



Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala

Pacto Social
por la Vivienda

2 0 2 2 ▪ 2 0 3 6

2022 2023 **2024** 2025 2026 2027 2028 20

índice

	página
El Pacto Social por la Vivienda 2022-2036.	1. 3
Seguimiento cualitativo. Avance en las líneas y directrices de actuación.	2. 11
Valoración general y próximas actuaciones a impulsar en el marco del Pacto.	3. 21

Un pacto renovado ante el desafío social del acceso a la vivienda



El acceso a la vivienda se ha convertido en un desafío para los poderes públicos y también para la sociedad vasca en su conjunto.

Euskadi con la Ley (3/2015, de 18 de junio) es un referente en la articulación normativa del derecho subjetivo a la vivienda en España, pero hacerlo efectivo requiere de medidas complementarias múltiples, consistentes, sostenidas y coherentes entre sí, que aborden el acceso y el mantenimiento en la vivienda desde múltiples frentes.

En esta tarea, queremos y necesitamos implicar a todos los agentes económicos y sociales. El Pacto Social de la Vivienda es un instrumento de primera magnitud para constituir un Foro Social permanente que aborde la tarea de situar la vivienda como uno de los pilares básicos de nuestro estado de bienestar.

El nuevo Gobierno Vasco de coalición afronta este desafío con el compromiso de dar un salto cualitativo, pero también cuantitativo, en las políticas de vivienda por impacto y alcance social. Nos reafirmamos en los objetivos del Pacto Social y queremos reforzarlos con 7.000 nuevas viviendas protegidas en esta legislatura, la intervención en el mercado con la compra de viviendas para destinarlas al alquiler protegido y el desarrollo de planes específicos en las zonas tensionadas.

Este es un compromiso de largo alcance que nos interpela a todos y todas, para trabajar desde el diálogo y la colaboración por un derecho básico para el futuro de nuestra sociedad y el bienestar de las personas.

Deris

Consejero Departamento de Vivienda y Agenda Urbana
Gobierno Vasco

1.

El Pacto Social por la
Vivienda
2022-2036

Contexto

Necesidad social

Dificultades de acceso a una vivienda asequible para una parte importante de la población vasca.

Urgencia de incrementar el ritmo de la rehabilitación ante necesidades sociales (accesibilidad, envejecimiento) y el reto energético-climático.

Oportunidad de Desarrollo sostenible

- + Desarrollo/equidad social
- + Empleo y actividad económica
- + Sostenibilidad



Trabajar con perspectiva de largo plazo

Desde la colaboración/alianzas (ods 17)





Es un pacto de agentes institucionales, económicos y sociales, pero también un “contrato social” con la ciudadanía vasca en el que los agentes firmantes asumen una serie de **compromisos**.

