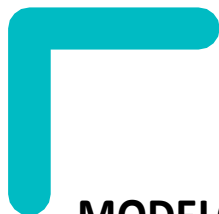




ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



**MODELO PARA LA ELABORACIÓN DEL
DIAGNÓSTICO Y PLAN DE ACCIÓN PARA LA
DECLARACIÓN DE ZONAS DE MERCADO
RESIDENCIAL TENSIONADO**



INDICE

01.

PRESENTACIÓN

3

02.

DIAGNÓSTICO ESQUEMA Y CONTENIDOS

ORIENTATIVOS

7

2.1.- Tendencias demográficas y niveles de emancipación	8
2.2.- Análisis socioeconómico	9
2.3.- Necesidades y demanda de vivienda	9
2.4.- Evolución del parque de viviendas y sus características	9
2.5.- El mercado de la vivienda: compra y alquiler	10
2.6.- La incidencia de los programas y políticas de vivienda en el municipio	10

03.

PLAN DE ACCIÓN: ESQUEMA ORIENTATIVO Y

POSIBLES CONTENIDO

11

3.1.- Redacción de la Misión y Visión del Plan	12
3.2.- Objetivos o prioridades del Plan	14
3.3.- Estructura del Plan	15
3.4.- Contenido del Plan: ejemplos por eje	16
3.5.- Cuadro resumen: Escenario temporal a 2026 y vinculación con la declaración y magnitudes presupuestarias estimadas	19

04.

ANEXO: Propuesta de indicadores para el diagnóstico 21



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

01. PRESENTACIÓN

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Este informe pretende ser una guía de apoyo a los Ayuntamientos cuyos municipios aparecen como tensionados en el informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda¹ y que se plantean iniciar el procedimiento para solicitar la declaración de zonas de mercado residencial tensionado en su término municipal.²

Para dar cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se establece la redacción de dos documentos:

- por un lado, un modelo de diagnóstico en materia de vivienda, que de manera estructurada presente toda la información obtenida en el procedimiento preparatorio previsto en el artículo 18.2.a)
- por otro lado, un modelo de plan de acción, en base a lo previsto en el artículo 18.4 de la ley 12/2023, en el que se relacionen el conjunto de medidas específicas que se pretenden implementar en la zona a declarar como tensionada, para la corrección de los desequilibrios evidenciados, y con un calendario de desarrollo durante los 3 años de vigencia de dicha declaración.

Además de estos documentos, la ley 12/2003 exige en su artículo 18.3 presentar una memoria³ que justifique, a través de datos objetivos, la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Es importante reseñar que en la memoria justificativa definitiva que dé lugar a la declaración de una zona de mercado residencial tensionado se podrá redefinir motivadamente la figura del gran tenedor que se define en el artículo 3, apartado k) de la Ley 12/2023 como la persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo del cómputo garajes y trasteros.

En la memoria justificativa de la declaración se podrá limitar el número de diez inmuebles, pudiendo determinar que, en el ámbito declarado tensionado, se considere como gran tenedor al titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito

¹ <https://www.euskadi.eus/informe-sobre-zonas-tensionadas-en-euskadi/x39-ovad01/es/>

² Para más información sobre el procedimiento aplicable en la CAV, ver en el mismo enlace anterior el documento "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"

³ Un modelo de esta memoria se encuentra en el mismo enlace

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

A este respecto, además de la limitación del número de inmuebles para ser considerado gran tenedor, el artículo 19.2 de la Ley 12/2023 señala que en la memoria se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor en las zona declarada, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler en dicha zona, pudiendo incorporar en la definición criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona o a la normativa específica en materia de vivienda.

Por tanto, este documento presenta un modelo de documentos orientativo, de forma que se sugieren una serie de apartados y contenidos. En todo caso, deben ser los Ayuntamientos los que se decanten por un modelo de Diagnóstico y de Plan propio que sea pertinente a la realidad del mercado de la vivienda de su municipio y, especialmente, al esquema y tipologías de estrategias y medidas que consideran adecuado implementar en los próximos 3 años en el marco de esta solicitud con el fin de ayudar a fomentar el acceso a la vivienda a un precio asequible.

Asimismo, se debe subrayar que el Observatorio Vasco de la Vivienda podrá a disposición de los Ayuntamientos un servicio de consulta con el fin de apoyar en el acceso a la información necesaria para la realización de estos documentos. Para ello, el Observatorio de la Vivienda atenderá a los ayuntamientos en el correo electrónico **ovv@euskadi.eus**



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

02.

