comisión interdepartamental de la juventud. A su vez, mantiene reuniones estables con el Departamento de Bienestar, Juventud y Reto Demográfico para ofrecer soluciones habitacionales a la juventud y a colectivos vulnerables.

A través del Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi, **se mantiene una escucha activa permanente en relación a la vivienda**. Durante 2025 **se ha desarrollado un grupo de trabajo de colaboración público-social para la promoción y gestión de vivienda asequible con la participación de entidades del Tercer Sector Social de Euskadi**.

Directriz 2.2.- Desarrollar la normativa y medidas de apoyo necesarios para mejorar la calidad de la vivienda existente en términos de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y seguridad

El Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, introduce modificaciones en las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y ADA (alojamientos dotacionales).

En concreto, las viviendas fruto de la reconversión de edificios de uso industrial y terciario, así como los locales comerciales en plantas bajas de edificios residenciales con destino a uso de vivienda, quedan exentas de cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad generales, debiendo cumplir los requisitos establecidos para los ADA.

Además, para seguir avanzando en este objetivo, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana ofrece **ayudas a la rehabilitación y mejora de edificios en accesibilidad y eficiencia energética**. **15.924 viviendas, 3.109 locales y 971 comunidades se han beneficiado de estas ayudas**, con una subvención concedida de 36 M€.

Las ayudas del Departamento se complementan con las de los **Fondos Next**. A diciembre de 2025 se han resuelto favorablemente el 81% de los expedientes, **ayudando a la rehabilitación de 18.267 viviendas**, con un importe total de subvención de 152 M€.

Directriz 2.3.- Conseguir una mayor integración de la política de vivienda con el resto de las políticas sociales (servicios sociales, juventud, mayores, discapacidad, igualdad, empleo,...), poniendo en marcha servicios y programas que aporten respuestas más integrales. En concreto, mejorar la respuesta a realidades como el sinhogarismo y las familias numerosas

El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana forma parte de **planes y estrategias sectoriales que tienen relación con la vivienda.**

El Departamento es miembro de 4 comisiones, 2 foros, 6 consejos, 1 asamblea y 1 órgano de coordinación interinstitucional:

- Comisión de seguimiento del III Acuerdo Interinstitucional para la coordinación de la Atención a Víctimas de Violencia Machista contra las mujeres en la CAE.
- Comisión interdepartamental para la Igualdad de Mujeres y Hombres.
- Comisión interdepartamental de Juventud.
- Órgano de coordinación interinstitucional de Juventud de Euskadi.
- Comisión interinstitucional para la inclusión.
- Foro Multiagente de Transición Social y Agenda 2030 en Euskadi (Euskadi Local2030 Hub).
- Foro Vasco de Migración y Asilo.
- Consejo para la promoción integral y participación social del Pueblo Gitano.
- Consejo Vasco de Familia.
- Consejo Vasco para la Inclusión.
- Consejo Vasco de Servicios Sociales.
- Consejo Vasco para la Promoción de la Accesibilidad.
- Consejo asesor de Relaciones con las Colectividades Vascas.
- ITZARRI.

Directriz 2.4- Reforzar las medidas para garantizar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes, en línea con el objetivo-país que se establece en la Estrategia Vasca 2030 para el Reto Demográfico, de reducir la edad media de emancipación a los 29 años en 2024 y a los 28 años en 2030

Gaztelagun es la ayuda al alquiler de vivienda destinada a jóvenes de 18 a 35 años y consiste en el pago mensual de un porcentaje de la renta abonada por el alquiler de una vivienda libre ubicada en la CAPV. **Desde su inicio, el programa Gaztelagun ha beneficiado a un total de 16.284 jóvenes**, con ayudas por un importe total de 85 M€. Actualmente, 8.006 jóvenes están percibiendo la ayuda, que supone de media un 53,6% de la renta de la vivienda. Además, se han reforzado los criterios de acceso al programa a través del Decreto de Modificación Urgente de Disposiciones Reglamentarias en Materia de Vivienda, incrementando las rentas máximas para poder acogerse al programa y aumentando también el requisito del límite de ingresos.

Emantzipa es un programa de ayudas económicas del Gobierno Vasco dirigido a favorecer y acelerar los procesos de emancipación de las personas jóvenes de Euskadi, contribuyendo a afrontar el coste que supone acceder y mantener una vivienda. El programa ofrece a las personas jóvenes una ayuda económica mensual de 300 € durante un máximo de 24 meses, que puede destinarse tanto al pago del alquiler como de una hipoteca o préstamo vinculado a la adquisición de la vivienda habitual. Se configura, así, como un instrumento de apoyo directo a la emancipación juvenil que busca reducir el esfuerzo económico asociado al acceso a una vivienda y facilitar que las personas jóvenes puedan desarrollar un proyecto de vida autónomo. La dotación económica prevista asciende a 36,2 M€ durante los próximos 3 años. La nueva regulación da acceso al programa a la franja de 23 a 29 años, reforzando así su alcance entre la población joven. **Desde su inicio, 12.215 jóvenes se han beneficiado del programa Emantzipa** por un importe total de 44 M€. Actualmente 7.502 jóvenes se benefician de la ayuda.