4

metas
cuantitativas

6

líneas de
actuación
prioritarias

25

directrices

3

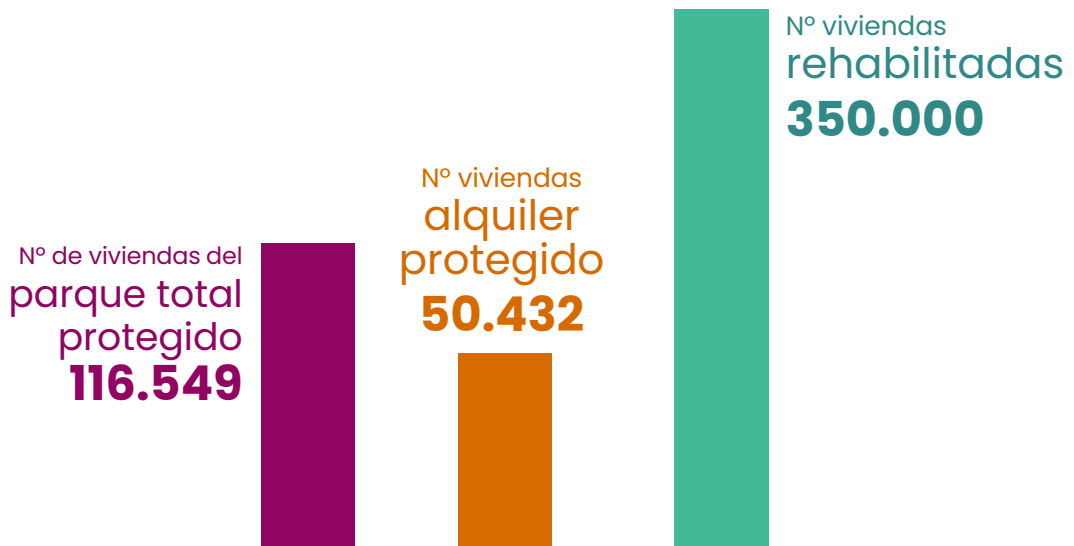
instrumentos
de gobernanza

Objetivo principal

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.

Metas cuantitativas 2036



Líneas prioritarias de actuación

4 líneas de incidencia directa

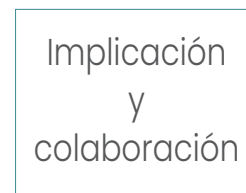


2 líneas transversales de soporte

Inteligencia de datos y evaluación avanzada **estratégica municipal**



Implicación y colaboración público-privada-social



Gobernanza del Pacto

Participación

Procesos de **participación ciudadana** como complemento a la **participación de agentes**.

Seguimiento

Informe anual a los agentes y sociedad vasca del seguimiento en los avances del Pacto Social por la Vivienda por el Observatorio Vasco de la Vivienda.

Foro vivienda

Creación y dinamización del Foro de Vivienda como espacio estable de participación y colaboración de los agentes firmantes 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	ACTUACIONES DESARROLLADAS DESDE LA FIRMA DEL PACTO
<p>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.</p>	<p>En 2023, el gasto consolidado ejecutado del Departamento y sus sociedades publicas se situó en 351 M€. El gasto por prestaciones al alquiler superó los 80 M€. Además, a esta cantidad hay que sumarle los aproximadamente 450 M€ que cada año representan las desgravaciones fiscales. Esto supone que, sin considerar el presupuesto del resto de instituciones vascas, el gasto público en vivienda se sitúa actualmente en el entorno del 1% del PIB.</p>
<p>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.</p>	<p>La inversión privada de los hogares vascos en rehabilitación supone a día de hoy aproximadamente el 40% del PIB total del sector de la construcción, por lo que la inversión privada en rehabilitación estaría ligeramente por encima del 2% del PIB vasco.</p> <p>De las 3.883 licencias de obra mayor concedidas en 2023, 3.433 (un 88%) correspondían a obras de rehabilitación. En el primer trimestre de 2024 ya se han registrado 965 licencias, de las que, 871 son de rehabilitación, es decir, el porcentaje se eleva hasta el 90,3%.</p>
<p>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,....</p>	<p>Desde el Departamento se ha realizado un informe con una propuesta en este sentido que se remitió en febrero de 2023 al Departamento de Hacienda y a las 3 Diputaciones Forales. Este informe ha sido presentado en el Órgano de Coordinación Tributaria Euskadi. También se ha presentado en la Ponencia Fiscal de las Juntas Generales de Gipuzkoa.</p>
<p>Movilización de nuevos agentes privados y sociales hacia la financiación de actuaciones en materia de vivienda centradas en el alquiler asequible y la rehabilitación.</p>	<p>Se han concedido ayudas para la edificación de más de 1.000 viviendas en alquiler asequible hasta 2024 por un importe de 37 M€.</p>

línea 1. Mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora.