DIAGNÓSTICO ESQUEMA Y CONTENIDOS ORIENTATIVOS



A continuación, se detallan una serie de capítulos que serían básicos a la hora de abordar el análisis de la situación de la vivienda en un municipio, de forma comparada con los municipios del entorno. Se trata con ello de poder alcanzar los siguientes objetivos:

- Presentar una imagen fiel de la situación del mercado de la vivienda municipal, mediante indicadores provenientes de fuentes estadísticas oficiales, subrayando las dificultades de acceso a la misma a un precio asequible para buena parte de la población del municipio.
- Identificar las variables y factores que tensionan la oferta y la demanda del mercado de la vivienda en compra y especialmente, en alquiler.

En este orden de cosas, el uso de las fuentes estadísticas oficiales que provienen tanto del Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, como del Eustat, que se proponen en este documento, permiten ofrecer un nivel de consistencia estadístico suficiente para realizar un diagnóstico consistente y análisis comparativos con otros municipios y ámbitos territoriales, especialmente con los municipios limítrofes que pueden afectar al tensionamiento del mercado de vivienda (por ejemplo, las capitales de provincia en municipios de sus áreas metropolitanas).

En todo caso, el esquema que se propone y el contenido de este es orientativo, de forma que pudiera ser complementado con otros ámbitos de análisis e indicadores.

2.1- Tendencias demográficas y niveles de emancipación

Objetivo

Se trata de ofrecer una imagen detallada de las dinámicas demográficas desde una perspectiva de largo plazo, que pudiera situarse en un período que comprenda desde comienzos de este siglo XXI a la actualidad, con el fin de analizar las tendencias que inciden en la demanda de vivienda y el grado de tensionamiento del mercado de la vivienda en el municipio.

Contenido

El análisis podría incluir el estudio de:

- La evolución de la población desde una perspectiva de largo plazo (dos décadas, por ejemplo) según diversas variables (edad, sexo, origen de la población)
- Las dinámicas migratorias de la población especialmente de la más joven, de forma que una mayor inmigración de municipios cercanos supone una mayor tensión para el mercado de la vivienda.
- Otras variables que se consideren de interés

2.2.- Análisis socioeconómico

Objetivo

Se trata de ofrecer una imagen sintética de la situación actual y la evolución de los principales indicadores sobre la situación económica y social de las personas y familias del municipio. Estos indicadores permiten contextualizar los indicadores vinculados al esfuerzo económico que deben hacer los hogares para pagar la vivienda.



Contenido

Eustat y el Órgano Estadístico del Departamento de Trabajo publican una amplia diversidad de indicadores municipales que permiten analizar la evolución de la situación de estos hogares de forma comparada con otros municipios, la comarca y el territorio histórico como son:

- Los indicadores vinculados al mercado de trabajo en el municipio, como la tasa de paro, la tasa de actividad y la tasa de ocupación.
- Renta disponible del municipio y por distritos. Se trata de seleccionar de los diferentes tipos de renta la Renta Disponible que publica Eustat, que es la que refleja el ingreso neto de los hogares. Sobre esta renta del municipio, o en su caso, de un distrito concreto, se estimará el criterio relativo al esfuerzo económico para el pago de la renta de alquiler, asociado a la solicitud de declaración de zona tensionada.

2.3.- Necesidades y demanda de vivienda

Objetivo

Presentar información actualizada sobre la demanda de vivienda, y su evolución en los últimos años y su comparativa con los municipios del entorno. Con ello, se podrá ofrecer una imagen fiel de la presión de la demanda en relación con la oferta de vivienda.

Contenido

La fuente principal de información debería consistir en la disposición de información sobre las necesidades y demanda de vivienda de las personas que necesitan acceder a su primera vivienda en el municipio y la demanda de cambio de vivienda

En caso de no disponer de la misma, se puede realizar una petición al Observatorio Vasco de la Vivienda con el fin de presentar los datos de las solicitudes que conforman en Etxebide la demanda de vivienda protegida detallada por régimen de acceso y sus características.

2.4.- Evolución del parque de viviendas y sus características

Objetivo

Este apartado está destinado a presentar la evolución del parque de viviendas del municipio y su evolución en las últimas décadas, de forma que se pueda comparar con la evolución demográfica y situar en qué medida el ritmo de crecimiento del parque ha sido mayor o menor que el de la presión demográfica

Asimismo, se recogerán las principales características de este parque de viviendas que Eustat publica en su web, así como las tipologías de las viviendas según su uso, tratando de poder aproximar la incidencia de la vivienda no principal y de la deshabitada

Contenido

La fuente principal de información es nuevamente Eustat que publica información detallada para los municipios sobre la evolución de este parque de viviendas y sus características.