En Etxebide, las y los jóvenes (menores de 36 años) tienen un cupo específico dentro de los procesos de adjudicación de vivienda protegida. Este cupo se establece para facilitar su acceso a la vivienda, y **recientemente ha sido aumentado, llegando hasta el 50%.**

Directriz 2.5- Acelerar la implantación efectiva de fórmulas de acceso a la vivienda que incorporan un mayor componente colaborativo y de desarrollo comunitario, como el cohousing o los alojamientos dotacionales

Recientemente ha finalizado la construcción de las **109 viviendas de protección oficial en régimen de cesión de uso** en el barrio de Txomin Enea en Donostia-San Sebastián, destinadas a los socios de la cooperativa Bizikide por un periodo de 75 años.

En cuanto a los Alojamientos Dotacionales, se ha experimentado un crecimiento exponencial en los últimos años, **habiéndose iniciado entre 2023 y 2025 la promoción de 344 ADAS.**

- En 2023 se iniciaron 24 ADA y se terminaron 92.
- En 2024 se iniciaron 181 ADA y se terminaron 60.
- En 2025 se iniciaron 138 ADA.

El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana cuenta con un **programa de fomento del cohousing** dirigido a la promoción de viviendas colaborativas tanto de protección pública como de viviendas libres, que se ha visto reforzado con la entrada del Decreto de Modificación Urgente de Disposiciones Reglamentarias en Materia de Vivienda. Se ha reducido a 2 el número mínimo de viviendas necesarias para poder acogerse al programa y se ha aumentado a 800 € el límite del canon mensual por la cesión de uso para poder acceder al mismo.

El Foro de Urbanismo y Vivienda, surgido tras el Pacto Social por la Vivienda, ha planteado para la segunda parte del año 2026 la **conformación de un grupo de trabajo para el impulso de las housing associations y las cooperativas de vivienda en cesión de uso.**

Directriz 2.6- Realizar evaluaciones periódicas sobre el avance en la configuración del derecho a la vivienda como un derecho subjetivo, cara a identificar posibles barreras y poner en marcha nuevas soluciones

Se cuenta con un sistema de cobertura social compuesto por el **Derecho Subjetivo a la Vivienda reconocido a 26.255 unidades familiares a diciembre de 2025.** De estas unidades familiares, 2.999 eran adjudicatarias de una vivienda y 16.678 percibían la Prestación Económica de Vivienda.

La cobertura se complementa con la Prestación Complementaria de Vivienda, que cuenta ya con 15.522 perceptores, con un presupuesto ejecutado anual de 28 M€, **y con las Ayudas de Emergencia Social dirigidas a la vivienda,** que en el año 2024 beneficiaron a 8.144 personas, por un importe de 12 M€.

Línea 3: GENERALIZAR LA INCLUSIÓN DE LA VIVIENDA EN LA AGENDA ESTRATEGICA MUNICIPAL

Directriz 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

Se está elaborando un decreto para regular las ayudas a la elaboración de los planes locales de vivienda.

Actualmente los 17 municipios declarados como Zona de Mercado Residencial Tensionado cuentan con planes locales de vivienda trienales para poder abordar la situación extraordinaria en la que se encuentran y que les permiten adoptar medidas como el control de los precios de los alquileres, entre otras.

Directriz 3.2- Facilitar capacitación y acceso a las mejores prácticas a los equipos municipales vinculados con las diferentes materias que inciden en la vivienda (planificación y gestión urbana, servicios sociales, desarrollo socioeconómico,...)

Desde el Departamento se han realizado jornadas de carácter informativo sobre la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

También se han hecho cursos sobre el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Directriz 3.3- Desarrollar sinergias entre la Agenda Urbana de Euskadi Bultzatu 2050 y las agendas urbanas que se establezcan a nivel municipal y comarcal

El Departamento lidera el Grupo de Trabajo Agenda Urbana de Euskadi Bultzatu 2050, el grupo transversal-horizontal común a todas las transiciones (social, económica y ambiental). Este grupo multiagente es una herramienta básica para la implementación de la Agenda Urbana de Euskadi y en el mismo participan, además de empresas, personas expertas del ámbito académico y agentes sociales, distintos Departamentos del Gobierno Vasco, las 3 Diputaciones Forales, Eudel y los Ayuntamientos de las 3 capitales.

Directriz 3.4- Colaborar de manera específica en lo que tiene que ver con la inteligencia del territorio en materia de vivienda, compartiendo la información disponible desde todas las Administraciones para definir, desarrollar y evaluar políticas, programas y servicios vinculados a la vivienda que aporten el máximo valor al territorio y a las personas que habitan en el mismo

Se ha participado en el vigente Plan Vasco de Estadística 2023-2026, formando parte de la Comisión y el Consejo Vasco de Estadística, y se participará próximamente en la elaboración del nuevo Plan Vasco de Estadística 2027-2030, en el que está previsto que se aborde **una mayor apertura de datos y una mejora de las funcionalidades de explotación** como una de sus directrices estratégicas.

Por otro lado, en los primeros grupos de trabajo del Foro de Urbanismo y Vivienda se ha incidido en la **importancia de compartir datos y conocimiento en materia de vivienda entre todos los agentes implicados, como base para una nueva forma de hacer una política de vivienda más participativa y corresponsable.**

Línea 4: CONFORMAR UN SECTOR DE LA CONSTRUCCION ATRACTIVO, COMPETITIVO E INNOVADOR

Directriz 4.1- Promover y apoyar la innovación en el sector, especialmente en las empresas de menor dimensión, entendiendo la innovación en su sentido más amplio en términos de productos y servicios, procesos, comercialización y gestión. Esto supone intensificar la colaboración con los centros tecnológicos y el sistema educativo a nivel universitario y de formación profesional, así como aprovechar del clúster de la construcción para servir de punto de encuentro y para favorecer dinámicas de colaboración entre las propias empresas. Incidir de forma específica en la industrialización del sector

En esta línea, se está trabajando en **varias acciones formativas**, como la colaboración con la EHU en la oferta del Máster de Vivienda Pública, los Cursos de Viabilidad y Sostenibilidad de los Planes de Ordenación Territorial, Urbanismo y Vivienda y la elaboración futura de una cátedra de vivienda. El Clúster de la construcción, los Colegios Profesionales, Fundación Laboral ofrecen también un variado catálogo de cursos, y se están sentando las bases para la colaboración con la Fundación BAI en Navarra.