DIRECTRIZ	ACTUACIONES DESARROLLADAS DESDE LA FIRMA DEL PACTO
<p>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, ...</p>	<p>Esta debe ser sin duda una de las grandes prioridades de la política vasca de vivienda para los próximos años, ya que la cantidad de suelo público disponible en manos del Departamento y sus entidades dependientes ha ido disminuyendo significativamente a lo largo de los últimos años. La actual reserva de suelo del Departamento y Visesa se eleva hasta las 2.742 viviendas.</p> <p>Esta línea de acción va a verse reforzada por lo contemplado en la Ley estatal 12/2023 por el derecho a la vivienda, que establece que el 50% de los suelos destinados a vivienda de protección pública deberán destinarse a vivienda en alquiler.</p> <p>En cualquier caso, en este ámbito es esencial contar con una mayor implicación por parte de los ayuntamientos.</p>

línea 1. Mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora.

DIRECTRIZ	ACTUACIONES DESARROLLADAS DESDE LA FIRMA DEL PACTO
<p>Conseguir una mayor integración de la política de vivienda con el resto de 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.</p>	<p>A través de Alokabide, se desarrollan los siguientes programas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El servicio de acompañamiento socioeducativo destinado a personas socialmente vulnerables y entran en riesgo de perder la vivienda por falta de habilidades • El servicio de conserjes que genera empleo con empresas de inserción • La implantación del modelo de convivencia • Mapa social de la vivienda pública que permite hacer un diagnóstico de necesidades que se pueden derivar a otros recursos e instituciones a la hora de implantar servicios <p>El Observatorio Vasco de la Vivienda ha publicado en su web:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protocolo para dar cumplimiento en la CAV a lo previsto en el artículo 18 de la ley estatal de vivienda, que regula a la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado • Modelo para la elaboración del Diagnóstico y Plan de Acción para la declaración de zonas de mercado residencia tensionado • Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi y su análisis ampliado a municipios <p>Asimismo, la Prestación Complementaria de Vivienda, que gestionaba Lanbide, ha pasado a ser responsabilidad de Vivienda.</p>

línea 2. Seguir profundizando en la dimensión social de la política de vivienda.

DIRECTRIZ	ACTUACIONES DESARROLLADAS DESDE LA FIRMA DEL PACTO
<p>Conseguir una mayor integración de la política de vivienda con el resto de 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.</p>	<p>En cuanto a la integración con el resto de políticas sociales, la vivienda forma parte actualmente de 17 planes sectoriales</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Estrategia Vasca con el Pueblo Gitano 2022-2026. 2. Estrategia Vasca para las personas mayores 2021-2024. 3. VI Plan Intercultural de Ciudadanía, Inmigración y Asilo 2022-2025. 4. IV Plan Interinstitucional de apoyo a las familias 2018-2022. 5. Estrategia del Gobierno Vasco para una respuesta integral antes los nuevos retos migratorios. 6. Estrategia Euskarri. 7. V Plan Joven-Gazte Plana 2022-2026. 8. Programa Berpiztu para la reactivación económica y el Empleo de Euskadi 2020-2024. 9. III Acuerdo para la coordinación de la atención a víctimas de la violencia machista contra las mujeres en la CAE. 10. II Estrategia Vasca contra la Exclusión Residencial Grave 2024-2028. 11. V Plan Vasco de Inclusión 2022-2026. 12. Estrategia para la promoción del Tercer Sector Social de Euskadi. 13. Consejo Vasco de Servicios Sociales. 14. Foro Agenda Urbana de Euskadi-Bultzatu 2050 15. Estrategia Vasca 2030 para favorecer la emancipación juvenil. 16. Plan Estratégico de Empleo del Gobierno Vasco 2021-2024. 17. Programa Nacional de Reformas (Ministerio Vivienda y Agenda Urbana). <p>El Departamento participa en los distintos espacios de gobernanza de dichos planes.</p>

línea 2. Seguir profundizando en la dimensión social de la política de vivienda.