En todo caso, para la aproximación a los datos de vivienda deshabitada, salvo que se disponga de un estudio ad hoc, será de interés realizar una aproximación a los datos del Padrón recogiendo el porcentaje y distribución de hogares sin personas empadronadas con el mayor detalle posible por barrios. , así como analizar las viviendas que aparecen como potencialmente deshabitadas según los datos de consumos de suministros, como el consumo de agua por hogar a partir de los indicadores que se establecen en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

2.5.- El mercado de la vivienda: compra y alquiler

Objetivo

Se trata de elaborar un diagnóstico sobre la evolución del mercado de la vivienda en compra y el del alquiler, centrandó la mirada en la evolución de las transacciones y contratos, así como especialmente en los precios de la vivienda en compra, y especialmente de la vivienda en régimen de alquiler.

Contenido

Se podrían analizar los indicadores básicos que permiten ofrecer un retrato de la evolución del mercado de compraventas de viviendas libre en el municipio y del mercado de vivienda de alquiler libre.

En el caso del mercado de compraventa, a partir de los indicadores que se detallan en el anexo, se presentarán los datos de evolución del número de transacciones de compraventas y el precio medio de la vivienda en el municipio.

Para analizar el mercado de alquiler, de especial relevancia para elaborar esta solicitud, se presentará el análisis de la evolución del precio medio del alquiler a partir de la información que publica en Observatorio Vasco de la Vivienda sobre las fianzas depositadas. Este análisis es clave para analizar el tensionamiento del mercado de alquiler en los últimos años en el municipio

2.6.- La incidencia de los programas y políticas de vivienda en el municipio

Objetivo

El objetivo de este apartado consiste en presentar cual es el alcance y cobertura de las políticas de vivienda y sociales tratan de mitigar la situación de los colectivos más desfavorecidos, y que ayudan al pago de la vivienda a los grupos de población que presentar una mayor dificultad para afrontar el esfuerzo económico que supone el pago de la renta de alquiler o la hipoteca.

Contenido

Como punto de partida, se detallarán el parque de viviendas protegidas del municipio, según las diversas tipologías de vivienda protegida y su incidencia sobre el parque de vivienda municipal.

Asimismo, se debería detallar el número de personas que reciben algún tipo de prestación entre la amplia variedad de ayudas existentes independientemente de que entidad sea la que las financia o las gestiona (Gobierno Vasco, Ayuntamiento, Lanbide). De forma específica se indicarán el número de personas que actualmente tienen reconocido el Derecho Subjetivo a la Vivienda.

Para poder disponer se esta información, se deberá realizar una petición ad hoc al Observatorio Vasco de la Vivienda indicando en el correo la solicitud de la información asociada a las variables que se adjuntan en el Anexo, así como otras que se consideren de interés.



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

03. PLAN DE ACCIÓN: ESQUEMA ORIENTATIVO Y POSIBLES CONTENIDOS

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Como plantea la normativa estatal, la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo en ámbitos de actuación como, entre otras, las siguientes:

- Fomento de la utilización racional del suelo para uso residencial; impulso de ocupación eficiente del parque residencial existente;
- Fomento y promoción de viviendas de protección pública que permitan ampliar el parque público de viviendas, especialmente en régimen de alquiler y alojamientos dotacionales.
- Impulso de medidas que promuevan la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes
- Impulso de programas de ayuda específicos para personas en situación de vulnerabilidad económica o social que les impida el acceso a una vivienda digna y adecuada;
- Promoción de nuevas tipologías de vivienda adaptadas a las necesidades sociales,
- Etc

En este orden de cosas, se elaborará un Plan a 3 años en el que se vertebren un conjunto de medidas y acciones que se agruparán en ejes estratégicos y líneas de actuación, en base a su coherencia programática o por su convergencia en torno a objetivos o metas comunes.

La forma de abordar cada línea de actuación tratará su justificación desde el análisis realizado en el documento de diagnóstico (para el que se presenta el apartado anterior), lo que servirá también para asignar adecuadamente un plazo previsto de ejecución y una consignación presupuestaria.