La nueva convocatoria 2026 del programa ERAIKAL refuerza la calidad, sostenibilidad y la innovación en el sector de la edificación residencial en Euskadi. Además, duplica la dotación destinada a industrialización y su línea III se centra en subvenciones para obtener certificados de idoneidad técnica y declaraciones ambientales de producto.

Se ha creado ERAIKI HUB, una iniciativa estratégica para acelerar la industrialización de la construcción. Se trata de un espacio de colaboración e intercambio de conocimientos entre empresas, centros tecnológicos, universidades y administraciones que impulsará la innovación, la formación y la estandarización en el sector.

Se está trabajando en la **creación de un Certificado Oficial de Vivienda Protegida Industrializada** que permita garantizar la calidad, trazabilidad y sostenibilidad de la vivienda protegida industrializada.

Directriz 4.2- Promover y apoyar la capacitación y el desarrollo del talento en el sector, tanto en lo que se refiere a la capacitación inicial para acceder al mismo como con la recualificación de las personas con experiencia profesional, para que tengan acceso a las más modernas técnicas constructivas y de organización y gestión

En el curso 2024-2025 un total de 649 personas estaban matriculadas en la familia de construcción y obra civil de FP, de las cuales un 33% eran mujeres. En el curso 2023-2024 un total de 1.032 personas estaban matriculadas en grados relacionados con la construcción en las universidades vascas, de las cuales el 60% eran mujeres.

Se está trabajando para **incluir la industrialización de la construcción en los currículos formativos** y contar con profesionales de especialidades de formación profesional a través del Instituto Vasco de Aprendizajes Futuros en la Formación Profesional (IVAF) en colaboración con los distintos centros de FP.

Directriz 4.3- Contribuir a hacer el sector más atractivo como vía de inserción y desarrollo profesional, especialmente en el caso de las mujeres, para conseguir conformar un sector más igualitario

El Departamento está trabajando en desarrollar **campañas de comunicación y divulgación para poner en conocimiento las ventajas de la industrialización de la construcción** orientadas a la creación de una marca de construcción industrializada en Euskadi.

Línea 5: INTELIGENCIA DE DATOS Y EVALUACIÓN AVANZADA

Directriz 5.1- Reforzar e institucionalizar el papel del Observatorio Vasco de la Vivienda, abriéndolo todavía más a los agentes relacionados con esta materia y al conjunto de la sociedad, y aprovechando su potencial como instrumento de difusión y socialización de información de valor. Dando cabida en su futura consolidación a la participación de los agentes y a la conformación de grupos de trabajo estables

El Observatorio Vasco de la Vivienda desarrolla acciones de alto valor para el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana y el ecosistema de la vivienda en Euskadi. Entre otras, ha dinamizado el **proceso de participación ciudadana para el diseño del Plan Director de Vivienda 2025-2027, en el que han colaborado 80 organizaciones y más de 8.000 personas**, para conformar una estrategia compartida en materia de vivienda.

Además, el Observatorio dinamiza el **Foro de Vivienda y Urbanismo**, un espacio de participación estable que ya ha desarrollado **4 grupos de trabajos con la participación de 192 personas expertas** para abordar distintas temáticas de interés validadas por el propio Foro.

El Observatorio dirige la evaluación de las políticas públicas a los agentes participantes del Foro, redactando recomendaciones políticas para el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. Se realiza el seguimiento de los compromisos políticos derivados y su devolución pública. Gestiona, a su vez, las nuevas firmas de organizaciones del Pacto Social por la Vivienda, así como su evaluación anual y las acciones de divulgación pública de su actividad y resultados.

Directriz 5.2- Intensificar la colaboración vinculada, por un lado, a la obtención y gestión de información basada en datos y, por otro, a la apertura y federación de dichos datos para que puedan ser aprovechados por todos, desarrollando plenamente el concepto de “datos abiertos”. Conformar con todo ello un sistema de inteligencia integral y abierto que permita a todos los agentes del ecosistema realizar planificaciones y tomar decisiones basadas en información solvente

Actualmente existen **592 datasets relacionados con vivienda dentro de Open Data Euskadi**. Se está desarrollando el proyecto Data Mining/Gemelo Digital, en el que se está incorporando la IA para convertir los datos en datasets reutilizables para acelerar los procesos de análisis y carga de modelos predictivos, de forma que sirvan como origen de datos para los informes, indicadores, peticiones de información... gestionados en el Departamento.

Hay que destacar como herramienta de especial relevancia el **Inventario de Vulnerabilidad Urbana de Euskadi**. El Inventario **permite identificar barrios o zonas con mayores niveles de vulnerabilidad social, económica y residencial y sirve como base para diseñar las políticas de vivienda y regeneración urbana**.

A su vez, **el Observatorio Vasco de la Vivienda publica más de 80 informes anuales** sobre el sector, ciudadanía, participación y evaluación de políticas públicas en materia de vivienda.