DIRECTRIZ	ACTUACIONES DESARROLLADAS DESDE LA FIRMA DEL PACTO
<p>Conseguir una mayor integración de la política de vivienda con el resto de 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.</p>	<p>La respuesta al sinhogarismo se ofrece a través de instrumentos como:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La nueva Estrategia vasca contra la Exclusión Residencial Grave. • El reconocimiento del DSV, que sigue creciendo hasta alcanzar en el primer trimestre de 2024 a 8.309 personas, con una previsión de que se pueda ampliar en los próximos meses hasta las 10.000 personas. • El 6 de marzo de 2024 se suscribió el convenio de colaboración entre el Consejo General del Poder Judicial, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la Asociación de Municipios Vascos (EUDEL) en la atención a personas de especial vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar para posibilitar la adopción de medidas de carácter social y de vivienda. • En fase de tramitación de un convenio de colaboración entre la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Colegio Vasco de Economistas y el Instituto de Censores Jurados de Cuentas-Agrupación Territorial del País Vasco para la prestación del servicio de Mediación Hipotecaria solicitada por los Grandes Tenedores de Vivienda.

línea 2. Seguir profundizando en la dimensión social de la política de vivienda.

DIRECTRIZ	ACTUACIONES DESARROLLADAS DESDE LA FIRMA DEL PACTO
<p>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.</p>	<p>El programa Gaztelagun cuenta en mayo de 2024 con 7.288 jóvenes beneficiarios, lo que supone ayudas anuales por un importe de unos 18 millones de euros. Esto supone que el impacto del programa prácticamente se ha duplicado en 1 año.</p> <p>Desde el inicio del programa, más de 11.100 jóvenes se han beneficiado de Gaztelagun.</p> <p>Desde Lehendakaritza, responsable de la Estrategia de Reto Demográfico, se ha puesto en marcha el programa Emantzipa que ha recibido 6165 solicitudes con una edad media del solicitante de 27 años.</p>
<p>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.</p>	<p>Se están apoyando diversas iniciativas de cohousing, destacando el proyecto de Txomin Enea en Donostia (109 viviendas), una iniciativa de cohousing senior en Murgia y un proyecto en Mendata.</p> <p>Además, hay en cartera un proyecto en Arrasate y periódicamente se siguen recibiendo nuevas iniciativas de vivienda colaborativa.</p>

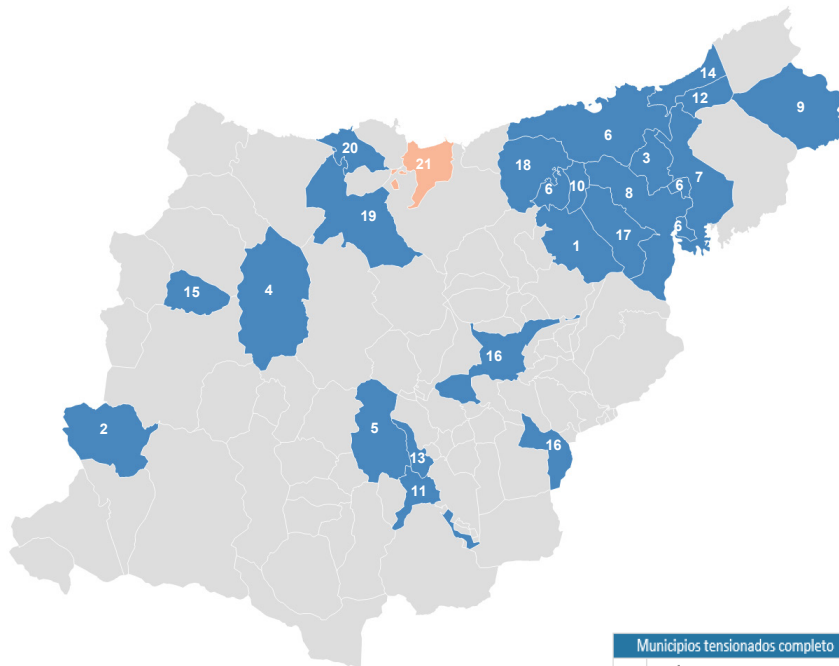
línea 3. Generalizar la inclusión de la vivienda en la agenda estratégica municipal