Este Plan recogerá las diversas medidas y programas ya vigentes, ordenándolas de forma lógica, todo ello en un análisis previo asociado a la declaración de zona tensionada en el que se analice. Asimismo, se determinará el efecto de las distintas medidas y programas vigentes en la reversión de la situación de riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población de la zona tensionada, adecuando las medidas y programas a fin de que vayan dirigidas específicamente a solventar las circunstancias que han motivado la propia declaración. Se deberá establecer una correspondencia entre los motivos que han dado lugar a las deficiencias detectadas que impiden el acceso a una vivienda digna y adecuada en condiciones asequible y los programas y medidas de fomento que permitan solventar la situación y garantizar el derecho a la vivienda.

A continuación, se plantean una serie de orientaciones y ejemplos que pueden servir como puntos de apoyo para la elaboración del Plan

3.1.- Redacción de la Misión y Visión del Plan

Se trata de enmarcar de manera concreta el fin y las funciones principales del Plan. En todo caso, al igual que en el resto del documento, la forma de redactarlo queda abierta al estilo y enfoque que le quiera dar cada Ayuntamiento.

En este orden de cosas, de acuerdo con el esquema tradicional de los manuales de planificación, se considera conveniente comenzar por establecer y redactar una Misión y una Visión que permita dotar al Plan de una mirada integral y finalista de que se pretende lograr con su implementación y hacia donde se quiere llegar a tres años vista.



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

La **MISIÓN** explica la razón o propósito fundamental por la que se realiza el plan. En este caso, está relacionado con el desarrollo de los servicios públicos municipales en materia de vivienda.

Ejemplo.

Garantizar el acceso a una vivienda a precio asequible a la ciudadanía del municipio, tratando de garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna y adecuada, así como otra serie de objetivos como la rehabilitación sostenible del parque edificado, la regeneración socio urbanística, etc ...

La **VISIÓN**, define en qué situación espera encontrarse el municipio en el momento en el que se finaliza la ejecución de las actuaciones comprendidas en el plan (3 años). Debe responder al enfoque de cada Ayuntamiento describiendo hacia donde se quiere llegar en este plazo a partir del diagnóstico específico y adaptado a la realidad del propio municipio.

Ejemplo

Lograr una mejora en el grado de acceso de la ciudadanía a una vivienda a precio asequible, de forma que el pago de la vivienda suponga menos del 30 % de los ingresos del hogar....

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

3.2.- Objetivos o prioridades del Plan

Se trata de articular una serie de objetivos más específicos sobre los que se vertebra el Plan, en los diversos ámbitos en los que se van a desarrollar las estrategias y acciones previstas a 3 años vista.

Por tanto, estos objetivos permiten sintetizar la apuesta estratégica que se realiza a través del Plan, de forma que deberían ser coherentes con las principales estrategias que se integran en el Plan. Podrían incluir objetivos y prioridades en torno a estrategias y medidas que tienen que ver con:

Ejemplos de objetivos y prioridades

- *La apuesta por el fomento de la vivienda asequible, con especial incidencia en el alquiler a precio asequible a través de la promoción de vivienda*
- *El fomento de la utilización racional del suelo para uso residencial; impulso de ocupación eficiente del parque residencial existente;*
- *El fomento del mayor uso residencial del parque de viviendas, mediante programas de movilización de vivienda vacía. mecanismos fiscales que desincentiven las viviendas no principales, la contención de los apartamentos turísticos a través de diversas estrategias, etc*
- *El fomento de los programas y ayudas de rehabilitación en términos generales, con especial incidencia en el ámbito de la mejora del parque de viviendas que puedan ponerse a disposición de la oferta de vivienda en alquiler en los programas de movilización de vivienda deshabitada*
- *El mantenimiento y, en su caso, perfeccionamiento del amplio dispositivo de ayudas y prestaciones para el pago del alquiler en los colectivos con mayores dificultades*
- *El desarrollo y/o perfeccionamiento de los sistemas de gobernanza y coordinación interinstitucional*

A modo de ejemplo, se incluye la redacción de un objetivo asociado al fomento de la vivienda asequible.

Ejemplo Objetivo 1

Fomentar la vivienda asequible, especialmente en alquiler, ayudando a reducir el esfuerzo económico que supone el acceso a la misma (para las personas no emancipadas) y su pago para las personas y familias que ya residen en una vivienda



3.3.- Estructura del Plan

La aplicación del esquema que se presenta a continuación debe entenderse desde una perspectiva flexible, adaptándose a cada realidad de la orientación estratégica y visión de cada Ayuntamiento, de forma que resulte pertinente para responder de forma eficaz a las necesidades de la ciudadanía de cada municipio.

Enfoque de arriba hacia abajo

En todo caso, se considera que el modelo de Plan a desarrollar debería incluir diversos Ejes sobre los que se desarrollan las Estrategias, mientras que dentro de las mismas se articularán las acciones o proyectos concreto, desde un enfoque *de arriba hacia abajo*.