Directriz 5.3- Continuar con la amplia labor de evaluación que tradicionalmente ha desarrollado el Observatorio Vasco de la Vivienda, incorporando a esta evaluación una dimensión más cualitativa a partir de la participación de los agentes expertos en la materia, así como mecanismos para que los informes de evaluación incluyan criterios de lectura fácil que los hagan comprensibles para cualquier ciudadana o ciudadano y para su adecuada socialización, de forma que la ciudadanía pueda conocer de forma transparente los recursos públicos invertidos en vivienda y los resultados alcanzados

El Observatorio Vasco de la Vivienda se ha caracterizado, entre otras cosas, por su labor en la evaluación de las políticas públicas de vivienda que ejecuta el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana. **Para este año 2026 están programados 17 informes de evaluación.**

Además, **dentro del Foro de Vivienda y Urbanismo, las políticas públicas analizadas con los agentes del sector son evaluadas y convertidas en recomendaciones para su posterior elevación al Departamento.** Una evaluación desde los ejecutores y destinatarios de las propias políticas públicas.

Línea 6: IMPLICACIÓN Y COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA-SOCIAL

Directriz 6.1- Poner en marcha y dinamizar el Foro de la Vivienda como espacio estable de participación y colaboración entre los agentes comprometidos a través del Pacto

El Foro de Vivienda y Urbanismo es un espacio de participación estable que se constituye por organizaciones representadas en 51 vocalías. Se puso en marcha el 22 de enero de 2025 en un acto inaugural celebrado en el Palacio Euskalduna y contó con 124 asistentes. Desde entonces **se han celebrado 3 plenos** (25 de febrero de 2025, con 73 asistentes; y 13 de octubre de 2025, con 53 asistentes) **y 4 grupos de trabajo**.

Los grupos de trabajo desarrollados han sido:

- Grupo de Trabajo 01 “Análisis de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo”.
- Grupo de Trabajo 02 “Innovación y financiación en modelos de colaboración público-privada”.
- Grupo de Trabajo 03 “Industrialización como vector de modernización del sector de la construcción”.
- Grupo de Trabajo 04 “Rehabilitación, regeneración y mantenimiento”.

Directriz 6.2- Reforzar la colaboración y coordinación con el resto de instituciones públicas. En concreto, analizar, evaluar y proponer colaborativamente nuevos mecanismos fiscales a las Diputaciones Forales. Asimismo, y tal y como se establece en la línea de actuación 3, e implicar a más ayuntamientos en los retos que establece el Pacto, estableciendo los mecanismos de colaboración mutua, coordinación y apoyo necesarios

Mediante la última reforma fiscal, **se han introducido nuevas ventajas fiscales en materia de vivienda**. En relación a los nuevos mecanismos fiscales, ver los comentarios correspondientes a la Directriz 1.3.

En cuanto a la colaboración municipal, **se ha intensificado la colaboración con los ayuntamientos, tanto de forma directa como a través de EUDEL**. 17 municipios de Euskadi se han declarado como zonas de mercado residencial tensionado, entre ellos las tres capitales vascas. Estos municipios cuentan ya con planes locales de vivienda para poder hacer frente a la situación de tensionamiento de la que deben salir durante los próximos 3 años. Uno de los elementos con mayor impacto es el **acuerdo alcanzado para hacer más operativo el aprovechamiento de las plusvalías urbanísticas para generar una reserva estratégica de suelo**.

Directriz 6.3- Incorporar progresivamente a nuevos agentes que desde el ámbito privado y social quieran contribuir a los objetivos del Pacto. En el caso de las entidades privadas, fomentar los principios de responsabilidad social corporativa y de “inversión con impacto” de las inversiones sostenibles, y definir y poner en marcha los mecanismos necesarios para evitar cualquier tipo de actuación especulativa que sea incompatible con la dimensión social de la política de vivienda. En el caso de las entidades sociales, reforzar los mecanismos de colaboración mutua, coordinación y apoyo necesarios para maximizar el impacto de sus actuaciones

Un total de 88 agentes de la sociedad civil, colectivos profesionales, instituciones y empresas se comprometieron en 2022 con el Pacto Social por la Vivienda para lograr cumplir los objetivos establecidos para 2036. **El número de agentes firmantes se ha ido incrementando de forma progresiva hasta llegar a los 104 adheridos.**

El Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 cuenta con metas y objetivos por los que 192 personas de 138 organizaciones están cooperando activamente en su consecución a través del Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi (para más información véase los comentarios de la directriz 6.1).

Además, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana está trabajando en la **creación de un Fondo Social de Vivienda con el objetivo de movilizar inversión pública y privada para financiar la construcción de vivienda y aumentar el parque de vivienda protegida en alquiler.**

Respecto a la colaboración con entidades sociales, en el Decreto de Modificación Urgente de Disposiciones Reglamentarias en Materia de Vivienda, se incluye **que el Tercer Sector Social pueda acceder a las ayudas de fomento al arrendamiento asequible con la particularidad de que estas entidades podrán elegir libremente a los adjudicatarios con mayores necesidades sociales.**

Se está trabajando también en la elaboración de un **nuevo convenio financiero.**

Directriz 6.4- Reforzar los mecanismos de participación ciudadana para identificar permanentemente las necesidades y expectativas de los colectivos prioritarios de la política de vivienda. Seguir apostando por Etxebizitza como espacio para canalizar la participación y para mostrar de manera abierta y transparente los resultados de la misma. Incorporar nuevos mecanismos de participación en clave deliberativa que aporten una participación más cualitativa y profunda y de más valor. Potenciar las redes sociales para mantener un diálogo, comunicación y escucha activa en materia de vivienda con la sociedad vasca

La elaboración del Plan Director de Vivienda 2025-2027 contó con **un proceso de participación ciudadana en el que participaron 8.036 ciudadanas y ciudadanos**.