DIRECTRIZ	ACTUACIONES DESARROLLADAS DESDE LA FIRMA DEL PACTO
<p>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.</p>	<p>Se ha publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el Protocolo para dar cumplimiento en la CAV al artículo 18 de la ley estatal de vivienda, que regula a la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado, el modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, y el informe sobre zonas tensionadas en Euskadi, y el análisis ampliado a municipios. Lo que, facilita y estructura el trabajo para los planes locales de vivienda posteriores. Además, desde el propio Observatorio, se tramitan las peticiones de datos municipales.</p> <p>Además, el nuevo Plan Director de Vivienda que se conformará en los próximos meses, financiará los futuros planes locales de vivienda.</p>
<p>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,...).</p>	<p>Se han mantenido reuniones con los municipios para explicar el Protocolo para dar cumplimiento en la CAV a lo previsto en el artículo 18 de la ley estatal de vivienda, que regula a la declaración de las zonas de mercado residencial tensionado.</p> <p>Los ayuntamientos están solicitando información al respecto y se están recibiendo solicitudes municipales para la declaración como zonas tensionadas. Zumaia y Errenteria son dos de los municipios más avanzados en le proceso.</p>

Zonas tensionadas

43 Municipios detectados en 2023

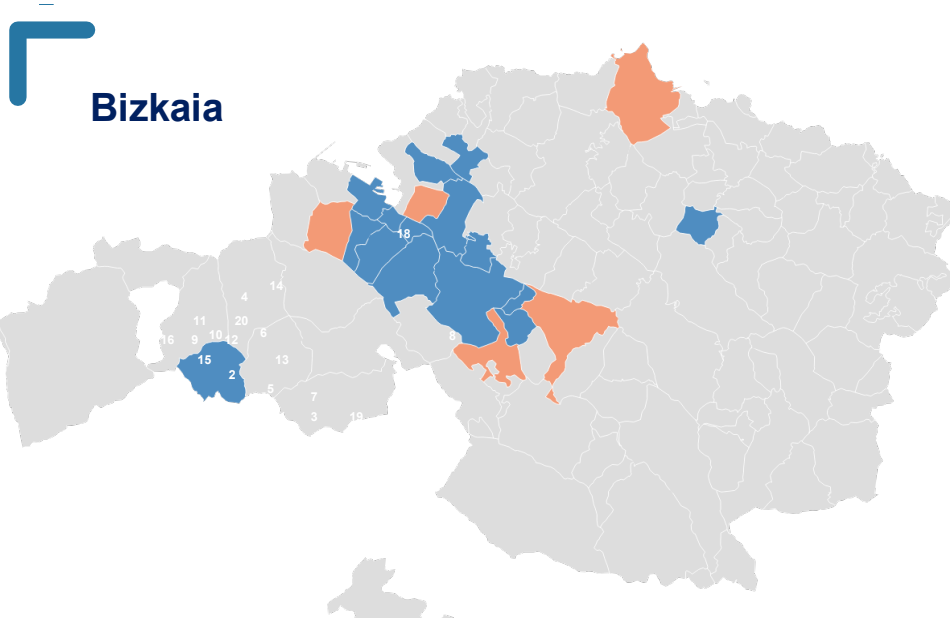
Gipuzkoa



Municipios tensionados completo	
1	Andoain
2	Arrasate/Mondragón
3	Astigarraga
4	Azkoitia
5	Beasain
6	Donostia / San Sebastián
7	Errenteria
8	Hernani
9	Irun
10	Lasarte-Oria
11	Lazkao
12	Lezo
13	Ordizia
14	Pasaia
15	Soraluze-Placencia de las Armas
16	Tolosa
17	Urmíeta
18	Usurbil
19	Zestoa