EJE 1. XXXXX

ESTRATEGIA 1.1. XXXXX

ACCIÓN 1.1.1XXXXXX

Serán las acciones las que concreten los proyectos o actuaciones que se prevén realizar en los tres próximos años (2024, 2025 y 2026).

Se plantea que los Ejes integren a las diversas estrategias desde un enfoque lógico que ponga en valor las medidas ya vigentes y los programas y planes que llevan ya años tratando de paliar el tensionamiento del mercado de la vivienda en el municipio.

Diversos ejes en los que integrar la batería de acciones

En este orden de cosas resultará fundamental dedicar un eje a la promoción de vivienda protegida, con especial incidencia de la vivienda en alquiler asequible y otras tipologías como los alojamientos dotacionales, así como las que tratan de movilizar la vivienda deshabitada y el fomento de la utilización racional del suelo para uso residencial. Asimismo, el detalle y concreción de las acciones es fundamental a la hora de dar una respuesta a medio y largo plazo para garantizar el acceso a la vivienda para los colectivos con mayores dificultades tanto a corto como a medio y largo plazo.

En un segundo término, se propone dedicar un eje específico a las estrategias y acciones que trabajan sobre el parque de vivienda edificado, con un especial énfasis las que pretenden mejorar la situación del parque de vivienda para que la oferta de vivienda resulte de mayor calidad y responda de forma más adecuada a las necesidades de la ciudadanía. Aunque en su mayor parte no resultan actuaciones directamente vinculadas al fomento del alquiler asequible, favorecen la calidad y accesibilidad de las viviendas.

Un tercer eje podría destinarse a recoger el amplio dispositivo de prestaciones y ayudas vigentes destinadas al pago de la vivienda a los colectivos con mayores dificultades y los objetivos a tres años.

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Finalmente, un eje transversal será de interés para incluir el conjunto de acciones que pretenden mejorar los sistemas de gobernanza y coordinación de las diversas instituciones y entidades que se comprometen en la ejecución del plan. Incluye acciones destinadas a mejorar los sistemas de gobernanza, coordinación en la gestión, seguimiento y evaluación del propio Plan, así como los posibles convenios a poner en marcha con otros agentes como el Gobierno Vasco, con el fin de promover vivienda protegida en alquiler a un precio asequible.

Por tanto, dada la necesidad de responder a la declaración de zona tensionada de forma eficaz, se propone un esquema tipo de Ejes que responde al siguiente esquema que se articula en, al menos, **4 grandes ejes principales**:

EJE 1.- FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

EJE 2. ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO

EJE 3.- SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER

EJEJ 4.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS SISTEMAS DE GOBERNANZA

Dentro de cada eje estratégico se incluirán las estrategias y acciones. Sería conveniente que el Plan sea coherente **con los objetivos planteados en el PGOU de cada municipio, y en la diversas normativa municipal y ordenanzas, especialmente en el caso del EJE 1**

3.4.- Contenido del Plan: ejemplos por Eje

Contenido del Plan

A continuación, se presenta de forma tentativa algunas acciones de especial interés dentro de cada uno de los Ejes, así como las estrategias en las que se integran.

- Eje 1 destinado a incluir las estrategias y acciones para el **FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE**
- Eje 2 orientado a integrar la **ACTUACIONES SOBRE EL PARQUE EDIFICADO: LA REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANAS**
- Eje 3 orientado a integrar la diversidad de **PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER** promovidas y/o gestionadas tanto por el Gobierno Vasco, como por el propio Ayuntamiento o las DDFE.
- Eje 4 **PERFECCIONAMIENTO DE LOS SISTEMAS DE GOBERNANZA**

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY**EJE/Estrategia/Línea de actuación****EJE 1 FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE****ESTRATEGIA 1.1. Incremento del parque de vivienda residencial de protección pública, con un especial énfasis en el alquiler asequible, que incluiría acciones como las siguientes:**

- Promoción de vivienda protegida
- Promoción de alojamientos dotacionales
- Otro tipo de actuaciones complementarias, como la promoción de fórmulas alternativas de acceso a la vivienda y las viviendas colaborativas

ESTRATEGIA 1.2. Actuaciones y programas de intermediación y movilización de vivienda deshabitada en el mercado de alquiler.