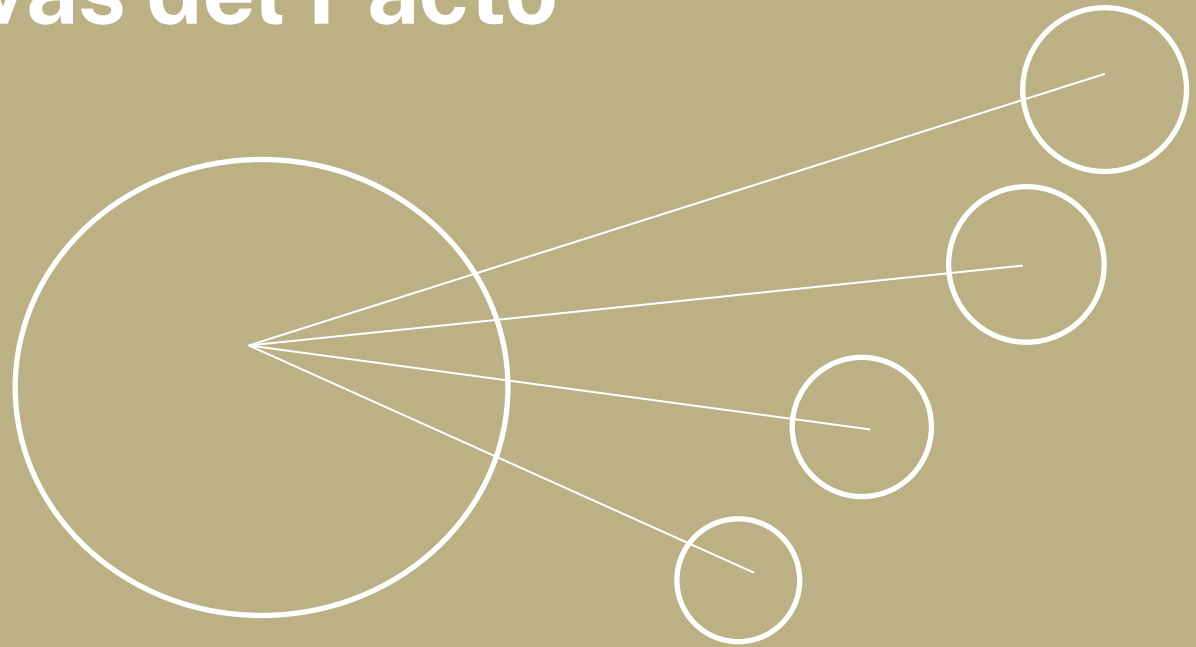
Además, se ha dinamizado el Foro de Vivienda y Urbanismo de Euskadi como espacio estable de participación experta (ver los comentarios de la directriz 6.1).

Las webs de vivienda (departamentales y de las sociedades públicas) acumulan un total de 2,5 millones de visitas, siendo la de Etxebide la web más visitada.

El servicio de atención ciudadana Zuzenean recibió **en 2025 un total de 347.390 consultas relativas a vivienda**, lo que representa el 47% del total de las consultas atendidas a través de los distintos canales disponibles.

El Departamento también cuenta con presencia en las redes sociales, disponiendo de un perfil en X con 1.387 seguidores y un perfil en LinkedIn con 3.779 seguidores a diciembre de 2025.

3. Seguimiento cuantitativo (I) Avance en los indicadores vinculados a las metas cuantitativas del Pacto

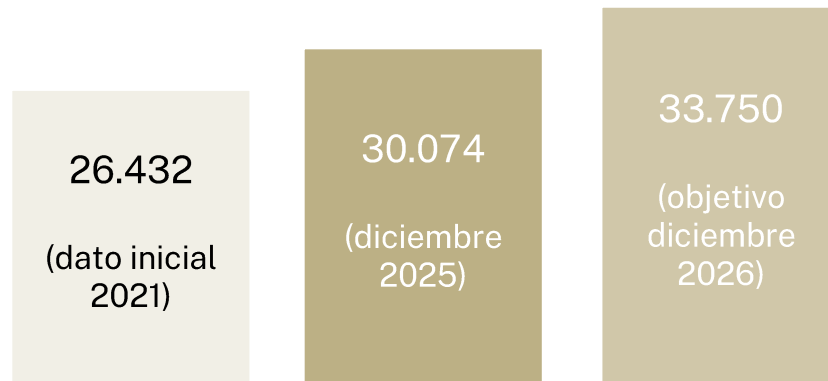


Avance en los indicadores vinculados a las metas cuantitativas del Pacto

INDICADOR	VALOR INICIAL (2021)	OBJETIVO AL FINAL DEL QUINQUENIO 2022-2026	OBJETIVO FINAL 2036	ÚLTIMO VALOR DISPONIBLE
Nº de viviendas del parque de alquiler protegido	26.432 (diciembre 2021)	33.750	50.432	30.074 (diciembre 2025)
Nº de viviendas del parque total protegido	74.549 (diciembre 2021)	88.549	116.549	68.512 (diciembre 2025) (*)
Nº de viviendas rehabilitadas anualmente a través de programas públicos de apoyo a la rehabilitación	9.894 (2021)	96.000 (en 5 años)	350.000 (en 15 años)	133.019 (acumulado 2022-2025)
Nº de viviendas libres iniciadas	3.065 (2021)	No cuantificado en el Pacto	No cuantificado en el Pacto	12.679 (acumulado 2022-2025)
Nº de viviendas libres surgidas tras procesos de rehabilitación sobre edificios preexistentes e incorporadas a la oferta	444 (2021)	No cuantificado en el Pacto	No cuantificado en el Pacto	1.583 (acumulado 2022-2025)

(*) Se están produciendo procesos de descalificación de VPP (viviendas de protección pública) adquiridas en régimen de propiedad antes de 2002.