Municipios tensionados parcialmente	
21	Zarautz

Zonas tensionadas

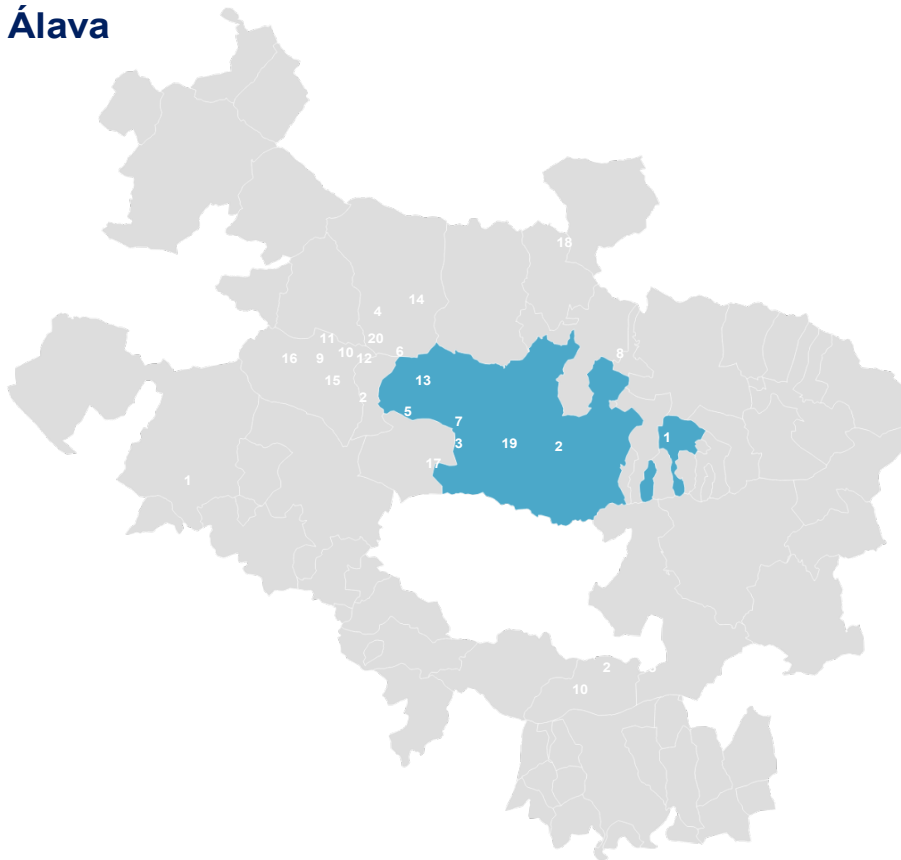


Municipios tensionados completo	
1	Balmaseda
2	Barakaldo
3	Basauri
4	Berango
5	Bilbao
6	Erandio
7	Etxebarri
8	Gernika-Lumo
9	Ortuella
10	Portugalete
11	Santurtzi
12	Sestao
13	Sondika
14	Urduliz

Municipios tensionados parcialmente	
15	Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena
16	Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena
17	Arrigorriaga
18	Bermeo
19	Galdakao
20	Leioa

Zonas tensionadas

Álava



Municipios tensionados completo	
1	Alegría-Dulantzi
2	Vitoria-Gasteiz

línea 6. Implicación y colaboración público-privada-social

DIRECTRIZ	ACTUACIONES DESARROLLADAS DESDE LA FIRMA DEL PACTO
<p>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.</p>	<p>En relación a los nuevos mecanismos fiscales, ver los comentarios correspondientes a la Directriz 1.3.</p> <p>Es imprescindible que los pequeños ayuntamientos incluyan la vivienda como una de las prioridades de sus agendas, teniendo en cuenta su papel de administración más cercana y el hecho de que la vivienda es una de las principales preocupaciones de la ciudadanía vasca. Por ejemplo, con los datos del primer trimestre de 2024, solo un 54,18% de los edificios que deberían contar con Inspección Técnica de Edificios la tienen, a pesar del apoyo que desde el Gobierno se presta a los pequeños ayuntamientos en materia de registro de los informes de estas inspecciones.</p> <p>Será de vital importancia que para el nuevo Plan Director de Vivienda se faciliten mecanismos de refuerzo en la colaboración y que los Ayuntamientos realicen sus propios Planes Municipales de Vivienda.</p>

3.