- Puesta en marcha de las actuaciones incluidas en el decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda, especialmente elaboración del registro de viviendas deshabitadas y el canon sobre las viviendas deshabitadas
- Fomento del programa Bizigune y ASAP
- Medidas fiscales (desincentivadoras de la vivienda deshabitada) y subvenciones para el fomento de la movilización de vivienda deshabitada hacia el alquiler asequible
- Otras acciones de interés

EJE 2 PARQUE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y REGENERACION URBANA**ESTRATEGIA 2.1. Fomento de la rehabilitación del parque de vivienda,**

- Ayudas del Gobierno Vasco destinadas a comunidades de propietarios y particulares
- Ayudas municipales destinadas a comunidades de propietarios y particulares en el casco Histórico
- Otras medidas destinadas al fomento de la rehabilitación del parque de viviendas

ESTRATEGIA 2.2. Fomento de las actuaciones integrales de regeneración urbana.

- Acciones específicas en Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIs) y de las Áreas Residenciales Degradadas (AD)
- Acciones destinadas a fomentar la rehabilitación del parque de viviendas en barrios con una problemática especial
- Asimismo, se podrán plantear otra serie de Estrategias en ámbitos el fomento del uso residencial del parque de viviendas, la reducción o prohibición de los alojamientos turísticos, los locales vacíos y su conversión en viviendas, etc.

EJE 3 SISTEMA DE PRESTACIONES Y AYUDAS AL ALQUILER

En este Eje se integran el conjunto de ayudas y prestaciones destinadas a ayudar en el pago de la vivienda, especialmente del alquiler, y orientadas en gran medida a los grupos de población con mayores dificultades para el pago de la vivienda

Son Acciones promovidas y/o financiadas tanto por el Gobierno Vasco como del propio Ayuntamiento, pueden ser tanto el fomento de las ayudas como otro tipo de acciones complementarias para mejorar su conocimiento y difusión

ESTRATEGIA 3.1. Ayudas a la emancipación juvenil

- Gaztelagun
- Programa Emantzipa
- Ayudas de emancipación para el pago del alquiler promovidas por el Ayuntamiento

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY**ESTRATEGIA 3.2. Ayudas al pago del alquiler para colectivos con dificultades:**

- Derecho Subjetivo a la Vivienda
- Prestación Complementaria de Vivienda y posterior Prestación Económica de Vivienda en 2024

ESTRATEGIA 3.3. Ayudas al pago del alquiler y alternativas habitacionales para personas en vulnerabilidad económica y riesgo de exclusión

- Ayudas de Emergencia Social (AES)
- Alternativas habitacionales para personas en riesgo de exclusión y vulnerables

EJE 4 SISTEMAS DE GOBERNANZA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL**ESTRATEGIA 4.1. Sistema de evaluación y seguimiento.**

- Seguimiento y actualización los indicadores asociados a la declaración de zona tensionada
- Evaluación periódica del Plan y perfeccionamiento de este.

ESTRATEGIA 4.2. Coordinación y participación en el desarrollo del Plan y en las políticas de vivienda

- Mecanismos de coordinación con el Gobierno Vasco
- Sistema de Seguimiento y coordinación del Plan
- Sistemas de información y participación del Plan y de algunas de las actuaciones de este, como pueda ser puntos de información y/o oficinas de información integral en materia de ayudas, subvenciones, etc.
- Posibles convenios para poner en marcha con otros agentes como el Gobierno Vasco, con el fin de promover vivienda protegida en alquiler a precio asequible.

En cuanto al formato de elaboración del contenido de las acciones. se plantea que cada Acción incluya al menos tres apartados.

- CONTEXTO

Donde se contextualizan las medidas y actuaciones que ya está vigentes en 2024, sobre las que se articulan y desarrollan las acciones para el trienio 2024-2026. Además de describir esta situación de partida, se pueden incluir referencias documentales, estadísticas o cuantitativas.

Así, por ejemplo, en el caso del Eje 1, se recogerá lo que plantea el PGOU en cuanto a las previsiones de edificación de vivienda protegida, y especialmente, en régimen de alquiler. En este orden de cosas, se deberá tomar en consideración que el art. 15.1.d) de la Ley 12/2023 establece que la legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá la exigencia de reserva de suelo para vivienda protegida en un porcentaje de la menos el 50% para vivienda de protección pública en régimen de alquiler, salvo en casos excepcionales.

- DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Se detalla el contenido de la acción o proyecto concreto que se sitúa dentro de cada Eje y Estrategia, describiendo su enfoque, orientación y, sobre todo, los objetivos cuantitativos para 2026.