Nº de viviendas del parque de alquiler protegido



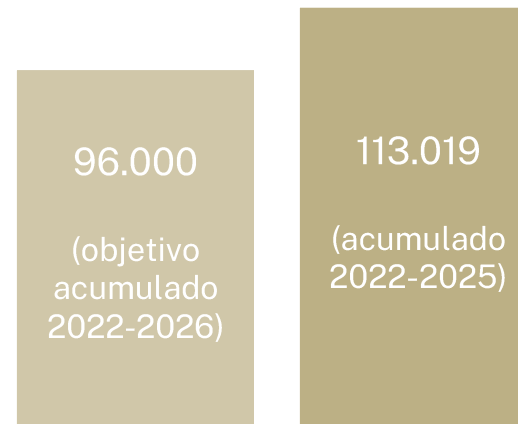
Objetivo de crecimiento acumulativo anual 2022-2026 (%) = 5%
Crecimiento medio anual real 2022-2025 (%) = 3,3%

Nº de viviendas del parque total protegido



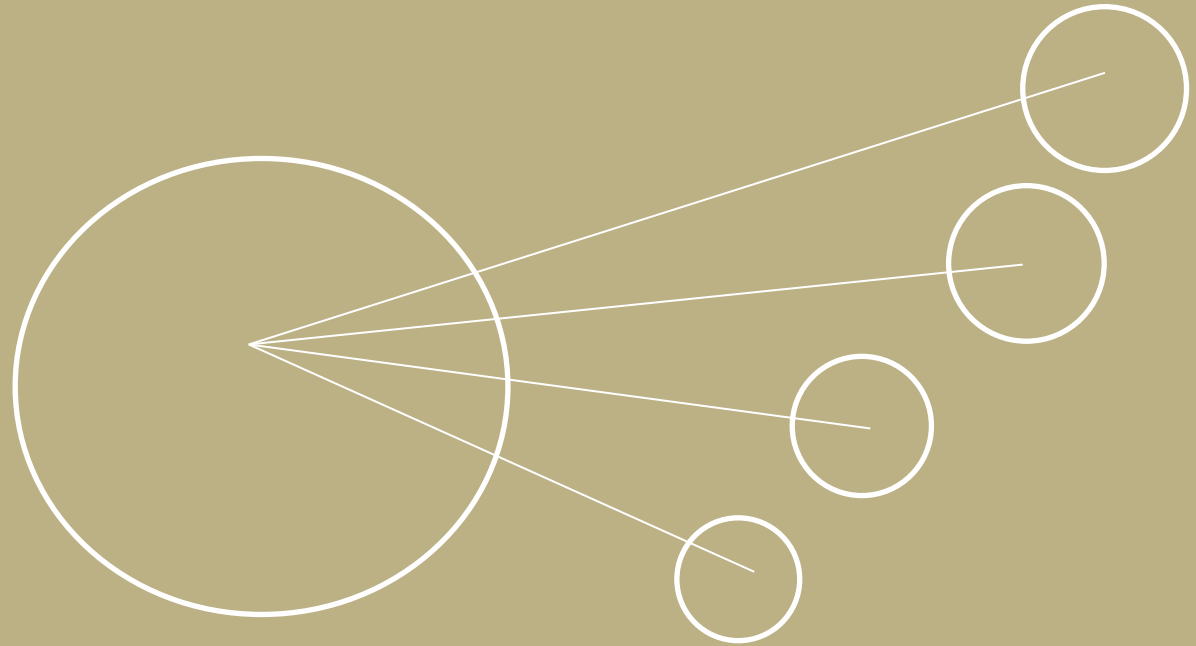
Objetivo de crecimiento acumulativo anual 2022-2026 (%) = 3,2%
Crecimiento medio anual real 2022-2025 (%) = -2,4%

Nº de viviendas rehabilitadas



Media anual para cumplir el objetivo 2022-2026 = 19.200 viviendas
Media anual real 2022-2025 = 28.255 viviendas

4. Seguimiento cuantitativo (II) Evolución de otros indicadores



Evolución de otros indicadores

INDICADOR	VALOR INICIAL (2021)	ÚLTIMO VALOR DISPONIBLE (2025)
Nº de hogares con necesidad de acceso a primera vivienda	89.163 (diciembre 2021)	86.764 (2024)
% de hogares con necesidad de acceso a primera vivienda que optan de forma exclusiva por el alquiler	42,4% (diciembre 2021)	42,5%
% de hogares con necesidad de acceso a primera vivienda con ingresos insuficientes	47,1% (diciembre 2021)	58,6%
Nº de personas solicitantes de alquiler protegido	59.656 (diciembre 2021)	81.935 (diciembre 2025)
Nº de jóvenes (menores de 35 años) entre las personas solicitantes de alquiler protegido	18.818 (diciembre 2021)	24.032 (diciembre 2025)
Nivel medio de ingresos de las solicitudes de vivienda protegida en alquiler (€/año)	12.400 €/año (diciembre 2021)	13.798 €/año (diciembre 2025)
Renta media de las fianzas de alquiler depositadas (€)	717,3 € (diciembre 2021)	791,9 € (junio 2025) (*)
Esfuerzo financiero (% sobre ingresos) de los hogares con alquiler de vivienda libre	N/D	48,9%
Esfuerzo financiero (% sobre ingresos) de los hogares con alquiler de vivienda protegida	14,7% en VPO 18,3% Vivienda Social	42% en VPO 30,7% en Vivienda Social
Esfuerzo financiero (% sobre ingresos) de los hogares con vivienda en propiedad	N/D	31,8% (diciembre 2025)
Nº de viviendas deshabitadas gestionables	26.132 (diciembre 2021)	25.450 (diciembre 2023)