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



Valoración general

De las 6 líneas estratégicas del Pacto, hay un gran avance en 3 de ellas:

-  **Seguir profundizando en la dimensión social de la política de vivienda.**
-  **Inteligencia de datos y evaluación avanzada.**
-  **Implicación y colaboración público-privada-social.**

En 2 de ellas -mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora y conformar un sector de la construcción atractivo, competitivo e innovador- hay un trabajo continuo con resultados moderados aunque esperanzadores. En el primero de los casos, porque sí ha aumentado la inversión pública, pero los avances en materia de fiscalidad innovadora no se han hecho visibles todavía. En cuanto a la línea de innovación en sector, se ha avanzado en la parte de generación de conocimiento, pero queda pendiente impulsar acciones concretas en el ámbito de la formación inicial y el reciclaje profesional.

La última de las líneas -generalizar la inclusión de la vivienda en la agenda estratégica municipal- aunque hay contactos continuados, debe ser un tema principal en la agenda municipal y ser abordado también en el nuevo Plan Director de Vivienda del Gobierno Vasco.

En cuanto a las metas cuantitativas del Pacto, el avance más satisfactorio se ha producido en materia de rehabilitación, con excelentes datos de cierre de 2023 y buenas expectativas para 2024. Se han concedido 33,8 millones de euros en ayudas Líneas 1 y 2, para la Línea 3 se ha llegado a los 2,8 millones de euros y los Fondos Next han sumado otros 62,8 millones de euros para el ejercicio 2023. La inversión privada inducida ha ascendido hasta los 221 millones de euros en 2023 en las líneas 1,2 y 3 y ha alcanzado los 244 millones en los programas de rehabilitación 3 y 4 financiados con Fondos Next.

Próximas actuaciones a impulsar en el marco del Pacto

- Tener capacidad de influencia en la reforma fiscal que deberá abordarse en Euskadi, para conseguir que esta se desarrolle de forma alineada con las prioridades establecidas en el Pacto.
- Movilizar nuevos agentes privados y sociales hacia la financiación de actuaciones en materia de vivienda centradas en el alquiler asequible y la rehabilitación.
- Diseñar nuevas herramientas financieras para hacer más atractivas las ayudas de rehabilitación, poniendo el foco sobre todo, en el BEI y proyectos europeos.
- Acelerar la creación de una reserva estratégica de suelo público destinado a vivienda protegida.
- Reforzar las medidas para garantizar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes, pero siempre desde una estrategia coordinada a nivel de Gobierno.
- Apoyar a los municipios en la declaración de zonas tensionadas para limitar los precios del alquiler, que posibilita la Ley estatal 12/2023, teniendo en cuenta que corresponde al Gobierno Vasco, pero que la propuesta debe partir de los Ayuntamientos implicados.
- Poner el foco de forma especial en la línea estratégica relacionada con generalizar la inclusión de la vivienda en la agenda estratégica municipal.
- Concretar la colaboración que se mantiene con Lanbide, para ofrecer formación de mayor calidad y garantizar el acceso de nuevas personas al sector de la construcción para dar respuesta a las necesidades de las empresas.
- Diseñar el nuevo Plan Director de Vivienda 2024-2026 siguiendo las prioridades y líneas conjuntas del Pacto Social por la Vivienda
- Potenciar el Observatorio Vasco de la Vivienda como referente de análisis, diagnóstico y evaluación permanente de la situación de la vivienda de Euskadi.
- Poner en marcha el Foro Vasco de la Vivienda como espacio estable de participación a nivel de agentes a través del Observatorio Vasco de la Vivienda.