- ENTIDADES RESPONSABLES

Para cada Acción se identificarán las instituciones y entidades responsables de su desarrollo y ejecución

**ETX**ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

3.5- Cuadro resumen: Escenario temporal a 2026 y vinculación con la declaración y magnitudes presupuestarias estimadas

En la medida de lo posible se plantea poder concretar las acciones de forma cuantitativa en el horizonte 2026 mediante el detalle de las metas previstas.

Asimismo, resultará de interés indicar para cada acción el grado o intensidad en la vinculación con la declaración de zona tensionada. (Alta/Media/Reducida)

En el Eje 1, esta concreción tendrá que ver con el estado de avance del PGOU y la concreción de los plazos previstos para cada una de las promociones de vivienda protegida en alquiler que se planteen, alojamientos dotacionales, etc.

Por último, será recomendable realizar una estimación de las principales magnitudes presupuestarias que se van a movilizar en el marco de este Plan a tres años, al menos a nivel del conjunto del Plan y de los principales ejes.



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

04.

ANEXO: Propuesta de indicadores para el diagnóstico

TENDENCIAS DEMOGRAFICAS

Variables	Fuentes
<p>Población. Variables clave</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evolución de la Población del municipio y de su entorno. 2001-2022/23 • Evolución de la Población del municipio por sexo. 2001-2022/23 • Evolución de la Población del municipio por grupos de edad. 2001-2022/23 	<ul style="list-style-type: none"> • https://www.eustat.eus/elementos/ele0011400/poblacion-de-la-ca-de-euskadi-por-ambitos-territoriales-segun-grandes-grupos-de-edad-y-sexo/tbl0011427_c.html • https://www.eustat.eus/bankupx/pxweb/es/DB/-/PX_010154_cepv1_ep10b.px
<p>Movimiento de la población Variables clave</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personas menores de 36 años que estaban empadronadas y que han ido a vivir desde el municipio a otros municipios por territorio de destino. 2012-2022. • Personas menores de 36 años que han ido a vivir al municipio, desde otros municipios, según territorio de origen. 2012-2022. 	<ul style="list-style-type: none"> • Requiere de petición específica a Eustat. Se puede consultar en el Observatorio Vasco de la Vivienda la forma de canalizarla
<p>Población según el origen. Variables clave</p> <ul style="list-style-type: none"> • Población del municipio y su entorno según el origen. Peso relativo sobre el total. 2022 	<ul style="list-style-type: none"> • https://www.eustat.eus/elementos/ele0011400/poblacion-de-la-ca-de-euskadi-por-ambitos-territoriales-segun-grupos-de-paises-de-nacionalidad/tbl0011430_c.html • https://www.eustat.eus/elementos/ele0020400/poblacion-de-la-ca-de-euskadi-por-ambitos-territoriales-segun-relacion-con-la-migracion-y-sexo-1/tbl0020445_c.html
<p>Personas empadronadas vs no empadronadas. Variables clave</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023 • Número total de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023 • Número medio de personas en las viviendas con personas empadronadas por barrios. 2023 • Peso relativo de la población de 18 a 34 años por barrios 	<ul style="list-style-type: none"> • Requiere de análisis del Padrón. Los datos no están publicados o de disponer de informes o diagnósticos previos

ANALISIS SOCIOECONOMICO

Variables	Fuentes
<ul style="list-style-type: none"> • Evolución de la Tasa de actividad, tasa de paro y ocupación. 2022 • Evolución de la tasa de paro registrado en Lanbide. 2006-2023 • Evolución de la Renta media disponible de las personas por sexo 2001-2021 	<p>Eustat</p> <ul style="list-style-type: none"> • https://www.eustat.eus/bankupx/pxweb/es/DB/-/PX_050407_cempa_empa_pp41.px • https://www.eustat.eus/bankupx/pxweb/es/DB/-/PX_010154_cepv1_ep10b.px • https://www.eustat.eus/estadisticas/tema_395/opt_0/tipo_1/ti_renta-personal-y-familiar/temas.html <p>Lanbide</p> <ul style="list-style-type: none"> • https://www.lanbide.euskadi.eus/estudios-estadisticas/

NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

Variables	Fuentes
<ul style="list-style-type: none"> • Número solicitudes de vivienda protegida de personas empadronadas por régimen de demanda en 2023 • Número solicitudes de vivienda protegida de personas empadronadas por régimen de demanda/ número de per • Número de solicitudes en Etxebide/población del municipio y comparativa con municipios del entorno y Territorio Histórico • Evolución de las solicitudes de personas empadronadas por régimen de demanda • Solicitudes en Etxebide empadronadas en el municipio por nivel de ingresos, género y edad. 2023 • Número solicitudes de vivienda protegida de personas NO empadronadas por régimen de demanda en 2023 • Otros indicadores sobre la demanda de vivienda, en el caso de disponer de estudios sobre necesidades de vivienda de la población o más generales. 	<p>Se deberá realizar una petición ad hoc al Observatorio Vasco de la Vivienda indicando en el correo la solicitud de la información asociada a las variables anteriores.</p>