(*) 715,0 € en Araba, 787,6 € en Bizkaia y 828,7 € en Gipuzkoa.

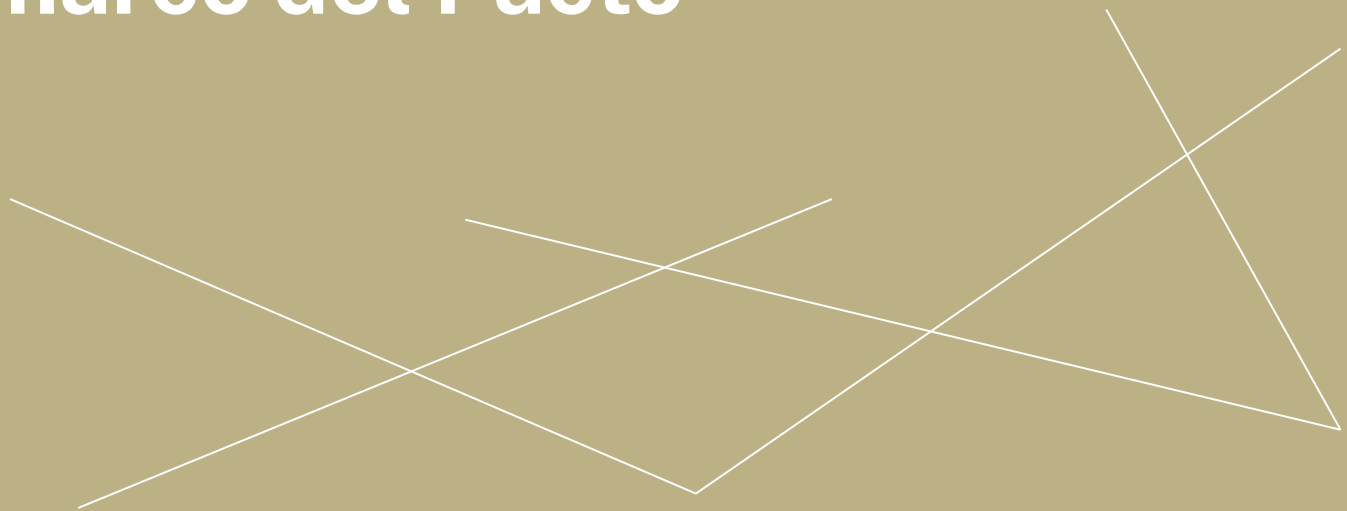
INDICADOR	VALOR INICIAL (2021)	ÚLTIMO VALOR DISPONIBLE (2025)
Importe de las ayudas públicas al alquiler asequible (ayudas a la inversión privada y social para crear nuevas viviendas de alquiler asequible) (€)	ND	10,9 M€ (**)
Importe de las deducciones fiscales al alquiler de vivienda (€)	ND	130,4 M€ (2023)
Nº de viviendas protegidas iniciadas en régimen de alquiler	648 (2021)	1.007
Nº de viviendas privadas deshabitadas movilizadas hacia el alquiler asequible	7.264 (diciembre 2021)	7.646
% de viviendas con ascensor	70,8% (diciembre 2021)	71,5% (enero 2023)
Nº de hogares con necesidad de rehabilitación	87.857 (diciembre 2021)	75.620
Nº de hogares con bastante o mucha necesidad de rehabilitación	56.053 (diciembre 2021)	52.404 (69,3%)
% de hogares con bastante o mucha necesidad subjetiva de rehabilitación		
% de viviendas con necesidad de rehabilitación con algún problema de accesibilidad a nivel de elementos privativos (*)	5,1% (diciembre 2021)	5,9%
% de viviendas con necesidad de rehabilitación con algún problema de accesibilidad a nivel de elementos comunes (*)	12,1% (diciembre 2021)	9,4%
% de viviendas con necesidad de rehabilitación relacionada con mantener mejor la temperatura de la vivienda	35,8% (2021)	39,5%
Importe de las subvenciones a la rehabilitación (€)	24,5 M€ (2021)	190,96 M€

(*) Sobre el total de viviendas con necesidad de rehabilitación.

(**) 4,7 M€ en fomento al alquiler (Orden de 10 de octubre de 2023, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se modifica la Orden de 7 de diciembre de 2021, sobre actuaciones de fomento al alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales) y 16,6 M€ en la Orden de alquiler asequible.