PARQUE DE VIVIENDAS: EVOLUCIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS

Variables	Fuentes
<ul style="list-style-type: none"> • Evolución del parque de viviendas en el municipio y su entorno según tipología de vivienda • Evolución del parque de viviendas en el municipio y su entorno según el número de miembros en las viviendas principales • Viviendas deshabitadas por barrios • Viviendas sin personas empadronadas por distritos o barrios • Parque de viviendas del municipio y su entorno según antigüedad de las viviendas • Evolución del Parque de viviendas de y su entorno según superficie útil media de las viviendas. • Parque de viviendas y su entorno según la disposición de ascensor 	<p>Eustat</p> <ul style="list-style-type: none"> • https://www.eustat.eus/estadisticas/tema_443/opt_0/tipo_1/ti_parque-de-viviendas/temas.html <p>En caso de no disponer de datos de viviendas deshabitadas, se puede explotar como o una aproximación al nivel de uso del parque de viviendas el Padrón para calcular el número de viviendas con personas empadronadas y no empadronadas</p>

MERCADO DE LA VIVIENDA EN COMPRA

Variables	Fuentes
<ul style="list-style-type: none"> • Evolución del número de compraventas de vivienda • Evolución del número de compraventas por tipo de vivienda • Precio medio de las transacciones de compraventa de vivienda por tipo de vivienda • Evolución del precio medio por metro cuadrado y por tipo de vivienda, y en su caso por distritos o barrios • Evolución del precio medio por metro cuadrado en el municipio y comparativa con municipios del entorno según tipología de vivienda 	<p>Gobierno Vasco. Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes</p> <p>https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/-/estadistica/tablas-estadisticas-estadistica-de-compraventa-de-inmuebles-ecvi/ (solo disponible para los municipios de mayor dimensión)</p> <p>En el caso del precio de la vivienda en compra, resulta de especial interés recoger la información de los municipios del entorno, especialmente en el caso de que se traten de municipios que se sitúan en áreas metropolitanas</p>

MERCADO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER

Variables	Fuentes
<ul style="list-style-type: none"> • Evolución del número de viviendas según régimen de acceso en el municipio y su entorno • Peso relativo de la vivienda en alquiler en el municipio y su entorno • Evolución de la renta mensual media de los contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva (contrato de vivienda habitual) según año de inicio del contrato. 2018-2022 y III trimestre 2023 • Número de grandes tenedores de viviendas en alquiler 	<p>Estadística municipal de viviendas. Eustat https://www.eustat.eus/estadisticas/tema_443/opt_0/tipo_1/ti_parque-de-viviendas/temas.html</p> <p>Eustat Censo de viviendas https://www.eustat.eus/estadisticas/tema_274/opt_1/tipo_1/ti_censo-de-poblacion-y-viviendas/temas.html#el</p> <p>Gobierno Vasco. Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/-/estadistica-del-mercado-de-alquiler-ema/</p> <p>En el caso del análisis de los grandes tenedores se deberá recurrir a datos propios del Ayuntamiento.</p>

LA INCIDENCIA DE LOS PROGRAMAS Y POLITICAS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

Variables	Fuentes
<ul style="list-style-type: none"> • Parque de viviendas protegidas del municipio según tipología 2023 • Viviendas gestionadas en el marco del Programa Bizigune y ASAP • Personas beneficiarias de la Prestación Complementaria de Vivienda según edad y sexo • Personas beneficiarias del Derecho Subjetivo de Vivienda según sexo • Personas beneficiarias de la Prestación Complementaria de Vivienda según edad y sexo • Personas beneficiarias de la Prestación Económica de Vivienda según sexo • Personas beneficiarias de las Ayudas de Emergencia Social para el pago del alquiler o la hipoteca según sexo • Personas jóvenes beneficiarias de Gaztelagun según edad y sexo • Personas jóvenes beneficiarias de las ayudas municipales al alquiler según sexo 	<p>Se deberá realizar una petición ad hoc al Observatorio Vasco de la Vivienda indicando en el correo la solicitud de la información asociada a las variables anteriores.</p>