INDICADOR	VALOR INICIAL (2021)	ÚLTIMO VALOR DISPONIBLE (2025)
Nº de ficheros intercambiados por los diferentes agentes firmantes el Pacto para federar la información	ND	0
Nº de procesos de participación surgidos de los compromisos del Pacto	ND	1
Nº de publicaciones de análisis del seguimiento del Pacto	ND	1
Nº de actos de información pública vinculados a la difusión de los resultados de evaluación del Pacto	ND	3
Nº de agentes participantes en el Foro Vasco de la Vivienda	ND	192 personas 146 organizaciones
Nº de reuniones y dinámicas de trabajo del Foro Vasco de la Vivienda	ND	28 (inauguración, 3 plenos y 24 reuniones de los grupos de trabajo)

5. Valoración general y próximas actuaciones a impulsar en el marco del Pacto



Valoración general

A nivel cualitativo, de las 6 líneas estratégicas del Pacto, **podemos hablar de un avance adecuado en 5 de ellas:**

- Mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora.
- Seguir profundizando en la dimensión social de la política de vivienda.
- Generalizar la inclusión de la vivienda en la agenda estratégica municipal.
- Inteligencia de datos y evaluación avanzada.
- Implicación y colaboración público-privada-social.

En cuanto a la línea “Mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora”, **se ha aumentado el presupuesto del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, además de aprovecharse la oportunidad de financiación adicional derivada de los Fondos Next.** Destacan también el **trabajo interinstitucional desarrollado para mejorar los incentivos fiscales** y las **modificaciones normativas incorporadas (Decreto de Medidas Urgentes).**

En cuanto a la línea “Seguir profundizando en la dimensión social de la política de vivienda”, destacan **el refuerzo claro de las ayudas, los programas para facilitar el acceso a la vivienda a las personas jóvenes, la coordinación con las políticas sociales y el aumento de la cobertura del Derecho Subjetivo a la Vivienda.** También se han desarrollado **pasos sólidos para facilitar la iniciativa social para acelerar la implantación efectiva de fórmulas de acceso a la vivienda que incorporen un mayor componente colaborativo y de desarrollo comunitario.**

Hay que destacar los avances conseguidos en cuanto al objetivo “Generalizar la inclusión de la vivienda en la agenda estratégica municipal”. **A la tradicional implicación en la rehabilitación urbana** (reforzada durante la ejecución de los fondos Next destinados a la rehabilitación), **se ha sumado un compromiso decidido de muchos ayuntamientos con el acceso a una vivienda asequible.** Para ello se han producido declaraciones como zonas de mercado tensionado, planes locales de vivienda y modificaciones normativas que ayudan a dinamizar la creación de una reserva estratégica de suelo destinada a la creación de vivienda protegida.

En cuanto a la línea “Inteligencia de datos y evaluación avanzada”, hay que destacar **el trabajo de evaluación desarrollado desde el Observatorio Vasco de la Vivienda y las operaciones estadísticas** que se realizan tanto desde Eustat como desde el propio Departamento.

Es también relevante el avance producido en la línea “Implicación y colaboración público-privada-social”. **El propio Pacto Social y su espacio de participación (Foro de Urbanismo y Vivienda) han servido para estructurar esta colaboración, mejorando el impacto de la misma.**

Aunque en menor medida, también se ha avanzado en la línea “Conformar un sector de la construcción atractivo, competitivo e innovador”. En este ámbito **se ha iniciado un trabajo para potenciar la construcción industrializada, pero en los próximos años va a ser necesario impulsar nuevas líneas de apoyo al desarrollo del sector** en las que será necesario involucrar a otros departamentos e instituciones relacionadas con la promoción económica, la formación y el empleo.

En cuanto a las metas cuantitativas del Pacto, el avance más satisfactorio se ha producido en materia de rehabilitación, donde se está superando en un 47% la proyección prevista para 2026. El avance en el número de viviendas del parque de alquiler protegido se puede calificar como positivo, pero no ha llegado a los objetivos (incremento anual medio del 3,3% frente a un objetivo del 5%). El número de viviendas del parque total protegido ha decrecido, como consecuencia de los procesos de descalificación de VPP adquiridas en régimen de propiedad antes de 2002 (una realidad que se viene arrastrando desde hace años y se va a seguir extendiendo hasta 2032).

Próximas actuaciones a impulsar en el marco del Pacto

Cara a 2026, las grandes prioridades son:

- **Avanzar en la redacción de una nueva normativa de suelo y urbanismo** que posibilite acortar los plazos para aumentar la oferta de vivienda en general y, muy especialmente, la oferta de vivienda social en alquiler y de alquiler a precio asequible.
- **Aumentar la colaboración con los ayuntamientos** para dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población vasca en todas sus dimensiones (acceso a la vivienda y rehabilitación) y apoyar que la vivienda se constituya en una línea de trabajo prioritaria en la agenda estratégica municipal.
- Realizar un **seguimiento de la evolución de las zonas de mercado tensionado y del impacto de las medidas que se están adoptando en las mismas**.
- **Movilizar nuevos agentes privados y sociales hacia la financiación de actuaciones en materia de vivienda centradas en el alquiler asequible**, desarrollando instrumentos financieros adecuados para incrementar esta oferta.
- **Acelerar la creación de una reserva estratégica de suelo público destinado a vivienda protegida**.
- Seguir avanzando en una **mayor eficacia y eficiencia de las políticas, programas y servicios de vivienda**, poniendo a la ciudadanía en el centro.
- Seguir trabajando, en colaboración con otros Departamentos del Gobierno y otros agentes institucionales, económicos y sociales, para **apoyar la competitividad del sector de la construcción y rehabilitación residencial, con un foco especial en el fomento de la construcción industrializada**.
- **Consolidar el Foro de Urbanismo y Vivienda** como espacio estable de participación y colaboración entre los agentes comprometidos con el Pacto Social.